

INKOO

KÄLKÖ

RANTA-ASEMAKAAVA KAAVASELOSTUS



KÄSITTELYVAIHEET

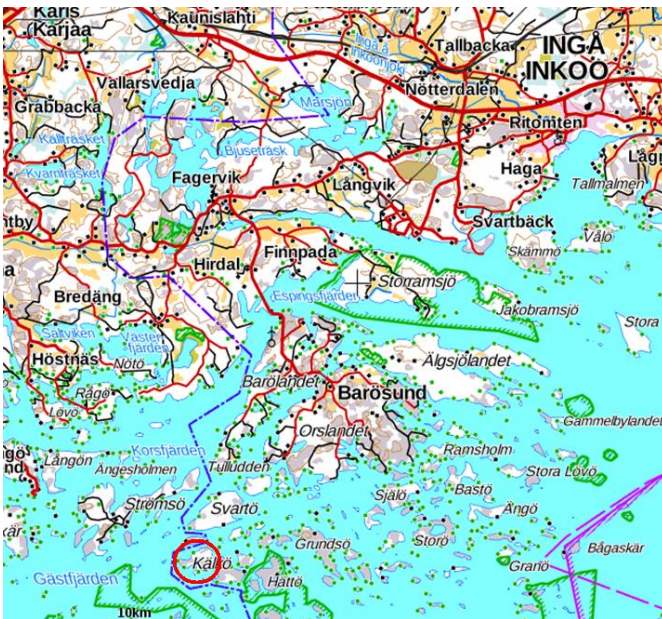
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tullut vireille 12.6.2018 66 § ja ollut nähtävänä 12.10.-12.11.2018.
 Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 27.6.-15.8.2022.
 Hyväksytty kunnanvaltuustossa 18.12.2023 § 51.
 Kaava tullut lainvoimaiseksi 5.2.2024.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

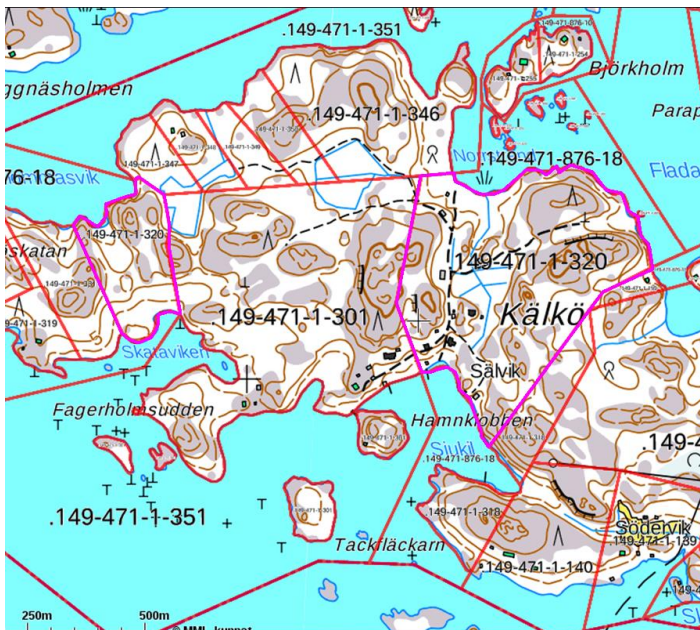
1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää kiinteistön Sällvik I RN:o 1:320 (149-471-1-320) Inkoon Kälkössä.

Alue sijaitsee n. 8 km Barösundista lounaaseen Inkoon ulkosaaristossa. Kaava-alueen pinta-ala on n. 24 hehtaaria ja rantaviiva n. 1,2 km.



Kälkö sijaitsee Inkoon ulkosaaristossa (punainen rengas).



Ranta-asetmakaava-alue on rajattu liilan värillä.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Kälkön ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on tarkentaa yleiskaavan (kts. alempana) rakennusoikeudellista asetelmaa. Maanomistajalla on sukupolvenvaihdon seurauksena tarkoitus jakaa omistusoikeutta jossain muodossa ja yleiskaavan määräykset ja aluerajaukset on siten laadittu, ettei riittävän tarkkaa jakoa ole mahdollista suorittaa ilman yksityiskohtaisempaa juridista rakennusoikeuden ja aluejaon muotoilua, mihin ranta-asemakaavoitus antaa mahdollisuuden.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajayhtiön aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pantiin vireille 12.6.2018 § 66 ja nähtäville 12.10.-12.11.2018.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 27.6.-15.8.2022.

2.2 Ranta-asemakaava

Aluemerkinnot

Kaavaan osoitetaan yksi lomakylän korttelialue (RT/s) ja yksi yhden rakennuspaikan loma-asuntojen korttelialue (RA). Kyläsataman kohdalle osoitetaan RT/s-alueen venevalkama (LV).

Muut alueet osoitetaan maa- ja metsätalousalueiksi (M, MY).

Mitoitus

Rakennusoikeuksien lukumäärä on voimassa olevassa yleiskaavassa 5. Ranta-asemakaavan mitoitus perustuu yleiskaavan rakennusoikeuteen siten, että RA-korttelin kerrosaloja ei muuteta, kun taas lomakylän 4 rakennusoikeuden rakenne muutetaan niin, että se toisaalta vastaa olemassa olevaa rakennuskantaa, toisaalta käyttämättömän rakennusoikeuden osalta osoitetaan omistajaperheen tulevien tarpeiden pohjalta.

2.3 Toteuttaminen

Kaava-aluetta tullaan rakentamaan osakkaiden saneleminen omien tarpeiden edellyttämässä aikataulussa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Historiikki ja omistus

Kälköllä on pitkä historia saaristolaistilana, joka on ollut asuttuna kauas menneistä ajoista lähtien. Alkujaan Kälkö on kuulunut Tostholm yksinäistaloon, joka ensi kertaa rekisteröitiin Kustaa III kuninkaan aikana v.1783, jolloin isojako merkittiin maarekisteriin. Sällvikin kiinteistö 1-4 erotettiin yksinäistalosta v. 1906. Sällvik jaettiin v. 1988 kiinteistöihin Sällvik ja Sällvik I. Kahden kiinteistön lohkomisen jälkeen Sällvik I kiinteistön voimassa oleva kiinteistötunnus on nyttemmin 149-471-1-320. 1970-luvulle saakka kiinteistöllä oli pysyvää asutusta ja viljeltiin saaristolaistilana. 1970-luvusta lähtien kiinteistöllä on ollut nykyinen omistaja perhe.



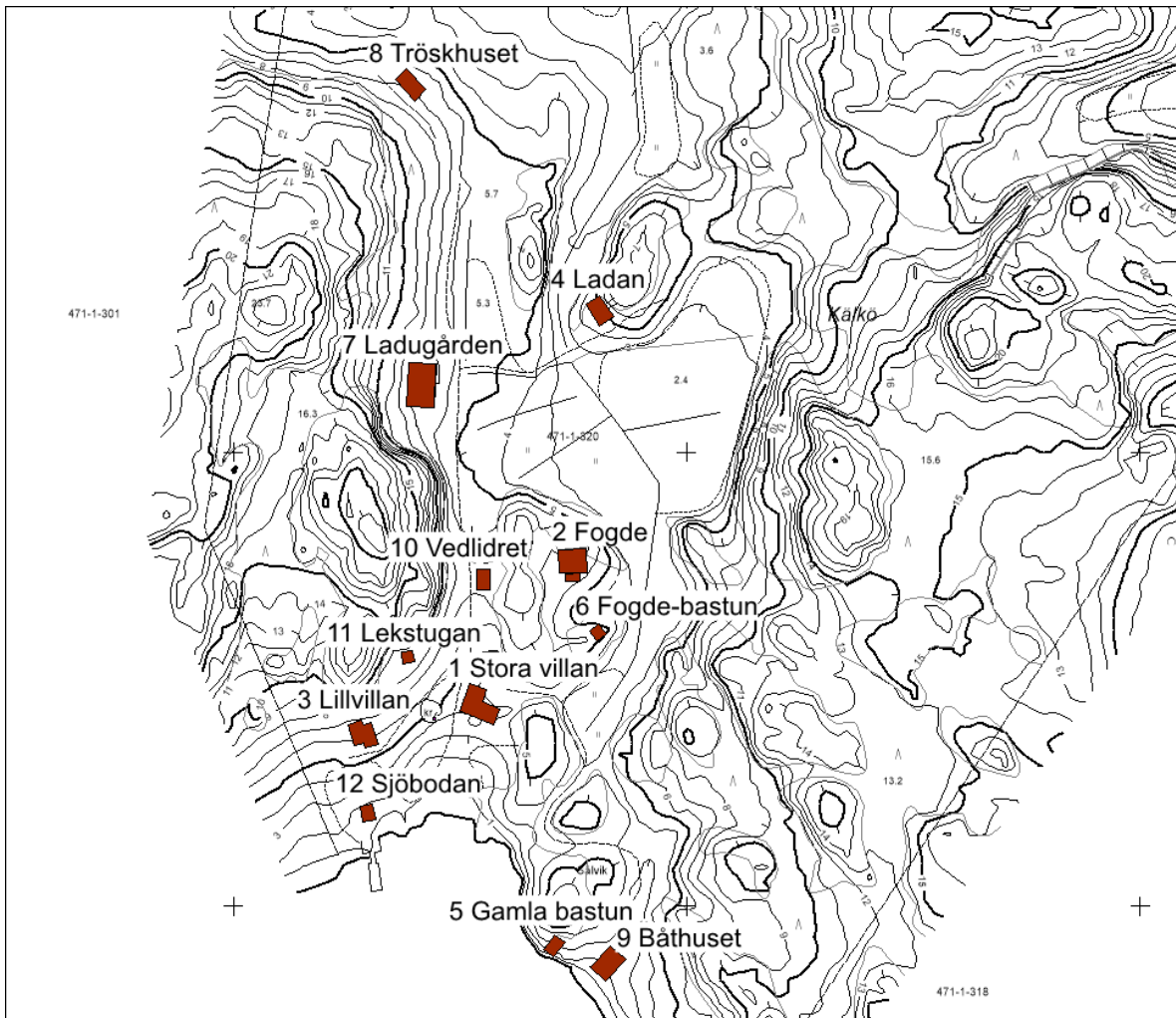
Peruskartta 1968 osoittaa maankäytön ja rakennuskannan asuttuna saaristolaistilana ennen kuin Sälvik muuttui pääasiassa vapaa-ajankäyttöön.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on 12 rakennusoikeusluonteista rakennusta. Rakennusten käyttötarkoitus ja kerrosala ilmenee seuraavasta taulukosta. Nimet noudattavat maanomistajien käyttämää perinnenimistöä.

<i>Hus Talo</i>	<i>Storlek Koko, m2</i>	<i>Summa Yhteensä</i>
<i>Bostäder Asunnot</i>		
1 Stora-Villan	166	
2 Fogde	118	
3 Lill-Villan	83	
4 Ladan	60	427
<i>Bastur Saunat</i>		
5 Gamla bastun	29	
6 Fogde-bastun	28	57
<i>Ekonomibyggnader Talousrakennukset</i>		
7 Ladugården	162	
8 Tröskuset	72	
9 Båthuset	96	
10 Vedlidret	36	
11 Lekstugan	18	
12 Sjöbodan	19	403
<i>Summa Yhteensä</i>		887

Taulukko 1. Olemassa oleva rakennuskanta kerrosaloinen.



Olemassa olevat rakennukset kartalla.

Seuraavassa esitetään rakennuskannasta kuvasarja.



Kuva 1. Tilan alkuperäinen päärakennus Stora-Villan (1) on tilan kyläalueen keskellä. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja osoitetaan suojelumerkinnällä sr kaavakartasta ilmenevin kaavamääräyksiin.



Kuva 2. Tilan toinen alkuperäinen asuinrakennus Fogde (2). Rakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja osoitetaan suojelumerkinnällä sr kaavakartasta ilmenevin kaavamääräyksin.



Kuva 3. Lill-Villan (3) ja Sjöbodan (12). Rannassa näidan alapuolella tilan yhteislaituri. Keskellä merinäkömä Stora-Villan rakennuksesta.



Kuva 4. Ladan (4) on muutettu ladosta kesämökiksi. Rakennus on käytännössä uudisrakennus eikä sillä ole kulttuurihistoriallista taustaa



Kuva 5. Merinäkömä saunasta (Gamla bastun (5)) ja venevajasta (Båthuset (9)). Rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ja ne osoitetaan suojelumerkinnällä sr kaavakartasta ilmenevin kaavamääräyksin. Pääosa ranta-asemakaavaan osoitettavasta käyttämättömästä rakennusoikeudesta sijoituu kuvassa venevalkaman oikealle puolelle.



Kuva 6. Venevajan kaakkaisjulkisivu.



Kuva 7. Fogdebastun (6). Sauna on uudisrakennus eikä sillä ole kulttuurihistoriallista taustaa.



Kuva 8. Vanha navetta, Ladugården (7), on rakenteeltaan kohtullisessa kunnossa, mutta sen säilyttäminen edellyttää merkittäviä panostuksia. Kaava mahdollistaa sen säilyttämisen.



Kuva 9. Vanha puimala, Tröskhuset (8), on tarkoitus muuntaa asuinkäyttöön.



Kuva 10 Puuvaja, Vedlidret (10), edustalla puusouvin työväkeä. Rakennus on kokonaisuudessaan uudistettu.



Kuva 11. Leikkimökki, Lekstugan (11).

Luonnonympäristö

Alueella on luonnonympäristöä pohjoisrantavyöhykkellä. Osin alue on kulttuurivaikutteinen. Kyläalueen itäinen metsäalue on ollut metsätalouden käytössä. Vallitseva puusto on mäntyä, seassa lehtipuita. Keskiosien pehmeiköt on käytetty laitumina ja eläinrehun hankintaan (kts. peruskartan 1968 peltoalueet).

Erillinen Kälköskatanin palsta on luonnontilassa.

Ranta-asemakaavoituksen pohjaksi on tehty luontoselvitys, INKOO, Kälkö, Sällvik I RANTA-ASEMAKAAVAN LUONTO- JA MAISEMASELVITYS, Mikko Siitonen 2017.

Luontoselvityksestä ilmenee luonto-olosuhteiden yksityiskohtainen inventointi ja selostus.



Kuva 12. RT-korttelin pohjoispuolista rantavyöhykettä käytettiin ennen laitumena.



Kuva 13. Kälköskatanin eteläranta osoitetaan loma-asutuskortteliksi voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Kuvan oikeassa reunassa oleva alue osoitetaan arvokkaaksi luontoalueeksi merkinnällä s.



Kuva 14. Kyläalueen kaakkoisrannan alueelle osoitetaan pääosa yleiskaavan mukaisesta käyttämättömästä rakennusoikeudesta. Uusi rakennuskanta on sijoitettu rannan puuston takana olevalle tasanteelle takana olevan jyrkähkön kallion eteen.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Kokonaismaakuntakaava Uusimaakaava 2050 on hyväksytty 25.8.2020. Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman ranta-asemakaava-alueen osalta.

Maakuntakaavassa Kälkö on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajien aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pantiin vireille 12.6.2018 § 66 ja nähtäville 12.10.-12.11.2018. Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 27.6.-15.8.2022.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Ranta-asemakaavan tavoitteena on tarkentaa yleiskaavan (kts. alempana) rakennusoikeudellista asetelmaa. Maanomistajalla on sukupolvenvaihdon seurauksena tarkoitus jakaa omistusoikeutta jossain muodossa ja yleiskaavan määräykset ja aluerajaukset on siten laadittu, ettei riittävän tarkkaa jakoa ole mahdollista suorittaa ilman yksityiskohtaisempaa juridista rakennusoikeuden ja aluejaon muotoilua, mihin ranta-asemakaavoitus antaa mahdollisuuden.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan maankäytön rakenne noudattaa voimassa olevaa yleiskaavaa. Jossain määrin korttelialueiden rajoja on tarkennettu suhteessa yleiskaavaan.

Kälköskatanin kortteli 2 osoitetaan yleiskaavan mukaisesti yhdeksi rakennuspaikaksi ja sen määräykset kerrosaloista noudattaa yleiskaavaa. Kyläalueella rakennuspaikkajako ja rakennusoikeusasetelma osoitetaan uudeksi. Kyläalueen 4 rakennusoikeutta osoitetaan yhtenä yhteisenä rakennuspaikkana. Asuintiloja ei jaeta vapaa-ajan mökeiksi ja vierasmajoiksi, vaan osoitetaan eri kokoisiksi vapaa-ajan asunnoiksi lähtien käyttämättömästä kerrosalasta ottaen huomioon ennestään käytettynä oleva kerrosala. Asuintalojen lukumäärä noudattaa yleiskaavan sallimaa määrää (4+4). Asuintalojen omistusoikeus ja maa-alueen hallintaoikeus talojen ympärillä on tarkoitus jakaa perhejäsenten kesken, kun taas maanomistus jätetään yhteiseksi. Saunojen lukumäärää (nykyisin 2) ei lisätä vaan olemassa olevat saunat jäävät yhteiskäyttöön. Myös pääosa talusrakennuksista jäävät yhteisiksi, joitakin erityistapauksia lukuun ottamatta.

6.2 Mitoitus

Yleiskaava mitoitus

Ranta-asemakaava-alueelle on yleiskaavassa osoitettu vapaa-ajan asumista varten kyläalueelle 4 rakennusoikeutta ja Kälköskatanin alueelle yksi rakennusoikeus. Yleiskaavassa Skata-alueen rakennusoikeus ja yksi kyläalueen rakennusoikeuksista on tulkittu käyttämättömiksi. Käytetyt rakennusoikeudet voidaan päärakennusten osalta periaatteessa kohdentaa Stora-Villan, Fogde ja Lill-Villan rakennuksiin (kts. taloluetteloa karttoineen yllä). Yleiskaavan rakennusoikeus määriteltynä yleiskaavamääräysten mukaan kerrosalaneliömetreinä rakennustyypeittäin on seuraava.

	Bostad Asunto	Gäststuga Vierasmaja	Bastu Sauna	Ekonomibyggnader Taloussrakennukset	Summa Yhteensä
Byområdet, Kyläalue	95	25	30	20 (40)	170
Byområdet, Kyläalue	95	25	30	20 (40)	170
Byområdet, Kyläalue	95	25	30	20 (40)	170
Byområdet, Kyläalue	95	25	30	20 (40)	170
Summa	380	100	120	80	680
Kälköskatan	95	25	30	20 (40)	170

Taulukko 2. Voimassa olevan yleiskaavan mukaiset kerrosalat.

Yleiskaavassa kyläalueen olemassa olevien rakennusten kerrosaloja ei ole kovinkaan noudatettu. Taulukko 3 on lueteltu olemassa olevat rakennukset yleiskaavamääräysten käyttötarkoituksen mukaisesti.

	Stuga Asunto	Gäststuga Vierasmaja	Bastu Sauna	Ekonomibyggnader Taloussrakennukset	Summa Yhteensä
1 Stora-Villan	166				
2 Fogde	118				
3 Lill-Villan	83				
4 Ladan		60			
5 Gamla bastun			29		
6 Fogde bastun			28		
7 Ladugården				162	
8 Tröskhuset				72	
9 Båthuset				96	
10 Vedlidret				36	
11 Lekstugan				18	
12 Sjöbodan				19	
Summa Yhteensä	367	60	57	403	887

Taulukko 3. Olemassa olevat rakennukset yleiskaavamääräysten käyttötarkoituksen mukaisesti.

Yleiskaavassa sen laatimisaikaan olemassa olevien rakennusten käyttötarkoitus ja kerrosala täsmäsi kaavamääräysten kanssa ainoastaan Lill-Villan ja Gamla bastun rakennusten osalta. Yleiskaavan voimaantulon jälkeen Fogde bastun rakennus on rakennettu uudisrakennuksena ja Ladan rakennusta on korjattu taloussrakennuksesta asuinrakennukseksi (vierasmaja).

Yleiskaavan mukaan kyläalueen käyttämätön rakennusoikeus on yksi loma-asunto 95 m², kolme vierasmajaa 75 m², kaksi saunaa 60 m² ja Lill-Villanin osalta 12 m² asuintilaa (95-83).

	Befintlig våningyta Olemassa oleva rak.ala	Outnyttad våningsyta Käyttämätön rak.ala
1 Stora-Villan	166	0
2 Fogde	118	0
3 Lill-Villan	83	12
Fritidsstuga	0	95
4 Ladan (Gäststuga)	60	0
Gäststugor, 3 st. kpl	0	75

5 Gamla bastun	29	1
6 Fogde-bastun	28	2
Bastur 2 st. kpl	0	60
Ekonomibygnaderna	403	0

Taulukko 4. Kyläalueen käyttämätön rakennusoikeus yleiskaavan mukaan.

Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavaan osoitetaan rakennusten käyttötarkoituksen mukaiset kerrosalat kyläalueella seuraavasti.

	Olemassa oleva kerrosala	Kaavan kerrosala	Kaavan käyttötarkoitus
1 Stora-Villan	166	170	ra
2 Fogde	118	120	ra
3 Lill-Villan	83	95	ra
4 Ladan	60	60	ra
8 Tröskhuset	72	70	ra
Ny stuga	0	20	ra
Ny stuga	0	13	ra
Ny stuga	0	95	ra
Yhteensä	499	643	
5 Gamla bastun	29	30	sa
6 Fogde bastun	28	30	sa
Yhteensä	57	60	
7 Ladugården	162	165	t
9 Båthuset	96	100	t
10 Vedlidret	36	40	t
11 Lekstugan	18	20	t
12 Sjöbodan	19	40	t
8 Tröskhuset	72	0	ei t-tiloja
Ny ekonomibygnad	0	15	t
Ny ekonomibygnad	0	20	t
Ny ekonomibygnad	0	10	t
Ny ekonomibygnad	0	15	t
Yhteensä	403	425	

Taulukko 5. Ranta-asemakaavaan osoitetut rakennukset käyttötarkoituksineen ja kerrosaloineen.

6.3 Aluevaraukset

Lomakylän korttelialue (RT/s).

Alue käsittää Sällvik I:n tilakeskuksen rakennetun ympäristön. Alueelle saadaan asuin- ja muita vapaa-ajan asumisen rakennuksia kartan osoittamalla tavalla. Korttelin asuintiloja sisältävien rakennusten enimmäismäärä on kahdeksan (8).

Alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Rakennusten tulee suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Alueelle saadaan rakentaa kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta, toinen enintään 95 kerrosala-m² ja toinen enintään 25 kerrosala-m². Lisäksi saadaan rakentaa enintään 30 kerrosala-m²:n suuruinen sauna ja talousrakennuksia enintään 40 kerrosala-m².

Venevalkama (LV).

Tilan yhteinen laiturialue on merkitty venevalkamana.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on ympäristöarvoja (MY).

Ranta-asemakaavan rantavyöhykkeet on osoitettu maa- ja metsätalousalueiksi, joilla on ympäristöarvoja (MY)

Maa- ja metsätalousalue (M).

Muut alueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueiksi (M).

Suojelu

Luontoselvityksen mukaan alueella ei esiinny luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppisiä eikä vesilain mukaisia suojeltavia kohteita. Yleiskaavassa kyläalueen pohjoispuolen rantaan merkittyjä suojelukohteita ei ole voitu todentaa luontoinventoinnissa.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Yleiset vaikutukset ja MRL 73 § sisältövaatimukset.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla ei ole erityisiä sosiaalisia vaikutuksia. Kaava luo omistajaperheelle edellytykset täydennysrakentaa perheen tarpeiden mukaisesti.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole erityisiä taloudellisia vaikutuksia.

Ympäristölliset vaikutukset

Luontoselvityksen mukaan alueelle ei esiinny luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppisiä eikä vesilain mukaisia suojeltavia kohteita. Paikallisesti merkittävät tervaleppäesiintymät on osin osoitettu metsätalousalueiksi, joilla on ympäristöarvoja, osin Kälköskatanin yleiskaavan mukaisella rakennuspaikalla esiintymä on rajattu rakennusalan ulkopuolelle ja osoitettu suojelumerkinnällä s, arvokas luontotalue, joka on säilytettävä luonnontilassa.

ELY-keskus on osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassaan lausunnossa huomauttanut, ettei ranta-asemakaavan luontoselvityksessä ole otettu huomioon uhanalaisia luontotyyppisiä ja linnustonselvitys on puutteellinen, koska alueella on vain käyty kertaalleen. Rantakaavaan ei osoiteta muuttuvaa maankäyttöä suhteessa voimassa olevaan yleiskaavaan. Korttelin 2 rakentaminen on rakennuslajauksella suunniteltu suuremmalla tarkkuudella luontoarvojen kannalta kuin mihin yleiskaavan perusteella on mahdollista.

Vaihtoehtoisesti ao. alue olisi voitu jättää ranta-asemakaavan ulkopuolelle. Kyläalue on käytännössä kokonaisuudessaan rakennettu ja alue käsittää kyläalueen pihapiirin. Alueella ei ole luontotyypejä tai erityisiä lintuesiintymiä, jotka vaikuttaisivat maankäyttöön kyläalueella. Kyläaluerajaus noudattaa joitakin yksityiskohtia lukuun ottamatta yleiskaavan rajausta. Kyläaluerajauksen pohjoispuolella on rantaan ulottuva arvokas luonnon alue, joka on osoitettu suojelumerkinnällä s ja se on säilytettävä luonnintilassa. Alueella on myös metsäomenakohde.

Kortteleiden rakentaminen ei aiheuta vesistön pilaamisvaaraa, kun vesikäymälän rakentaminen on kiellettyä ja jätevesiä ei saa johtaa vesistöön. Jätevedet on käsiteltävä kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. Harmaan veden käsittelyssä on otettava huomioon rakentamiskorkeus.

Vaikutukset kulttuuriarvoihin

Alueella ei ole tietoja muinaisjäänöksistä. Kyläalue muodostaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuudessaan, joka täydennysrakentamisessa on otettava huomioon. Neljä rakennusta (sivun 5 kartalla rakennukset 1, 2, 5 ja 9 ja kuvat 1, 2 ja 5) on kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ja ne on merkitty sr kaavakartasta ilmenevin kaavamääräyksin.

Rakentamaton ranta

Rakentamattoman rannan osuus on ratkaistu alueen yleiskaavassa ja se on noin 70 % ranta-asemakaavan kokonaisrantaviivasta.

7.2 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

Raasepori, 22.10.2023

Sten Öhman
dipl.ins.