



INGÅ INKOO

# BOLLSTANTIE-LAIDUNTIE

Asemakaavan muutoksen selostus,  
kaavaehdotus

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksella tarkastellaan kuntakeskuksen vetovoimaisen porttialueen kehittämistä sekä kauppaa ja asumista Inkoon rannikkotien ja Bollstantien risteysalueelle. Tämä selostus koskee 30.11.2023 päivättyä kaavaehdotusta.

Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen  
jussi@arkjp.fi  
+358 (0) 44 734 6387





Kuva: suunnittelualue osoitettuna opaskartalla.

### Sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Inkoossa kantatie 51:n Bollstantien risteuksen itäpuolella. Risteys on Inkoon kuntakeskuksen pääsisäntuloreitti kantatieltä 51.

### Vireilletulo:

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 26.4.2022.

### Laatijat:

Inkoon kunta:

Eric Roselius, kaavoituspäällikkö

Miia Nätyнки, kaavoitusarkkitehti

Kaavakonsultti: Jussi Partanen, arkkitehti SAFA, YKS-541. [www.arkjp.fi](http://www.arkjp.fi)

## Sisällys

Liittyvät selvitykset .....	3
1 SUUNNITTELUN VAIHEET .....	4
2 LÄHTÖKOHDAT .....	5
2.1 Suunnittelutilanne.....	5
2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	5
2.1.2 Maakuntakaava .....	5
2.1.3 Yleiskaava .....	5
2.1.4 Asemakaava .....	6
2.1.5 Rakennusjärjestys .....	7
2.1.6 Tonttijako .....	7
2.1.7 Rakennuskiellot.....	7
2.1.8 Pohjakartta.....	8
2.1.9 Muut aluetta koskevat päätökset .....	8
2.1.10 Yleissuunnitelmat.....	8
2.2 Selvitys alueesta.....	10
2.2.1 Alueen yleiskuvaus .....	10
2.2.2 Rakennettu ympäristö .....	10
2.2.3 Luonnonolosuhteet.....	10
2.2.4 Maanomistus .....	12
2.2.5 Suojelukohteet .....	12
2.2.6 Ympäristön häiriötekijät .....	12
3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET JA VAIHTOEHDOT.....	14
3.1 Kunnan ja seudun yleiset tavoitteet .....	14
3.2 Alueen toimintojen ja ympäristön laadun tavoitteet.....	14
3.3 Osallisten tavoitteet .....	14
3.4 Kaavan vaihtoehdot .....	15
3.4.2 Paloaseman säilyttämisen vaihtoehdot .....	15
3.4.3 Rinnakkaiskatuyhteys Inkooportin alueelle .....	16
3.4.1 Kaavaluonnosten vertailu .....	17
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	19
4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus.....	19
4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö.....	20
4.3.1 Maankäyttö.....	20
4.3.2 Liikenne.....	20
4.3.3 Palvelut ja elinkeinot.....	21

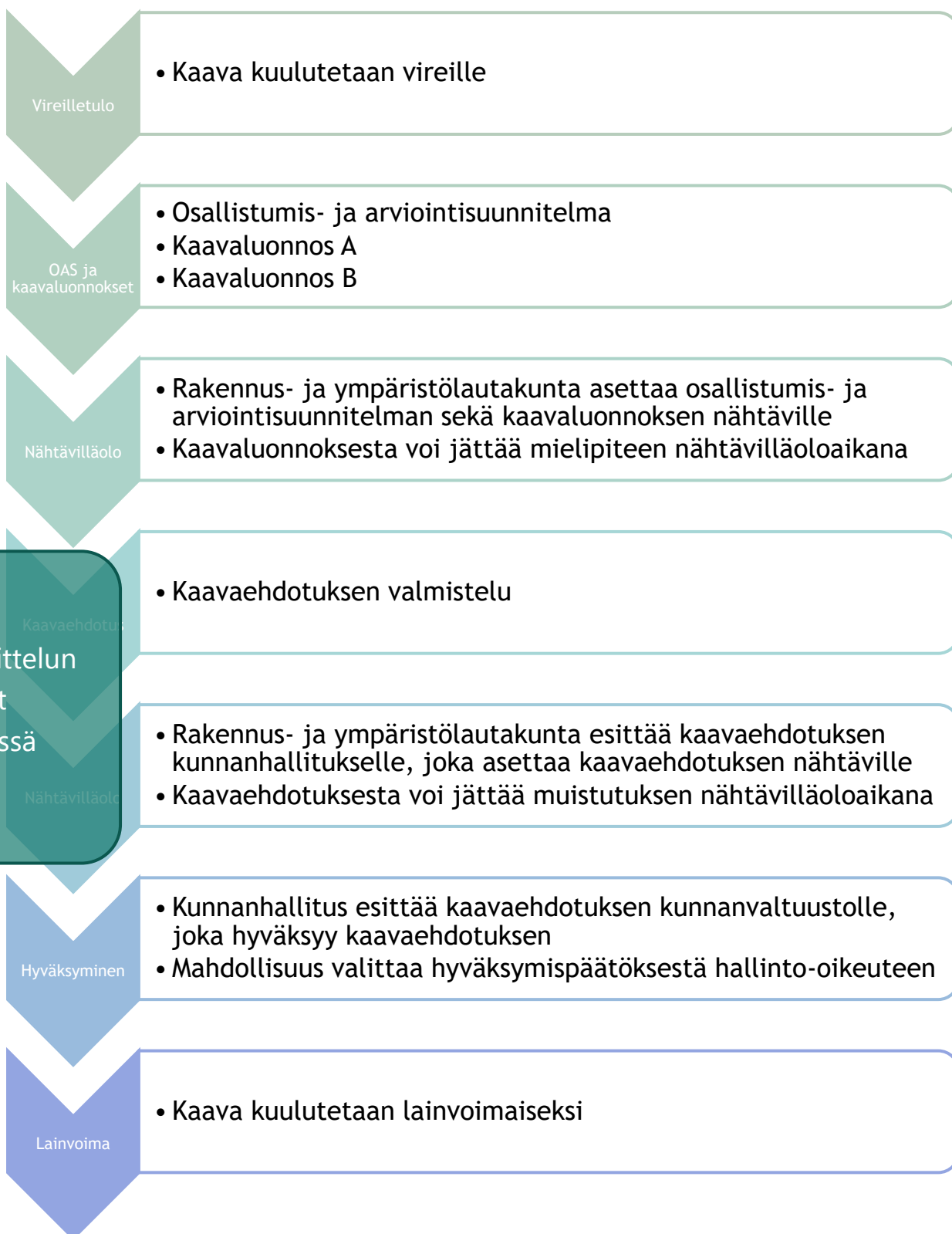
4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto.....	21
4.3.5 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....	21
4.3.6 Kaavan mukainen luonnonympäristö .....	22
4.4 Kaavan mukaiset suojelukohteet .....	23
4.5 Ympäristön häiriötekijät .....	23
4.6 Nimistö .....	23
4.7 Mitoitus .....	23
5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI .....	25
5.2 Vaikutusten yleisarviointi .....	25
5.3 Vaikutukset vaikutusaloittain.....	25
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	30
Yhteystiedot .....	31

## Liittyvät selvitykset

Asemakaavan muutoksen valmistelussa ja vaikutusten arvioinnissa on käytetty seuraavia selvityksiä:

- Luontoselvitykset (FCG 2015, Keiron 2022)
- Meluselvitys (SWECO 2023)
- Rakennettavuusselvitys (SWECO 2020)
- Mannerkaavan kaupallinen selvitys (FCG 2020)
- Muinaisjäännösinventoinnit, Inkooportti ja Inkon mannerosien yleiskaava (Mikroliitti Oy 2016-2017)
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (STADIONARK 2012)
- Liikenneselvitykset ja katusuunnitelmat (FCG, SWECO, SITOWISE 2015-2023)
- Maisemallinen vetovoimasuunnitelma (FCG 2016)
- Kaupan selvitys (FCG 2022)
- Inkooportti II yleissuunnitelma 2035 (ARKJP 2022)
- Inkon kuntakeskuksen pohjoisosien yleiskaavallinen esitarkastelu (ARKJP 2023)
- Bollstantie-Laiduntie kaavamutoksen energiatarkastelu (ARKJP 2023)
- Laiduntien paloasemarakennuksen inventointi (Inkoo 2023)

## 1 SUUNNITTELUN VAIHEET



## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Suunnittelutilanne

#### 2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017.

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

#### 2.1.2 Maakuntakaava

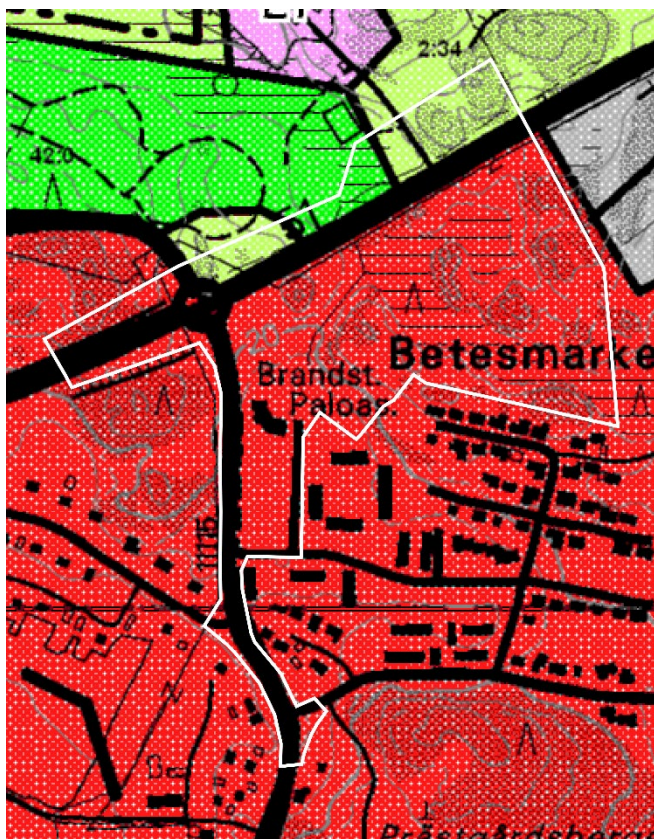
Suunnittelualueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050. Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen kuuluu maakunnan visiona toimiva yleispiirteinen, oikeusvaikutukseton rakennesuunnitelma sekä oikeusvaikutteiset kolme vaihemaakuntakaavaa: Länsi-Uudenmaan, Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat, jotka tulivat voimaan Helsingin hallinto-oikeuden päätöksellä 24.9.2021.

#### 2.1.3 Yleiskaava

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt alueella voimassa olevan Inkoon mannerosien osayleiskaavan 12.12.2002. Inkoon mannerosien yleiskaavassa Kantatien 51 eteläpuolinen alue ympäristöineen on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (C). Lisäksi Kantatien 51 pohjoispuolelle sijoittuu asuntoaluetta, jolla on suunnittelutarvetta (AC-U), maaseutuelinkeinojen aluetta (MT) sekä retkeily- ja ulkoilualuetta (VR). Yleiskaavaratkaisussa on myös kiinnitetty erityistä huomiota Bollstantien liittymään.

Edeltävissä asemakaavan vaiheissa keväällä 2022 suunnittelun kehyksenä toimi lisäksi taannoin hyväksytty Inkoon manneralueiden yleiskaava, joka kuitenkin kumoutui hallinto-oikeudessa kesällä 2022.

Alueella voimassa olevaa yleiskaavaa voidaan pitää vanhentuneena asemakaavamuuotosaluetta halkovan ekologisen yhteyden puuttumisen vuoksi, joka on tunnistettu päivityneessä maakuntakaavassa. Lisäksi yleiskaavan tavoitevuosi kaavaselostuksen mukaisesti on 2015. Yleiskaavaa oltiin tarkistamassa manneralueiden yleiskaavatyön yhteydessä asemakaavamuuotosaluetta koskien vanhentuneiden kaupan mitoitus- ja tulkintaperusteiden sekä liittymä- ja katujärjestelyjen osalta. Lisäksi paikallisesti arvokas Betesmarken-kosteikko tulisi tuoreiden luontoselvitystietojen perusteella myös huomioida asemakaavoitusta ohjaavana tekijänä.



*Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Kaavamuutosalue on rajattu kuvaan valkoisella.*

### **Bollstantie-Laiduntie AK:n yleiskaavalliset lähtökohdat**

Asemakaavan muutos ei ole tavoitteiltaan voimassa olevan yleiskaavan vastainen. Yleiskaava on yleispiirteinen eikä se keskity keskustan (C) aluevarauksiin. Kaavamuutoksen tavoitteena on vahvistaa kuntakeskuksen läsnäoloa Kantatien 51 suuntaan ja luoda sille kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti luonteva portti, mikä on yleiskaavan henkistä keskustan aluevarausten tarkempaa suunnittelua.

Kaupan kysymysten osalta yleiskaava on vanhentunut, jonka vuoksi kaupan kysymystä tarkastellaan yleiskaavallisella tasolla kaupan selvityksessä (FCG 2022), joka toimii kaavaratkaisun ohjeena. Kauppaa rajaamalla voidaan luoda tavoiteltua porttialuetta ja asiointiliikennettä taajaman sisääntuloväylälle siten, että se ei liialti kilpaile keskustan kanssa.

Vanhassa yleiskaavassa tunnistamaton maakuntakaavan ekologinen yhteystarve ja Betesmarken-kosteikko tulee turvata.

Kantatie 51:n ja Bollstantien liittymässä tulee tukeutua käynnissä olevaan suunnitteluun ja varmistua siitä, että asemakaava mahdollistaa tulevat järjestelyt.

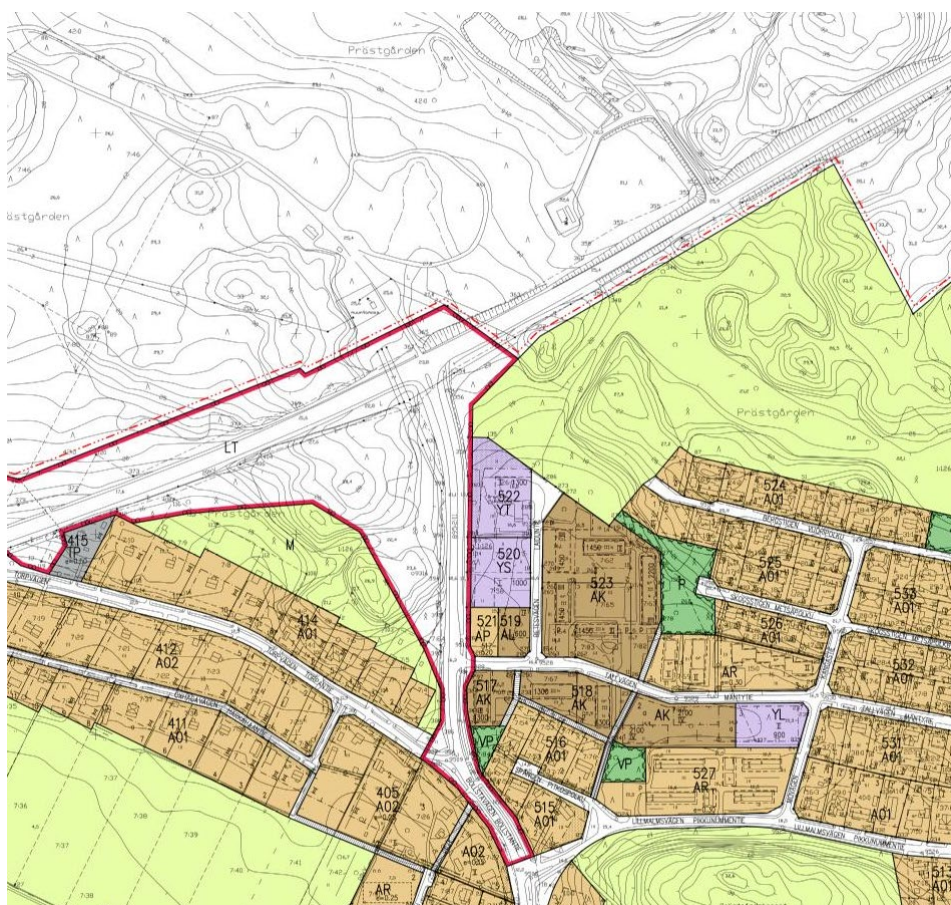
#### **2.1.4 Asemakaava**

Kaavamuutosalueen osia sisältyy voimassa oleviin, kunnanvaltuuston 19.8.1977 hyväksymään rakennuskaavan muutokseen ja laajennukseen, kunnanvaltuuston 19.2.1982 hyväksymään rakennuskaavan muutokseen sekä kunnanvaltuuston 5.2.2004 hyväksymään Ritomten asemakaavan muutokseen. Kantatien 51 pohjoispuolella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Kaavamuutosalue koostuu maatalousalueesta (M), kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueesta (YT), sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS), autopaikkojen tai –katosten korttelialueesta (AP), liikerakennusten korttelialueesta (AL) sekä yleisen tien alueesta (LT).

Kortteleihin 519-522 sijoittuu ajantasa-asemakaavassa 1-2 -kerroksisen rakentamisen mahdollisuus. Tästä on toteutunut ainoastaan kortteli 522, jolla sijaitsee nykyinen ja käytöstä poistuva paloasema.

Asemakaavamääräysten mukaan AP-korttelialueelle tulee sijoittaa kortteleiden 517-520 autopaikkoja. Tämä pysäköinti ei ole toteutunut. Asemakaavan muutos ei käsitä eteläpuolisia kortteleita 517 ja 518, joille voidaan arvioida tarvittavan edelleen 15-25 autopaikkaa kaavamuutosalueelle. Arvio autopaikkatarpeesta tarkentuu kaavaprosessin aikana.



*Kuva: Ote voimassa olevasta asemakaavasta.*

### 2.1.5 Rakennusjärjestys

Inkoon kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan vuonna 2002.

### 2.1.6 Tonttijako

Kaavamuutosalueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

### 2.1.7 Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuskieltoa.



### 2.1.8 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

### 2.1.9 Muut aluetta koskevat päätökset

- Kaavoituksen aloittaminen, Rakennus- ja ympäristölautakunta 22.10.2019 § 95
- Kaavoitusohjelma 2021-2024 kh 29.3.2021 § 64
- Kaavoituskatsaus 2021 kh 24.5.2021 § 113
- Kaavoitusohjelma 2022-2024 kh 15.3.2022 § 43
- Kaavoituskatsaus 2023 kh 18.4.2023 § 33

### 2.1.10 Yleissuunnitelmat

#### **Inkoon kuntakeskuksen pohjoisosien yleiskaavallinen esitarkastelu**

Inkoon kuntakeskuksen kehittämistyö käynnistyy ja osana sitä vuosina 2022-2023 laadittiin Inkoon kuntakeskuksen pohjoisosien yleiskaavallinen esitarkastelu. Työ toimii yleiskaavatasoisena selvityksenä, joka käsittää Inkoonportin alueet kantatien 51 molemmilla puolilla sekä nykyisen Nylund-areenan virkistysalueet. Työssä tarkasteltiin alueen toiminnalliset, liikenteelliset, ekologiset ja maisemalliset kokonaisuudet ja kytkökset sekä kaupan mitoituseriaa asemakaavoituksen kokonaisuuksien hallinnan tueksi oikeuskäsittelyssä kumoutunutta manneralueiden osayleiskaavaa tarkentaen.



*Kuva: kuntakeskuksen pohjoisosien yleiskaavallinen esitarkastelu, ARKJP 2023, ote tarkastelun rakentamisalueista.*

#### **Inkoonportti II yleissuunnitelma 2035**

Alueen asemakaavojen muutosten kokonaisarviointia varten on laadittu Kantatie 51:n varrelle Tähteläntien ja Bollstantien risteysten välille yleissuunnitelma 2035 (Arkkitetoimisto Jussi Partanen 2022). Yleissuunnitelma palvelee alueelle laadittavia asemakaavan muutoksia ja esittää suurpiirteisesti kehitettävään aluekokonaisuuden.



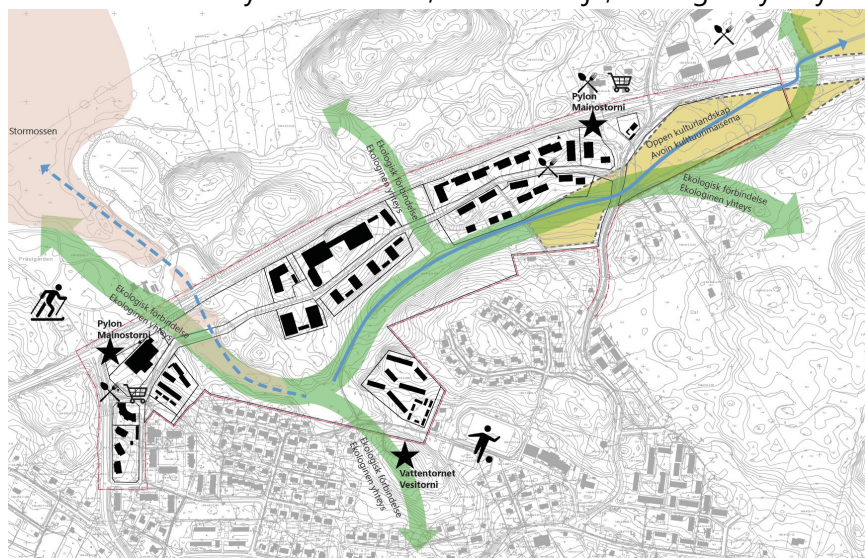
Kuva: Inkoonportti II yleissuunnitelma 2035, uudisrakentamisalueet (Bollstantie-Laiduntie AK vasemmalla).

Yleissuunnitelmassa tarkastellaan maankäytön ja liikenteen suunnitteluun vaikuttavat reunaehdot ja muodostetaan niiden yhteensovittamisesta tulevaisuuteen tähtäävä kokonaiskuva.

Yleissuunnitelmassa on tutkittu vaihtoehtoisia maankäyttömahdollisuuksia:

- Bollstantien risteysalueelle on tutkittu nykyisen paloaseman säilyttäviä ja purkavia yritysrakentamisen vaihtoehtoja, kauppaa, asuinrakentamista sekä terveyskeskus ja siihen liittyvää palveluasumista.
- Bollstantien sekä Tähteläntien liittymäratkaisut kantatielle 51 perustuvat yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa laadittuun esiselvitykseen (SWECO 2021). Länsipäättien Bollstantien alueen liikenteen ja pysäköinnin järjestelyjä sekä mahdollisen uuden rinnakkaiskadun liittymää Bollstantiehen on tarkasteltu erikseen loppuvuonna 2021 (SWECO).

Yleissuunnitelmassa on lisäksi tarkasteltu viitteellisellä tarkkuudella alueen virkistyskäyttöä, hulevesien käsittelyn lähtökohtia, luontoarvoja, ekologisia yhteyksiä ja korkeusasemia.



Kuva: Inkoonportti II yleissuunnitelma 2035, virkistys- ja maisemakokonaisuuksia, ekologisia yhteystarpeita.

## 2.2 Selvitys alueesta

### 2.2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Inkoon kuntakeskuksen yhteydessä kantatien 51 ja Bollstantien liittymän itäpuolella. Bollstantie on lyhin reitti kantatieltä 51 Inkoon kuntakeskukseen ja satamaan, mutta liittymäalueen ympäristö on pääosin rakentumaton ja jää taajamakuvasa vähälle huomiolle. Alueen luoteispuolella sijaitsee merkittävä virkistysalue ja Stormossen-suo.

Alueen maisema koostuu kantatien varren vuorottaisista kallio- ja metsäalueista sekä Bollstantien ja Laiduntien välisestä puistomaisesta rakentumattomasta korttelista. Laiduntie ja rakentumaton kortteli on alimmillaan noin kerroksen verran Bollstantietä alempana.

### 2.2.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu kuntakeskuksen luoteisnurkalle ja sisääntuloväylälle. Ympäri on toteutunutta kerrostaloaluetta sekä pientaloaluetta. Suunnittelualueella sijaitsee yksi rakennus: käytöstä poistuva paloasema, joka korvautuu Tähteläntien risteykseen joulukuussa 2023 valmistuvalla uudella paloasemalla.

### 2.2.3 Luonnonolosuhteet

Suunnittelualueen keskeiset huomioitavat luontokokonaisuudet ovat alueen koillispuolella säilytettävä maakunnallinen ekologinen yhteystarve sekä suunnittelualueen koillisosassa sijaitseva paikallisesti arvokas Betesmarkenin suoalue, joka kytkeytyy merkittävään Stormossenin suoalueeseen. Suunnittelualueen koillisosassa sijaitsee varttunutta ja monimuotoisuuden kannalta huomionarvoista metsää, jolla yhdessä kosteikon kanssa on myös huomionarvoinen rooli hiilivarastona.

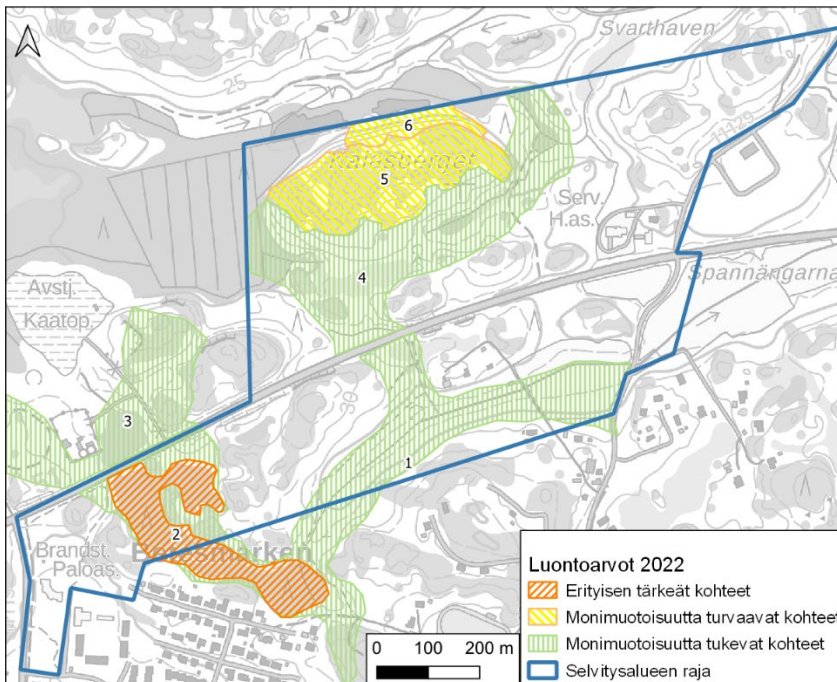
Luontoselvityksessä (Keiron 2022) todetaan mm. seuraavaa:

*Inkoonportin selvitysalue edustaa suurelta osin varsin tavanomaista uusmaalaista ja rannikonläheistä luontoa, jossa ihmisen vaikutus näkyy monin tavoin. Selvitysalueen metsät ovat olleet normaalissa talouskäytössä, mikä näkyy puuston iässä sekä metsän rakenteessa. Myös runsaat puuston kasvun parantamiseksi tehdyt ojitukset ovat alueelle tyypillisiä. Alueen luontotyypeissä ovat vallitsevia erilaiset kalliometsät, joita on rajattu pinta-alallisesti eniten, noin 30 % 74 hehtaarin kokoisesta selvitysalueesta. Kangasmetsiä ja soita tai turvekankaita on molempia vajaat 20 % alueen pinta-alasta.*

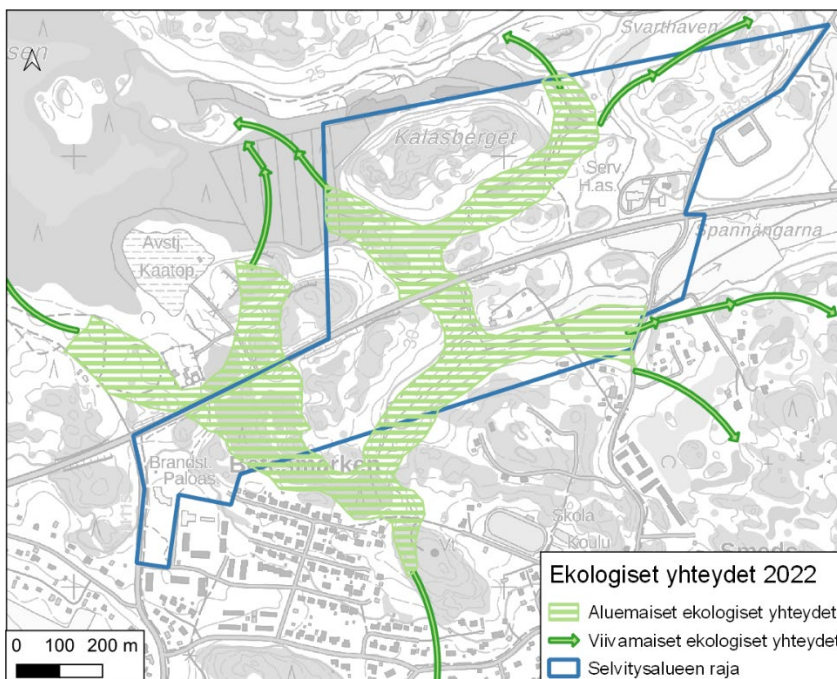
*Suosittellemme arvokkaiden luontokohteiden huomioimista maankäytön suunnittelussa. Suosittelemme Betesmarkenin ja Kalasbergetin luontokokonaisuuksien säilyttämistä luonnonympäristöinä ilman niihin kohdistuvia muutoksia. Kohteen arvon eli luonnontilaisuuden säilyminen vaatii usein myös luontotyyppin vesitalouden huomioimista ja reunavaikutuksen arviointia. Tästä syystä luonnonympäristönä säilyvän suojavyöhykkeen muodostaminen arvokkaan luontokohteen ympärillä on tarpeen. Suojavyöhykkeen leveystarve riippuu säilytettävän kohteen ominaispiirteistä ja vierelle suunnitellusta toiminnosta. Vähimmillään suojavyöhykkeen leveys on puun mitta, noin 25 metriä, mutta mieluiten siitä vähintään kaksinkertainen leveys. Betesmarkenin osalta on suositeltavaa tarkastella suon koko valuma-alueita ja*

tarvittaessa johtaa muuttuvan valuma-alueen hulevesiä puhdistettuina suolle kuivatuksen sijaan.

Luontokohteiden säilymisen lisäksi suosittelemme ekologisen verkoston ja yhteyksien huomioimista. Toimivat ekologiset yhteydet yhdistävät eri luonnonympäristöjä toisiinsa, jolloin lajisto voi siirtyä alueelta toiselle ja säilyä elinvoimaisena. Tämän osalta on hankala antaa tarkempia suosituksia, koska ekologisia yhteyksiä tulee tarkastella selvitysalueetta laajemmin. Tästä syystä selvitysalueen ulkopuolella tapahtuvat muutokset väijäämättä vaikuttavat yhteystarpeisiin ja suunnittelun mahdollisuuksiin.



Kuva: Selvitysalueen luontoarvot Luopas-oppaan arvotusperusteilla. Tarkasteluun on otettu mukaan myös selvitysalueen rajan ulkopuolella olevia alueita. (Keiron 2022)



Kuva: ekologiset yhteydet, luontoselvitys (Keiron 2022)

### 2.2.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa pääosin kunta, jonka lisäksi alueella on yksi yksityinen maanomistaja, Karis Telefon Ab.

### 2.2.5 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei sijaitse suojeltavia kohteita.

Vanha paloasema on arkkitehtuuriltaan mielenkiintoinen ja ensimmäinen rakennus, jonka kuntakeskukseen Bollstantieltä saapuva nykytilanteessa huomaa. Sen on suunnitellut arkkitehtuuritoimisto Juhani Kienanen ky vuonna 1988. Paloasematoiminta on siirtymässä uuteen paloasemarakennukseen Tähteläntien risteysalueella. Kunta omistaa vanhan paloasemarakennuksen ja osalle sen tiloista on löytynyt taannoin vuokralaisia. Paloasemarakennusta voidaan hyödyntää liiketilana sekä yksityisten palveluiden kuten pienten terveyspalveluiden tilana. Rakennuksen säilymisen edellytykset ovat hyvät. Rakennukselle ei kuitenkaan nähdä erityistä suojelutarvetta. Kaavaratkaisun tulisi kannustaa säilyttämiseen salliin kuitenkin tulevia muutoksia joustavasti jatkokäytön tarpeisiin.



*Kuva: paloasemarakennus*

### 2.2.6 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelle kantautuu kantatie 51:n melua ja pienhiukkasia sekä vähemmässä määrin Bollstantien melua. Kantatien 51 melua tarkasteltiin kaavaluonnosvaiheessa Inkoopportti II yleissuunnitelman meluselvitykseen perustuen.

Melutilannetta on tarkasteltu kaavaehdotusvaihetta varten Bollstantien ja kantatie 51:n yhdistetyssä meluselvityksessä perustuen kahteen kaavan mahdollistamaan rakennusten esimerkinomaiseen massoitteeluun, joista toinen on havainneaineiston mukainen ja toisen asunnot ovat lähellä katua ja suoraan sitä vasten, "äärivaihtoehtona" melun näkökulmasta. Meluselvityksen perusteella kaavaehdotus on voitu suunnitella liikenteen ympäristöhäiriöt huomioiden. Selvityksessä on todettu seuraavaa:

Tehtyjen melulaskentojen perusteella Bollstantien tieliikenne aiheuttaa melutasojen ohjearvojen ylittymisen tien välittömässä läheisyydessä sekä nyky- että ennustetilanteessa.

Ennustetilanteessa liikennemäärien kasvu aiheuttaa melualueiden laajenemista selvitysalueella. Ennustetilanteessa päiväajan ohjearvo ylittyy keskimäärin 30–50 metrin etäisyydellä Bollstantiestä ja yöajan ohjearvo keskimäärin 25–45 metrin etäisyydellä Bollstantiestä.

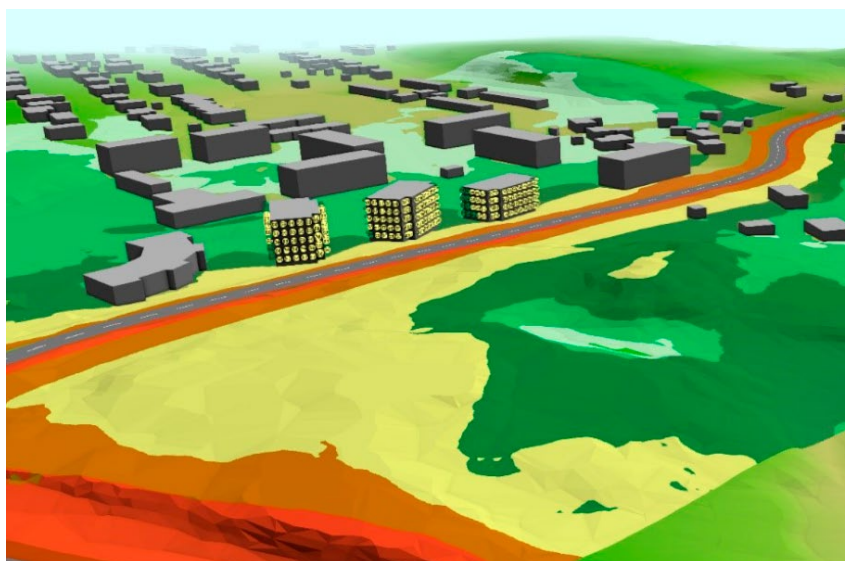
Rakennusvaihtoehdossa 1 uusien rakennusten julkisivuun kohdistuu ennustetilanteessa päiväaikaan enimmillään 60 dB ja yöaikaan enimmillään 53 dB melu.

Rakennusvaihtoehdossa 2 uusien rakennusten julkisivuun kohdistuu ennustetilanteessa päiväaikaan enimmillään 59 dB ja yöaikaan enimmillään 52 dB melu.




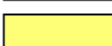



Mikäli asuinrakennusten Bollstantien puoleiselle julkisivulle sijoitetaan oleskelutiloiksi tarkoitettuja parvekkeita, tulee parvekelasituksen ääneneristävyyden täyttää sille asetetut vaatimukset. Kun julkisivuun kohdistuvasta melutasosta vähennetään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen päiväajan ohjearvo (55 dB), tulee äänitasaerovaatimukseksi vaihtoehdon 1 mukaisessa tilanteessa 5 dB ja vaihtoehdon 2 mukaisessa tilanteessa 4 dB. Käytännössä tavanomaisella parvekelasituksella voidaan saavuttaa 5–6 dB ääneneristävyys, mutta asia tulee varmistaa tarkemman rakennussuunnittelun yhteydessä.

Tehtyjen laskentojen perusteella sisämelun ohjearvot täyttyvät normaaleilla julkisivurakenteilla, eikä lisävaatimuksia niille ole välttämätöntä antaa.

Bollstantien liikennemäärä on vähäinen eikä siten edellytä erityistä meluntorjuntaa. Bollstantien liikenne aiheuttaa kuitenkin valohäiriötä kadun korkeusaseman alapuolelle, mikä tulisi huomioida korttelin korkeusasemia suunniteltaessa.



Kuva: Meluselvitys (2023),  
päivämelun tasot  
liikennemäärien  
ennustetilanteessa.

	> 40.0 dB
	> 45.0 dB
	> 50.0 dB
	> 55.0 dB
	> 60.0 dB
	> 65.0 dB
	> 70.0 dB

## 3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET JA VAIHTOEHDOT

### 3.1 Kunnan ja seudun yleiset tavoitteet

Kuntatason tavoitteita asemakaavan muutokselle ovat muun muassa:

- Muodostaa merkittävin portti kantatieltä 51 kuntakeskukseen laadukkaan rakentamisen ja maisemakuvan avulla ja siten lisätä kuntakeskuksen näkyvyyttä ja vetovoimaa ohiajajille.
- Tarkastella, minkälainen kaupan-, palvelu- tai yritysalue sopisi tälle sijainnille ja tukisi kuntakeskuksen kaupallista elinvoimaa. Tavoitteena on tutkia sijaintivaihtoehto uudelle terveysasemalle. Lisäksi tavoitteena on sijoittaa alueelle ekopiste. Alue on myös luonteva sijainti asumiselle. Asuminen on alueella toissijainen tavoite ja sen tulisi muodostaa kuntakeskuksen portin laadukasta taajamakuva.
- Bollstantien muuttaminen katualueeksi.
- Kuntakeskuksen läpäisevän maakunnallisen ekologisen yhteyden varmistaminen.
- Ilmastoviisas ja luonnon monimuotoisuuden huomioiva maankäytön ratkaisu, huomioiden keskeinen ja aktiivinen sijainti kuntakeskuksessa. Selvitysten perusteella keskeistä on alueen koillisosan sini-viherrakenteen riittävä säilyttäminen.

### 3.2 Alueen toimintojen ja ympäristön laadun tavoitteet

Ympäristölle tavoitellaan pienelle kuntakeskukselle soveltuvaa vihreää ja viihtyisää yleisilmettä. Erityisesti tärkeää on Bollstantien kauniin sisääntulonäkymän kehittäminen katualueella ja korttelissa 519 sekä kantatien varren kaupan korttelissa. Kuntakeskukselle tulisi toteuttaa kauniisti rakennettu ja vihreä porttialue. Kaupan toimintojen tulisi kannustaa pysähtymään ja vierailemaan Inkoossa, mutta samalla tulisi varmistaa se, etteivät ne syö keskustan kaupan elinvoimaa vääränlaisella kilpailulla.

### 3.3 Osallisten tavoitteet

Kaavaluonnokset A ja B olivat nähtävillä 6.5 – 13.6.2022. Luonnoksista saatiin 9 lausuntoa ja 3 mielipidettä.

Kaavaehdotusta laadittaessa on käyty työneuvottelut seuraavien lausunnonantajien kanssa: ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Inkoon rakennusvalvonta.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon yhteydessä järjestettiin asukastilaisuus kunnan kokoustiloissa Wilhelmsdalissa 17.5.2022 klo 16.30-19. Paikalla oli viisi osallistujaa kaavoituspäällikkö Aija Aunion ja kaavoitusarkkitehti Miia Nätyngin lisäksi. Tilaisuudessa esiteltiin alueelle laadittuja alustavia kaavaluonnosvaihtoehtoja, minkä jälkeen osallistujilla oli mahdollisuus esittää kysymyksiä alueen kaavoittamisesta. Kysymyksiä saatiin koskien mm. alueelle suuntautuvia kevyenliikenteen yhteyksiä, suunnitelmien toteutettavuutta kt 51:n tuottaman melun näkökulmasta, ekopistettä, Laiduntien liikenteen määrää, Bollstantien ja kt 51:n liittymän liikennejärjestelyjä, esitetyn AK-korttelialueen rakennettavuutta, kaavahankkeesta tiedottamista, ekologisten yhteyksien jatkuvuutta kt 51:n yli sekä sitä, keitä uudet pysäköintialueet palvelisivat.

Osa lausunnoista ja mielipiteistä koskee alueelle laadittua laajempaa yleissuunnitelmaa ja suunnittelun kokonaisuutta. Mielipiteissä huomautettiin mm. Inkoon rannikkotien varren

kaavoituksesta, metsien ja puiston kaavoittamisesta rakentamiselle, luontoarvoista ja suurten liikerakennusten sopimattomuudesta maaseutumaisemaan.

Kaavaehdotukseen on mm. osallispalautteen ja päivitettyjen sekä uusien selvitysten perusteella tehty seuraavat muutokset:

- Kaavaehdotukseen valittiin asuinvaihtoehto luonnoksen A mukaisesti.
- Kaavan rajausta on laajennettu käsittämään ekologiset yhteysalueet ja turvaamaan ne laajemmin. Rajaus sisältää nyt myös Kantatien 51 liittymäalueen.
- Rinnakkaiskatuyhteyttä Inkooportti II suuntaan ei esitetä kaavaehdotuksessa.
- AKR-korttelialueen kerroslukua on vähennetty.
- AP-korttelialueen rakennusoikeutta on vähennetty, mikä mm. varmistaa esteettömän pihakadun toteuttamismahdollisuuksia ja puuston säilyttämistä jatkosuunnittelussa.
- Kaavaan on merkitty paloposti (nykyisen paloaseman yhteyteen).
- Kaavamuutosaluetta on tarkistettu sisältämään KT51 liikennealue sekä laajemmin katualueita.
- Bollstantien tilavaraus on tarkistettu kevytliikennejärjestelyjen ja joukkoliikennejärjestelyjen osalta.
- Kauppaa ohjaavia määräyksiä on tarkennettu.
- Kaavamääräyksiä on tarkennettu meluntorjunnan näkökulmasta.
- Energianäkökulma on huomioitu yleismääräyksissä.
- Paloaseman tontille on annettu määräys maaperän pilaantuneisuuden tarkistamisesta ja tarvittaessa puhdistamisesta ennen rakentamista.
- Muuntamo on mahdollistettu kaavaehdotuksessa.
- Tietoliikenne rakenteet on huomioitu kaavaehdotuksen aluevarauksissa ja määräyksissä. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös tulevien mahdollisten kevyen liikenteen järjestelyjen ja rakenteiden huoltoyhteyksien yhteensovittamisen.

## 3.4 Kaavan vaihtoehdot

### 3.4.1 Kaupan näkökulma

Kaupan selvityksessä (FCG 2022) todetaan seuraavaa:

*Bollstantien alue soveltuu sellaisille kaupan toiminnoille, joille sijainti vilkasliikenteisen kantatien varressa ja näkyvyys ovat liiketoiminnan kannalta merkittäviä. Alueelle sijoittuva kauppa on pääosin erikoiskauppaa, esim. laajan tavaravalikoiman myymälä - tyyppistä kauppaa, johon sisältyy vähäisessä määrin myös päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan myymälätilaa. Päivittäistavarakaupan ja pienten erikoisliikkeiden liiketilaa tulee sallia alueelle kuitenkin harkiten. Alueen kaupan mitoitus on noin 2 900 k-m<sup>2</sup>. Alueella on keskeinen merkitys asiointiliikenteen houkuttelemiseksi kantatieltä Inkooporttiin kuntakeskukseen. Alueen kehittämisessä tulee ottaa huomioon Inkooporttiin kuntakeskuksen kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen.*

*Kaavamääräyksessä tulisi määritellä tarkemmin alueelle sallittavan kaupan laatu. Kaavamääräys tulisi muotoilla niin, ettei alueelle sallita kaupan liiketilaa toteutumista kokonaisuudessaan päivittäistavarakaupan liiketilana. Tämä turvaisi keskustan olemassa olevan päivittäistavarakaupan toimintaedellytykset,*



*mutta olisi toisaalta ristiriidassa kilpailun toimivuutta koskevan tavoitteen kanssa.*

Kaavan suunnittelussa on arvioitu vaihtoehtoja erilaisille kaupan toiminnoille jotka voisivat sopia alueelle. Vaihtoehtoista päädyttiin ratkaisuun, jossa uudelle kaupan alueelle ei sallita keskustahakuista erikoistavaran kauppaa ja sallitaan rajoitetusti päivittäistavaran kauppaa, mutta säilytettäväksi jäävään paloasemarakennukseen mahdollistetaan monipuolisemmin muuta kuin päivittäistavaran kauppaa. Voidaan arvioida, että paloasemarakennus ei tiloiltaan mahdollista tai kannusta sopimattoman laajuiseen erikoistavaran kauppaan ja toisaalta myymälätilan vähäinen rakennusoikeus ei kannusta purkamaan olevaa rakennusta, joten paloaseman kaupallinen vaikutus on vähäinen.

### 3.4.2 Paloaseman säilyttämisen vaihtoehdot

Nykyinen paloasema poistuu käytöstä ja sille tutkitaan korvaavaa sijaintia Inkooportti 2 asemakaavassa kantatie 51:n ja Tähteläntien risteysalueelle. Uusi paloasema vastaa paremmin pelastustoiminnan tarpeisiin.

Kaavamuutos kannustaa säilyttämään nykyisen paloasemarakennuksen ja löytämään sille uuden käyttötarkoituksen. Paloasemarakennus voisi soveltua esimerkiksi venekaupaksi, ateljeetilaksi tai vastaavaksi ympäristöhäiriötä tuottamattomaksi liike- tai työtilaksi. Korttelialueelle osoitetaan hieman nykyistä paloasemaa enemmän rakennusoikeutta muutosjoustavuutta tuomaan. Rakennus on kunnan omistuksessa ja sille on löytynyt jatkokäyttöä. Suojelumerkintää kevyempi säilyttämismerkintä mahdollistaa rakennuksen merkittävän muuttamisen tai erillisen harkinnan perusteella rakennuksen purkamisen poikkeamalla kaavasta.

Kaavaehdotusvaiheessa laaditun inventoinnin perusteella (Inkoo 2022) arvioidaan, että paloaseman edustavuus ei ole sr-merkintää edellyttävä. Valmistelussa nähtiin mielekkääksi edetä ratkaisulla, jossa uudisrakentamisen määrällä ei kannusteta purkamaan olevaa, vaan mahdollistetaan vähäistä kokonaisuutosta. Sä-merkintä kannustaa rakennuksen säilyttämiseen ja säilyttämisen edellyttävä käyttötarkoitus liiketilana nähdään mahdolliseksi.

### 3.4.3 Rinnakkaiskatuyhteys Inkooportin alueelle

Suojaviheralueelle (EV) Inkooportti II yleissuunnitelman 2035 luonnoksessa esitettiin rinnakkaiskatuyhteyttä Laiduntieltä Inkooportin yritysalueille. Rinnakkaiskatuyhteyden toteuttaminen perustuisi tulevaisuudessa kaavamuutosalueen itäpuolelle kaavoitettavaan yritysalueen laajennukseen ja edellyttäisi kaavamuutosta ja erillistä arviointia suhteessa luontoarvoihin. Tässä kaavamuutoksessa, Inkooportti II kaavaehdotuksessa sekä valmistuneessa yleissuunnitelmassa katuyhteys jätetään viheralueeksi, jolla on ensisijaisesti luontoarvojen säilytystarve, eikä katua esitetä nyt toteutettavaksi. Kaavoissa ei kuitenkaan osoiteta mahdollista katuyhteyttä hankaloittavaa uutta korttelirakentamista. Katuyhteys jää mahdollisuudeksi alueen tulevassa yleiskaavoituksessa ja sen tarve riippuu alueen kokonaisrakentamisen määrästä ja laadusta jatkossa. Nyt kadulle ei ole riittävää tai välttämätöntä tarvetta Bollstantie-Laiduntien ja Inkooportti II maankäyttöjen näkökulmasta.

### 3.4.1 Kaavaluonnosten vertailu

Asemakaavan luonnosvaiheessa nähtävillä oli kaksi kaavavaihtoehtoa, A ja B. Vaihtoehdot koskivat Bollstantien varren korttelia 519 kaavamuuotosalueesta.

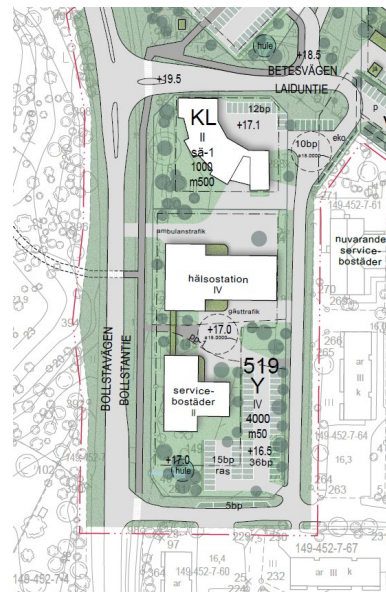
**Luonnoksessa A** Bollstantien varrelle osoitetaan asuinkerrostalojen ja -rivitalojen korttelialue (AKR). Viitesuunnittelussa on pyritty löytämään taajamakuullisesti luonteva, kaunis, pienimittakaavainen ja vihreä vaihtoehto asuinkerrostaloille. Viistoittaiset 50-luvun henkiset harjakattoiset kerrostalot muodostavat katutilaan "päätyharjojen viuhkan" ja niiden välistä ja edustalla säilyy puistomaisia ja vihreitä näkymiä.

#### Luonnos A



**Luonnoksessa B** Bollstantien varrelle osoitetaan yleisten rakennusten korttelialue (Y), jolle saa sijoittaa terveysaseman sekä erityisasumista. Terveysaseman tontinkäyttö perustuu erilliseen Inkooseen laadittuun terveysaseman viitesuunnitelmaan, erityisasumisen massoittelu toisintaa viereisen korttelin palveluasumista. Tavoitteena on muodostaa terveysasemasta myös palveluasumista tukeva kokonaisuus.

#### Luonnos B



#### Vertailu (ote luonnosvaiheen selostuksesta):

**Molempien kaavaluonnosten** kaavaratkaisut ovat korttelia 519 lukuun ottamatta samanlaiset. Molempien vaihtoehtojen korttelin 519 AKR- tai Y-alueen pysäköintitarve on suunnilleen sama, noin 60 autopaikkaa, joka suuntautuu osin kaavan katualueille ja VP-alueelle. Näin ollen vaihtoehtojen vaikutukset kaavaratkaisun ja lähiympäristön kokonaisuuteen ovat suunnilleen samat ja eroavaisuuksia löytyy lähinnä toiminnallisuudesta ja taajamakuusta.

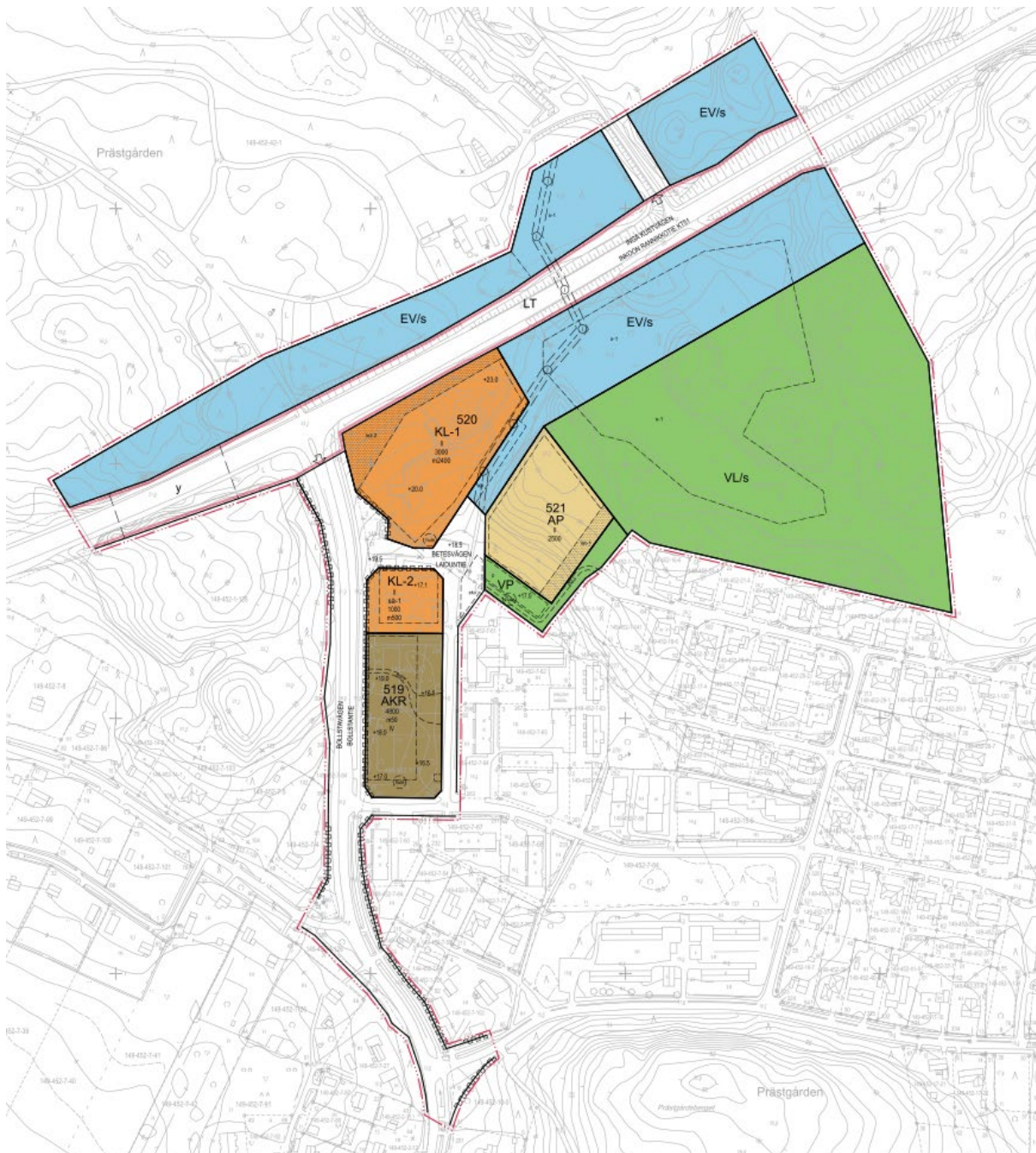
**Luonnos A** Mahdollistaa taajamakuullisesti pienimittakaavaista ja vihreää Bollstantien katukuvaa, josta syntyy luonteva portti Inkoon keskustaan. Sijainti on asumiselle hyvin luonteva, osana kuntakeskusta ja ympäröivää asuinkerrostaloaluetta. Asuinrakentamisen osoittaminen tälle sijainnille on luontevaa yhdyskuntarakenteen tiivistämistä.

Viitesuunnitelmassa esitetty asuinrakentaminen olisi määrältään maltillista ja toteutuisi esteettöminä hissiasuntoina, monipuolistaen kunnan asuntotarjontaa. Rakentamisen mittakaava ja käyttötarkoitus mahdollistaa pihatilojen vehreän toteutustavan paremmin, kuin terveyskeskusrakentaminen. Asuintonttien liikenne ja pysäköinti vastaa ympäröivän asuinalueen liikennettä, jolloin kadunvarsipaikoituksen käytölle ei löydy vuorottaisuutta.

**Luonnos B** Mahdollistaa toiminnallisesti merkittävän terveysaseman toteuttamisen keskeiselle ja hyvin saavutettavalle sijainnille. Mikäli sijainti osoittautuu tutkituista terveysaseman sijaintivaihtoehdoista parhaaksi, vaihtoehto valittaneen kaavaehdotuksen lähtökohdaksi asumista tärkeämmän maankäyttömuodon vuoksi. Terveysaseman yhteydessä naapuritontin nykyinen erityisasuminen ja esitetty uusi erityisasuminen muodostaisi luontevan ja synergisen kokonaisuuden. Rakennuksen julkinen luonne ja mittakaava muodostavat taajamakuvaan selkeää porttia, joka edellyttäisi jatkosuunnittelussa arkkitehtuurin taitavaa sovittamista maisemaan ja pienen taajaman mittakaavaan. Rakennuksen toiminnallinen sijoittelu ja julkisen toiminnan luonne johtanee siihen, että pihoista ei voida suunnitella yhtä vehreitä ja avoimia, kuin asuinvaihtoehdoissa. Liikenne on toiminnan luonteen puolesta jatkuvaa ja pysäköintitarve vaihtelevaa. Pelastusliikenne voidaan erottaa Bollstantien tai nykyisen paloaseman puolelle, jossa se ei aiheuta häiriötä Laiduntien puolelle.

**Asuinvaihtoehto (Luonnos A) valittiin kaavaehdotuksen lähtökohdaksi.** Se muodostaisi mittakaavallisesti miellyttävämmän, vehreämmän ja pikkukaupunkihenkisen portin taajamalle. Pihat muodostavat hulevesiaiheineen vehreän ja puistomaisen kokonaisuuden ja rakentaminen sijoittuu etäälle naapurien ikkunanäkymistä. Terveysasemalle arvioitiin laajemmassa yhteydessä ja päätöksenteossa paremmin soveltuvan toinen sijainti.

## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Kuva: kaavaehdotus 30.11.2023.

### 4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Bollstantie on lyhin ja selkein reitti kantatieltä 51 Inkoon satamaan ja kuntakeskuksen palveluille. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueen kehittäminen kirkonkylän rakennettuna porttialueena. Alueelle mahdollistetaan kantatietä ja kirkonkylää palvelevia kaupan toimintoja sekä asumista. Asemakaavan muutos vahvistaa Inkoon kirkonkylän näkyvyyttä kantatielle ja muodostaa taajamakuullisen ja toiminnallisen portin kuntakeskukseen. Asemakaavan muutoksella määritetään ja turvataan luontoarvoiltaan säilytettävät alueen koillisosat.

## 4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

### 4.3.1 Maankäyttö

#### **Liikerakentaminen ja kaupan kokonaisuus**

Asemakaava mahdollistaa kaupan rakentamista parhaan näkyvyyden alueelle kantatien 51 varrelle. Kaupallisille toiminnoille on osoitettu oma uusi katu, jolloin ne ovat selkeästi saavutettavissa ja Mäntytie rauhoittuisi asuinalueen liikenteelle.

Kaupan kehittämiseksi tällä sijainnilla oli luonnosvaiheessa käynnissä yksityinen n. 3000 k-m<sup>2</sup>, 2400 myymäläneliömetrin kokoinen hanke laajan tavaravalikoiman myymälää, jonka viitesuunnittelu palveli asemakaavan muutosta. Toiveena olisi myös, että nykyiselle paloasemarakennukselle löytyisi sen säilyttävä uusi käyttötarkoitus soveltuvilta osin liiketilana.

Kaavaehdotus mahdollistaa vastaavan laajan tavaravalikoiman myymälän tai kevyempien pienempien kaupan yksiköiden toteuttamisen (esimerkiksi "käsityöläiskeskusmaisen" kokonaisuuden, joka voisi sopia sijainnille yhtä hyvin). Päivittäistavaran kauppaa on rajoitettu enintään 1200 kerrosneliömetriin. Keskustahakuisen erikoistavaran kauppa on kielletty laajemmalla KL-1 -korttelialueelta, mutta jätetty mahdollisuudeksi paloasemakortteliin, jonka tilat eivät mahdollista tarkoituksettomaa laajaa kauppaa.

Kaavaehdotuksen yhteenlaskettu myymälän rakennusoikeus on 2950k-m<sup>2</sup>.

#### **Asuinrakentaminen**

Kaavassa osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue noin 2-3 asuinkerrostalolle tai monipuoliselle asuinkerrostalojen, rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen rakentamiselle Bollstantien varrelle. Rakennukset muodostavat melulta suojaisan pihan olevan asuinrakentamisen suuntaan sekä kaunista sisääntuloporttia kuntakeskukselle. Kaavassa osoitetaan myös asuinpienalojen korttelialue Laiduntien itäpuolelle maisemallisesti oivalliselle länsirinteelle. Rinteen maisemakuvaa säilytetään istutettavalla alueen osalla pientalokorttelin itäreunalla nykyisten puistojen ja pientaloalueiden suunnalla.

#### **Muut toiminnot**

Kaavassa osoitetaan ekopiste kaupallisen alueen yhteyteen sekä maakunnallinen ekologinen yhteysalue, jonka määräyksiin varmistetaan luonnonolojen säilyminen.

### 4.3.2 Liikenne

Kaavassa varataan Bollstantien ja Laiduntien jatkeen uudet katualueet.

#### **Ajoneuvoliikenne**

Laiduntien jatkeen liittymä Bollstantiehen on tutkittu erillisessä katuluonnoksessa (SWECO 2021). Laiduntie liittyy lähelle kantatien 51 liittymää, jossa se selkeyttää ajoyhteyttä kaupan alueelle ja rauhoittaa Mäntytieta palvelemaan asuinalueen liikennettä. Laiduntielle on suunniteltu mutka, jolta liitytään pysäköintialueille ja jolla sijaitsee ekopiste. Järjestely mahdollistaa kadun korkeusasemien joustavan jatkosuunnittelun ja vähentää läpiajon houkuttavuutta Laiduntielle. Bollstantietä muutetaan kaavan myötä katualueeksi laajemmin etelän suuntaan, kuin kaavaluonnosvaiheessa. Bollstantien muutos ei kohdistu oleviin asuintontteihin muutoin, kuin että niille merkitään ajoneuvoliittymän kieltoa nykyiset liittymät

jättäen. Kantatien 51 alue on otettu mukaan kaavaehdotukseen ja sille osoitettu liittymät Bollstantielle ja Stormossenin jäteasemalle ja lämpölaitokselle.

### **Pysäköinti**

Ajantasa-asemakaavassa on esitetty pysäköintialue, joka palvelee kaavamuutoksen ulkopuolisia kortteleita 517 ja 518. Vielä 1970-luvulta asti toteutumattomien pysäköintipaikkojen arvioitu määrä on 25ap. Koska vanhaa pysäköintinormia 1ap/asunto voidaan edelleen pitää ajantasaisena, kaavamuutoksessa on tutkittu vastaava rasitepysäköintimahdollisuus kortteleille 517 ja 518. Rasitepysäköinti toteutuisi osin korttelissa 519 ja osin katualueilla.

### **Kävely ja pyöräily**

Kaavaan liittyvä huomattavin kävelyn ja pyöräilyn yhteys kulkee kuntakeskuksesta pohjoispuolisille virkistysalueille Bollstantien vartta ja kantatien 51 liittymän yli, nykyisellään epävirallisen luonteisesti ja vaarallisesti. Yhteys kulkee nyt virallisesti Torpantien alikululta. Yhteys olisi tulevaisuudessa mahdollista ohjata kaavamuutoksen länsipuoliselta liikennealueelta ylikulkusiltana. Kaavamuutoksen suunnittelu tukee tätä siten, että Bollstantien varrelle ohjataan korttelin läpäiseviä puistomaisia kävelyreittejä, jotka kytkeytyvät myös Laiduntien itäpuolen puistoalueen kautta asuinalueen puistoihin ja katuihin.

#### **4.3.3 Palvelut ja elinkeinot**

Kaava-alue tukeutuu Inkoon kuntakeskuksen palveluihin ja täydentää niitä kaupallisilla palveluilla. Alueelle voi sijoittua myös ravintolapalveluita ja muita Länsiväylän liikennettä palvelevia toimijoita sekä ympäröivää maankäyttöä palvelevia kaupallisia lähipalveluita.

#### **4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto**

Kaava-alue tukeutuu kunnallistekniseen verkostoon ja kaavan aluevarauksissa pääsääntöisesti katualueilla on alustavasti huomioitu tulevan verkoston tarpeet. Nykyiset kunnallistekniset johdot kulkevat kaavamuutoksen Laiduntiellä ja EV/s -alueella.

Laiduntien uuteen mutkaan on merkitty ekopiste eli jätteiden kierrätys- ja lajittelupiste.

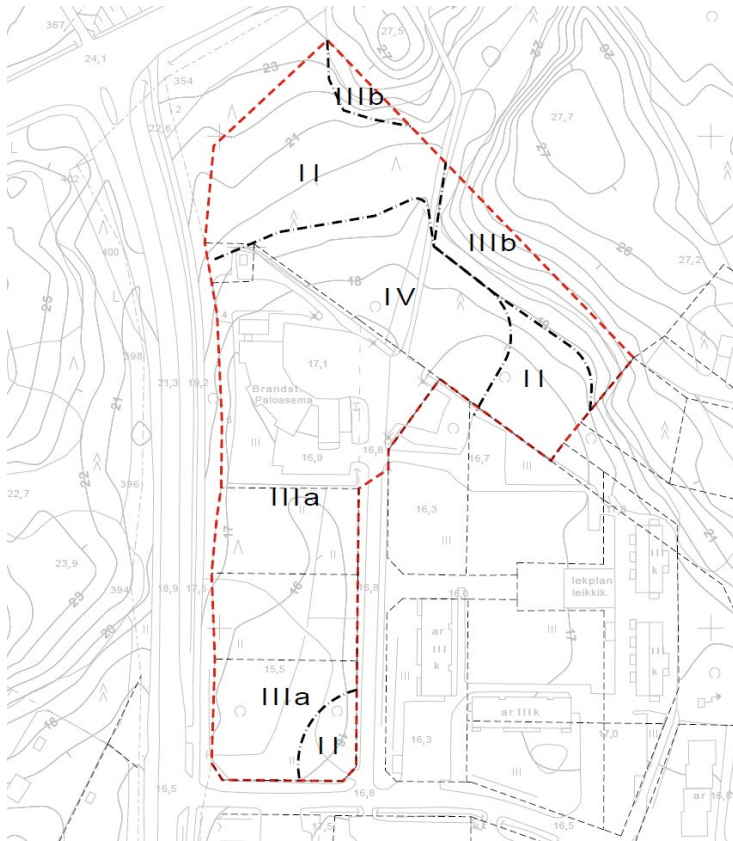
Paloasematoiminta siirtyy uuteen paloasemaan Tähteläntien risteysalueelle.

Alueen hulevedet valuvat nykyisten korkeusasemien ja purojen mukaisesti koillisesta lounaaseen, josta ne kulkevat Bollstantien alitse. Kaavaratkaisun lähtökohta on tukeutua tähän luonnolliseen valumasuuntaan. Hulevedet hidastetaan ja käsitellään korttelikohtaisesti ennen niiden ohjaamista puroihin. Hulevesien käsittelyn näkökulmasta kallioinen ja savinen maaperä ei ole alueella luonnostaan erityisen imeyttävää, joten kaavassa annetut määräykset hulevesien käsittelystä kannattaa huomioida varhaisessa vaiheessa jatkosuunnittelussa.

#### **4.3.5 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus**

Alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys (SWECO 2020). Kaava-alueen korttelialueet ovat pääosin rakentamatonta metsä- tai puistomaista aluetta. Maaperä on Bollstantien varrella vaikeasti rakennettavaa pehmeikköä, muualla rakennettavuudeltaan normaalia tai rinnemaastoa. Rakennettavuutta palvelee paikallinen mahdollisuus massanhallintaan siten,

että kantatien 51 varren KL-korttelialueen maamassoja voidaan hyödyntää Bollstantien varren savikon rakentamisessa.



Kuva: rakennettavuusluokitus, SWECO 2020

Rakentamattomissa kortteleissa ei oletettavasti sijaitse pilaantuneita maita. Vanhan paloaseman toiminnan luonteesta johtuen sen yhteydessä saattaa sijaita pilaantuneita maita. Paloasematontille on annettu määräys maaperän tarkistamisesta ja tarvittaessa puhdistamisesta ennen rakentamista.

#### 4.3.6 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Rakentamisen myötä poistuu kantatie 51:n varrella sijaitsevaa kangasmetsää. Bollstantien varren puistokasvillisuus supistuu alueen rakentuessa. Luontoselvityksessä (Keiron 2022) ei ole tunnistettu korttelialueiksi muutettavan ja siten muuttuvan/poistuvan luonnonympäristön kannalta oleellisia huomioitavia seikkoja.

Keskeiset luontoarvot sijoittuvat alueen koillisosaan, jossa kaavaratkaisulla turvataan niiden säilyminen ajantasa-asemakaavaan verrattuna. Kaavamuutosalueen länsiosissa osoitetaan säilytettävät ekologisen yhteyden ja luonnon monimuotoisuuden näkökulmista tärkeät kosteikkoalueet (VL/s ja EV/s). Lähivirkistysalue palvelee sijaintinsa puolesta paikallista virkistäytymistä. Suojaviheralue on kantatie 51:n melualue ja se toimii myös aluevarauksena mahdolliselle tulevalle rinnakkaiskadulle. Korttelien ja viheralueiden rajat sijoittuvat vedenjakajalle siten, että korttelialueiden hulevedet eivät valu kosteikkoon. Kaavaehdotuksessa ekologinen yhteysalue on otettu laajemmin mukaan myös kantatie 51:n pohjoispuolella.

Puistoalue (VP) sijoittuu Laiduntien nykyiseen päätteeseen, käytöstä poistuvan paloaseman itäpuolelle. Puisto toimii yhtäältä virkistysyhteytenä taajamarakenteen sisällä. Pysäköinnille on viitesuunnitelmassa osoitettu noin puolet puistoalueen alasta, jolloin noin puolet alueesta jäisi vehreäksi puistoksi ja olevaa puustoa säilytettäisiin.

#### 4.4 Kaavan mukaiset suojelukohteet

Kaava-alueella ei sijaitse suojelukohteita.

Käytöstä poistuva paloasemarakennus on merkitty säilytettävä rakennus (sä-1) -merkinnällä, joka yhdessä rajoitettujen kaavamerkintöjen ja rakennusoikeuden kanssa kannustaa etsimään sille uutta käyttötarkoitusta jatkosuunnittelussa.

#### 4.5 Ympäristön häiriötekijät

Meluselvityksen perusteella kantatien melua voidaan hyvin torjua rakennusten ja rakenteiden sijoittelulla yleissuunnitelman 2035 ja kaavaratkaisun mukaisesti. Melumallinnuksen perusteella normaalit julkisivurakenteet riittävät tällöin siihen, että melulle asetetut ohjearvot täyttyvät kantatien 51 varren rakennusten sisätiloissa.

#### 4.6 Nimistö

Nimistö voi tarkentua teknisenä muutoksena kaavan hyväksymisvaiheessa. Uutta nimistöä voi muodostua Laiduntien uuteen mutkaan sekä Stormossenin jäteaseman ajoyhteydelle.

#### 4.7 Mitoitus

Kaavamuutosalueen laajuus on 19,1ha. Alueen kokonaismitoitus on seuraavassa taulukossa.

	<b>Kokonais- rakennus- oikeus</b> k-m <sup>2</sup>	<b>Asuin- rakennus- oikeus</b> k-m <sup>2</sup>	<b>Myymälä- rakennus- oikeus</b> k-m <sup>2</sup>	<b>Mahdollisia työpaikkoja</b> <b>1/100k-m<sup>2</sup></b> kpl tp	<b>Mahdollisia asukkaita</b> <b>1/50k-m<sup>2</sup></b> kpl as
<b>Kaavaehdotus 30.11.2023</b>	11300	7300	2950, josta pt-kauppaa 1200	30	146

#### **KL Liikerakennusten korttelialueet kortteleissa 519 ja 520**

Korttelin 520 KL-korttelialueen rakennusoikeus on 3000k-m<sup>2</sup>, josta enintään 2400k-m<sup>2</sup> saa toteuttaa myymälätilaksi.

Vanhan paloaseman KL-korttelialueen rakennusoikeus on 1000k-m<sup>2</sup>, josta enintään 500k-m<sup>2</sup> saa toteuttaa myymälätilaksi. Rakennus on merkitty säilytettäväksi.

Suurin sallittu kerrosluku on 2.

#### **AP asuinpientalojen korttelialue, kortteli 521**

Korttelin rakennusoikeus on 2500k-m<sup>2</sup>.

Suurin sallittu kerrosluku on 2.

#### **AKR asuinkerrostalojen ja -rivitalojen korttelialue korttelissa 519**



Asuinkerrostalojen ja -rivitalojen rakennusoikeus on 4800k-m<sup>2</sup>. Viitesuunnittelussa on tutkittu vaihtoehtoina kaksi tai kolme erillistä nelikerroksista kerrostaloa.

Korttelialueelle saa sijoittaa Bollstantien suuntaan avautuvaa myymälätilaa 50k-m<sup>2</sup>.

Korttelialueelle sijoittuu arviolta 15 rasiteautopaikkaa kortteille 517 ja 518.

Suurin sallittu kerrosluku on 4.

### **Liikennealueet (LT)**

Kaavassa osoitetaan kantatien 51 liikennealue sekä kaksi katuliittymää (Bollstantielle ja jäteasemalle). Liikennealue on pääosin merkitty nykyisen laajuisena, mutta sitä on vähäisesti levennetty Bollstantien liittymän lounaisreunasta kanavointijärjestelyjen mahdollistamiseksi ja vähäisesti supistettu Betesmarken-kosteikon kohdalta suojaviheralueeksi.

### **Katualueet, puisto (VP), lähivirkistysalue (VL/s) ja suojaviheralue (EV/s)**

Katualueille voidaan toteuttaa yhteensä arviolta 15 autopaikkaa mm. kortteiden 517 ja 518 käyttöön.

Puisto mahdollistaa 20-25 kaavamuuotosaluetta palvelevan autopaikan sijoittamisen yksiriviseen pysäköintiin.

Lähivirkistysalue ja suojaviheralue on merkitty alueiksi, joiden ympäristö säilytetään. Säilytettävien alueiden pinta-ala on yhteensä n. 19400m<sup>2</sup> ja ne sisältävät luonnon monimuotoisuuden, ekologisten yhteyksien ja hiilinielujen kannalta oleelliset alueet. Ajantasa-asemakaavan maa- ja metsätalousaluetta muutetaan liikerakennusten ja asuinpientalojen korttelialueiksi n. 17000m<sup>2</sup>.

## 5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### 5.2 Vaikutusten yleisarviointi

Inkoonportin yleissuunnitelmassa 2035 on esitetty laajempi kokonaiskuva, jonka mukaisesti toteutuessaan itäiset työpaikka-alueet kytkeytyisivät tulevaisuudessa mahdollisesti entistä paremmin Inkoon kuntakeskukseen Bollstantien risteyksen kautta ja muodostaisivat synergisen ja elinvoimaisen työpaikkojen aluekokonaisuuden kantatien näkyvyysalueelle. Kaavamuutos on osa tätä tavoitteellista yhdyskuntarakenteen eheytymistä ja keskittymistä kuntakeskuksen vaikutusalueelle.

Kaavan keskeiset vaikutukset liittyvät kuntakeskuksen portin taajamakuvaan ja toiminnallisuuteen, kaupan luonteeseen ja mitoittamiseen suhteessa kuntakeskuksen kaupalliseen elinvoimaan, liikenneturvallisuuteen sekä luonnonarvojen huomioimiseen kaavaratkaisussa. Kaavamuutos tiivistää alueen maankäyttöä ja tukee joukkoliikenteen palvelujen kehittämistä.

### 5.3 Vaikutukset vaikutusaloittain

Vaikutukset on arvioitu laadullisesti asteikolla:

- +++ paranee merkittävästi nykytilanteesta
- ++ paranee nykytilanteesta
- + paranee vähäisesti nykytilanteesta
- = vaikutus, jonka arviointi on painotus- tai mieltymyskysymys tai joka arvioidaan hyvin vähäiseksi
- huononee vähäisesti nykytilanteesta
- huononee nykytilanteesta
- huononee merkittävästi nykytilanteesta
- ( ) sulussa oleva merkintä riippuu toteuttamisesta tai laajemmasta kokonaisuudesta

Vaikutusala	Arviointi
<b>Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö</b>	<p><b>+++</b>  <b>Sijainnin hyödyntäminen ja laatu suunnitellulle maankäytölle: asemakaava mahdollistaa rakentamista näkyvällä, hyvin saavutettavalla ja kuntakeskuksen läheisellä sijainnilla.</b> Alue on nykyisellään pääosin rakentumaton. Kaavamuutos lisää rakentamista ajantasa-asemakaavaan verrattuna ja mahdollistaa alueelle kauppaa, joka tukeutuu kantatiehen 51 ja kuntakeskukseen. Asemakaava hyödyntää olevaa liittymäaluetta. Kaavamuutoksen mahdollistama maankäyttö on monipuolista ja sen toteutumisen edellytykset ovat hyvät verrattuna ajantasa-asemakaavaan, joka ei ole toteutunut. Kaavamuutos eheyttää yhdyskuntarakennetta.</p> <p>(Inkoonportin yleissuunnitelman 2035 mukainen laajempi toteuma muodostaisi merkittävän ja synergisen työpaikkakeskittymän, joka kytkeytyisi selkeästi kuntakeskukseen ja parantaisi työpaikkakeskittymän ja kuntakeskuksen sisäistä saavutettavuutta. Inkoonportin aluekokonaisuus muodostaisi nimensä mukaisesti</p>

	<p>kuntakeskuksen portin ja maamerkin, joka parantaisi keskuksen näkyvyyttä kantatielle. Asemakaavan muutos on osa tätä vaiheittaista tavoiteltua toteumaa. Kaavaehdotusvaiheessa kytkös on rajallisempi, sillä ajojohdeytttä työpaikka-alueiden suuntaan ei esitetä yleissuunnitelmassa eikä kaavassa.)</p>
	<p>++  <b>Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen vahvistaa Inkoon kuntakeskuksen näkyvyyttä kantatielle 51. Kuntakeskuksen sisääntuloväylälle kehittyy luonteva ja laadukas taajamakuva.</b>          Vaikutus on merkittävä keskeisen sisääntuloalueen merkityksen vuoksi. Kaavamuutos muodostaa pääosin rakentamattomalle alueelle hyvät edellytykset toteuttaa taajamakuvallista porttia Inkoon kuntakeskukseen. Viitesuunnittelussa on tutkittu vehreän katutilan ja puistomaisten, julkisluonteisten alueiden mahdollisuuksia, jotka on sisällytetty kaavakartan aluerajauksiin. Asemakaavassa on annettu rakentamistapaan liittyviä määräyksiä, joilla varmistetaan laadukas aluejulkisivu Kantatielle 51.</p>
	<p>+  <b>Kaupan mahdollistaminen lisää paikallisesti asiakasliikennettä ja sitä tukevien palveluiden elinvoimaa.</b> Kaavamuutos mahdollistaa kaupan rakentamista hyvin saavutettavalla ja näkyvällä sijainnilla. Bollstantien risteuksen ympärille kehittyvä alue muodostaa kaupan keskittymän, joka on myös liikenteellisesti helposti saavutettavissa ja palvelee kuntakeskuksen käyttäjien lisäksi ohikulkuliikennettä. Muodostuva kaupan kokonaisuus kilpailee hieman kuntakeskuksen ja sataman alueen kaupallisen elinvoiman kanssa, mutta toisaalta vahvistaa kuntakeskuksen läsnäoloa ja potentiaalista asiakasvirtaa kantatien 51 varrella.           Kilpailun haitallista vaikutusta on lievennetty työneuvottelun ja kaupan selvityksen perusteella tunnistetuilla kaupan ohjauksen kaavamääräyksillä. Kaava mahdollistaa laajan tavaravalikoiman-, puutarha- tai muuta kantatien varteen sopivaa kauppaa ja pieniä kaupallisia lähipalveluita.</p>
<p><b>Liikenne ja teknisen huollon järjestäminen</b></p>	<p>+++  <b>Bollstantien liittymän parantaminen viitesuunnitelman mukaisesti parantaa liikenneturvallisuutta ja ajoneuvoliikenteen toimivuutta.</b> Arvio perustuu liikenneselvitykseen ja sen ratkaisuihin.           +++  <b>Alue on erittäin hyvin autoliikenteen saavutettavissa Kantatie 51:n varrella ja kuntakeskuksen keskeisen liittymän yhteydessä.</b> Liittymän ympärille kehittyvä maankäyttö tukee liikenteellisesti mielekästä kokonaisverkkoa ja vähentää tarvetta uusille alueille tai liikenneyhteyksille. Uusi Laiduntien jatke ja</p>

	<p>liittymä Bollstantielle vahvistaa kaupan alueen saavutettavuutta ja erottaa sen asuinalueiden liikenteestä.</p> <p><b>++</b> <b>Joukkoliikenteen käytön edellytykset paranevat</b>, kun alueen maankäyttö tiivistyy. Kaavan mahdollistama katualueiden ja kaupan alueiden liityntäpysäköinti tukee matkaketjuja alueella.</p> <p><b>+</b> Kevyen liikenteen tarpeet on huomioitu kaavaratkaisussa. Alue on hyvin kevyen liikenteen saavutettavissa ja kaavaratkaisussa on huomioitu myös pienempien puisto- ja kortteliraittien verkko.</p> <p>(--- / +++) Kevyen liikenteen sujuvuus ja liikenneturvallisuus pohjoisen virkistysalueen ja Inkoon kuntakeskuksen välillä paranisi merkittävästi, jos viitesuunnitelmissa esitetty kevyen liikenteen silta toteutuisi kaavamuutosalueen länsipuolelle. Ilman siltaa Bollstantien liittymä on hyvin turvaton kevyelle liikenteelle. Kevyelle liikenteelle tutkitaan parannettuja yhteyksiä ensi vaiheessa Torpantielle.</p> <p><b>+</b> Viitesuunnitelmassa on tarkasteltu toimivat huolto- ja pelastusreitit kortteleihin ja nämä ovat luonteva osa pihatiloja.</p> <p><b>=</b> Kaavaratkaisussa on huomioitu korttelien 517 ja 518 ajantasakaavan mukaiset pysäköintirasitteet.</p>
<p><b>Ilmastovaikutukset ja ilmastomuutokseen varautuminen</b></p>	<p><b>++</b> <b>Kaavamuutos varmistaa paikallisesti ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden säilyttämismahdollisuuksia.</b> Ajantasa-asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi varattu kosteikko on hiilinieluna arvokasta ja kaavamuutoksen käyttötarkoitukset (EV/s, VL/s) ja merkinnät tukevat alueen säilyttämistä. Säilyttävä kaavaratkaisu kohdistuu ilmastovaikutuksiltaan keskeisimpiin alueisiin. Kaavaehdotuksessa on työneuvottelun ja luontoselvityksen perusteella laajennettu säilytettävää luontoaluetta ja varmistettu tämän kaavan sekä erikseen Inkoonportti II kaavan puitteissa riittävän laaja säilyttäminen yleissuunnitelman 2035 mukaisesti.</p> <p><b>-</b> <b>Kaavan toteuttamisen myötä poistuu vähäisissä määrin metsää, joka toimii hiilinieluna.</b> Metsä on kuitenkin luontoselvityksen ja luonnonvarakeskuksen aineiston perusteella hiilinieluvaikutukseltaan arviolta vähäinen. Alueen maaperä on kallioista ja savikkoista, joten maaperän hiilinieluvaikutus on vähäinen. Etenkin nykyisen toteutumattoman Bollstantien varren puistoalue on hiilinieluvaikutukseltaan vähäistä. Savimaalle rakentaminen saattaa kuitenkin jossain tapauksissa edellyttää</p>

	<p>hiilipäästöiltään haastavia perustustapoja. Tätä voidaan välttää paikallisen massakäsittelyn keinoilla, eli kallioalueita tasattaessa käyttää massaa savialueiden perustamisolosuhteiden parantamiseen korttelissa 519. Tästä on kaavan yleismääräyksiin lisätty ehdotusvaiheessa suositus.</p>
<p><b>++</b>  <b>Kaavamuutos sijaitsee kuntakeskuksen yhteydessä ja eheyttää yhdyskuntarakennetta. Sijainnin hyödyntäminen on ilmastovaikutusten näkökulmasta järkevää ja tukee joukkoliikenteen palveluiden kehittämistä.</b></p>	<p>-</p> <p><b>Asemakaavan toteuttaminen merkitsee etenkin korttelissa 520 laajojen alueiden päällystämistä, joka vahvistaa hulevesien valuntahuippuja.</b></p> <p>Kaavassa ja Inkooportti II yleissuunnitelmassa on huomioitu hulevesien käsittelyn edellytykset ja siten varauduttu ilmastonmuutoksen aiheuttamiin sään ääri-ilmiöihin.</p> <p>Esitetyt korkeusasemat mahdollistavat hulevesien viivyttämisen tontilla ja/tai johtamisen erillisiin viivytysaltaisiin. Alueella on mahdollisuus luontevaan hulevesien laadulliseen käsittelyyn piholla, katualueilla ja suojaviheralueilla. Näistä on annettu kaavamääräys.</p> <p>Maaston ja kaavaratkaisun korkeusasemien johdosta hulevedet eivät valu kaavamuutosalueen arvokkaalle kosteikolle, joten kaavalla ei ole vaikutusta hydrologisesti herkkään alueeseen.</p>
<p>-</p> <p><b>Suuret rakennusmassat ja avoimet liikennealueet heikentävät paikallisesti pienilmastoa ja lisäävät tuulisuutta etenkin korttelissa 520.</b> Korttelissa 519 kaavan mahdollistama vehreä piharakentamisen tapa ja nykyisen avoimen puistoalueen osittainen rakentuminen saattaa paikallisesti jopa parantaa pienilmastoa.</p>	<p>-</p> <p><b>Pääsääntöisesti autoliikenteeseen nojautuva alue on erittäin haastavaa toteuttaa hiilineutraalisti.</b> Kaavan mahdollistama rakentaminen aiheuttaa ilmastopäästöjä. Toisaalta alue on sijainniltaan Inkoossa erinomainen, luontaisten ajoyhteyksien äärellä ja myös joukkoliikenteen äärellä.</p>
<p><b>++</b>  <b>Kaavan mahdollistamat rakennukset (ja liikennealueet) ovat hyvin valjastettavissa paikallisen energiatuotannon tarpeisiin ja viisaille energiaratkaisuille.</b> Kaavan energianäkökulmaa on kehitetty alustavan energiatarkastelun avulla.</p>	

<p><b>Luonto ja maisema, maa- ja kallioperä</b></p>	<p><b>++</b>  <b>Kaava varmistaa paikallisesti ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden säilyttämismahdollisuuksia.</b>  Ajantasa-asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi varattu kosteikko on hiilinieluna, ekologisten yhteyksien ja luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta arvokasta ja kaavamuutoksen käyttötarkoitukset (EV/s, VL/s) ja merkinnät tukevat alueen säilyttämistä. Kaavaratkaisu määrittää maastonmuotoihin, luontoarvoihin ja vedenjakajiin perustuvan rajan rakentamiselle siten, että merkittävät luontokokonaisuudet säilytetään. Kaavaehdotusvaiheessa työneuvottelun ja luontoselvityksen perusteella varattiin laajempia ekologisia yhteysalueita.</p>
	<p><b>-</b>  <b>Kaavan toteuttamisen myötä alueen luoteisosien metsää poistuu.</b> Alueella ei ole mainittavaa merkitystä luontoalueena ja nykyisen luonnonympäristön väistyminen köyhdyttää luonnon monimuotoisuutta vain paikallisesti. Alueelle toteutettavat piha- ja istutusalueet on mahdollista suunnitella siten, että ne säilyttävät paikallisesti elinympäristöjen monimuotoisuutta.</p>
	<p><b>-</b>  <b>Asemakaavan toteuttaminen edellyttää maansiirtotöitä ja massanvaihtoa suunnittelualueella.</b> Maamassoja voidaan hyödyntää paikallisesti, esimerkiksi korttelin 520 kallion tasauksesta muodostuvaa murskettä voidaan käyttää Laiduntien katualueen ja korttelin 519 savisen maaperän vahvistukseen. Tästä on ehdotusvaiheessa lisätty yleismääräyksiin suositus. Inkooportti II yleissuunnitelmassa 2035 ja kaavakartalla on esitetty ohjeellisia korkeusasemia ja tasausluonnoksia.</p>
	<p><b>=</b>  <b>Alueen toteuttamisella ei ole tavanomaista rakentamista suurempaa vaikutusta luonnonvaroihin.</b></p>
	<p><b>+</b>  <b>Maisema ja sen viherympäristö muuttuu osin rakennetuksi. Rakennettu maisemakuva on tällä sijainnilla luonteva.</b>  Kaavassa on huomioitu Bollstantien porttialueen vehreä ja mittakaavaltaan taajamaan sopiva maisemakuva, Kantatien 51 varren maisemakuva ja suhde aluetta ympäröiviin metsä- ja kalliomaisemiin. Korttelialueita voidaan istuttaa puilla ja niillä voidaan säilyttää nykyistä puustoa luontevina puuryhminä.</p>
<p><b>Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä,</b></p>	<p><b>++</b>  <b>Uudet korttelialueet muodostavat terveellistä, turvallista ja viihtyisää ympäristöä, joka soveltuu hyvin eri väestöryhmien toiminnalle.</b></p>
	<p><b>+</b>  <b>Kantatien 51 varren rakentuminen muodostaa kortteille ja virkistysalueille liikennemelulta suojaavaa seinämää.</b>  Meluselvityksen perusteella melutasot ovat alueella hyvin</p>

<b>sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)</b>	<p>hallittavissa ja kaavaratkaisu on luonteva. Bollstantiestä laadittiin erillinen meluselvitys, jonka perusteella melumääräyksiä tarkennettiin ja ratkaisu todettiin sopivaksi.</p> <p><b>+</b></p> <p><b>Alueella ei ole tiedossa merkittäviä kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja.</b></p> <p>Nykyisen paloaseman säilyttämiseen kannustava kaavaratkaisu ja ympäröivän maankäytön tehostuminen antaa hyvät edellytykset paloasemarakennuksen säilymiselle. Kaavaehdotusvaiheessa rakennusta arvioitiin arkisto- ja maastotyönä Inkoon kunnan toimesta.</p>
<b>Kuntataloudelliset vaikutukset, toteutettavuus ja energiahuolto</b>	<p><b>++</b></p> <p><b>Kuntakeskuksen näkyvän porttialueen kehittyminen voi lisätä vierailijamäärää kuntakeskuksen palveluissa. Kaupan rakentamisen myötä muutos toisi kunnalle verotuloja ja parantaisi työpaikkaomavaraisuutta.</b></p> <p><b>+</b></p> <p><b>Alue on pääosin kunnan maaomistuksessa ja rakentaminen tuottaisi välittömiä maan myynti- tai vuokratuloja.</b></p> <p><b>+</b></p> <p><b>Alue on kytkettävissä luontevasti kunnallistekniseen verkostoon.</b></p> <p><b>-</b></p> <p><b>Kunnalle muodostuu kustannuksia katujen, kevytliikenneyhteyksien, tonttien ja kunnallistekniikan rakentamisesta.</b></p> <p><b>Alueen rakennettavuus on kohtalainen.</b></p> <p>Rakentamiskustannuksiin vaikuttavat alueen savinen ja kallioinen maaperä. Kaavan korttelialueiden ja katujen korkeusasemat on viitteellisesti tarkasteltu yleissuunnitelman yhteydessä ja voidaan arvioida, että alueelle löytyy luonteva ja kustannustehokas massatasapaino tonttien ja katujen rakentamista varten.</p> <p><b>++</b></p> <p><b>Kaavan mahdollistamat rakennukset (ja liikennealueet) ovat hyvin valjastettavissa paikallisen energiatuotannon tarpeisiin ja viisaille energiaratkaisuille.</b> Kaavan energianäkökulmaa on kehitetty alustavan energiatarkastelun avulla.</p> <p><b>+</b></p> <p><b>Kaupan alueet ja ekopiste tarjoavat kiertotalouden potentiaalia, jota voisi tarkastella asemakaavan jälkeisessä jatkosuunnittelussa.</b></p>

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutusta valvoo Inkoon rakennusvalvonta.

- Laiduntien jatkeen, ekopisteen ja kaupan alueiden maankäytön osalta voidaan arvioida, että toteutus saattaa alkaa tulevina vuosina asemakaavan lainvoimaistuttua.
- Asuinrakentamisen osalta kaava toteutunee useamman vuoden aikana vaiheittain kysynnän mukaan.
- Mahdollinen tuleva rinnakkaiskatu yleissuunnitelman 2035 osalta (sijoittuisi EV-alueelle) edellyttäisi erillistä asemakaavan muutosta ja sen toteutuminen kytkeytyy Inkoonportin yritysalueiden kysyntään ja kaavoitukseen, edellyttäen uutta asemakaavahanketta ja mahdollisesti yleiskaavallista ratkaisua. Nyt sille ei nähdä tarvetta käynnissä olevien kaavamutosten perusteella.

## Yhteystiedot

**Inkoon kunta, Eric Roselius & Miia Nätyнки**

etunimi.sukunimi@inkoo.fi

**Kaavakonsultti: Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen**

Isonnevantie 37 A5, 00320 HELSINKI

+358 (0) 44 734 6387

[jussi@arkjp.fi](mailto:jussi@arkjp.fi)

[www.arkjp.fi](http://www.arkjp.fi)