



Kuva 1: Asemakaava-alueen sijainti.

Smeds II

Asemakaava

Kaavaselostus

Koskee: Inkoon kunnan kiinteistöjä 149-412-1-18, 149-1-9901-1 ja 149-1-9902-1 sekä yksityisten omistamia kiinteistöjä 149-412-2-11, 149-412-2-130, 149-412-2-131, 149-412-1-12, 149-412-1-17, 149-412-1-22, 149-412-2-80, 149-412-2-100 ja 149-412-2-101. Asemakaavalla muutetaan osittain vuonna 1974 hyväksytyä rakennuskaavan muutosta ja laajennusta.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:	Inkoon kunnan kiinteistöjä 149-412-1-18, 149-1-9901-1 ja 149-1-9902-1 sekä yksityisten omistamia kiinteistöjä 149-412-2-11, 149-412-2-130, 149-412-2-131, 149-412-1-12, 149-412-1-17, 149-412-1-22, 149-412-2-80, 149-412-2-100 ja 149-412-2-101.
Asemakaavalla muodostuu:	Erillispientalojen korttelialuetta, asuinpientalojen korttelialuetta, autopaikkojen korttelialuetta, lähivirkistysaluetta, puistoa sekä katua.
Kaava-alueen sijainti:	Alue sijaitsee Smedsin alueella Inkoon kirkonkylän laidalla.
Vireilletulo:	20.12.2022 § 100
OAS nähtävillä:	5.1.-13.2.2023
Luonnos nähtävillä:	
Ehdotus nähtävillä:	
Hyväksyminen	
Rakennus- ja ympäristölautakunta:	
Kunnanhallitus:	
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

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

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.....	1
3. Lähtökohdat	1
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	1
3.1.1. Luonnonympäristö ja sijainti maisemarakenteessa	2
3.1.2. Maaperä	2
3.1.3. Rakennettu ympäristö	3
3.1.4. Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	9
3.1.5. Kunnallistekniikka.....	9
3.1.6. Liikenne ja katuverkko.....	11
3.1.7. Maanomistus.....	12
3.2. Suunnittelutilanne.....	12
3.2.1. Maakuntakaava	12
3.2.2. Yleiskaava	14
3.2.3. Asemakaava.....	16
3.2.4. Rakennusjärjestys.....	17
3.3. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	17
3.3.1. Luontoselvitys.....	17
3.3.2. Manneralueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä laaditut selvitykset.....	19
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	20
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve.....	20
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	20
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.3.1. Osalliset	20
4.3.2. Vireilletulo	20
4.4. Lausunnot, mielipiteet ja vastineet.....	21
4.4.1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	21
4.4.2. Luonnoksesta saatu palaute.....	21
4.4.3. Ehdotuksesta saatu palaute	21
4.5. Asemakaavalle asetetut tavoitteet	21
4.5.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	21
4.5.2. Kunnan asettamat tavoitteet	23
4.6. Asemakaavaluonnos.....	24
4.7. Asemakaavaehdotus	29
4.8. Asemakaava.....	29
5. Asemakaavan kuvaus	29
5.1. Yleisperustelu ja –kuvaus	29

5.2.	Asemakaavan kuvaus	30
5.3.	Mitoitus	31
5.3.1.	Liikenne	32
5.3.2.	Palvelut ja elinkeinot	32
5.3.3.	Yhdyskuntatekninen huolto	32
5.3.4.	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	32
5.3.5.	Kaavan mukainen luonnonympäristö	32
5.4.	Kaavan mukaiset suojelukohteet	33
5.5.	Ympäristön häiriötekijät	33
5.6.	Nimistö	33
6.	Vaikutusten arviointi	33
6.1.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	33
6.2.	Liikenteelliset vaikutukset	33
6.3.	Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	34
6.4.	Vaikutukset luontoon, maisemaan sekä maa- ja kallioperään	34
6.5.	Ilmastovaikutukset	35
6.6.	Kuntataloudelliset vaikutukset, toteutettavuus ja energiahuolto	37
7.	Asemakaavan toteutus	38

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Smeds II asemakaavan seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Smeds II asemakaavaluonnosvaihtoehto 1
4. Smeds II asemakaavaluonnosvaihtoehto 2
5. Smeds II asemakaavaluonnosvaihtoehto 3
6. Smeds II asemakaavaluonnosvaihtoehto 1, havainnekuva
7. Smeds II asemakaavaluonnosvaihtoehto 2, havainnekuva
8. Smeds II asemakaavaluonnosvaihtoehto 3, havainnekuva

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

1.5. Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali

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

Työssä hyödynnetään manneralueen yleiskaavaprosessin yhteydessä laadittuja selvityksiä.

2. Tiivistelmä

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Smeds II on laitettu viereille Rakennus- ja ympäristölautakunnan 20.12.2022 § 100 päätöksellä. Kaavahanke on mukana kunnanhallituksen 15.3.2022 § 43 hyväksymässä vuosien 2022-2024 kaavoitusohjelmassa.

Voimassa olevassa Inkoon mannerosien osayleiskaavassa (hyv. 2002) alue on osoitettu asuntoalueeksi, jolla on suunnittelutarvetta (AC-U).

Vireilletulo ja valmisteluvaihe

20.12.2022 § 100 Rakennus- ja ympäristölautakunta, Smeds II asemakaava vireille

5.1.–13.2.2022 OAS nähtävillä

31.10.2023 § XX Rakennus- ja ympäristölautakunta, kaavaluonnoksen nähtävälle asettaminen
XX.XX.–XX.XX.2023 kaavaluonnos nähtävillä

2.2. Kaavan keskeinen sisältö ja tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uusien asuinkortteleiden sijoittaminen Smedsin alueelle siten, että alueelle muodostuu viihtyisiä ja yhteisöllinen asuinalue. Asemakaava-alueella olevat luonto- ja virkistysarvot ohjaavat alueen suunnittelua.

Kaavahanke täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä Uusimaa kaavan 2050 mukaisesti. Infrarakentamisen kustannukset ovat nousseet merkittävästi yleisen rakentamiskustannusten nousun myötä, ja myös näin ollen on perusteltua etsiä olevaa yhdyskuntarakennetta tiivistäviä ratkaisuja.

Kunta on aloittanut alueen kaavoittamisen oma-aloitteisesti.

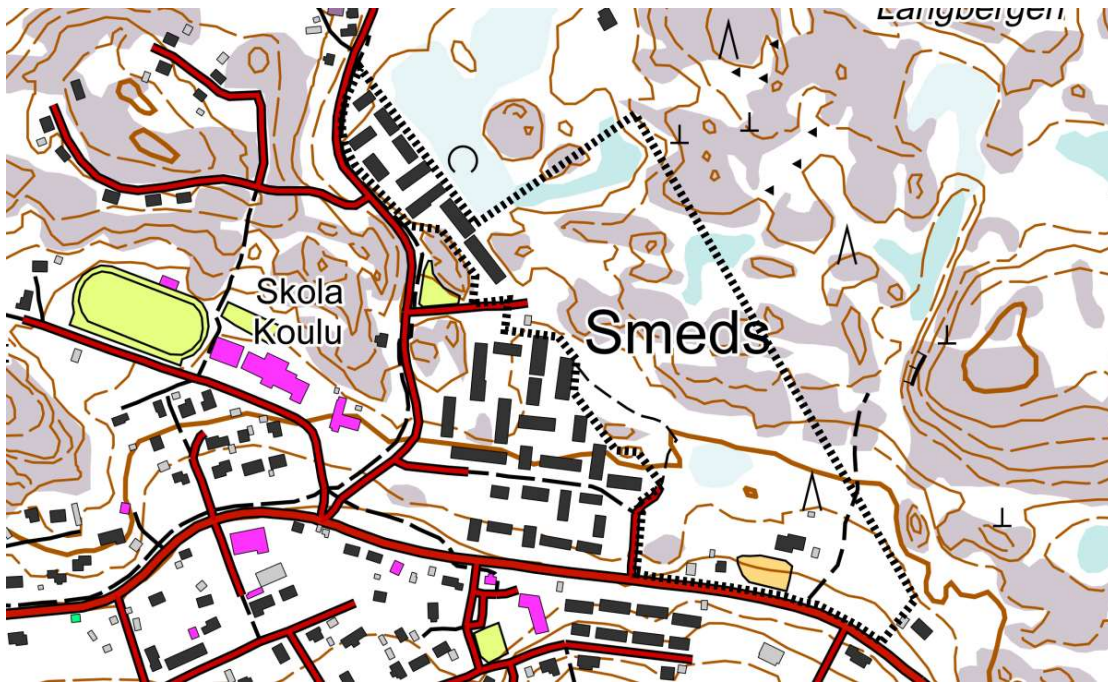
2.3. Toteuttaminen

Toteuttaminen käynnistyy katusuunnitelman ja rakentamissuunnitelmien laatimisella välittömästi kaavan saatua lainvoiman. Tavoitteena on aloittaa katu- ja kunnallistekniikan rakentaminen syksyllä 2024/keväällä 2025. Rakennusten rakentaminen voisi tällöin käynnistyä aikaisintaan kesällä 2025.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Asemakaava-alue sijaitsee Inkoon kunnassa, Smedsin metsäalueella Inkoon kirkonkylällä. Alue on pääosin rakentamatonta ja kallioista sekametsää, jota on hoidettu talousmetsänä. Alueelle sijoittuu kaksi asuttua omakotitaloa sekä rivitaloaluetta. Alueella on paljon korkeusvaihteluita alueen korkeuskäyrien sijoituessa +14 ja +31 metrin välille.



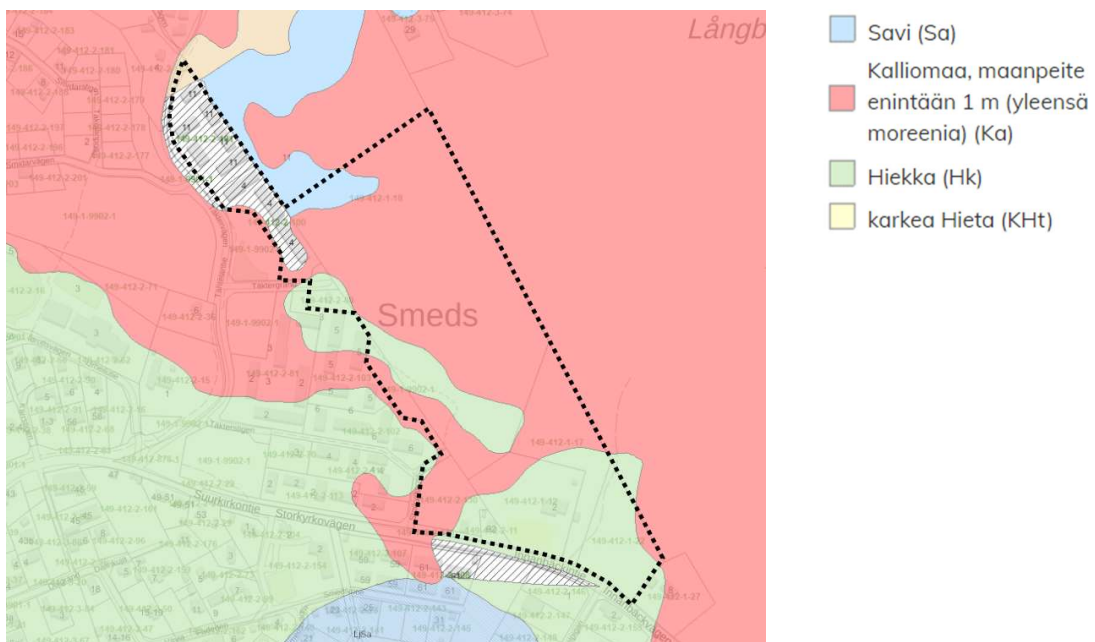
Kuva 2: Smeds II asemakaava-alueen alustava rajaus.

3.1.1. Luonnonympäristö ja sijainti maisemarakenteessa

Asemakaava-alue rajautuu koillisessa rakentamattomaan kalliiseen metsäalueeseen, luoteispuolella soistuvaan metsäalueeseen, lounaispuolella rivitaloalueeseen sekä Tähteläntiehen ja etelässä Suurkirkontiehen. Luonnonympäristön ja maiseman kannalta tärkeitä elementtejä ovat alueen kalliiset kohdat, jyrkänteet, puusto ja aluetta halkova suuri avo-oja. Olevat, väljään sijoittuvat rakennukset erottuvat hyvin Suurkirkontieltä, ja rivitaloalue hallitsee näkymää Tähteläntien suunnasta. Maasto nousee koilliseen mentäessä, ja alueelle sijoittuvat rinteet ovat paikoin hyvinkin jyrkkiä.

3.1.2. Maaperä

Asemakaava-alueen maaperä on pääosin kalliomaata ja hiekkaa. Alueella on myös hieman savea ja karkeaa hietaa.



Kuva 3: Maaperäkartta asemakaava-alueen rajauksella (Gelologian tutkimuskeskus).

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava-alue sijoittuu pääasiassa Tähtelänkujan ja Tähtelänpolun rivitalokortteleiden takamaastoon, Inkoon mittakaavalla tiivisti asutun ja rakennetun alueen laidalle. Osa rivitaloalueesta on mukana asemakaava-alueessa. Eteläisessä osassa on kaksi pihapiiriä, joihin on rakennettu omakotitalot piharakennuksineen. Alue sijoittuu Inkoon kirkonkylän laidalle.

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.



Kuva 4: Asemakaava-alueelle sijoittuvan metsäisen ja kallioisen alueen läpi risteilee polkuja.

Taajamakuva

Pääosa asemakaava-alueesta ei näy etäälle runsaan puuston sekä sijaintinsa vuoksi. Osin asemakaava-alueeseen kuuluva, oleva rivitaloalue hallitsee taajamakuva Tähteläntieltä katsottuna peittäen samalla asemakaava-alueen metsäisiä osia. Suurkirkontieltä katsottuna alue näyttäytyy puustoisena ja harvaan rakennettuna puuston sekä alueelle jo rakennettujen omakotitalojen ja pihapiirien reunustaessa katualuetta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Asemakaava-alue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen (RKY 2009), Österkullabäckenin kylä- ja viljelymaiseman sekä Suuren Rantatien välittömään läheisyyteen.

Österkullabäckenin kylä- ja viljelymaisema:

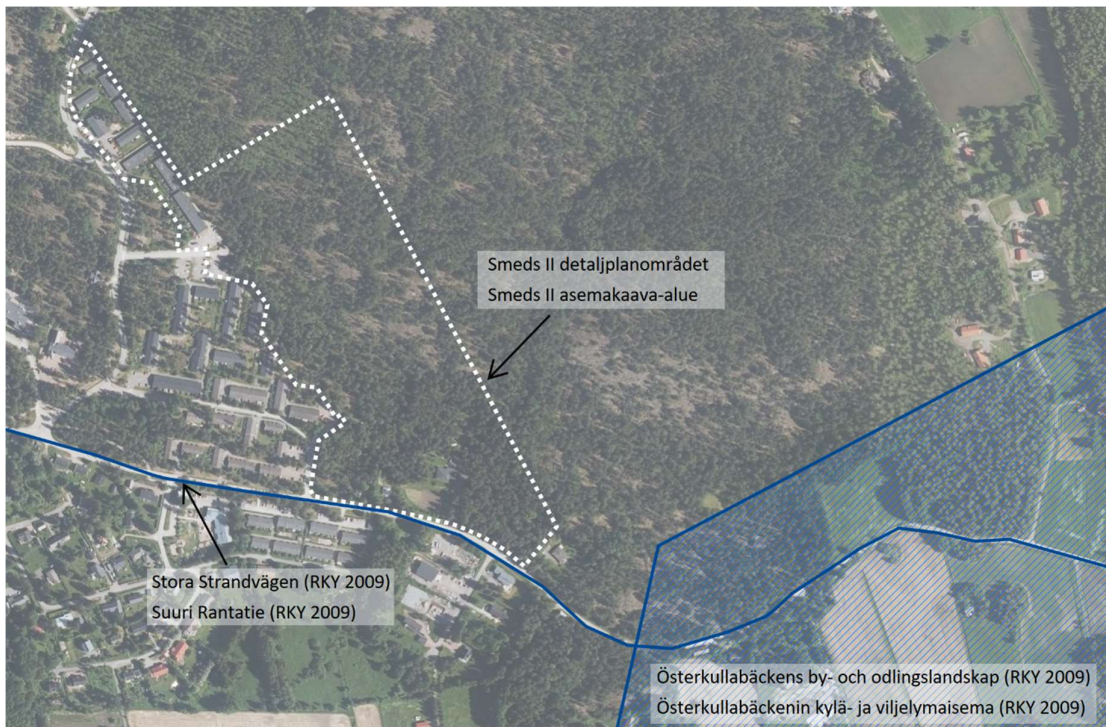
Österkullabäckenin kylä- ja viljelymaisemaan kuuluvat Österkullan, Dalin, Sonasundin ja Innanbäckin kylät sekä Suuren Rantatien linjaus. Pienet ja lähekkäin olevat kylät ovat säilyneet vanhoilla kylätonteilla. Ne ovat Österkullan kylää lukuun ottamatta sijoittuneet rikkonaisen ja

kumpuilevan viljelyaukean laidoilla oleville mäkialueille. Österkullan kylä muodostaa maisemallisen keskipisteen viljelyaukean keskellä. Viljelyaukean kylien rakennuskanta koostuu pääasiassa 1800-luvun ja 1900-luvun alun talonpoikais- ja virkataloista. (RKY 2009)

Suojaisan merenlahden pohjukassa levittäytyvä ja selkeästi entisen merenlahden rantoihin rajautuvan kylä- ja peltomaiseman keskeiset elementit, kylätontit, avoimet rinnepellot ja Suuren Rantatien linjaus, ovat keskiaikaisia. Kokonaisuus muodostaa asutus-, rakennus- ja liikennehistoriallisesti edustavan ja tyyppillisen rannikon tuntumaan syntyneen maiseman. (RKY 2009)

Suuri Rantatie:

Suuri Rantatie on Hämeen Härkätien ohella Suomen tärkein historiallinen maantieyhteys. Turku ja Viipuria yhdistämään rakennetun Suuren Rantatien parhaiten säilyneistä tieosuuksista voi hyvin hahmottaa keskiaikaisen tien kulkua halki Etelä-Suomen rannikkoalueen. Suuri osa rannikkoa seuraavasta, keskiaikaisten kirkkojen, kartanoiden, satamapaikkojen ja muinaislinnojen kautta kulkevasta tiestä on edelleen käytössä. (RKY 2009)



Kuva 5: Valtakunnallisesti merkittävien alueiden sijoittuminen suhteessa asemakaava-alueeseen.

Alueelle ei sijoitu suojeltuja rakennuksia.

Alueella ei ole tiedossa olevia esihistoriallisen tai historiallisen ajan kiinteitä muinaisjäänöksiä eikä arkeologista inventointitarvetta.

Rakennuskanta

Asemakaava-alueella sijaitsee kaksi ympärivuotisesti asuttua omakotitaloa piharakennuksineen sekä asuttu rivitaloalue. Lisäksi yhdellä muuten rakentamattomalla kiinteistöllä sijaitsee yksi asumaton piharakennus.

Kiinteistöllä 149-412-1-12 sijaitsee vuonna 1970 valmistunut, asuttu pientalo. Rakennuksessa on tumma aumakatto ja punatiiliset, muuratut julkisivut. Pihapiirissä sijaitsee myös vuonna 1970 valmistunut, käytössä oleva talousrakennus. Kiinteistöllä sijaitsevilla rakennuksilla ei ole erityisiä rakennustaiteellisia, maisemallisia tai rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja.



Kuva 6: Kiinteistöllä 149-412-1-12 sijaitseva asuinrakennus.

Kiinteistöllä 149-412-2-11 sijaitsee kunnan tietojen mukaan vuonna 1941 valmistunut, puurakenteinen, asuttu pientalo (kuvat 9, rakennus 2). Pihapiirissä sijaitsee myös kunnan tietojen mukaan vuonna 1941 valmistunut, käytössä oleva talousrakennus (kuva 9, rakennus 3). Rakennuksissa on harjakatto ja punamultaiset julkisivut. Rakennukset ovat ulkoapäin tarkasteltuna hyvässä kunnossa ja vaikuttaisi, että ainakin piharakennukseen on tehty jonkin verran muutostöitä vuosien varrella. Vuosien 1944 ja 1960 ilmakuvista nähdään rakennusten sijoittuneen niiden itäpuoleisen peltoalueen yhteyteen. Sittemmin rakennusten ja peltoalueen välinen alue on jossain määrin metsittynt. Rakennukset edustavat tyypillistä aikansa rakennuskantaa, eivätkä ne ole Inkoossa erityisen poikkeuksellisia. Pihapiirin muodostavilla rakennuksilla on maisemallisia- ja kulttuurihistoriallisia arvoja niiden sijoituessa Suuren Rantatien varrelle, valtakunnallisesti merkittävän (RKY 2009) Österkullabäckenin kylä- ja viljelymaiseman välittömään läheisyyteen. Rakennuksilla ei ole erityisiä rakennustaiteellisia arvoja.



Bild 7: Kiinteistöllä 149-412-2-11 sijaitseva asuinrakennus ja piharakennus.

Kiinteistöllä 149-412-2-130 sijaitsee yksi puurakenteinen talousrakennus (kuva 10, rakennus 1). Rakennuksessa on harjakatto ja haalistuneet, punamultaiset julkisivut. Kiinteistö on muilta osin rakentamaton. Rakennuksen valmistumisvuodesta ei ole tarkkaa tietoa, mutta ilmakuvasta nähdään rakennuksen valmistuneen ennen vuotta 1944 (kuva 9). Vuoden 1944 ilmakuvan perusteella voidaan havaita rakennuksen sijoittuneen osaksi kiinteistön 149-412-2-11 pihapiiriä. Rakennus on heikossa kunnossa, ja se edustaa tyypillistä aikansa rakennuskantaa. Rakennuksella on kulttuurihistoriallista arvoa lähinnä osana kiinteistön 149-412-2-11 rakennusten muodostamaa pihapiiriä. Rakennuksen heikon kunnan vuoksi sillä ei ole mainittavia maisemallisia arvoja. Rakennuksella ei ole erityisiä rakennustaiteellisia arvoja.



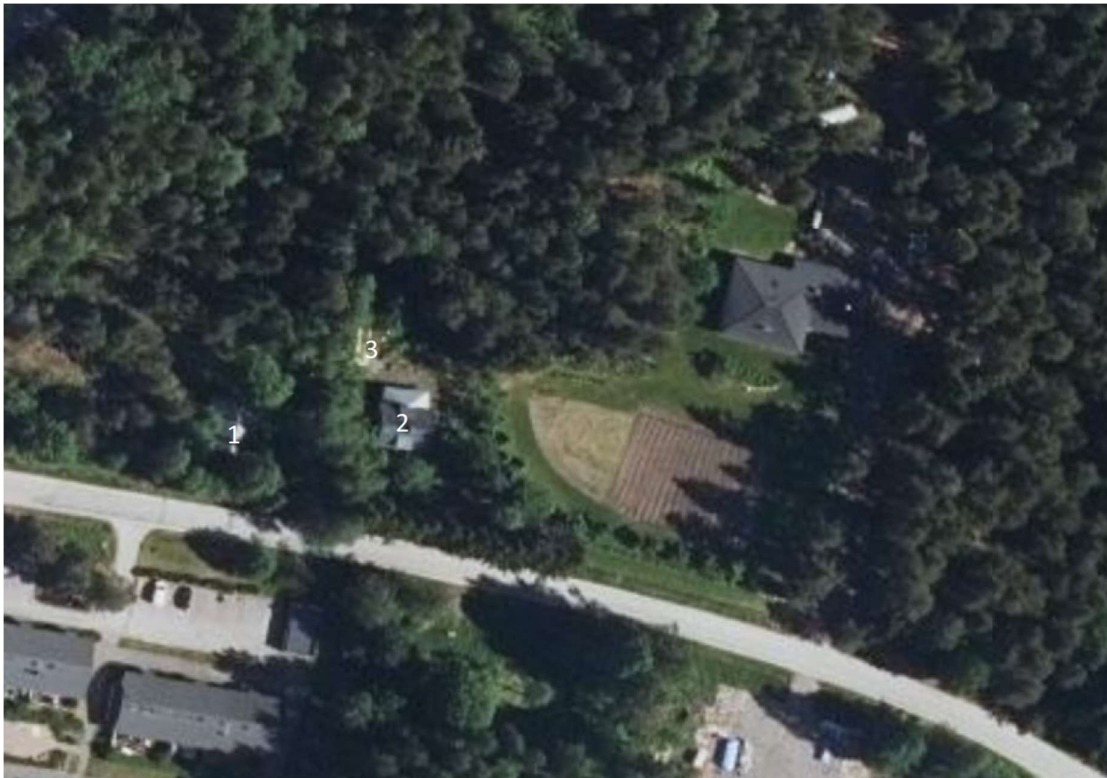
Kuva 8: Kiinteistöllä 149-412-2-130 sijaitseva piharakennus.



Kuva 9: Ilmakuva vuodelta 1944 (Maanmittauslaitos). Kuvaan on merkitty numeroilla 1-3 kiinteistöillä 149-412-2-11 ja 149-412-2-130 yhä sijaitsevat rakennukset.



Kuva 10: Ilmakuva vuodelta 1956 (Maanmittauslaitos). Kuvaan on merkitty numeroilla 1-3 kiinteistöillä 149-412-2-11 ja 149-412-2-130 yhä sijaitsevat rakennukset. Kuvasta nähdään rakennusten sijoittuminen osaksi aikansa viljelymaisemaa.



Kuva 11: Ilmakuva vuodelta 2021 (Maanmittauslaitos). Kuvaan on merkitty numeroilla 1-3 kiinteistöillä 149-412-2-11 ja 149-412-2-130 sijaitsevat rakennukset.

Kiinteistöllä 149-412-2-100 sijaitsee vuonna 1981 ja kiinteistöllä 149-412-2-101 vuonna 1979 valmistuneita rivitaloja piharakennuksineen. Rivitalot ovat asuttuja. Osassa rakennuksista on tumma harjakatto ja osassa tasakatto. Rakennuksissa on pääosin punatiiliset, muuratut julkisivut joissa on puuverhoiltuja, tummanvihreäksi tai –ruskeaksi käsiteltyjä osia. Rakennusten arkkitehtuuri on yhteneväistä asemakaava-alueen ulkopuolisen rivitaloalueen rakennusten kanssa.

Kiinteistöillä sijaitsevilla rakennuksilla ei ole erityisiä rakennustaiteellisia, maisemallisia tai rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja.



Kuva 12: Kiinteistöllä 149-412-2-100 sijaitsevaa rakennuskantaa.



Kuva 13: Kiinteistöllä 149-412-2-101 sijaitsevaa rakennuskantaa.



Kuva 14: Asemakaava-alueen välittömään läheisyyteen sijoittuvaa rivitalorakentamista. Rakennukset eivät sijoitu asemakaava-alueelle. Rakennukset porrastuvat maaston korkeusvaihteluiden mukaisesti.



Kuva 15: Asemakaava-alueen välittömään läheisyyteen sijoittuvaa rivitalorakentamista. Rakennukset eivät sijoitu asemakaava-alueelle. Taloyhtiön yhteispihoilla olevat suuret männyt ja kallioalueet antavat alueelle luonnonläheisen ja viereiseen metsäalueeseen sopeutuvan ilmeen.

3.1.4. Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

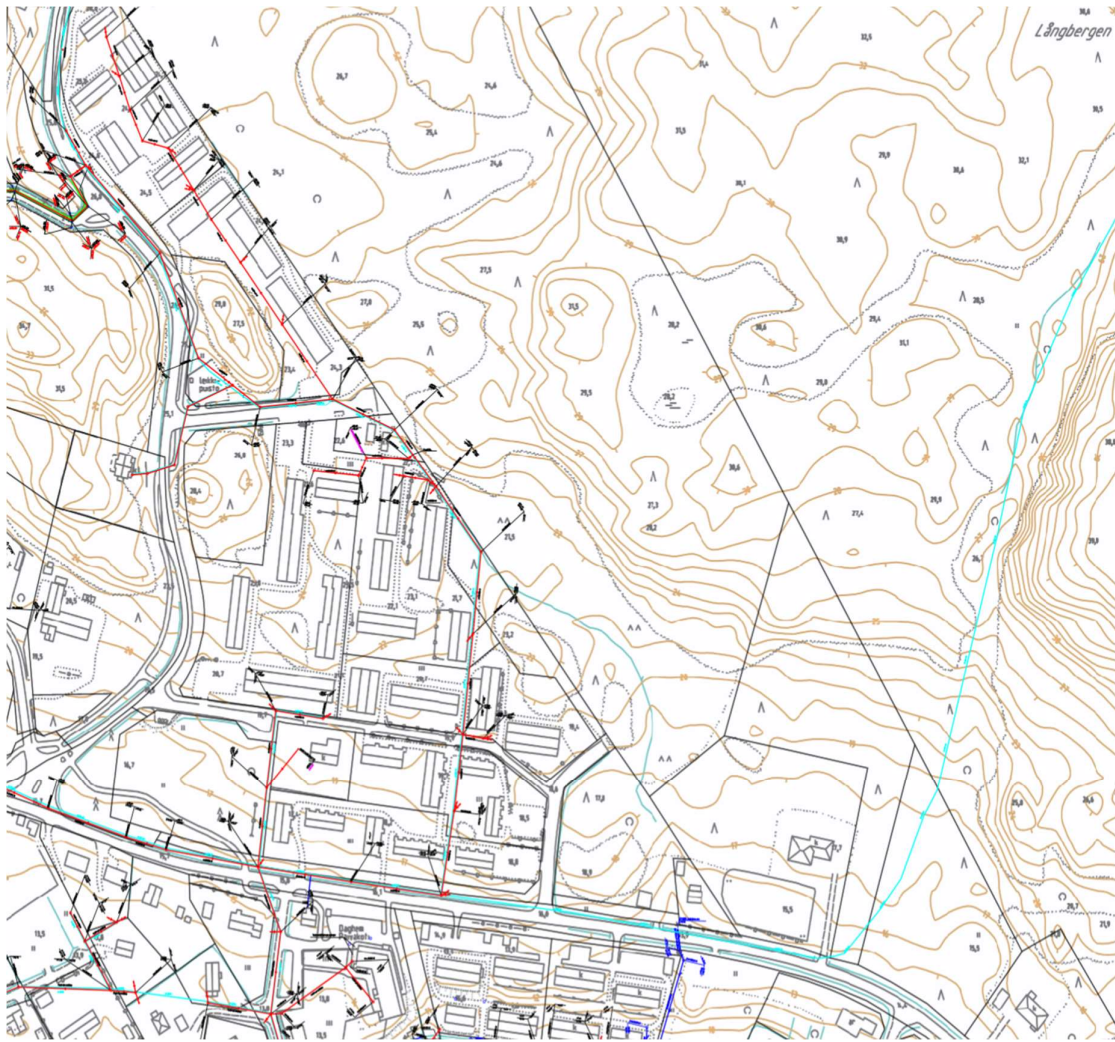
Alueen ympäristössä ei ole erityisiä häiriötekijöitä eikä selvitysten mukaan tiedossa olevia suojelukohteita.

3.1.5. Kunnallistekniikka

Asemakaava-alueen kaakkoisosan läpi kulkee vesijohto, ja viemäriinjat ulottuvat länsipuoliselle rivitaloalueelle. Aluetta halkoo suuri avo-oja, joka sijoittuu metsään rivitaloalueen läheisyyteen.



Kuva 16: Asemakaava-alueelle sijoittuva suuri avo-oja.



Kuva 17: Ote vesihuoltoverkostokartasta (Inkoon kunta, 2023).

3.1.6. Liikenne ja katuverkko

Asemakaava-alue rajautuu eteläosastaan Suurkirkontiehen/Innanbäckintiehen, joka on alueen pääväylä. Innanbäckintie toimii Inkoon kirkonkylän ja kantatien 51 välisenä itäisenä yhteytenä. Suurkirkontie yhdistyy Tähteläntiehen, joka puolestaan johtaa suoraan kantatielle 51. Tähtelänkuja ja Suurkirkonkuja päättyvät asemakaava-alueeseen, palvelen osin asemakaava-alueella sijaitsevaa rivitaloaluetta. Tähtelänkuja yhdistää asemakaava-alueen Tähteläntiehen ja Suurkirkonkuja Suurkirkontiehen/Innanbäckintiehen. Suurkirkontien/Innanbäckintien päivittäinen liikennemäärä asemakaava-alueen kohdalla on vuonna 2020 ollut n. 370 ajoneuvoa päivässä ja Tähteläntien n. 1000 ajoneuvoa päivässä (Paikkatietoikkuna).

Asemakaava-alueen kohdalle Tähteläntien varrelle on rakennettu erillinen jalankulku- ja pyörätie. Suurkirkontien/Innanbäckintien varrella ei asemakaava-alueen kohdalla ole erillistä jalankulku- ja pyörätietä.

Asemakaava-alueen metsäalueella risteilee polkuverkosto.

Joukkoliikenne

Joukkoliikenne liikennöi Tähteläntiellä. Lähin joukkoliikennepysäkki sijaitsee asemakaava-alueen välittömässä läheisyydessä.

3.1.7. Maanomistus

Asemakaava-alue koostuu kunnan omistamasta kiinteistöistä 149-412-1-18, 149-1-9901-1 ja 149-1-9902-1 sekä yksityisten omistamista kiinteistöistä 149-412-2-11, 149-412-2-130, 149-412-2-131, 149-412-1-12, 149-412-1-17, 149-412-1-22, 149-412-2-80, 149-412-2-100 ja 149-412-2-101.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Maakuntakaava

Asemakaava-alueita koskee Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen kuuluva Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaavan kokonaisuus on tullut korkeimman hallinto-oikeuden 13.3.2023 antamien päätösten myötä lainvoimaiseksi. Kaavakokonaisuus korvaa aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta Östersundomin alueen maakuntakaavaa ja 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua.

Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa Inkoon keskusta, jonka yhteyteen asemakaava-alue sijoittuu, on osoitettu pieneksi keskuksiksi. Näin on osoitettu pienet keskuksat, jotka ovat kuntien hallinnollisia keskuksia tai asumisen, työpaikkojen ja palveluiden keskittymiä.

Asemakaava-alueen eteläpuolelta kulkeva Suurkirkontie/Innanbäckintie on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Kyseisellä merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet, valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet, maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet. Merkintää koskevan suunnittelumääräyksen mukaan 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.

Lisäksi asemakaava-alueen pohjoispuolelle on merkitty viheryhteystarve.

Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan maakunnallisesta ekologisesta ja virkistyksestä verkostosta ne yhteystarpeet, joiden toteuttaminen edellyttää muusta maankäytöstä johtuvaa yhteensovittamista. Merkintä ei osoita yhteyden tarkkaa sijaintia eikä määritä yhteyden leveyttä maastossa. Merkintää koskevan suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava, että merkinnällä osoitettu yhteystarve säilyy tai toteutuu tavalla, joka turvaa lajiston liikkumismahdollisuudet, virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet sekä ylläpitää maisema- ja luontoarvoja. Viheryhteyden tarkkaa sijaintia ratkaistaessa on selvitettävä, että yhteydellä on edellytykset toimia osana laajempaa ekologista ja virkistyksestä verkostoa.

Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset, jotka koskevat erityisesti asemakaava-alueita 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.

Ympäristöasumista 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 monipuolistaan. 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 kestävän ympäristön kriteerit: alueiden sijainnin alue- ja yhdyskuntarakenteessa sekä rakentamisen määrän ja tehokkuuden tulee olla sellaista, että monipuolisille toiminnoille, lähipalveluille ja joukkoliikennedyhteyksille 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 kestävän liikkumisen 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 luonnonsuojelulaissa 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, virkistyskäyttämömahdollisuudet, 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.

Energia ja tekninen huolto

Ilmaston kannalta kestäväan energiajärjestelmään siirtymistä on edistettävä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kestävää luonnonvarojen käyttöä, kierto- ja biotaloutta, uusiutuvan energian tuotantoa sekä hukkalämmön hyödyntämistä. Rakentamisessa tulee edistää kestävää maa-aineshuoltoa.

Suunniteltaessa laajoja aurinkoenergian tuotantoalueita tulee alueet ensisijaisesti sijoittaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja sähköverkon liityntäpisteiden läheisyyteen ottaen huomioon ympäristön arvot ja reunaehdot.

Yhdyskuntateknisen huollon verkostojen ja laitosten toimintamahdollisuudet ja kehittämistarpeet tulee huomioida yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Jätteiden lajitteluun, käsittelyyn ja siirtovarastointiin tarkoitettuja kiertotalousalueita ei tule sijoittaa asutuksen tai muun ympäristöhaitoille herkän toiminnon läheisyyteen. Tarvittavat suojaetäisyydet, ympäristöhaittojen ehkäiseminen sekä liikenteen vaikutukset tulee selvittää yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Tuulivoima-aluetta suunniteltaessa on turvattava Puolustusvoimien toimintaedellytykset, ottamalla huomioon Puolustusvoimien toiminnasta, kuten tutkajärjestelmistä ja radioyhteyksien turvaamisesta aiheutuvat rajoitteet.



Kuva 18: Ote voimassa olevasta Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavasta. Punaisella rajauksella on osoitettu asemakaava-alueen likimääräinen sijainti.

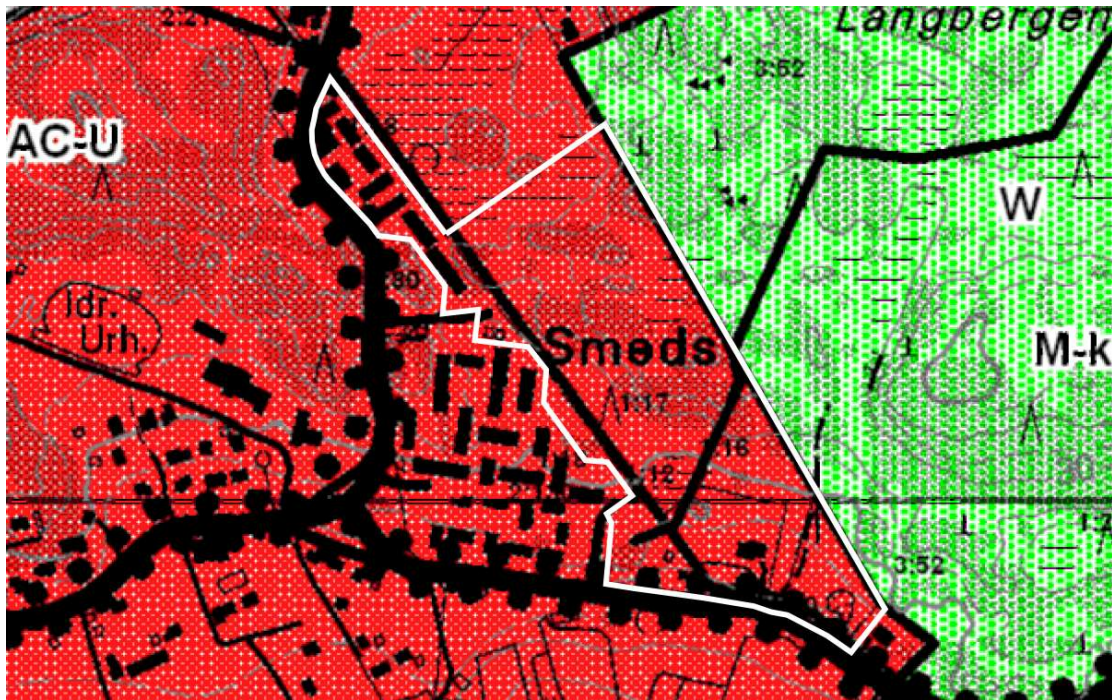
3.2.2. Yleiskaava

Lainvoimainen manneralueiden osayleiskaava

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt alueella voimassaolevan Inkoon manneralueiden yleiskaavan 12.12.2002.

Lainvoimaisessa manneralueen osayleiskaavassa on asemakaava-alueella seuraavat merkinnät:

Asuntoalue, jolla on suunnittelutarvetta (AC-U).

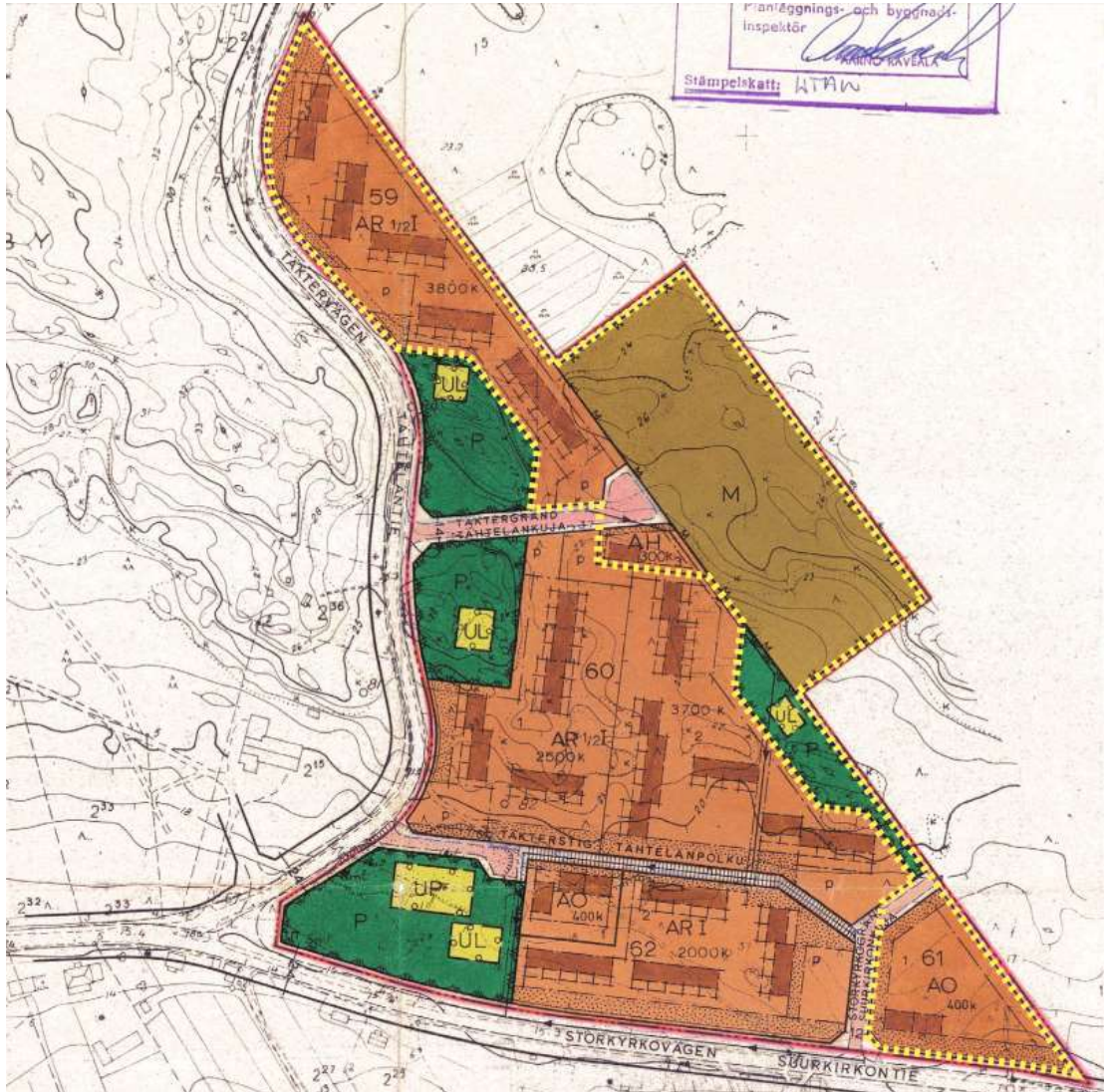


Kuva 19: Ote voimassa olevasta manneralueiden osayleiskaavasta (Inkoon kunta, 2002). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kuvassa valkoisella.

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 Smeds II asemakaava-alueella ristiriidassa voimassa olevan mantereen yleiskaavan kanssa.

3.2.3. Asemakaava






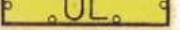


Kuva 20: Keltaisella on rajattu Smeds II asemakaava-alueella voimassa oleva ja asemakaavan laatimisen myötä kumoutuva osa 24.5.1974 kunnanvaltuuston hyväksymästä rakennuskaavan muutoksesta ja laajennuksesta.

24.5.1974 kunnanvaltuuston hyväksymä rakennuskaavan muutos ja laajennus

Osalla asemakaava-alueesta on voimassa 24.5.1974 kunnanvaltuuston hyväksymä rakennuskaavan muutos ja laajennus.

Asemakaava-alueita koskevat seuraavat asemakaavamerkinnot:

	Omakotitalojen korttelialue (AO).
	Lämpökeskusten ja muiden teknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.
	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue.
	Maatalousalue (M).
	Puistoalue (P).
	Leikkialue (UL).

	Viemäriä varten varattava alue.
	Istutettava korttelin osa.
	Ajo alueen rajan yli kielletty merkin kohdalla.
	Suurin sallittu kerrosala m ² :ssä.
	Rakennusraja ja muu kaavamääräyksiä erottava raja.
	Korttelin numero.
	Rakennuspaikan numero.
	Tie, tien tai alueen nimi ja tien leveys metreinä.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Auton pysäköimispaikka.
	Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.
	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kellarikerroksessa sallitun, kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden.

Kaava-alueella tulee varata 1 ½ autopaikkaa asuntoa kohti.

3.2.4. Rakennusjärjestys

Inkoon kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan vuonna 2002.

3.3. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alueelta on laadittu luontoselvitys asemakaavaprosessin aloittamisen yhteydessä.

Asemakaavoituksessa hyödynnetään myös muita aluetta koskevia aikaisemmin tehtyjä selvityksiä.

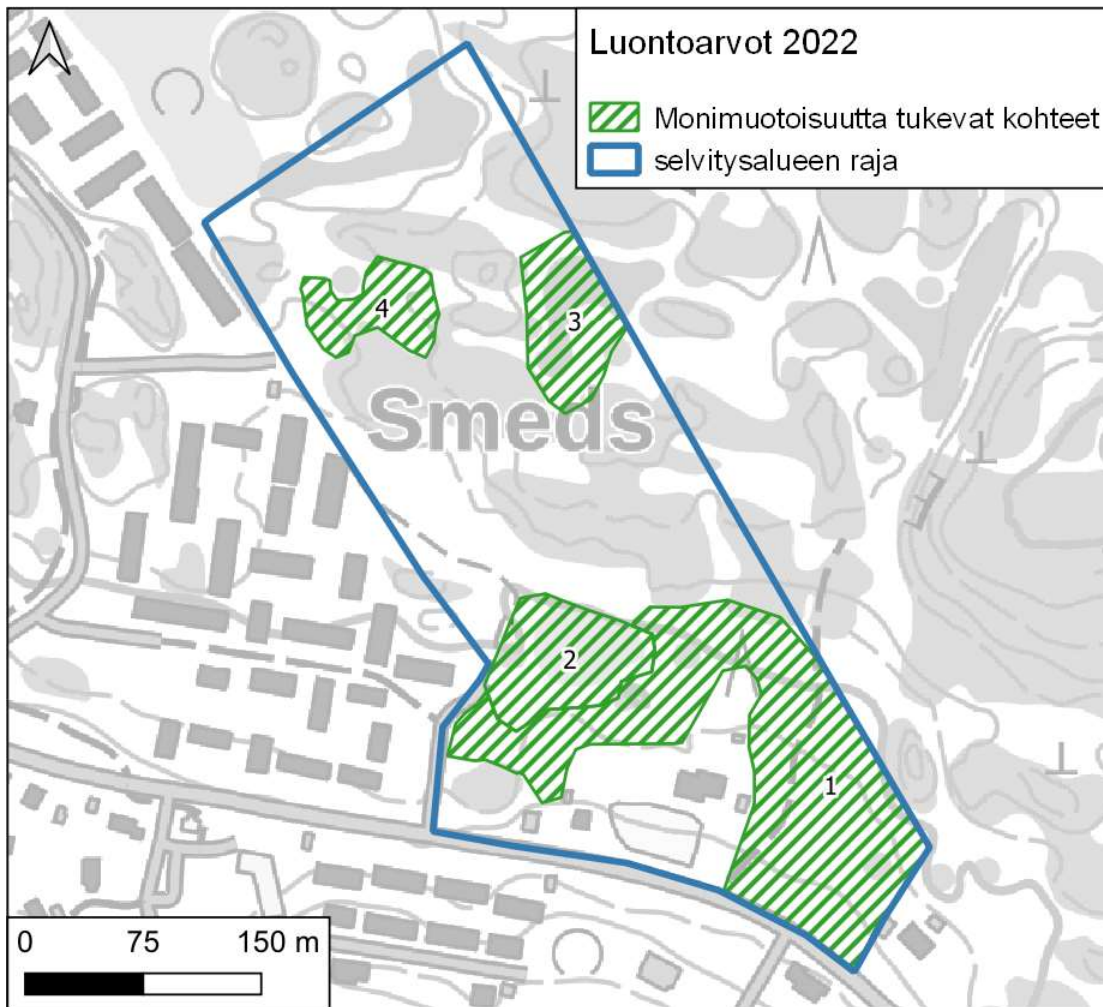
Työssä hyödynnetään manneralueen yleiskaavaprosessin yhteydessä laadittuja selvityksiä asemakaava-aluetta koskevilta osin.

Aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat on lueteltu alla:

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

3.3.1. Luontoselvitys

Asemakaava-alueelta on laadittu luontoselvitys vuonna 2022 (Luontotieto Keiron Oy). Smedsin selvitysalueen luontoarvot esitetään alla olevassa taulukossa 1 sekä kartalla kuvassa 21.



Kuva 21. Selvitysalueen luontoarvot vuonna 2022.

Arvoluokka	nro		pinta-ala (ha)
Lainsäädännöllä turvatut kohteet	-	-	-
Erityisen tärkeit kohteet	-	-	-
Monimuotoisuutta turvaavat kohteet	-	-	-
Monimuotoisuutta tukevat kohteet	1	varttuneet havupuuvaltaiset tuoret kankaat VU, soveltuvuus liito-oravalle	2,5
	2	ruohokorvet VU, soveltuvuus liito-oravalle	0,6
	3	borealiset piensuot VU, hyvä edustavuus	0,5
	4	isovarpurämeet VU, hyvä edustavuus	0,4

Taulukko 1. Smedsin selvitysalueen luontoarvot kartoitettujen luontotyyppien ja lajiryhmien osalta vuonna 2022. Kohdenumerointi viittaa kuvaan 21.

Luontoselvityksen johtopäätökset ja suositukset

Smedsin selvitysalueelle tyypillistä elinympäristöä ovat mäntyvaltaiset kalliometsät, pienet suopainanteet sekä kallioalueita reunustavat kangasmetsät. Kangasmetsät ovat varttuneita, mutta selvitysalueen vanhin puusto sijoittuu kuitenkin kallioalueelle. Alueelta rajattiin viisi kuviota, joilla on vaarantuneeksi luokiteltua luontotyyppiä. Näitä luontotyyppiä ovat borealiset piensuot, ruohokorvet, isovarpurämeet sekä varttuneet havupuuvaltaiset tuoret kankaat. Lisäksi alueella on silmälläpidettäväksi luokiteltua kalliometsää. Kahden suokohteen (kohteet 3 ja 4/ taulukko 2)

luontotyyppin edustavuus arvoitiin hyväksi. Muilla luontotyypeillä edustavuus on korkeintaan kohtalainen.

Luontoselvityksessä kartoitettiin liito-oravan esiintymistä ja lajista ei tehty havaintoja. Selvitysalueen eteläreunasta rajattiin kuitenkin liito-oravalle soveltuvaa metsää noin 2,7 hehtaaria.

Selvitysalueen luontoarvot tulevat lähinnä uhanalaisista luontotyypeistä sekä liito-oravalle soveltuvasta metsästä. Nämä arvokkaimmaksi luokitellut neljä kohdetta on arvotettu kuuluvaksi luokkaan ”monimuotoisuutta tukevat kohteet”. Se on luontoarvotuksessa tavanomaista luontoa vähän arvokkaampaa, mutta ei kuitenkaan paikallisesti kovinkaan erityistä. Nämä kohteet suositellaan huomioitaviksi maankäytön suunnittelussa mahdollisuuksien mukaan.

Smedsin selvitysalue sijoittuu laajemman metsäalueen ja asutuksen reunaan. Nyt selvitetyn alueen pinta-ala on reilu 10 hehtaaria, koska rakennettua kiinteistöä ei kartoitettu. Kartta- ja ilmakuvatarkastelun perustella on todennäköistä, että selvitysalueen itäpuolella on varsin saman tyyppistä ympäristöä kuin nyt kartoitetulla alueella.

3.3.2. Manneralueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä laaditut selvitykset

Kulttuurimaisemaselvitys 2012

Manneralueen yleiskaavoitusta varten tehdyssä Inoon kulttuurimaisemaselvityksessä (Annina Sarlos, 2012) on annettu suosituksia maiseman huomioimiseen maankäytössä.

Kulttuurimaisemaselvityksen tarkoituksena on ollut tunnistaa Inoon maisemallisesti arvokkaat alueet ja kohteet, jotka tulee ottaa huomioon yleiskaavoituksessa. Suunnittelualue ei ole osa selvityksessä tunnistettuja kulttuurimaisemia. Suunnittelualueen lähelle sijoittuu kuitenkin selvityksessäkin tunnistettu Österkullabäckenin viljelymaisema.

Kulttuurimaisemaselvityksessä on todettu Österkullabäckenin viljelymaiseman osalta seuraavaa:

Österkullabäckenissa on paljon huomionarvoista rakennuskantaa ja kauniita kylämäkiä. Maisemassa näkyy vuosisatoja viljelyksessä olleita peltoja ja niittyjä merenrannan tuntumassa. Österkullabäckenin maiseman topografiassa tapahtuu muutos Lågnäsintien jälkeen: itäpuolelle jää tasankomainen aava viljelymaisema, kun taas länsipuolella, Dalin kylän tuntumassa maisema on kumpuilevampaa. Dalin kylän kaakkoispuolella on luonnon monimuotoisuuden ja maiseman kannalta tärkeä viheralue.

Arvo: Valtakunnallisesti arvokas / Maakunnallisesti arvokas / Paikallisesti arvokas

Arvoperustelu: Historiallisen maantien varrella sijaitseva rakennuskulttuuriltaan rikas maisemakokonaisuus.

Suunnittelusuositukset: Rakentamisen tulee sulautua luontevasti osaksi olevaa vanhaa rakennuskantaa. Uudisrakennukset tulee sijoittaa maisemarakenteen kannalta luonteviin paikkoihin, kuten kumpareiden reunoille ja puuston läheisyyteen. Uudisrakentamisen värikyseen tulee myös kiinnittää erityistä huomiota, sillä avoimissa maisematiloissa värit erottuvat pitkän matkan päähän.

Muinäisjäänösinventointi 2018

Viimeisin suunnittelualueetta koskeva muinäisjäänösinventointi on tehty Inoon manneralueen yleiskaavoituksen yhteydessä (Mikroliitti Oy, 2018). Inventoinnissa ei ole löydetty alueelta kiinteitä muinäisjäänöksiä.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden asuinrakentamisen sijoittaminen Inkoon kirkonkylän yhteyteen. Smeds II asemakaava on mukana kunnanhallituksen 15.3.2022 § 43 hyväksymässä kaavoitusohjelmassa 2022-2024. Kunta on ryhtynyt asemakaavan laatimiseen oma-aloitteisesti.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Smeds II asemakaavan työstäminen on käynnistetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

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

4.3.2. Vireilletulo

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen tiedottaminen kaavoituksen vireilletulosta on tehty 5.1.2023.

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 on ollut nähtävillä 5.1.–13.2.2023 kunnan kotisivuilla. Nähtävillä asettamisesta kuulutettiin paikallislehdissä ja kunnan kotisivuilla. Osallisille varattiin mahdollisuus nähtävilläolonaikana jättää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kirjallisen mielipiteensä. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot. Annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin on laadittu vastineet.

Asemakaava-alueelle on laadittu kolme asemakaavaluonnosvaihtoehtoa, jotka asetetaan nähtävillä kunnan kotisivuille. Nähtävillä asettamisesta kuulutetaan paikallislehdissä sekä kunnan kotisivuilla. Kaavaluonnosten nähtävilläolonaikana järjestetään asukastilaisuus. Osalliset voivat nähtävilläolonaikana jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Viranomaisilta pyydetään

lausunnot. Annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet. Niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto muistutukseen.

Saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta laaditaan kaavaehdotus, joka asetetaan nähtäville kunnan kotisivuille. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan paikallislehdissä sekä kunnan kotisivuilla. Osalliset voivat nähtävilläoloaikana 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. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin sen nähtävilläoloaikana viisi lausuntoa. Länsi-Uudenmaan museo piti lausunnossaan tärkeänä uudisrakentamisen sopimista miljööseen ja maisemaan sekä asuinalueiden väliin jäävien, rakentamattomien luontoalueiden säilyttämistä. Inkoon – Siuntion Ympäristöyhdistys Ry kiinnitti huomiota alueelle sopivan rakentamisen tiiveyteen ja korkeuteen, asemakaava-alueen merkitykseen virkistysalueena sekä luonnon monimuotoisuuden, luontoarvojen ja ekologisten yhteyksien säilyttämiseen. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos muistutti tarpeesta saavuttaa alue mahdollisimman nopeasti.

4.4.2. Luonnoksesta saatu palaute

Täydennetään kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen.

4.4.3. Ehdotuksesta saatu palaute

Täydennetään kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

4.5. Asemakaavalle asetetut tavoitteet

4.5.1. 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 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-, liikkumis- 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 kehittämis-edellytykset 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:

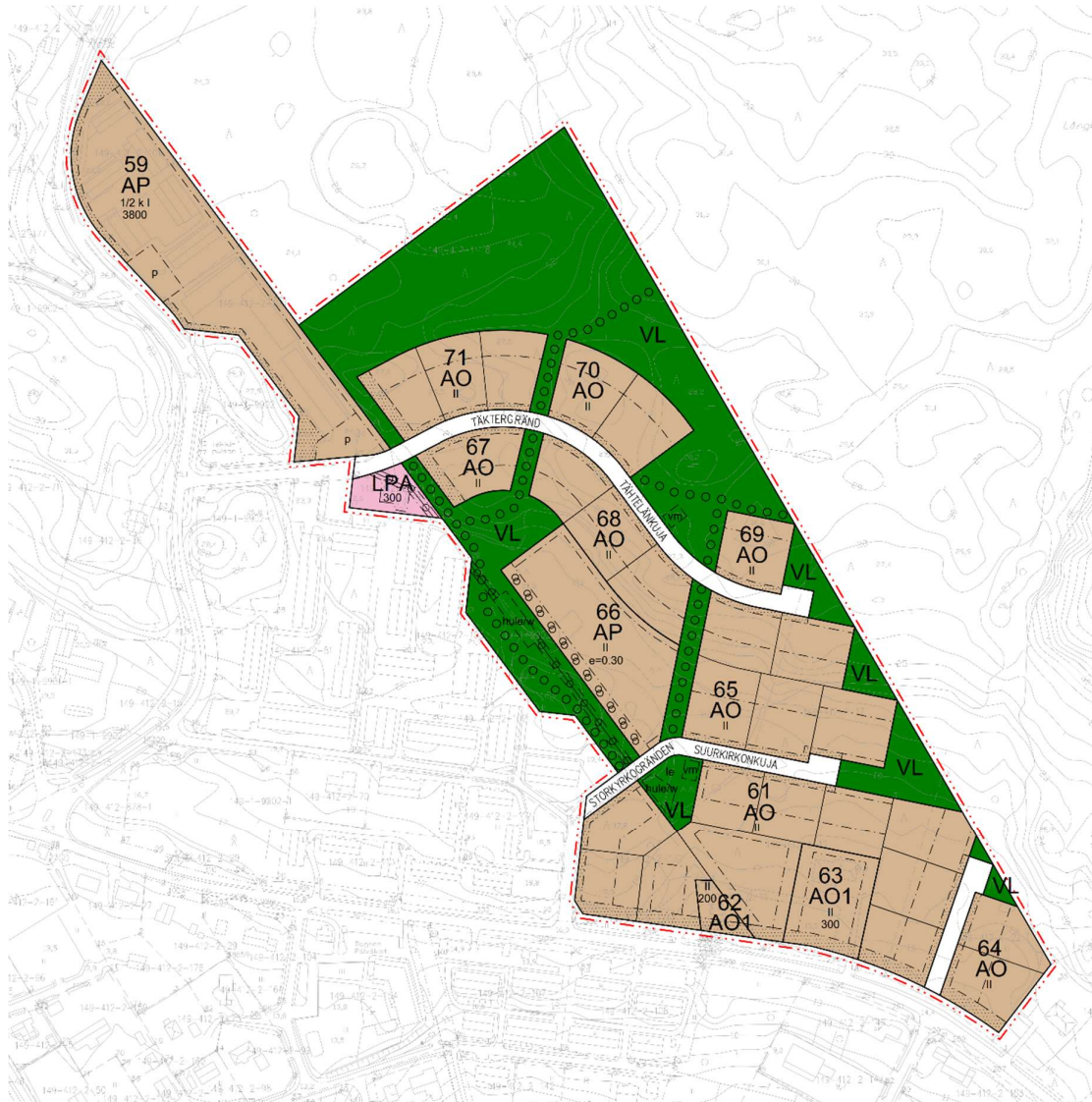
- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.
- Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien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

4.5.2. Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on asemakaavoittaa uusi, viihtyisä asuinalue kirkonkylän yhteyteen. Smeds II asemakaavan myötä saadaan mahdollistettua uuden asuinalueen rakentuminen toimivien joukkoliikenteen yhteyksien, kevyenliikenteen reittien sekä palveluiden yhteyteen. Tavoitteena on myös kunnan tonttitarjonnan laajentaminen.

4.6. Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnosvaihtoehto 1

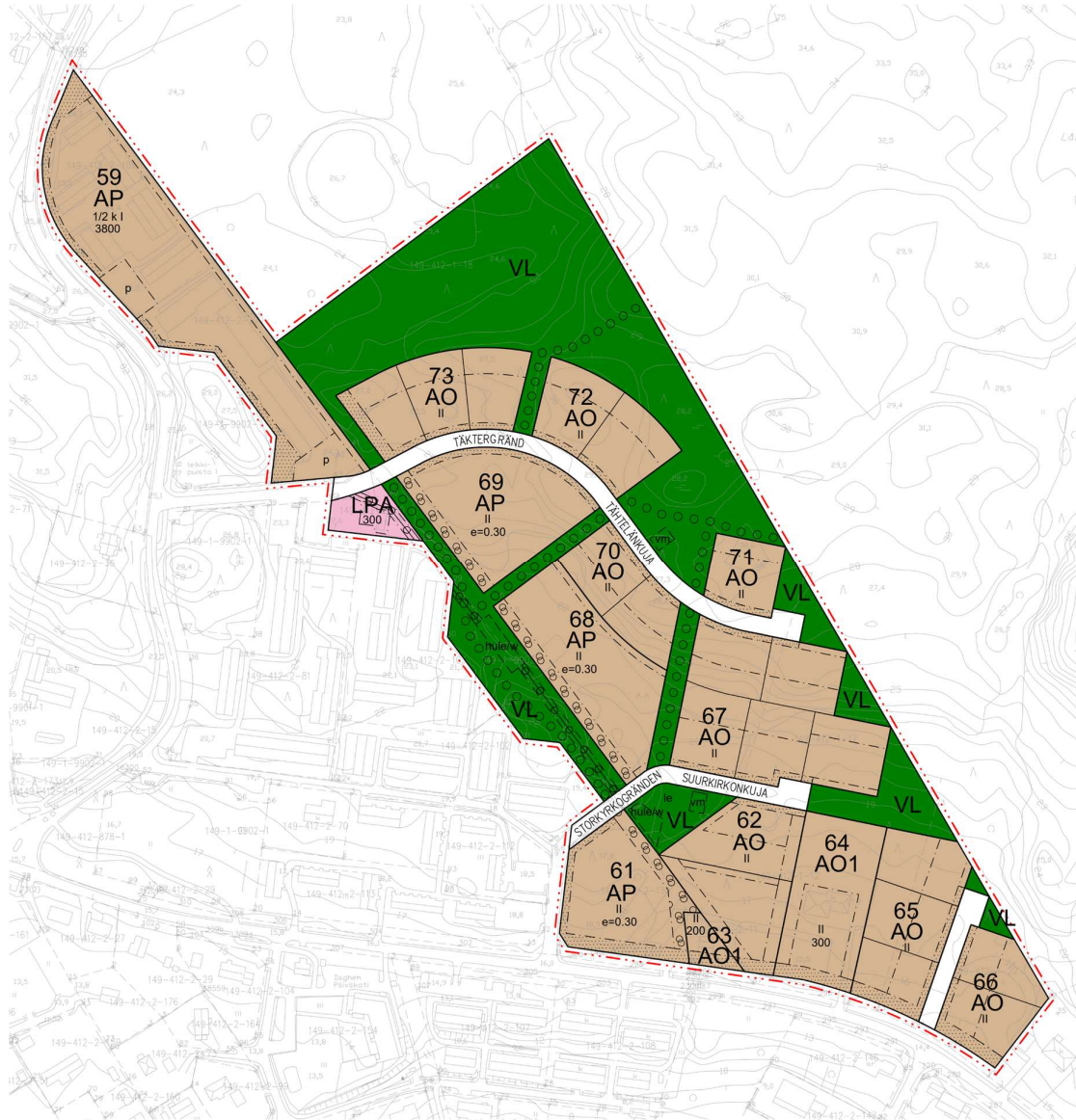


Kuva 22: Ote kaavaluonnosvaihtoehdon 1 kaavakartasta (Inkoon kunta, 10/2023).



Kuva 23: Kaavuluonnosvaihtoehto 1, havainnekuva suunnittelualueesta (Inkoon kunta, 10/2023).

Kaavaluonnosvaihtoehto 2

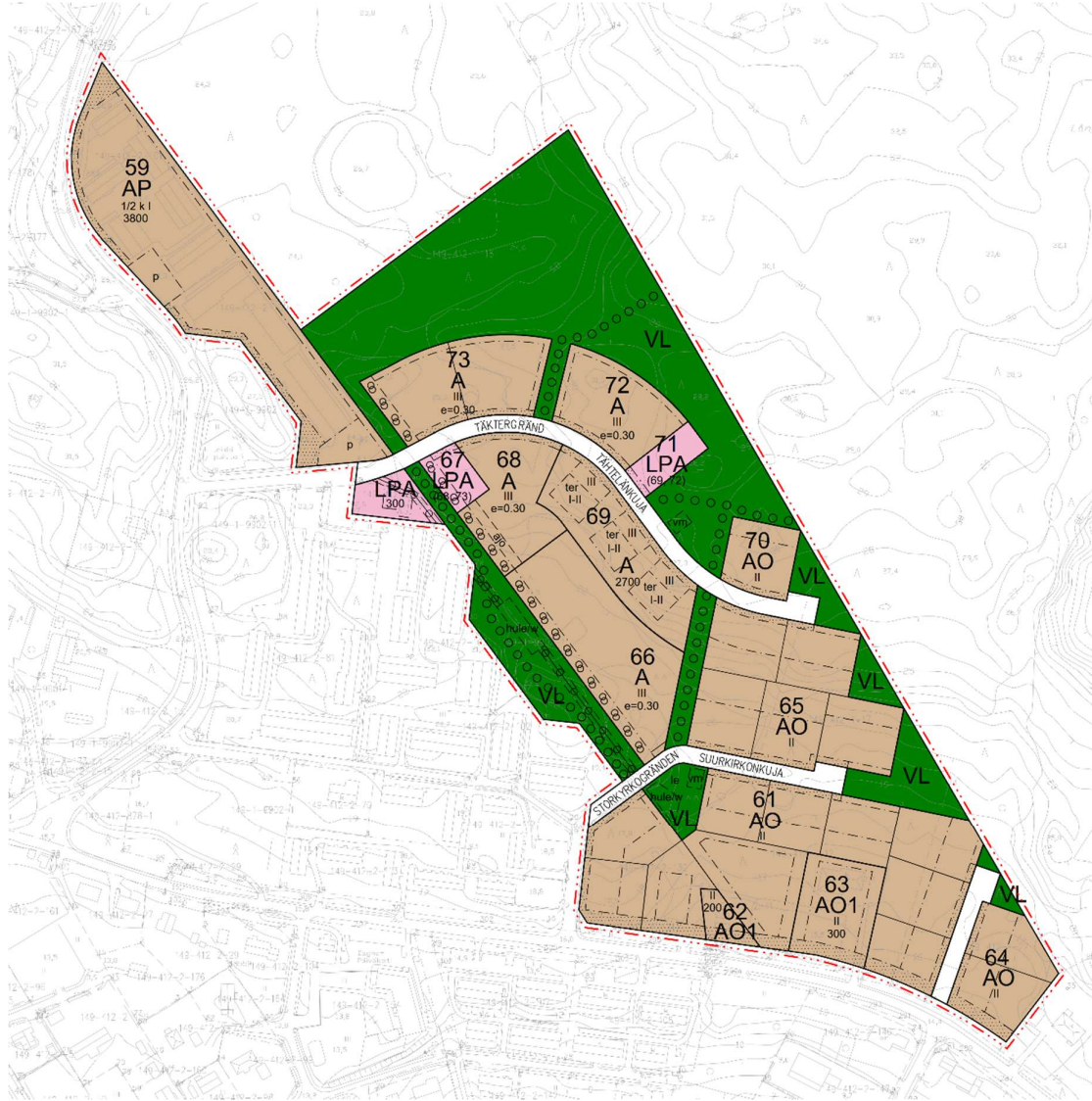


Kuva 24: Ote kaavaluonnosvaihtoehto 2 kaavakartasta (Inkoon kunta, 10/2023).



Kuva 25: Kaavaluonnosvaihtoehto 2, havainnekuva suunnittelualueesta (Inkoon kunta, 10/2023).

Kaavaluonnosvaihtoehto 3



Kuva 26: Ote kaavaluonnosvaihtoehton 3 kaavakartasta (Inkoon kunta, 10/2023).



Kuva 27: Kaavaluonnosvaihtoehto 3, havainnekuva suunnittelualueesta (Inkoon kunta, 10/2023).

4.7. Asemakaavaehdotus

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

4.8. Asemakaava

Täydennetään hyväksymisvaiheessa.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Yleisperustelu ja –kuvaus

Luonnosvaiheessa alueelle on laadittu kolme kaavaluonnosvaihtoehtoa, joissa tutkitaan vaihtoehtoisia ratkaisuja alueella olevien tonttien uudelleen järjestämiseen sekä uusien tonttien lukumäärän ja käyttötarkoituksen sekä rakentamisen tiiveyden osalta.

Kaavaluonnosvaihtoehtoisissa on säilytetty ja täydennetty alueella olevia virkistyskäytön kannalta oleellisia polkuyhteyksiä sekä pyritty säilyttämään mahdollisimman paljon alueelta tunnistettuja luontoarvoja.

5.2. Asemakaavan kuvaus

Kaavaluonnosvaihtoehdoissa Tähtelänkujaa ja Suurkirkonkujaa jatketaan siten, että niiden varrelle kehittyy uutta asuinalueita. Lisäksi kaavaluonnoksissa on mukana yksi uusi Suurkirkontiehen yhdistyvä katu, jonka varrelle sijoittuu erillispientalojen korttelialueita (AO).

Kaavaluonnosvaihtoehdoissa korttelialueiden ulkopuoliset ja niiden väliset alueet on merkitty lähivirkistysalueiksi (VL). VL-alueita koskien asemakaavaluonnosvaihtoehdoissa on annettu kaavamääräyksiä, jotka tukevat alueiden kasvillisuuden säilymistä sekä mahdollistavat hulevesipuiston muodostamisen olevan avo-ojan yhteyteen. Rakentamattomia alueita on säilytetty myös korttelialueilla. Asemakaavaluonnosvaihtoehdoissa on osoitettu korttelialueille istutettavia alueita ja alueita, joilla tulee säilyttää olevaa puustoa. Lisäksi rakennusaloja on määritelty siten, että tonttien takamaastot säilyvät rakentamisen ulkopuolella. Pihajärjestelyjen osalta on annettu olevan puuston säilyttämiseen ohjaavia kaavamääräyksiä. VL-alueille puolestaan on merkitty ulkoilureittejä olevia polkuyhteyksiä mahdollisimman paljon mukaillen.

Asemakaavaluonnosvaihtoehdoissa on ohjattu alueen rakentamista siten, että uusi rakentaminen sopeutuu ympäröivään rakennuskantaan. Alueelle tullaan laatimaan rakentamistapaohje.

Kaavaluonnosvaihtoehto 1:

Kaavaluonnosvaihtoehdossa 1 asemakaava-alueelle on tutkittu vaihtoehtoa, jossa alueesta muodostuu omakotitalovaltainen asuinalue. Kaavaluonnosvaihtoehto mahdollistaa 27 uuden omakotitalotontin muodostamisen alueelle. Alueella olevat asutut kiinteistöt on säilytetty ja kiinteistö 149-412-2-12 jaettu useammaksi tontiksi. Kaavaluonnosvaihtoehdossa 1 on mukana myös yksi uusi asuinpienalojen korttelialue (AP). AP-korttelialueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkeytyä pienaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.

Kaavaluonnosvaihtoehto 2:

Kaavaluonnosvaihtoehdossa 3 asemakaava-alueelle on tutkittu vaihtoehtoa, jossa olevaa rivitaloaluetta rajaavat uudet AP-korttelialueet, jotka jatkavat alueelle ominaista tiiviimpää rakentamista. Sisemmäs metsään mentäessä rakentamisen volyyymi laskee, ja korttelialueet ovat AO-korttelialueita. Kaavaluonnosvaihtoehto mahdollistaa 20 uuden omakotitalotontin muodostamisen alueelle. Alueella olevat asutut kiinteistöt on säilytetty ja kiinteistö 149-412-2-12 on jaettu useammaksi tontiksi.

Kaavaluonnosvaihtoehto 3:

Kaavaluonnosvaihtoehdossa 3 asemakaava-alueelle on tutkittu vaihtoehtoa, jossa tiivein rakentaminen sijoittuu olevan rivitaloalueen lähetyville sekä kallioiselle metsäalueelle. Kallion reunalla, asuinrakennusten korttelialueella (A) on mahdollista rakentaa 1-3-kerroksisia terassitaloja, jotka porrastuvat maastonmuotojen mukaisesti. A-korttelialueiden pysäköintiä on osoitettu osin sijoitettavaksi erillisille LPA-korttelialueille. Kaavaluonnosvaihtoehto mahdollistaa 18 uuden omakotitalotontin muodostamisen alueelle. Alueella olevat asutut kiinteistöt on säilytetty ja kiinteistö 149-412-2-12 on jaettu useammaksi tontiksi.

5.3. Mitoitus

Alueen kokonaismitoitus on esitetty seuraavassa taulukossa.

Kaavaluonnosvaihtoehto 1:

Kaavamuutosalueen laajuus	Kokonaisrakennusoikeus	Aluetehtokkuus
12,4 ha	14 804 k-m ²	0,12

AO-korttelialueiden pinta-ala on yht. 51 160 m².

AO-korttelialueiden rakennusoikeus on yht. 8 100 k-m².

AO1-korttelialueiden pinta-ala on yht. 3 793 m².

AO1-korttelialueiden rakennusoikeus on yht. 500 k-m².

AP-korttelialueiden pinta-ala on yht. 21 179 m².

AP-korttelialueiden rakennusoikeus on yht. 5 904 k-m².

LPA-korttelialueiden pinta-ala on 1 180 m².

LPA-korttelialueiden rakennusoikeus on 300 k-m².

VL-alueiden pinta-ala on yht. 40 194 m².

Katualueen pinta-ala on 6 939 m².

Asemakaavaluonnosvaihtoehdon mukainen rakennusoikeus mahdollistaa noin 110 uuden asukkaan muuttamisen alueelle (1 as. /50 k-m² ja 2,5 asukasta/omakotitontti). Mukaan ei ole laskettu alueella jo olevia asuinrakennuksia.

Kaavaluonnosvaihtoehto 2:

Kaavamuutosalueen laajuus	Kokonaisrakennusoikeus	Aluetehtokkuus
12,4 ha	16 037 k-m ²	0,13

AO-korttelialueiden pinta-ala on yht. 39 197 m².

AO-korttelialueiden rakennusoikeus on yht. 6000 k-m².

AO1-korttelialueiden pinta-ala on yht. 5 784 m².

AO1-korttelialueiden rakennusoikeus on yht. 500 k-m².

AP-korttelialueiden pinta-ala on yht. 32 287 m².

AP-korttelialueiden rakennusoikeus on yht. 9 237 k-m².

LPA-korttelialueiden pinta-ala on 1 180 m².

LPA-korttelialueiden rakennusoikeus on 300 k-m².

VL-alueiden pinta-ala on yht. 38 545 m².

Katualueen pinta-ala on 6 794 m².

Asemakaavaluonnosvaihtoehdon mukainen rakennusoikeus mahdollistaa noin 159 uuden asukkaan muuttamisen alueelle (1 as. /50 k-m² ja 2,5 asukasta/omakotitontti). Mukaan ei ole laskettu alueella jo olevia asuinrakennuksia.

Kaavaluonnosvaihtoehto 3:

Kaavamuutosalueen laajuus	Kokonaisrakennusoikeus	Aluetehtokkuus
12,4 ha	18 634 k-m ²	0,15

AO-korttelialueiden pinta-ala on yht. 34 254 m².
AO-korttelialueiden rakennusoikeus on yht. 5 400 k-m².

AO1-korttelialueiden pinta-ala on yht. 3 793 m².
AO1-korttelialueiden rakennusoikeus on yht. 500 k-m².

AP-korttelialueiden pinta-ala on yht. 14 165 m².
AP-korttelialueiden rakennusoikeus on yht. 3 800 k-m².

A-korttelialueiden pinta-ala on yht. 24 903 m².
A-korttelialueiden rakennusoikeus on yht. 8 634 k-m².

LPA-korttelialueiden pinta-ala on 3 192 m².
LPA-korttelialueiden rakennusoikeus on 300 k-m².

VL-alueiden pinta-ala on yht. 37 254 m².
Katualueiden pinta-ala on yht. 6 939 m².

Asemakaavaluonnosvaihtoehdon mukainen rakennusoikeus mahdollistaa noin 218 uuden asukkaan muuttamisen alueelle (1 as. /50 k-m² ja 2,5 asukasta/omakotitontti). Mukaan ei ole laskettu alueella jo olevia asuinrakennuksia.

5.3.1. Liikenne

Asemakaavan mukaisen liikennesuunnitelman myötä liikenne uusille korttelialueille ohjautuu pääasiassa olevien katualueiden, Suurkirkonpolun ja Tähtelänkujan kautta. Asemakaavassa Tähtelänkujaa ja Suurkirkonpolkua on jatkettu ja alueelle on sijoitettu yksi uusi katu, joka yhdistyy suoraan Suurkirkontiehen.

Alueelle on osoitettu LPA-korttelialue olevan pysäköintialueen kohdalle. Kaavaluonnosvaihtoehdossa 3 alueelle on osoitettu kaksi uutta LPA-korttelialuetta, joille on keskitetty osa A-korttelialueiden pysäköintipaikoista.

5.3.2. Palvelut ja elinkeinot

Asemakaava-alueella ei sijaitse erityisiä palveluita tai elinkeinoja.

5.3.3. Yhdyskuntatekninen huolto

Nykyinen vesihuoltoverkosto ulottuu asemakaava-alueen länsiosiin. Asemakaava-alue on tarkoitus liittää vesihuollon piiriin kokonaisuudessaan.

5.3.4. Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Asemakaava mahdollistaa uutta rakentamista alueille, joiden maaperä on pääosin rakentamatonta, metsäistä kalliomaata ja hiekkaa. Alueella ei oletettavasti sijaitse pilaantuneita maita.

Osa maa-alasta on avokalliota, jolle rakentaminen voi vaatia louhimista.

5.3.5. Kaavan mukainen luonnonympäristö

Asemakaava-alueella säilyy osa metsäalueesta VL-alueilla sekä tonteilla niiden rakentamistavasta riippuen. Asemakaavaprosessin yhteydessä laaditussa luontoselvityksessä (Luontotieto Keiron Oy, 2022) asemakaava-alueelta on tunnistettu neljä monimuotoisuutta tukevaa kohdetta, joiden säilyttämistä on luontoselvityksessä suositeltu maankäytössä mahdollisuuksien mukaan. Kyseiset alueet on osittain säilytetty asemakaavassa. Muualta asemakaava-alueelta ei ole selvityksissä tunnistettu luonnon kannalta oleellisia huomioitavia seikkoja. Asemakaava-alueella ei ole suojeltuja luontokohteita.

5.4. Kaavan mukaiset suojelukohteet

Asemakaava-alueella ei sijaitse suojelukohteita.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Uusi maankäyttö ei lisää ympäristön häiriötekijöitä.

5.6. Nimistö

Täkterstigen/Tähtelänkuja sekä Storkyrkogränden/Suurkirkonkuja säilyvät katujen niminä.

6. Vaikutusten arviointi

6.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla tiivistetään ja täydennetään olevaa yhdyskuntarakennetta. Asemakaavalla laajennetaan Inkoon kirkonkylän asutettua aluetta pääosin rakentamattomalle metsäalueelle. Asemakaavan mukainen asuinalue mahdollistaa uusien asukkaiden muuttamisen kirkonkylälle ja Inkooseen. Kasvava asukasmäärä tuo alueelle lisää palveluiden käyttäjiä sekä lisää joukkoliikenneyhteyksien varrella olevien asukkaiden määrää.

Asemakaavaluonnosvaihtoehdot mahdollistavat erityyppisten asumismuotojen toteutumista. Omakotitalot rakennetaan lähinnä omistusasunnoiksi, ja pääosin AO-korttelialueita sisältävän kaavaluonnosvaihtoehto 1:n mukaisesti toteutuneella alueella asumismuotojen osalta pääpaino on näin ollen omistusasumisessa. Yhtiömuotoisesti toteutuville AP- ja A-korttelialueille toteutuu AO-korttelialueita todennäköisemmin myös vuokra-asuntoja. Näin ollen kaavaluonnosvaihtoehtojen 2 tai 3 mukaisesti toteutuneella alueella on todennäköisesti suurempi osuus vuokra-asuntoja. Erityyppisten asumismuotojen mahdollistaminen edesauttaa väestörakenteeltaan sekoittuneen alueen muodostumista.

Asemakaava mahdollistaa olevan rakennuskannan säilymisen alueella. Asemakaavan sallima uusi rakentaminen sopeutuu julkisivumateriaaleiltaan sekä kattomuodoltaan ympäröivään rakennuskantaan. Asemakaavaluonnosvaihtoehdoissa on esitetty alueelle erilaisia ratkaisuja asumisen tiiveyden ja rakentamisen mittakaavan näkökulmasta. Uudet asuinkorttelit sijoittuvat olevan, tiiviin rivitaloalueen laidalle sekä olevien omakotitalojen lähetyville. Voidaankin arvioida, että olevan rakennuskannan näkökulmasta alueelle sopivat sekä tiiviimmin toteutetut rivitalo- ja rinnetalokorttelit että väljemmät omakotitalokorttelit.

6.2. Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavan mukainen maankäyttö lisää erityisesti Suurkirkonkujan ja Tähtelänkujan sekä niiden liittymien liikennettä. Lisääntyvä liikenne on pääasiassa asumiseen liittyvää liikennettä, joka muodostuu henkilöauto-, polkupyörä-, jalankulku ja muusta kevyestä liikenteestä. Liikennemäärien lisääntymistä kohdistuu myös Tähteläntiehen ja Suurkirkontiehen.

Uusien asuinalueiden sijoittaminen kirkonkylän palveluiden läheisyyteen sekä joukkoliikennereittien yhteyteen parantaa julkisen liikenteen toimintaedellytyksiä ja edesauttaa yksityisautoilun vähentämistä.

Pysäköinti toteutetaan osin tonttikohtaisesti. Kaavaluonnosvaihtoehdossa 3 A-korttelialueiden pysäköintiä on osoitettu keskitetysti LPA-korttelialueille.

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

Asemakaavan myötä osa asemakaava-alueen metsästä on mahdollista rakentaa asuinkortteleiksi. Metsä on virkistyskäytössä, ja asemakaavan mukainen maankäyttö heikentää jonkin verran sen virkistyskäyttömahdollisuuksia. Jotta asemakaavan vaikutukset virkistykseen olisivat mahdollisimman pieniä, säilytetään asemakaavassa mahdollisimman paljon luonnontilaista metsää lähivirkistysalueena (VL). VL-aluetta on jätetty asemakaava-alueen viereisten ja uusien asuinkortteleiden väliin. VL-alueille on osoitettu sijainniltaan ohjeellisia ulkoilureittejä, jotka sijoittuvat pitkälti olevien polkujen kohdalle. Osoittamalla VL-alueita kortteleiden väliin sekä ulkoilureittejä alueelle turvataan kuntalaisten mahdollisuus liikkua alueella ja sen läpi, sekä samalla pienennetään kaavamuutoksen negatiivisia vaikutuksia metsäalueen virkistyskäyttöön. Lisäksi kaavamääräyksillä ohjataan säilyttämään alue virkistyskäyttöön sopivana. VL-aluetta on hoidettava kaavamääräyksen mukaan siten, että alue säilyy ilmeeltään metsäisenä. Lisäksi VL-alueella puustoa tulee kaavamääräyksen mukaan hoitaa ja kehittää siten, etteivät alueella suoritettavat toimenpiteet vaaranna alueen virkistyskäyttöä tai maisemakuvaa.

Suojaavien metsäalueiden jättäminen olevien asuinrakennusten ja uuden rakentamisen väliin auttaa turvaamaan olevien pihapiirien yksityisyyttä. Sekä korttelialueilla että niiden ulkopuolella säilyvä kasvillisuus tukee asuinympäristön viihtyisyyttä ja toimivat yhteydet luontoon edistävät kuntalaisten hyvinvointia.

6.4. Vaikutukset luontoon, maisemaan sekä maa- ja kallioperään

Asemakaavan mukainen maankäyttö vaikuttaa heikentävästi alueen luontoarvoihin rakentamattoman metsäalueen muuttuessa rakennetuksi alueeksi. Asemakaavassa on pyritty vähentämään asemakaavan toteuttamisesta luontoon kohdistuvia vaikutuksia ja alueelle ominaisen luonnon säilymistä on tuettu kaavamääräyksiin ja –ratkaisuin. Asemakaavassa on jätetty alueella jo olevien rakennettujen kiinteistöjen sekä uusien asuinkortteleiden väliin rakentamattomia, metsäisenä säilyviä alueita. Rakentamattomia alueita on säilytetty myös korttelialueilla. Korttelialueille on osoitettu istutettavia alueita ja alueita, joilla tulee säilyttää olevaa puustoa. Lisäksi rakennusalat on määritelty siten, että tonttien takamaastot säilyvät rakentamisen ulkopuolella. Pihajärjestelyjen osalta on annettu olevan puuston säilyttämiseen ohjaavia kaavamääräyksiä, joiden mukaan puustoa tulee pyrkiä säilyttämään tonteilla mahdollisimman paljon, rakennusalan ulkopuolelle jäävän tontin osan puustoa on hoidettava siten, että sen ominaispiirteet säilyvät ja rakennusalan ulkopuolella halkaisijaltaan yli 15 cm olevat puut on säilytettävä osana pihan kasvillisuutta. Suoritettavat toimenpiteet eivät saa kaavamääräyksen mukaan vaarantaa maisemakuvaa tai luonnon monimuotoisuutta.

Asemakaavassa on pyritty sijoittamaan VL-alueita mahdollisimman paljon luontoselvityksessä (Luontotieto Keiron Oy, 2022) tunnistettujen, uhanalaisten luontotyyppien esiintymisalueiden kohdalle. Jotta alueesta saadaan toteutuskelpoinen ja katualuetta joudutaan rakentamaan mahdollisimman vähän, ei näitä esiintymisalueita ole kuitenkaan täydessä laajuudessaan pystytty säilyttämään kortteli- ja katualueiden ulkopuolella.

Asemakaavan mukaisen maankäytön maisemallisia vaikutuksia vähentää uuden rakentamisen sijoittuminen pääosin alueella jo olevan rakentamisen taakse. Maisemalliset vaikutukset ovatkin suurimmat Suurkirkontien varrella uusien korttelialueiden sijoittuessa aivan tien tuntumaan. Alueella säilyvä kasvillisuus auttaa osaltaan sopeuttamaan rakentamista metsäiseen maisemaan. Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä, joiden avulla alueen rakentamista pyritään ohjaamaan miljööseen ja maisemaan sopivaksi. Asemakaava-alueen lähistöllä rakennukset ovat enintään kaksi kerroksisia, enimmäkseen harjakattoisia ja niissä on paikallamuuratut punatiili- tai puujulkisivut. Jotta uusi rakentaminen saadaan istutettua luontevasti olevaan miljööseen ja maisemaan, on uusille korttelialueille annettu asemakaavassa korttelikohtaisesti määräyksiä

rakennusten julkisivumateriaaleista siten, että ne ovat pääosin yhteneväisiä ympäröivän rakennuskannan kanssa. Ainoastaan sallittu kerrosten lukumäärä poikkeaa jonkin verran ympäröivästä rakennuskannasta.

Kaavaluonnosvaihtoehdoissa on esitetty alueelle kaavaluonnosvaihtoehdon 3 A-korttelialueita lukuun ottamatta enintään kaksikerroksista rakentamista, mikä poikkeaa hieman naapurikortteleista. Kaksikerroksinen rakentaminen on kuitenkin Inkoon kirkonkylällä yleistä, ja koska useat asemakaava-alueen tontit sijoittuvat pinnanmuodoiltaan vaihtelevaan maastoon, on perusteltua alueen rakennettavuuden parantamiseksi sallia alueella myös kaksikerroksinen rakentaminen. Kaavaluonnosvaihtoehdon 3 A-korttelialueilla sallitun, hieman korkeamman rakentamisen puolestaan ei arvioida merkittävästi korostuvan korkeustasoiltaan vaihtelevassa ja runsaspuustoisessa ympäristössä ja maisemassa.

Asemakaavassa on kiinnitetty huomiota hulevesien käsittelyyn. Alueelle sijoittuu suuri virtaava avo-oja, joka on asemakaavaratkaisussa otettu osaksi alueen hulevesijärjestelmää. Ojan yhteyteen on osoitettu kaksi ohjeellista hulevesien johtamiseen ja viivyttämiseen varattua alueen osaa, joihin tulee rakentaa vesiaihe sadevesien johtamista varten. Hulevesien osalta on lisäksi annettu niiden käsittelyä koskevia kaavamääräyksiä. Hulevesien käsittelyn ohjaaminen edesauttaa toimivan ja ympäristöön sopivan järjestelmän toteutumista, mikä puolestaan vähentää asemakaavan mukaisesti toteutuneen alueen hulevesistä ympäristöön aiheutuvia vaikutuksia.

Asemakaavassa on pyritty minimoimaan maanmuokkausta. Asemakaavan mukainen uusi rakentaminen sijoittuu pitkälti kallioiseen maastoon. Rakentaminen vaatii maanmuokkaamista, ja kallioisille alueille rakentaminen voi vaatia kallioleikkauksia. Asemakaava ohjaa säilyttämään olevaa puustoa korttelialueiden sisällä. Puustoisena, luonnonmukaisena säilyvä piha-alue ei voi olla kauttaaltaan tasattu, mikä vähentää tarvetta maanmuokkaukseen. Lisäksi kaavamääräykset ohjaavat sovittamaan rakennukset olevaan maastoon sekä välttämään kallioleikkauksia ja maaston pengerryksiä.

6.5. Ilmastovaikutukset

Asemakaavan arvioimiseen on kaavaluonnosvaihtoehtoja laadittaessa sovellettu ympäristöministeriön ilmastokestävän kaavoituksen KILVA-työkalua. Ilmastokestävä kaavoitus (KILVA) -työkalu nostaa esiin ilmastokestäviä ratkaisuja maankäytön suunnittelussa. Työkalu on tarkoitettu käytettäväksi kaavatasojen ratkaisuihin sekä muihinkin yhdyskuntarakennetta ohjaaviin suunnitelmiin ja päätöksiin. Kantava periaate on ilmastoetusija: säilytetään se hiili, mikä voidaan ja tuotetaan niin vähän päästöjä kuin voidaan. Työkalussa on huomioitu sekä ilmastonmuutoksen hillintä, että siihen sopeutuminen.

Ilmastokestävä kaavoitus -työkalun neljä pääteemaa, nostettuja arvioita:

1. Luonnonvarojen käytön minimointi

- Asemakaava laajentaa yhdyskuntarakennetta, ja uuden rakentaminen vaatii luonnonvarojen käyttämistä. Laajentuva alue kuitenkin kytkeytyy tarkoituksenmukaisesti osaksi olemassa olevaa rakennetta. Asemakaavan mukainen maankäyttö hyödyntää olemassa olevaa katuinfrastruktuuria, mahdollistaa alueella olevan rakennuskannan säilyttämisen sekä hyödyntää alueella olevaa ojaa osana hulevesijärjestelmää. Olevien teiden ja ojan hyödyntäminen minimoi infrastruktuurin verkostopituutta vähentäen sen rakentamisesta aiheutuvia ympäristövaikutuksia.
- Asemakaavassa ei ole tarkasteltu kiertotalouden edellytyksiä tai kiertotalousratkaisuja.
- Asemakaavan toteuttaminen edellyttää maansiirtotöitä alueella. Maaperän muokkaaminen vapauttaa maaperään sitoutunutta hiiltä. Maan ja kallioperän muokkaamista ja siten siitä aiheutuvia ilmastovaikutuksia on pyritty vähentämään kaavamääräyksin. Kaavassa ei ole otettu kantaa maamassojen uusiokäyttöön.

- Rakennettavilta osin alueen maaperä on pääosin kallioista, joten maaperän hiilinieluvaikutus on vähäinen.
- Asemakaavaratkaisu on osin muuntojoustava. Katualueet on suunniteltu siten, että niiden jatkaminen on tarvittaessa mahdollista. Asemakaavaluonnosvaihtoehdon 3 mukaiset A-korttelialueet ovat käyttötarkoitukseltaan joustavia, ja osalla niistä myös korttelialueiden väljä mitoitus edesauttaa niiden monipuolista käyttöä. AO-korttelialueet eivät itsessään ole kovin muuntojoustavia.
- Metsäala vähenee alueella asemakaavan mukaisen maankäytön myötä. Metsän ja luonnontilaisen kasvillisuuden säilymistä on kuitenkin pyritty edesauttaa asemakaavaratkaisuun ja –määräyksin sekä korttelialueilla, että niiden ulkopuolella.
- Vaikka asemakaavassa on pyritty säilyttämään olevaa luontoa mahdollisimman paljon, mahdollistaa asemakaava kuitenkin rakentamista ja uusia toimintoja metsäalueelle heikentäen sen luonnontilaisuutta ja merkitystä alueen ekosysteemille.
- Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa mahdollistuu osittain viherympäristön säilyttämisen ja istuttamisen myötä. Kasvullinen ala kuitenkin vähenee jonkin verran. Keinotekoisiiin hiilensidontaratkaisuihin (biohiili) ei ole otettu kantaa.
- Viheryhteydet on huomioitu asemakaavaluonnosvaihtoehtojen laatimisessa alustavalla tarkkuudella, ja arviot viheryhteyksien riittävydestä tarkentuvat suunnittelun edetessä. Alustava arviona on, ettei asemakaavan mukainen maankäyttö merkittävästi heikennä viheryhteyksiä. Asemakaava-alueen yhteydessä oleva metsäalue päättyy asemakaava-alueen luoteispuolella Tähteläntiehen ja sen itäpuolelle sijoittuviin, rakennettuihin asuintontteihin. Kyseisen metsäalueen ei siis nykyisessä tilassaan arvioida olevan osa katkeamatonta viheryhteyttä. Asemakaava-alueella säilyvät viherympäristöt turvaavat alueen sisäisten viheryhteyksien säilymistä.
- Osalla korttelialueista rakenusten julkisivujen tulee kaavamääräysten mukaan olla puuta. Puu on hiiltä sitova rakennusmateriaali, ja puutuotteiden valmistuksesta syntyy verrattain vähän hiilidioksidipäästöjä. Asemakaavan määräämien puujulkisivujen osuus on kuitenkin melko pieni suhteutettuna koko alueen rakentamiseen käytettäviin materiaaleihin, eikä asemakaava muilta osin ohjaa hiiltä varastoivien materiaalien käyttämiseen.

2. Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

- Asemakaavan mukainen maankäyttö mahdollistaa uusien asukkaiden muuttamisen alueelle, mikä lisää jonkin verran autoliikennettä. Tämä lisää alueen käytöstä aiheutuvia päästöjä. Alue sijoittuu Inkoon kirkonkylän laidalle, joukkoliikenneyhteyksien varrelle ja palveluiden sekä työpaikkojen lähetyville. Alue yhdistyy myös olevaan kevyen liikenteen verkostoon. Keskeinen sijainti ja vähäpäästöisiin liikkumismuotoihin pohjautuvat yhteydet mahdollistavat osaltaan kestävämpää elämäntapaa alueella.
- A-, AP- ja AO-korttelialueilla tulee kaavan yleismääräyksen mukaan varautua sähköautojen latauspisteisiin, mikä osaltaan mahdollistaa alueen käyttäjille vähäpäästöisemmän kulkutavan valitsemisen.
- Kaavamääräysten avulla on pyritty helpottamaan polkupyörän käyttämistä. Kaavamääräysten mukaan osalle korttelialueista tulee toteuttaa katettuja polkupyöräpaikkoja ja ulkona olevien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.
- Asemakaava tukee olevien virkistysreittien säilymistä, ja asemakaava-alueelta on helppo päästä viheralueelle ilman autoa. Asemakaava-alue sijoittuu virkistysalueena suosittun metsän yhteyteen, jonne on kaavaratkaisuun on varmistettu sujuva pääsy useampaa eri reittiä pitkin.
- Asemakaavan mukainen maankäyttö ei aiheuta ympäristöhaittoja.
- Asemakaava mahdollistaa alueella olevan rakennuskannan säilymistä ja asemakaavan sallima rakentamistapa korostaa alueen rakennuskannan ominaispiirteitä. Lisäksi asemakaava ohjaa säilyttämään olevaa kasvillisuutta ja pinnanmuotoja siten, että alueen ilme säilyy sille ominaisen metsäisenä ja kallioisena. Omaleimaisuus lisää ympäristön viihtyisyyttä ja

laadukkuutta, ja olevan rakennuskannan ja metsäisen ilmeen säilyttäminen edistää paikan tunnun syntymistä. Rakennuskannalle ei ole kuitenkaan annettu suojelu- tai säilyttämismääräyksiä, joiden avulla rakennuskannan säilymistä voitaisiin tukea entisestään.

3. Kulutuksen päästöjen minimointi

- Uusiutuvan energiatuotannon mahdollisuuksia on arvioitu asemakaavaratkaisussa, mutta keinoja uusiutuvien energialähteiden käyttömahdollisuuksien huomioimiseen on löydetty vain vähän. Kaavamääräyksissä sallitaan aurinkokeräinten sijoittaminen alueelle. Toisaalta alueella säilytettävä puusto voi osaltaan hankaloittaa aurinkoenergian hyödyntämistä puiden varjostavan vaikutuksen vuoksi.
- Alueen toimintojen oletetun pienipiirteisyyden ja rajoittuneen vuorokausikäytön vuoksi suunnitelma ei lähtökohtaisesti mahdollista laajamittaisia älykkäitä energiaratkaisuja. Älykkäät energiaratkaisut voisivat tukeutua keskitettyihin pysäköintilaitoksiin ja monipuoliseen, eri vuorokaudenaikoina aktiiviseen maankäyttöön. Pienimuotoisempia älykkäitä energiaratkaisuja voidaan kuitenkin ottaa käyttöön.
- Suurehkot tontit ja AO-korttelialueilla ainoastaan tiettyyn tontin osaan rajoitetut rakennusalat helpottavat maalämpökaivojen sijoittamista ja näin ollen edesauttavat maalämmön hyödyntämistä alueella.
- Alueella säilyvä puusto toimii suojana paahdetta vastaan, mikä osaltaan vähentää rakennusten jäähdyttämisestä aiheutuvaa energiankulutusta.
- Asemakaavassa ei ole otettu kantaa rakennusten teknisten ratkaisujen energiatehokkuuteen.
- Kaavaluonnosvaihtoehdossa 3 on määrätty keskitettyjen jätteiden kierrätyspisteiden sijoittamisesta LPA-korttelialueille. Näin jätehuolto voidaan toteuttaa sujuvasti ja mahdollisimman vähäisellä liikennöimisellä. AO-korttelialueiden osalta jätehuolto toteutuu tonttikohteisesti, mikä lisää sen aiheuttamaa liikennöintiä ja päästöjä.

4. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

- Alueelta tunnistetut ilmastonmuutoksen aiheuttamat riskit painottuvat ihmisten elinympäristön viihtyisyyteen, mikroilmastoon sekä hulevesien hallintaan. Rankkasateet kuormittavat hulevesien käsittelyä ajoittain. Alueen kalliainen maaperä ei ole luonnostaan erityisen imeyttävää. Alueen rakentaminen on kuitenkin pitkälti melko pienimittakaavaista ja harvaa, ja maanpinta pitkälti luonnontilaista, mikä helpottaa hulevesien imeyttämistä ja paikallista järjestämistä. Lisäksi asemakaavassa annetut hulevesiä koskevat määräykset auttavat ehkäisemään ilmastonmuutoksen lisäämästä sadannasta ja tulvinnasta aiheutuvia haittoja.
- Asemakaavaratkaisussa on huomioitu alueen lähiympäristön kestävyys, jota etenkin vahvistaisi puuston mahdollisimman laaja säilyttäminen jatkosuunnittelussa.

6.6. Kuntataloudelliset vaikutukset, toteutettavuus ja energiahuolto

Asemakaavan toteuttamisen osalta suurimmat kustannukset aiheutuvat kunnalle katualueiden rakentamisesta. Liikennetarkaisujen kustannuksiin vaikuttavat rakennettavan uuden tien pituus, tarve olemassa olevan tien parantamiselle, kallioleikkausten tarve sekä maaperä.

Asemakaavaluonnosvaihtoehtojen mukaisissa liikennetarkaisuissa on uutta katualuetta n. 540 metriä. Asemakaavassa on osoitettu uusille korttelialueille johtavaa katualuetta olemassa olevien katujen jatkeeksi. Tarve Tähtelänkujan ja Suurkirkonkujan olevien osien parantamiseen selvitetään toteutusvaiheessa. Uutta katualuetta sijoittuu kallioiseen maastoon, ja katualueiden toteuttaminen vaatii todennäköisesti kallioleikkauksia. Asemakaavan mukainen liikennetarkaisu vaatii yhden uuden liittymän rakentamista Suurkirkontielle. Liikennetarkaisu pidentää katualueen pituutta, mikä lisää rakentamiskustannusten ohella myös jatkuvia kunnossapitokustannuksia.

7. Asemakaavan toteutus

Kunta vastaa kunnallistekniikan rakentamisesta.