

# Inkoon maa- ja asuntopoliittinen ohjelma

## Esipuhe

Inkoon kunta hyväksyi kunnan ensimmäisen maa- ja asuntopoliittisen ohjelman helmikuussa 2020. Kyseinen ohjelma on Inkoon kuntastrategian jälkeen keskeisin ohjaukirja, joka ohjaa kunnan maankäyttöä. Ohjelma toimii pohjana kunnan kavoitusohjelmaa laadittaessa.

Edellisen ohjelman hyväksymisen jälkeen maailma on monella tapaa muuttunut. Vain muutama viikko edellisen ohjelman hyväksymisen jälkeen alkoi maailmanlaajuinen koronapandemia. Vuonna 2022 alkoi Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan, joka on johtanut kasvavaan inflaatioon. Näitä ulkoisia tekijöitä on ollut mahdotonta huomioida ennalta. Kyseiset tapahtumat kuitenkin osoittavat sen, kuinka monet tekijät vaikuttavat myös kunnan maapolitiikkaan.

Koronapandemian johdosta useampi suomalainen päätti muuttaa kaupungista maaseudulle. Samalla myös väljempien kakkosasuntojen ostaminen kaupunkikeskusten ulkopuolelta nosti suosiotaan. Tämä näkyi myös Inkoossa, ja tonttikauppa kävi kiivaana vuoden 2020 lopusta aina alkuvuoteen 2022, jolloin Ukrainan sota alkoi. Vuonna 2023 tonttikauppa on rauhoittunut inflaation ja korkotason nousun vuoksi.

Perheiden koot ovat pienentyneet, mikä on aiheuttanut muutosta myös asumistrendeihin. Pienemmät yhtiömuotoiset asunnot ovat nostaneet suosiotaan, ja sama trendi on ollut selvästi havaittavissa myös Inkoossa. Inkoon asukasluku on kasvanut kahtena peräkkäisenä vuotena noin 30 asukkaan vuosivauhdilla, kun vuoden 2020 lopussa Inkoossa on ollut 5 321 asukasta ja vuoden 2022 lopussa 5 384 asukasta. Tätä ennen Inkoon asukasluku on ollut laskussa vuodesta 2017 alkaen.

Inkoon kunnanvaltuusto hyväksyi kuntastrategiansa helmikuussa 2022. Strategiassa linjataan maa- ja asuntopoliitiikkaan suhteen mm. vähintään 0,5% asukasluvun vuotuisesta kasvusta, nykyisten kunnan omistamien maa-alueiden aktiivisemmasta hyödyntämisestä, kuntalaisten aktiivisesta osallistamisesta sekä luonnon monimuotoisuuden huomioimisesta.

Tässä ohjelmassa pyritään konkretisoimaan niitä tavoitteita, joita kunta omassa strategiassaan on asettanut. Kunnanhallitus on päättänyt joulukuussa 2022 maa- ja asuntopoliittisen ohjelman päivittämistyön käynnistämisestä, ja ohjelma on hyväksytty Inkoon kunnanvaltuustossa 11.3.2024. Ohjelmaa on työstänyt poliittinen työryhmä.

Inkoossa ohjelman seurannasta vastaavat rakennus- ja ympäristölautakunta, kunnanhallitus sekä kunnanvaltuusto. Kunnanvaltuustolle toimitetaan kerran vuodessa raportti siitä, miten tämän ohjelman toimeenpanossa on onnistuttu. Ohjelma myös tukee virkakuntaa omassa työssään sekä luo pohjan Inkoon kehitykselle tulevaisuutta silmällä pitäen.

Tämä ohjelma koostuu seuraavista kokonaisuuksista: nykytila-analyysi, keskeiset tavoitteet, Inkoon kehitys (asuminen, elinkeinoelämä, tulevaisuuden hankkeet) maankäytön suuntaviivat ja seuranta. Tavoitteena on ollut luoda tiiviimpi ja selkeämpi ohjelmakokonaisuus.

## Maankäyttö

### Maanomistus

Inkoon kunta omistaa maa-alueita yhteensä 570 ha ja vesialueita yhteensä 270 ha. Maanomistus painottuu kantatien 51 pohjoispuolelle sekä kuntakeskuksen länsipuolelle.

### Yleiskaavatilanne

Manneralueilla on voimassa manneralueiden yleiskaava vuodelta 2002. Kaava ohjaa yleisellä tasolla maankäytön kehittymistä Inkoon manneralueilla.

Inkoon sisäsaariston osayleiskaava sai lainvoiman 2020 ja Inkoon ulkosaariston osayleiskaava 2008. Nämä osayleiskaavat ohjaavat suoraan rakentamista ulko- ja sisäsaaristossa. Käytännössä koko Inkoon kunta on yleiskaavoitettu.

### Asemakaavatilanne

Inkoon kunnassa on tällä hetkellä asemakaavoitettua aluetta yhteensä n. 1500 ha, josta Joddbölen kaava-alueen osuus on n. 1000 ha.

Inkoon keskustassa on voimassa asemakaavoja vuoden 1970 paikkeilta lähtien. Tuoreimmat asemakaavat ovat saaneet lainvoiman 2023. Vanhimmat asemakaava-alueet sijaitsevat Katajanokan pientalovaltaisella alueella.

Tällä hetkellä Inkoon keskustassa on vireillä kolme monipuolista asumista mahdollistavaa asemakaavahanketta: Smeds II (luonnosvaihe, aloitettu 2023, tavoiteaikatalu 24-25 vuodenvaihe), Bollstantie-Laiduntie (hyväksymisvaihe, aloitettu 2022, tavoiteaikatalu kevät -24) sekä Dalskogen (OAS, aloitettu 2022, valmistelu parkissa, tavoiteaikatalu 2025-2026). Vireilläolevat asemakaavahankkeet mahdollistaisivat asumisen arviolta noin 500 henkilölle.

Yritystontteja mahdollistavista asemakaavahankkeista Inkoon keskustassa on vireillä Inkoonportti II (hyväksymisvaihe, aloitettu 2021, tavoiteaikatalu 2024).

Teollisuustontteja kaavoitetaan Inkoossa Joddböleen. Inkoon kunnanhallitus päätti vuoden 2023 lopussa Joddbölen kaavoittamisen aloittamisesta uudelleen (aloitusvaihe, aloitetaan 2024, tavoiteaikatalu 2024/2025). Päätös uudelleen aloittamisesta tehtiin maanomistajan aloitteesta, ja sen myötä yhdistetään alueella vireillä olevat asemakaavat yhdeksi kokonaisuudeksi. Joddbölen kaavoitus on eri kaavahankkeiden osalta ollut käynnissä vuodesta 2019 lähtien.

Bergvalla III-ranta-asemakaavan (aloitettu 2022, ehdotusvaihe, tavoiteaikatalu 2024) tavoitteena on mahdollistaa matkailutoimintaa Barösundin väylän varrelle.

### Kaavavaranto

Kunnalla on tällä hetkellä noin 50 asemakaavoitettua pientalotonttia Inkoon keskustassa ja Degerbyssä noin 10. Yhtiömuotoiseen asumiseen soveltuvia tontteja kunnalla on tällä hetkellä noin 12. Lisäksi kunnalla on tällä hetkellä kaksi kerrostalorakentamiseen soveltuvaa tonttia. Kunnan oma kaavavaranto mahdollistaisi arviolta 0,5 % vuosittaisen asukasmäärän kasvun seuraavan 15 vuoden aikana. Kun lasketaan mukaan myös kunnan omistamilla maa-alueilla vireillä olevat kaavahankkeet, riittää kaavavaranto arviolta 30 vuoden ajaksi. Mikäli huomioidaan myös Inkoon keskustassa sijaitsevat, yksityisessä omistuksessa olevat ja toteutumattomat asumiseen soveltuvat tontit, mahdollistaisi nykyinen kaavavaranto yhdessä tulevien kaavahankkeiden kanssa Inkoon keskustaan jopa 1500 uutta asukasta. Kaavavarannon ylläpitämiseksi strategian mukaisella kasvutavoitteella tulisi vuosittain asemakaavoittaa esimerkiksi noin 10 uutta pientalotonttia tai yksi pienkerrostalo joka toinen vuosi.

Tarkempi kaava-tilanne sekä kaavavaranto on esitetty liitteessä 1-kaavavaranto.

## Nykytila-analyysi

Inkoon kunta hyväksyi kunnan ensimmäisen maa- ja asuntopoliittisen ohjelman helmikuussa 2020. Kyseinen ohjelma on Inkoon kuntastrategian jälkeen keskeisin ohjauskirja, joka ohjaa kunnan maankäyttöä. Ohjelma toimii pohjana kunnan kavoitusohjelmaa laadittaessa.

Edellisen ohjelman hyväksymisen jälkeen maailma on monella tapaa muuttunut. Vain muutama viikko edellisen ohjelman hyväksymisen jälkeen alkoi maailmanlaajuinen koronapandemia. Vuonna 2022 alkoi Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan, joka on johtanut kasvavaan inflaatioon. Näitä ulkoisia tekijöitä on ollut mahdotonta huomioida ennalta. Kyseiset tapahtumat kuitenkin osoittavat sen, kuinka monet tekijät vaikuttavat myös kunnan maapolitiikkaan.

Koronapandemian johdosta useampi suomalainen päätti muuttaa kaupungista maaseudulle. Samalla myös väljempien kakkosasuntojen ostaminen kaupunkikeskusten ulkopuolelta nosti suosiotaan. Tämä näkyi myös Inkoossa, ja tonttikauppa kävi kiivaana vuoden 2020 lopusta aina alkuvuoteen 2022, jolloin Ukrainan sota alkoi. Vuonna 2023 tonttikauppa on rauhoittunut inflaation ja korkotason nousun vuoksi.

Perheiden koot ovat pienentyneet, mikä on aiheuttanut muutosta myös asumistrendeihin. Pienemmät yhtiömuotoiset asunnot ovat nostaneet suosiotaan, ja sama trendi on ollut selvästi havaittavissa myös Inkoossa. Inkoon asukasluku on kasvanut kahtena peräkkäisenä vuotena noin 30 asukkaan vuosivauhdilla, kun vuoden 2020 lopussa Inkoossa on ollut 5 321 asukasta ja vuoden 2022 lopussa 5 384 asukasta. Tätä ennen Inkoon asukasluku on ollut laskussa vuodesta 2017 alkaen.

Inkoon kunnanvaltuusto hyväksyi kuntastrategiansa helmikuussa 2022. Strategiassa linjataan maa- ja asuntopoliitiikkaan suhteen mm. vähintään 0,5% asukasluvun vuotuisesta kasvusta, nykyisten kunnan omistamien maa-alueiden aktiivisemmasta hyödyntämisestä, kuntalaisten aktiivisesta osallistamisesta sekä luonnon monimuotoisuuden huomioimisesta.

ELY-keskus valmistelelee parhaillaan kantatien 51 jatkokehittämistä

Kirkkonummelta Siuntioon. Kyseinen nelikaistaratkaisu Siuntioon voi valmistua aikaisintaan 2030-luvun alkupuolella. Päätöksiä hankkeen toteuttamisesta tehdään aikaisintaan vuonna 2027. Hankkeen toteutuessa Inkoon keskustan sekä etenkin Degerbyn yhteydet pääkaupunkiseudulle paranevat entisestään.

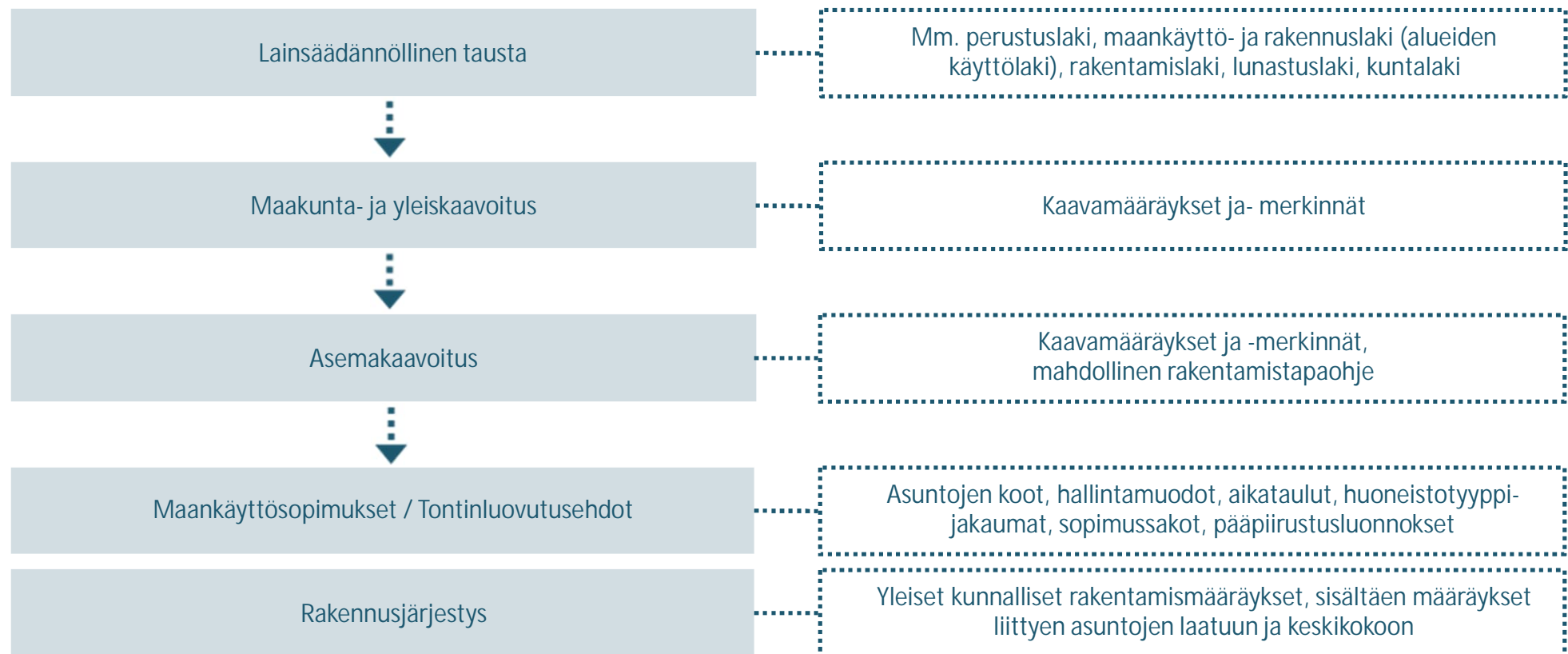
Loppuvuodesta 2023 VR ilmoitti aloittavansa jälleen junaliikenteen Inkoon asemalta. Inkoon asema sijaitsee vain seitsemän kilometrin etäisyydellä keskustan palveluista. Vaikka VR aloittaa liikennöinnin harvoilla vuoroväleillä on mahdollista, että Espoon kaupunkiradan valmistuttua vuonna 2028 Inkoon asemalta lähtee pendelöintiin sopivia junavuoroja yksi tai kaksi yhden tai kahden tunnin aikana.

Inkoolla on tavoitteena olla yrittäjäystävällinen kunta, ja kunnalla onkin vireillä Inkoonportin työpaikka-alueen jatko-osan kaavahanke. Yritystontteihin kohdistuvan kysynnän ollessa yleisestä taloustilanteesta johtuen heikkoa, ei kaavahankkeen kiirehtimiselle ei ole ollut tarvetta. Inkoon Joddbölen teollisuusalueelle ollaan aloittamassa kaavahanketta, joka mahdollistaisi monipuolista teollisuus- ja työpaikkatoimintaa. Joddbölen alueen kehittäminen on mainittu myös Inkoon kuntastrategiassa.

Muut ulkopuoliset tekijät, jotka vaikuttavat vahvasti kunnan toimintaan, ovat julkisen talouden tilanne sekä hyvinvointialueen toimet. Aktiivisen ja elinvoimaisen maankäyttöpölyitiikan tulee olla tulevaisuudessa tärkeä osa Inkoon toimintaa. Kunta tunnistaa myös kiinnostuksen merenrannan läheisyydessä asumiseen, jota on kuitenkin ollut haastava toteuttaa.

Julkisen talouden heikko tilanne tulee tulevaisuudessa todennäköisesti johtamaan kuntarakenteen tarkasteluun. Tätä ei nykyisessä Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelmassa mainita. Hallitusohjelman linjausten mukaan kuntien normitusta halutaan purkaa, kuntien valtionosuuksia vähennetään ja kunnille pyritään löytämään MAL-sopimusten rinnalle muita kumppanuusmalleja valtion ja kuntien välille. Hyvinvointialue tulee tarkistamaan palveluverkkoaan vuonna 2024, mikä voi vaikuttaa myös kunnan maapolitiikkaan.

## Maa- ja asuntopoliittiset ohjauskeinot



### Keskeiset ohjausvälineet ja priorisointi

Inkoon kunnan keskeiset maankäytön ohjausvälineet ovat Inkoon kuntastrategia sekä maa- ja asuntopoliittinen ohjelma. Näiden pohjalta laaditaan mm. kaavoitusohjelma sekä kaavoituskatsaus.

Tällä ohjelmakaudella kunta priorisoi ennen kaikkea asuntotuotantoa edistävien hankkeiden toteutumista (1). Tämän jälkeen tulevat elinkeinoelämään liittyvät hankkeet (2) sekä yleistä kehitystä tukevat hankkeet (3).

### Maankäytön organisaatio

Rakennus- ja ympäristötoimiala vastaa kunnan maankäytön suunnittelusta. Kunnan tulee jatkossa kiinnittää huomiota siihen, että resurssit vastaavat vuosittaista työ määrää. Kunnan tulee panostaa strategisen tason maankäytön suunnitelmiin, jotta tulevaisuudessa vältytään ns. tilkkutäkki kaavoitukselta.

## Inkoon keskeiset tavoitteet

Maa- ja asuntopoliittisessa ohjelmassa määritellään Inkoon maa- ja asuntopoliitiikan keskeiset painopistealueet ja tavoitteet. Ne perustuvat kuntastrategiaan, nykytila-analyysin ja tulevaisuuden tarpeisiin. Inkoossa tehdään kuntavisiotyötä vuotta 2040 silmällä pitäen. Mikäli kyseisen työn yhteydessä tulee esiin linjauksia, jotka merkittävästi vaikuttavat maa- ja asuntopoliittiseen ohjelmaan, tulee tämä ohjelma päivittää.

Inkoon tavoitteena on olla elinvoimainen kunta, joka mahdollistaa monipuolista asumista eri kohderyhmille. Inkooseen tavoitellaan lisää asukkaita. Kunnalla on nykytilanteessa jo tonttivarantoa, joten tässä maa- ja asuntopoliittisessa ohjelmassa on entistä enemmän siirretty painopistettä asumiselle soveltuvien tonttien jalostamiseen.

Kunnan maankäytön tärkein prioriteetti tulee olla tonttikaupan vauhdittaminen sekä uusien, monipuolisten asuinalueiden kehittäminen. Tämä edellyttää vahvaa yhteistyötä mm. kunnan markkinointiyksikön kanssa.

Kunnan maa- ja asuntopoliittisen ohjelman jokainen painopistealue sisältää lyhyen perustelun painopistealueen identifioinnista, konkreettiset toimet tavoitteiden saavuttamiseksi sekä seurannan.

**1. Monipuolisen ja vaikuttavan asuntopoliitiikan avulla mahdollistamme 0,5 prosentin asukasluvun kasvun**

**2. Kunta kehittää keskusta aluetta nykyiset asuinalueet huomioiden**

**3. Kunta luo edellytyksiä elinkeinoelämän tarpeisiin**

**4. Kunta huomioi Inkoon kylät omina kokonaisuuksinaan**

**5. Maapolitiikan tulee olla sosiaalisesti ja ekologisesti kestävä**

**6. Kunta edistää kantatien 51 ja rantaradan kehittämistä**

# 1. Monipuolisen ja vaikuttavan asuntopolitiikan avulla mahdollistamme 0,5 prosentin asukasluvun kasvun

Inkoon kunnan tavoitteena on mahdollistaa monipuolisia asumisratkaisuja eri kohderyhmille. Kunnan maaomaisuutta voitaisiin jalostaa vastaamaan paremmin nykyistä ja tulevaa tarvetta. Haasteena on ollut löytää rakennuttajia, jotka olisivat kiinnostuneita investoimaan Inkooseen. Kunnan onkin panostettava vahvemmin markkinointiin sekä uudenlaisten konseptien löytämiseen.

Inkoossa tulee panostaa ennen kaikkea kohtuuhintaisen asuntotuotannon vauhdittamiseen. Tämä edellyttää erityisesti sopivien maa-alueiden hankintaa sekä vahvaa vuorovaikutusta mahdollisten rakennuttajien kanssa. Kunnassa tunnistetaan haasteet näiden asumismuotojen kehittämisessä niiden heikon kiinnostavuuden vuoksi. Kunta pyrkii vastaamaan näihin haasteisiin esimerkiksi panostamalla joukkoliikenteeseen sekä luomalla edellytyksiä kunnan alueella olevien työpaikkojen määrän kasvuille. Kunnan tulee myös jatkaa aktiivista markkinointia sekä panostaa vahvuuksiinsa.

Kunnan nykyinen maanomistus mahdollistaa Inkoon kehittämisen ja strategian mukaisen asukasluvun kasvun tulevien vuosien aikana, mutta mikäli kunta haluaa panostaa kerrostalotuotannon lisäämiseen, on tälle rakentamismuodolle hankittava tarkoituksenmukaista maata.

Kunta tehostaa entisestään nykyistä maanomistustaan tarkistamalla voimassa olevia kaavoja sekä tulevien kaavahankkeiden myötä. Vaikka nykyistä kaavavarantoa voidaan pitää riittävänä, on tulevaisuutta silmällä pitäen syytä tarkastella mahdollisuuksia uusien maa-alueiden hankintaan varsinkin Inkoon keskustan läheisyydessä. Onnistuneet, strategisilta paikoilta toteutuneet maahankinnat luovat edellytyksiä kunnan tulevalle kehittämiselle myös kauempana tulevaisuudessa.

**1. Kunta kehittää eri kohderyhmille soveltuvia asumiskonsepteja. Erityisesti panostetaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon vauhdittamiseen. (Seuranta/ toteutus: Jatkuvaa toimintaa, konsepteja tarkastellaan, joka kevät kunnanhallituksen toimesta)**

**2. Kunta profiloituu ja markkinoi itseään aktiivisesti pendelöintikuntana uusien avauksien avulla (esim. vaikuttajat). Huomioimme luonnon sekä muut Inkoon ominaispiirteet markkinoinnissa. (Seuranta/toteutus: Markkinointikustannukset/näkyvyys, laaditaan erillinen toimenpidelista joka talvi, uusi tapahtuma 2025)**

**3. Panostamme kuntana palveluihin, jotka vahvemmin edesauttavat kasvua (joukkoliikenne, kuituverkko, vapaa-ajanpalvelut). (Seuranta/toteutus: vastuulautakunnat huomioivat asuntopolitiikan vauhdittamisen omassa toiminnassaan. Toteutetaan kuituverkohanke.)**

**4. Kunta on valmis tarkastelemaan uusia toteuttamistapoja (esim. Vakuusjärjestelyt tai asuntojen rakentaminen/hankinta kunnan taseeseen) asuntotuotannon vauhdittamiseksi. (Seuranta/toteutus: annetaan kunnan virkajohdolle neuvottelumandaatti vuoden 2024 aikana)**

**5. Kunta keskittää uudet raakamaahankinnat Inkoon keskusta-alueelle ja mahdollisesti uusien strategisten kehitysalueiden läheisyyteen (Degerby, Inkoon asema) (Seuranta/toteutus: määräraha talousarviossa joka vuosi)**

## 2. Kunta kehittää keskustaa nykyiset asuinalueet huomioiden

Inkoo keskusta-alue on kunnan alueista väkirikkein. Inkoon keskustassa sijaitsevat myös kunnan keskeisimmät palvelut. Inkoon keskusta-alue on ensimmäinen keskusta-alue Helsingistä länteen, joka sijaitsee meren läheisyydessä. Keskustan ulkoilualueisiin on panostettu viime vuosina. Keskusta-alue on houkutellut viime vuosien aikana eniten uusia kuntalaisia osittain uusien asuntorakentamishankkeiden vuoksi. Kunta tunnistaa keskustan vetovoiman ja pitää tärkeänä, että keskusta-alueen kehitys jatkuu vahvana.

Inkoonrannan alue ei ole rakentunut valmiiksi. Kunta näkee tärkeänä, että alue toteutuu ja on valmis tarkastelemaan alueelle uutta visiota, jotta alueen vetovoima ja kiinnostus säilyy.

Keskustaan ollaan kaavailemassa yleissuunnitelmaa. On tärkeää, että keskustassa riittää tilaa myös palveluille ja muulle tarpeelliselle toiminnalle. Väljyys, lähivirkistysalueet, hulevedet, autopaikoitus sekä hyvät kävelyn- ja pyöräilyn edellytykset ovat tärkeitä teemoja keskusta-alueen kehittämisessä. Kokonaisuutta voidaankin tarkastella parhaiten yleistason suunnitelman kautta.

Inkoolla on nykytilannetta varten riittävästi omaa maanomistusta. Tulevaan kehitykseen tulee kuitenkin varautua. Inkoon seurakunta on Inkoon keskusta-alueella suuri maanomistaja, jonka kanssa on tärkeä pitää yllä toimivaa vuoropuhelua.

Kunnalla on entuudestaan tavoitteena eri asuinalueiden jatkekehittäminen. Voimassa oleva yleiskaava on laadittu yleispiirteisenä, eikä se näin ollen ohjaa riittävän tarkasti alueiden maankäyttöä kunnan kehitystavoitteet huomioiden. Tässä ohjelmassa määritellään alustavasti kaavoituksen painopistealueet, sekä samalla se, mitä alueita pyritään lähitulevaisuudessa jalostamaan asuntotuotannon näkökulmasta. Painopistealueet on esitetty liitteessä 2- painopistealueet. Keskustan yleissuunnitelma on tärkeä työkalu, jonka avulla voidaan ohjata jatkossa riittävästi keskusta-alueiden maankäyttöä. Yleissuunnitelma tulee valmistuttuaan ohjaamaan keskustan asemakaavahankkeita. Keskusta-alueen yksityisten maanomistajien merkitys asuintonttien myynnissä tulee myös tunnistaa.

**1. Kunta kehittää Inkoon keskustassa lähitulevaisuudessa seuraavia alueita: Bollstantien varsi, Inkoonranta (monipuolista asumista palveluiden varrella) sekä Smeds (monipuolista asumista palveluiden varrella). Heimgård (väljempää asumista hyvien yhteyksien varrella) sekä Inkoonportti (yritystoimintaa). (Seuranta/ toteutus: kaavahankkeiden valmistuminen, tarkentuu keskustan yleissuunnitelmassa)**

**2. Kunta laatii yhteistoiminnassa Inkoonrannan toimijan kanssa uuden vision alueen toteuttamisen varmistamiseksi. (Seuranta/toteutus: visionneuvottelut 2024, muuten jatkuva seuranta sopimusten mukaan)**

**3. Kunta edistää keskusta-alueiden tonttien toteuttamista. Keskeisimpiä hankkeita ovat Fagerstrand-tontti sekä Armfeltintien tontti. (Seuranta/toteutus: Aktiivinen vuoropuhelu eri toimijoiden kanssa, jatkuvaa työtä)**

**4. Laaditaan keskusta-alueen yleissuunnitelma, jonka avulla huomioidaan keskustan kehitys painottaen palveluita sekä asumista. (Seuranta/toteutus: hyväksyntä 2025)**

**5. Kunta neuvottelee Inkoon seurakunnan kanssa siitä, miten Inkoon keskustaa voidaan kehittää yhteistyössä pitkäjänteisesti. (Seuranta/toteutus: neuvottelut käynnistyvät 2024, tavoite yhteistyösopimus 2025)**



### 3. Kunta luo edellytyksiä elinkeinoelämän tarpeisiin

Inkoon kunta profiloituu yrittäjäystävälliseksi kunnaksi. Inkoolle on tärkeää, että se kuntana mahdollistaa joustavan kaavoituspolitiikan myös yritysten näkökulmasta. Inkoon kunta on pieni organisaatio, mikä mahdollistaa ketterän ja yrittäjäystävällisen palvelun. Kunta edistää edelleen omaa profiiliaan yrittäjäystävällisen kuntana.

Kunta näkee tärkeänä, että Inkoonportin alue kehittyä edelleen. Kantatie 51 asettaa omat haasteensa Inkoonportin toteuttamiseen. Kunta suunnittelee Inkoonportin aluetta ja Tähteläntien risteyksen parantamista yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa. ELY-keskus on ilmoittanut, ettei se osallistu risteyksen parantamisen kustannuksiin. Uusi kustannusarvio valmistuu kevään 2024 aikana ja risteyksen parantamissuunnitelma viimeistään vuonna 2025.

Joddbölen kehittämistä sanotaan seuraavaa kuntastrategiassa: *"Kunta on aktiivinen Joddbölen alueen kehittämisessä ja mahdollistaa tarvittaessa pistoraitteen rakentamisen alueella."* Alueen maanomistajat ovat pyytäneet kuntaa aloittamaan Joddböle IV kaavahankkeen vuonna 2023. Kunta pitää tärkeänä, että Joddbölen aluetta kehitetään. Toiminnan tulee kuitenkin olla luonteeltaan sellaista, että se nauttii vahvaa ymmärrystä ja luottamusta paikallisessa väestössä. Kunta katsoo, että Joddbölen alue on uniikki kokonaisuus, joka tulee tulevaisuudessa kehittymään. On kuitenkin tärkeä turvallisuuspolitiikan muutokset, jotka voivat vaikuttaa myös Joddbölen alueen kehittämiseen.

Inkoon pienvenesataman alue kehittyä vuonna 2024. Kunta pitää tärkeänä, että se voi mahdollistaa lisää palvelutoimintaa myös keskusta-alueelle. Matkailuelinkeino on kasvussa Inkoossa, mikä näkyy etenkin Barösundin alueella. Kunta näkee matkailuelinkeinon tärkeänä osana Inkoon tulevaisuutta ja haluaa edistää sen kasvupotentiaalia.

**1. Kunta toimii yrittäjäystävällisesti sekä luo selkeät palvelupolut uuden yrityspalvelutoimijan kanssa. (Seuranta/toteutus: uusi yrityspalveluiden tuottaja vuoden 2024-25 aikana)**

**2. Kehitämme edelleen Inkoonportin aluetta sekä pyrimme vähentämään Tähteläntien risteyksen toteuttamiskustannuksia valtion viranomaisten kanssa neuvottelemalla. (Seuranta/toteutus: Kaava valmis 2025, risteyksen parantamissuunnitelma 2024-25 ennen kaavaa)**

**3. Kunta kehittää Joddbölen aluetta yhdessä maanomistajien kanssa. Kunta muodostaa näkemyksen ja selkeät tavoitteet alueen kehittämiseksi vuoden 2024 aikana. (Seuranta/toteutus: tavoitteet vuoden 2024 aikana, Joddböle V kaavan seuranta)**

**4. Keskusta-alueelle mahdollistetaan lisää palveluille soveltuvia alueita, myös ns. pop-up –toimintaa varten. Huomioidaan myös Bollstantien risteyksen mahdollisen liikekeskuksen toteuttaminen. (Seuranta/toteutus: Keskustan yleissuunnitelma, tarkemmat keskustan kohdesuunnitelmat)**

**5. Kunta mahdollistaa edelleen matkailuelinkeinoa vahvistavaa toimintaa. (Seuranta/toteutus: jatkuvaa työtä)**

## 4. Kunta huomioi Inkoon kylät omina kokonaisuuksinaan

Inkoon kunta koostuu useasta eri kylästä Inkoon keskustan, eli kirkonkylän lisäksi. Inkoossa hyväksyttiin vuonna 2020 sisäsaariston yleiskaava, joka luo puitteet saariston maankäyttöä varten. Inkoon kyliä kohtaan on havaittavissa myös kiinnostusta. Valtakunnalliset ja Uudenmaan tasolla hyväksytyt ohjelmat, kuten maakuntakaava, rajoittavat Inkoon kehittämistä kunnan keskustan ulkopuolella.

Degerby on kehittynyt viime vuosina, ja alueelle valmistui vuosien 2023 ja 2024 vaihteessa kunnallistekniikkaa. Alueelle valmistunut kunnallistekniikka tulee mahdollistamaan Degerbyn kehittämistä uudella tavalla. Kunta on vuonna 2023 aloittanut omien omakotitalotonttiensa ennakkomyynnin alueelta. Haasteensa Degerbyn kehittämiselle asettaa kantatien 51 Degerbyn alueen risteykset sekä ympäröivät kulttuurimaisemat.

Barösundin alueelle toivotaan lisää vakituista asutusta. Kunnan tahtotilana on turvata elinvoimainen saaristo, ja tätä varten mahdollistaa vakituista asumista mm. Barösundin alueelle. Alueelle kaavoittamisen haasteena ovat etenkin jäte- ja vesihuollon järjestämisen korkeat kustannukset. Yleisesti voidaan todeta, että Inkoossa toivottaisiin olevan enemmän asuintontteja meren läheisyydessä.

Tähtelän ja Päivölän alueet ovat maaseutukylämaisia alueita. Västankvarnin ja Inkoon aseman seudun kehittämisen edellytyksiä tulisi selvittää varsinkin junaliikenteen kehittyessä.

**1. Kunta edistää kyläalueiden kehittymistä ensisijaisesti yleissuunnitelmatasolla. Suunnittelutarveratkaisuisa mahdollistetaan sallivammin uudisrakentaminen nykyisillä kyläalueilla sekä vesihuoltoverkoston läheisyydessä. (Seuranta/toteutus: -)**

**2. Teetämme Degerby 2030 suunnitelman, joka huomioi kantatien 51 kehittämisen sekä kunnallistekniikan kehittämisen luomat mahdollisuudet. (Seuranta/toteutus: Työ alkaa loppuvuodesta 2024 ja valmistuu viimeistään alkuvuodesta 2026)**

**3. Barösundin alueelle pyritään kehittämään myös vakituista asutusta. Kunta ei vuosina 2024-25 lisää talousarvioonsa kunnallistekniikan kustannuksia alueelle. (Seuranta/toteutus: Bergvallan kaavahanke ja sen edistäminen)**

**4. Inkoo tarkastelee aktiivisesti merenläheisen asumisen lisäämistä. (Seuranta/toteutus: Rakennus- ja ympäristötoimiala selvittää vaihtotehtoja seuraavaa strategiakautta varten)**

**5. Tähtelään ja Päivölään ei suunnitella erillisiä kaavahankkeita. Kylien elinvoimaisuutta vahvistetaan muilla keinoin. (Seuranta/toteutus: laaditaan erillinen toimenpidehankkeiden luettelo kylien elinvoimaisuuden vahvistamiseksi, työ valmistuu vuonna 2026)**

## 5. Maapolitiikan tulee olla sosiaalisesti ja ekologisesti kestävä

Kunta pystyy oman maankäyttönsä avulla vastaamaan moneen nykyajan haasteeseen. Kunnilla on tärkeä rooli niin ilmastonmuutoksen kuin myös muiden yhteiskunnallisten haasteiden, kuten syrjäytymisen ennaltaehkäisyssä. Inkoon kuntastrategiassa todetaan, että luonnon monimuotoisuus tulee huomioida vahvemmin kuntaa kehittäessä. Kuntastrategiassa todetaan myös, että kunta osallistaa kuntalaiset ympäristötyöhön ja mahdollistaa kestävästä asumisen. Kuntastrategia linjaa myös, että Inkoo luo eri kohderyhmille luontaisia kohtaamispaikkoja ja kunta mahdollistaa sukupolvien väliset kohtaamiset.

Inkoon kunnan arvot ovat yhteisöllisyys, yhdenvertaisuus, merellisyys, rohkeus, kaksikielisyys ja sivistys. Näiden arvojen tulee myös näkyä kunnan maankäytössä. Inkoo on myös HINKU-kunta ja strategian mukaan kunta tavoittelee päästöjen vähentämistä. Vuonna 2023 hyväksytyn HINKU-tiekartan mukaan kunnalla on haasteena päästä omin keinoin kuntastrategiansa mukaiseen tavoitteeseen, jonka mukaan kunnan päästöjen tulee olla vuonna 2030 80 % vuoden 2007 tasoa alhaisemmat.

Inkoon tulee huomioida vahvasti yhteisöllisyys sekä muut kunnan keskeiset arvot omassa maapolitiikassaan. On tärkeää, että uusia alueita suunnitellessa huomioidaan mahdolliset kohtaamispaikat sekä muut virkistysalueet. Näin voimme kaavoituksen avulla suosia liikuntaa, vapaa-ajanaktiviteetteja sekä kohtaamisia eri ikäryhmien välillä. Samalla voimme myös ennaltaehkäistä syrjäytymistä. Myös erityisryhmien tarpeet tulee ottaa vahvasti huomioon kuntaa kehittäessä.

Kunta pyrkii oman kaavoituksensa kautta huomioimaan vaikutukset ympäristöön. On kuitenkin todettava, että jokainen kehittämistilanne on uniikki ja viime kädessä kunnanvaltuusto ratkaisee mahdolliset ristiriidat kuntastrategian linjausten välillä.

**1. Jokaisen uuden kaava-alueen yhteydessä huomioidaan mahdollisuus spontaanille kokoontumispaikalle sekä virkistysalueelle. (Seuranta/toteutus: Jokaisen kaavahankkeen ja mahdollisen suunnittelun yhteydessä)**

**2. Kunta kiinnittää jokaisen kaava-hankkeen yhteydessä erityistä huomioita paikallisiin ympäristövaikutuksiin. (Seuranta/toteutus: Jokaisen kaavahankkeen yhteydessä)**

**3. Suunnittelemme enemmän virkistysalueita inkoolaisten käyttöön. (Seuranta/toteutus: huomioidaan ulkoliikuntapaikkojen kehittämissuunnitelman yhteydessä 2024, sekä jokaisessa talousarviossa)**

**4. Kuntalaiset aktivoidaan jatkossakin tiivistä eri kaavahankkeiden yhteydessä vaikuttavan viestinnän ja vuoropuhelun avulla. (Seuranta/toteutus: osa vakituista työtä)**

**5. Inkoon kunta laatii visiotyön ”Inkoo 2040” kunnan oman kehittämistyön tueksi. (Seuranta/toteutus: tehdään vuoden 2024 aikana)**

## 6. Kunta edistää kantatien 51 ja rantaradan kehittämistä

Inkoon näkökulmasta kantatie 51 ja rantarata ovat kunnalle keskeisimmät liikenneväylät. Asukasliikenteen lakattua Inkoon asemalla kantatien 51 merkitys kunnan keskeisenä liikenneväylänä on korostunut. ELY-keskuksella on käynnissä kantatien 51 kehittämissuunnitelma, jonka tulisi valmistua viimeistään vuonna 2027. Inkoon kunta näkee kantatien 51 kehittämisen positiivisena asiana myös maankäytön näkökulmasta. Kunta suunnittelee Satamantien, Tähteläntien ja Degerbyn alueen risteyksien parantamista kantatien 51 varrella. Kunnan tulee strategisesti varautua siihen, että kantatien 51 kehittäminen etenee. Kunnan tulee myös aktiivisesti edistää tätä kehitystä.

Rantarata on kunnan maankäytön näkökulmasta haastavampi kokonaisuus. Inkoon asema avautuu junaliikenteelle jälleen vuoden 2024 aikana. Junavuoroja on kuitenkin vähän. Kunnan tulee arvioida, kuinka paljon se on valmis itse panostamaan junaliikenteen kehittämiseen seuraavalla kerralla, kun joukkoliikenneohjelmaa päivitetään. Espoon kaupunkirata on valmis vuonna 2028-29, mikä tulee mahdollistamaan runsaamman junaliikenteen. Kunnan tulee käydä asiasta keskustelua naapurikuntien, VR:n sekä muiden mahdollisten liikennöitsijöiden kanssa.

**1. Kunta edistää aktiivisesti kantatien 51 kehittämistä ja huomioi sen kehittämisen kunnan asuntopolitiikassa. (Seuranta/tukeminen: viestinä, Degerby 2030 suunnitelma)**

**2. Kunta neuvottelee junaliikenteen lisäämisestä vuoden 2024 aikana ja laatii selvityksen asemanseudun kehittämisedellytyksistä. (Seuranta/toteutus: selvitystyö vuoden 2024 aikana)**

## Maapolitiikan keskeiset toimintaperiaatteet

Keskeisiä maapoliittisia keinoja, joilla voidaan edistää kunnan kehittämistä, ovat maanhankinta, vapaaehtoinen kauppa, etuosto-oikeus ja maankäyttösopimukset. Näillä toimilla luodaan perusedellytykset kunnan oman tahdon ja tavoitteiden mukaiseen kehittämiseen. Maata hankitaan ensisijaisesti vapaaehtoisilla kaupoilla, maanvaihoilla tai maankäyttösopimuksilla, mutta tarvittaessa voidaan käyttää myös etuosto-oikeutta. Maan lunastamista pyritään välttämään.

Asemakaavan toteuttamista edistäviä keinoja ovat rakentamattoman tontin korotettu kiinteistövero ja rakentamiskehotus. Maankäyttösopimuksessa ja tontinluovutuksessa asetetaan ehtoja rakentamisen aikataululle, rakentamisen laadulle ja asumisen hallintamuodoille, sekä määrittämään sanktiot niiden noudattamatta jättämiselle.

Ensimmäinen asemakaava laaditaan kunnan omistamalle maalle. Erityisestä syystä kunnanhallitus voi poiketa tästä. Kaavoittamattomalle maa-alueelle maankäyttösopimusta voidaan kuitenkin myös käyttää tilanteessa, jossa kahden rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosneliömäärä on enintään 700. Näin vähäisestä täydennysrakentamisesta ei peritä maankäyttökorvausta silloin, kun yhdyskuntarakentamisen kustannukset eivät ole merkittäviä.

Kaavoituksen käynnistämisestä tehdään aina erillinen sopimus, mikäli laadittava kaava on vaikutuksiltaan merkittävä. Sopimuksessa sovitaan kaavoitustyön tavoitteista, kustannusten jaosta ja aikataulusta. Tällainen sopimus voidaan tehdä ennen kaavoituksen käynnistämistä ja sen tekeminen ei välttämättä johda kaavan hyväksymiseen.

Kunta ottaa maankäyttökorvauksen ensisijaisesti rahana tai maana. Maankäyttökorvauksena tai sen osana voidaan pitää myös erilaisia maanomistajan toimenpiteitä, kuten yhdyskuntatekniikan rakentamista, pysäköintilaitoksen rakentamista tai muuta vastaavaa. Elinkeinotoiminnan edellytyksiä edistetään asettamalla merkittävät elinkeinohankkeet ensisijaisiksi kaavojen kiireellisyyttä arvioitaessa.

Maankäyttökorvauksen suuruus on pääsääntöisesti 50 % arvonnoususta. Jos arvonnousuperusteinen maankäyttökorvaus ei kata suoria yhdyskuntateknisiä kustannuksia, peritään ne täysimääräisesti maankäyttökorvauksena. Vanhoilla asunto-osakeyhtiökiinteistöillä kaavoituksen tuomasta arvonnoususta veloitetaan vain 20 %, mikäli alueelle mahdollistetaan täydennysrakentamista. Maankäyttösopimuksissa purkukustannukset vähennetään tulevasta arvonnoususta. Maankäyttökorvauksessa voidaan ottaa huomioon myös muita asemakaavan toteuttamiseen liittyviä toimenpiteitä. Kunnan tulee huolehtia, että maankäyttökorvaus kattaa yhdyskuntateknisen huollon rakentamiskustannukset, jotka aiheutuvat asemakaavan laatimisesta tai muuttamisesta.

Arvonnousu lasketaan uusien tonttien osalta raakamaan hinnan ja kaavatonttien käypien hintojen erotuksena. Asemakaavan mukainen arvo määräytyy ulkopuolisesta riippumattomasta alueellisesta AKA ammattiarviosta (1-3 kpl), jolloin määrävää on niiden keskiarvo. Samankaltaisissa tapauksissa voidaan käyttää ajallisesti aiempaa arviota kahden vuoden ajan ensimmäisestä arviosta

Kunnan maanhankinnassa pyritään aina ensisijaisesti vapaaehtoiseen kauppaan tai vaihtoon. Maan hinnoittelu on johdonmukaista ja maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti. Kunnan raakamaaostoissa käytetään hintatasoa, joka vastaa käypää raakamaan hintaa ko. alueella. Kohteiden erityisominaisuudet ja käytöstä johtuvat seikat otetaan huomioon hinnoittelussa. Kaupat valmistellaan ja saatetaan päätökseen riittävän ajoissa suunnitellun alueiden käyttöönoton suhteen ottaen huomioon yhdyskuntarakenteen tuotantoprosessi eli maanhankinta, asemakaavoitus, kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen. Kunta voi ostaa maata myös alueilta, jotka eivät ole tulossa kaavoituksen piiriin. Näitä alueita voidaan hyödyntää vaihtomaina raakamaan hankinnan yhteydessä. Kunta ei lähtökohtaisesti myy kaavoittamattomia maa-alueitaan.

Muista linjauksista vastaa rakennus- ja ympäristölautakunta, kunnanhallitus tai kunnanvaltuusto Inkoon hallintosäännön mukaisesti.

## Seuranta ja toimeenpano

---

Tämän ohjelman toimeenpanon seuraamisesta vastaa rakennus- ja ympäristölautakunta sekä kunnanhallitus. Kerran vuodessa kunnanvaltuustolle toimitetaan tiivis raportti siitä, miten tämän ohjelman työ on edistynyt.

Tämän ohjelman toimet jaotellaan virkatyössä eri kategorioihin. Osa toimista huomioidaan talousarviotyön yhteydessä ja osa puolestaan on osa normaalia kaavoitustyötä. Tämän ohjelman linjaukset huomioidaan myös kaavoitusohjelmassa.

Ohjelmaan on jokaisen toimenpiteen kohdalle kirjattu toimeenpanosta ja seurannasta erillinen virke. Näin voidaan helpommin seurata tavoitetta ja niiden toteutumista. Tavoitteena on muodostaa selkeä käsitys työn etenemisestä.

Tontinluovutuksia sekä kaava- ja raakamaavarantoon käytettyjä maapoliittisia keinoja seurataan ohjelmaan asetettujen tavoitteiden lisäksi.

Tämä ohjelma ohjaa myös virkatyötä siltä osin, mitkä työn painopistealueet ovat.

Tämä ohjelma on kokonaisuus, joka päivitetään seuraavan kerran valtuustokaudella 2025-2029.

## Liitteet

---

Liite 1- Kaavavaranto,

Liite 2 - kaavatilanne, vireillä olevat kaava-hankkeet

Liite 3 - painopistealueet

Liite 4 - Kunnan maanomistus