

Smeds II  
Asemakaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tarkistettu 31.10.2023



Kuva 1. Alustava suunnittelualueen rajausta opaskarttapohjalla.

## Suunnittelualue

Asemakaava sijoittuu Smedsin alueelle, pääosin rakentamattomalle metsäalueelle. Kaava-alue on kooltaan noin 12 ha. Alustava kaava-alueen rajausta on osoitettu kuvassa 2.

Kaava-alue sisältää sekä asemakaavoitettuja että asemakaavoittamattomia alueita. Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta ja kallioista sekametsää, jota on hoidettu talousmetsänä. Alueelle sijoittuu kaksi asuttua omakotitaloa sekä rivitaloaluetta.

Alueen suurin maanomistaja on Inkoon kunta, noin 7,2 ha. Asutut kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

## Suunnittelun lähtökohdat

### Kaavoitustilanne

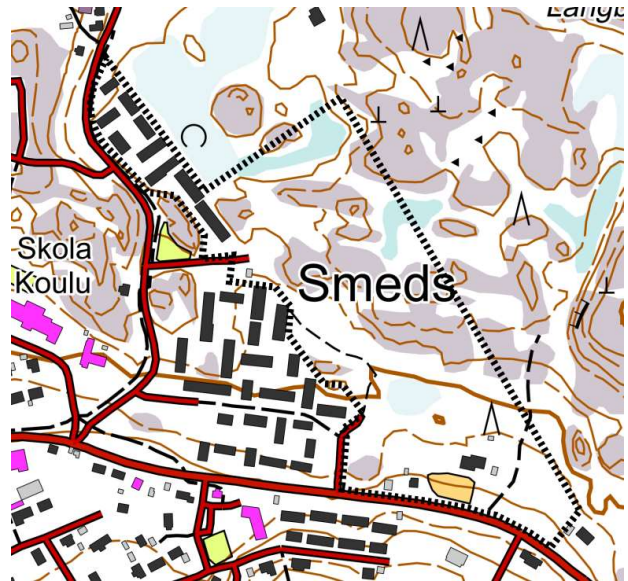
#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteet tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa sekä käsitellä kaavaselvityksessä, sikäli kun kaava-alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. (MRL 25§)

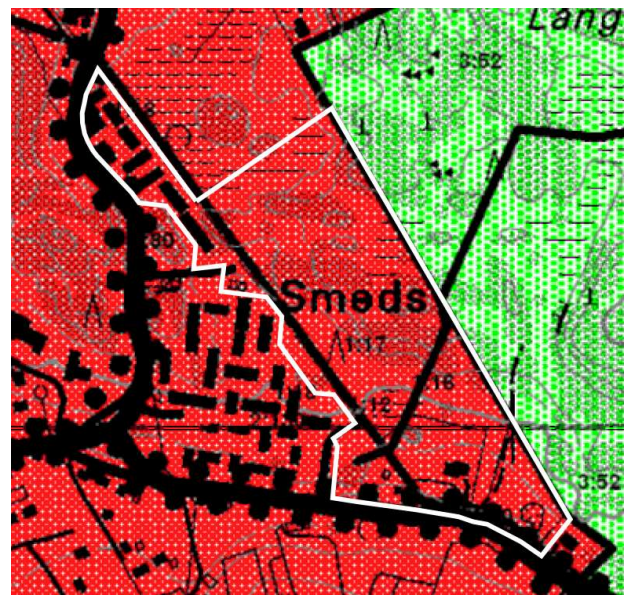
#### Maakuntavaltuuston hyväksymä Uusimaa-kaava 2050

Suunnittelualueutta 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 suunnittelualue sijoittuu, on osoitettu pieneksi keskuksiksi. Näin on osoitettu pienet keskuksat, jotka ovat kuntien hallinnollisia keskuksia tai asumisen, työpaikkojen ja palveluiden keskittymiä. Suunnittelualueen läheisyyteen on merkitty myös viheryhteystarve, ja suunnittelualueen eteläpuolelta kulkeva Suurkirkontie/Innanbäckintie on



Kuva 2. Alustava kaava-alueen rajausta maastokartalla.



Kuva 3. Ote voimassa olevasta manneralueiden yleiskaavasta alustavalla kaava-alueen rajauksella.

merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.

### Yleiskaava

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt alueella voimassaolevan Inkoon manneralueiden yleiskaavan 12.12.2002. Osayleiskaavassa alue on osoitettu asualueeksi, jolla on suunnittelutarvetta (AC-U).

#### 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 kaava-alueella ristiriidassa voimassa olevan mantereen yleiskaavan kanssa.

### Asemakaava

Osalla kaava-aluetta on voimassa 24.5.1974 kunnanvaltuuston hyväksymä rakennuskaavan muutos ja laajennus.

Asemakaavassa Smeds II kaava-alueelle sijoittuu puistoalue (P), omakotitalojen korttelialue (AO), lämpökeskusten ja muiden teknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (AH), rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AH), leikkialue (UL) sekä maatalousalue (M). Kaava-alueella tulee varata 1 ½ autopaikkaa asuntoa kohti.

Osa AO-, AH- ja AR-korttelialueesta on istutettavaa korttelin osaa. AO-korttelialueelta on kielletty ajo suoraan Suurkirkontielle. AO- ja AR-korttelialueella korkein sallittu kerrosluku on yksi. AR-korttelialueella osa kellarista voidaan laskea kerrosalaan. AO-korttelialueella rakennusoikeus on 400 k-m<sup>2</sup>, AR-korttelialueella 3800 k-m<sup>2</sup> ja AH-korttelialueella 300 k-m<sup>2</sup>.

Puistoaluetta halkoo viemäriä varten varattava alue.

### Rakennusjärjestys

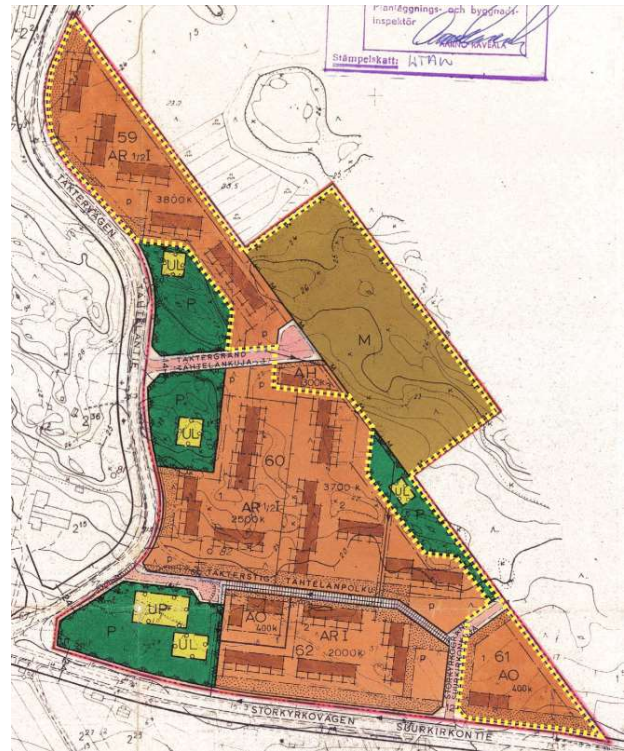
Inkoon kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan vuonna 2002.

### Maanomistus ja hallinta

Suunnittelualue sijaitsee kunnan omistamilla kiinteistöillä 149-412-1-18 ja 149-1-9902-1 sekä yksityisen omistamilla kiinteistöillä 149-412-2-130, 149-412-2-11, 149-412-2-131, 149-412-1-17, 149-412-1-12 ja 149-412-1-22.

### Muut aluetta koskevat päätökset

- Kaavoitusohjelma kh 2022-2024 15.3.2022 § 43



Kuva 4. Keltaisella on rajattu Smeds II kaava-alueella voimassa oleva osa 24.5.1974 kunnanvaltuuston hyväksymästä rakennuskaavan muutoksesta ja laajennuksesta.

## Suunnittelun määrittely ja tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uusien asuinkorttelien sijoittaminen Smedsin alueelle siten, että alueelle muodostuu viihtyisä ja yhteisöllinen asuinalue.

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 kaavoittamisen oma-aloitteisesti.

### Asemakaavan kuvaus

Kaavaluonnosvaihtoehdoissa Tähtelänkujaa ja Suurkirkonkujaa jatketaan siten, että niiden varrelle kehittyä 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 asuinpientalojen korttelialue (AP). AP-korttelialueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja 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.

#### **Suunnittelun eteneminen**

Kaavaluonnosvaiheessa laaditaan kaavaluonnosvaihtoehtoja, jotka asetetaan nähtäville MRL 65§:n mukaisesti. Kaavaluonnos tarkistetaan saadun palautteen perusteella kaavaehdotukseksi. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville MRL 65§:n mukaisesti, minkä jälkeen kaavaan tehdään tarvittaessa korjauksia ennen sen hyväksymistä.

#### **Selvitykset**

Asemakaavoituksessa hyödynnetään aluetta koskevia aikaisemmin tehtyjä selvityksiä. Lisäksi työssä hyödynnetään manneralueen yleiskaavaprosessin yhteydessä laadittuja selvityksiä.

#### **Laadittuja selvityksiä:**

- Smeds asemakaavoitus, luontoselvitys, 2022. Keiron Oy.
- Inkoo manneralueen yleiskaava, luontoselvitys, 2013. Keiron Oy.
- Inkoo Manneralueen muinaisjäänneinventointi, 2012 / 2017. Mikroliitti Oy.
- Inkoon kulttuurimaisemaselvitys; Maisemalliset suosittukset yleiskaavoitusta varten, 2012. Diplomityö, Aalto-yliopisto. Annina Sarlos.

#### **Arvioitavat vaikutukset**

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa. Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §). MRA 1 §:ssä on määritelty tarkemmin, että vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset

sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

#### **Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt vaikutukset:**

1. ympäristövaikutukset,
2. yhdyskuntataloudelliset,
3. sosiaaliset,
4. kulttuuriset ja
5. muut vaikutukset.

Selvitykset tehdään koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia. Arvioinnin perusteella voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta tehtyihin ja tehtäviin selvityksiin, olemassa olevaan perustietoon, maastokäynteihin, osallisilta ja viranomaisilta saataviin lähtötietoihin ja palautteeseen, sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

#### **Osalliset ja osallisten kuuleminen**

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §). Osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työhön tai muihin oloihin valmistella oleva kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä asemakaavassa osallisia ovat:

- Alueen ja lähialueiden asukkaat, maanomistajat, yritykset, työntekijät ja yhdistykset
- Inkoon kunnan luottamuselimet ja hallintokunnat
- Muut viranomaiset:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus,
- Uudenmaan liitto,
- Länsi-Uudenmaan museo,
- Museovirasto,
- Uudenmaan pelastuslaitos
- Ingå FBK

#### **Osallistumisen järjestäminen ja tiedottaminen**

Kaavoituksesta tiedotetaan kunnan kotisivuilla [www.inkoo.fi](http://www.inkoo.fi) sekä paikallislehdissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos sekä kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Inkoon kunnan kotisivuilla. Kunnan asukkailla ja muilla osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavasta kaavan nähtävilläoloaikoina.

Tarvittavilta viranomaisilta pyydetään lausunnot. Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana hankkeesta järjestetään kuulemistilaisuus.

#### **Suunnittelun päätöksentekovaiheet, vaikutusten arviointi sekä osallistumismenettelyt**

##### **Kaavoituksen vireilletulo**

Asemakaava on laitettu viereille Rakennus- ja ympäristölautakunnan 20.12.2022 § 100 päätöksellä.

##### **Mielipiteen esittäminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta**

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

##### **Kaavaluonnos**

Laaditaan kaavaluonnos, joka asetetaan nähtäville kunnan kotisivuilla. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan paikallislehdissä sekä kunnan kotisivuilla. Osalliset voivat nähtävillä olon aikana jättää kaavaluonnoksesta kirjallisen muistutuksen. Viranomaisilta pyydetään lausunnot. Annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet. Niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto muistutukseen.

### Kaavaehdotus

Järjestetään tarvittaessa toinen viranomaisneuvottelu. Saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta laaditaan kaavaehdotus, joka asetetaan nähtäville 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.

### Kaavan hyväksyminen

Inkoon kunnanhallitus esittää kaavan hyväksymistä kunnanvaltuustolle. Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan paikallislehdissä sekä kunnan kotisivuilla. Muutosta kaavan hyväksymispäätökseen voidaan hakea valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden ratkaisusta on mahdollista valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

### Alustava aikataulu

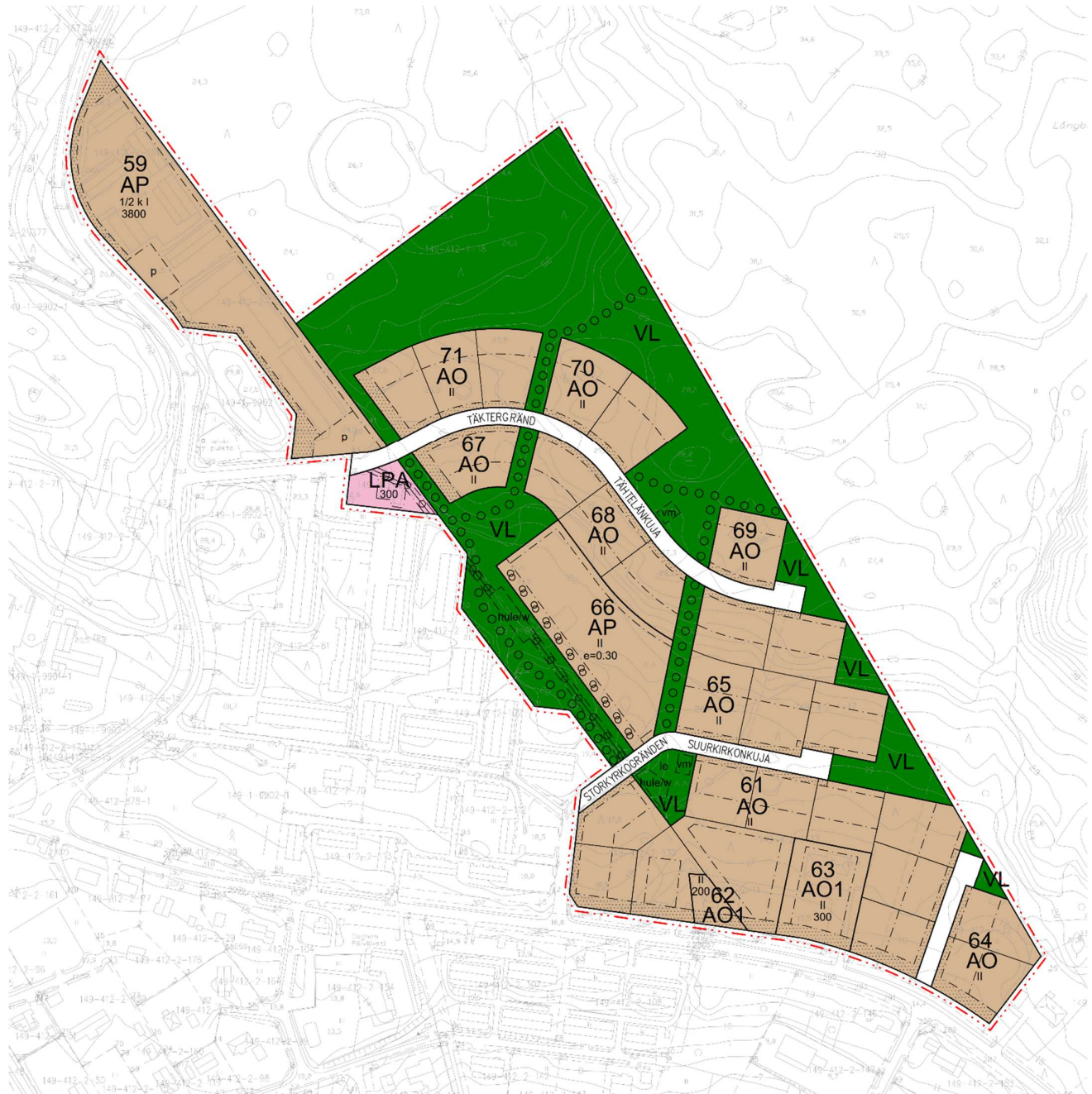
Ajankohta	Kaavavaihe
<b>2022</b>	
joulukuu	Asemakaavoituksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen.
<b>2023</b>	
elo-lokakuu	Asemakaavaluonnoksen laatiminen
marras-joulukuu	Asemakaavaluonnos nähtävillä
tammi-helmikuu	Kaavaehdotuksen laatiminen
maalis-huhtikuu	Kaavaehdotus nähtävillä
touko-kesäkuu	Vastineiden antaminen, asiakirjojen tarkistukset
kesä-elokuu	Kaavan hyväksymiskäsittely
syys-lokakuu	Kaava lainvoimainen

### Yhteystiedot

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

Miia Nätyнки  
Inkoon kunta  
Kaavoitusarkkitehti  
etunimi.sukunimi@inkoo.fi  
Puh. 040 484 2648  
Inkoon kunta  
10211 Inkoo  
Käyntios. Rantatie 2, 10210 Inkoo

Asemakaavaluonnosvaihtoehto 1



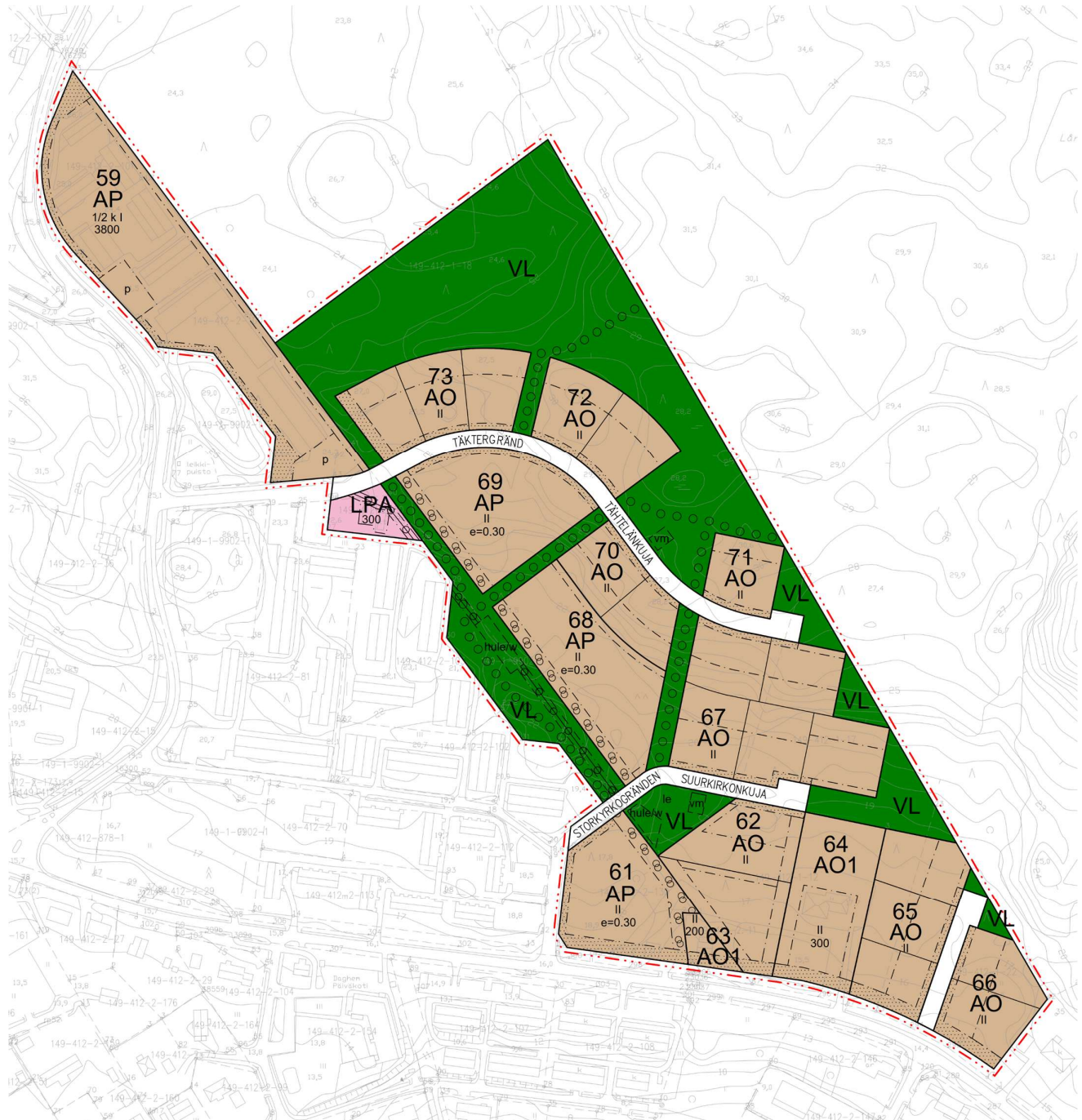
Kuva 5. Asemakaavaluonnosvaihtoehto 1, ote kaavakartasta. Inkoon kunta, 10/2023.



Kuva 6. Asemakaavaluonnosvaihtoehto 1, havainnekuva suunnittelualueesta. Inkoon kunta, 10/2023.



Asemakaavavaluonnosvaihtoehto 2

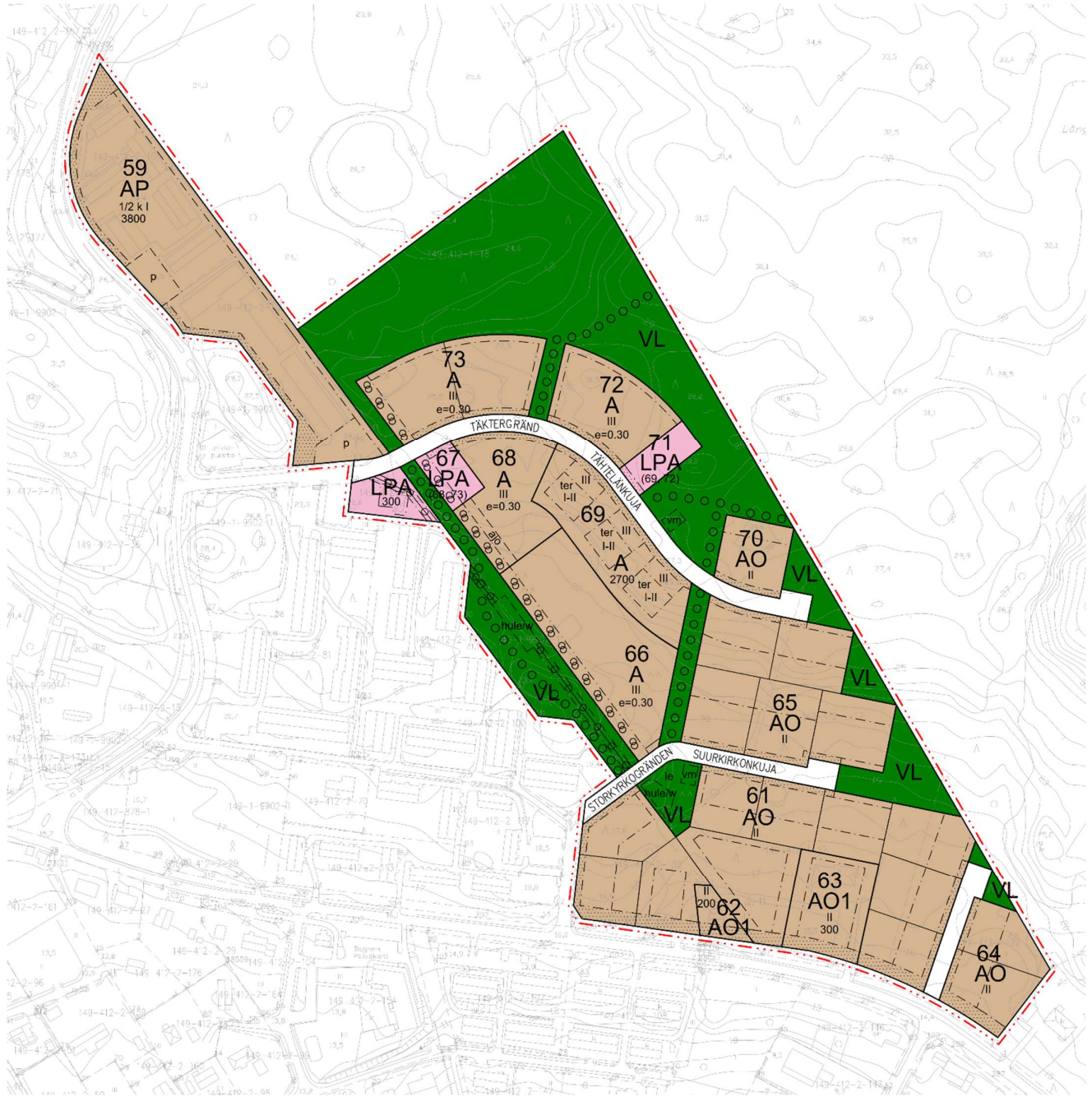


Kuva 7. Asemakaavavaluonnosvaihtoehto 1, ote kaavakartasta. Inkoon kunta, 10/2023.



Kuva 8. Asemakaavaluonnosvaihtoehto 1, havainnekuva suunnittelualueesta. Inkoon kunta, 10/2023.

Asemakaavaluonnosvaihtoehto 3



Kuva 9. Asemakaavaluonnosvaihtoehto 3, ote kaavakartasta. Inkoon kunta, 10/2023.



Kuva 10. Asemakaavaluonnosvaihtoehto 3, havainnekuva suunnittelualueesta. Inkoon kunta, 10/2023.