

INKOON KUNTA

SINIRANNAN RANTA-ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

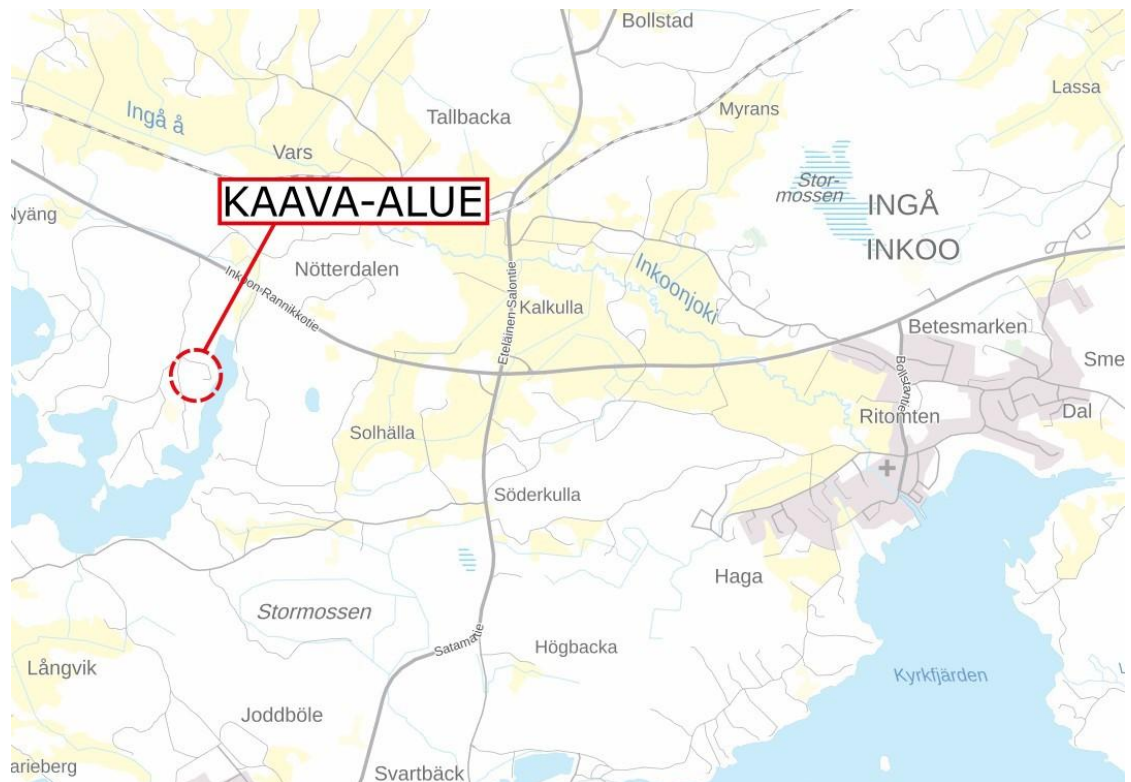


20.8.2025

Nosto Consulting Oy

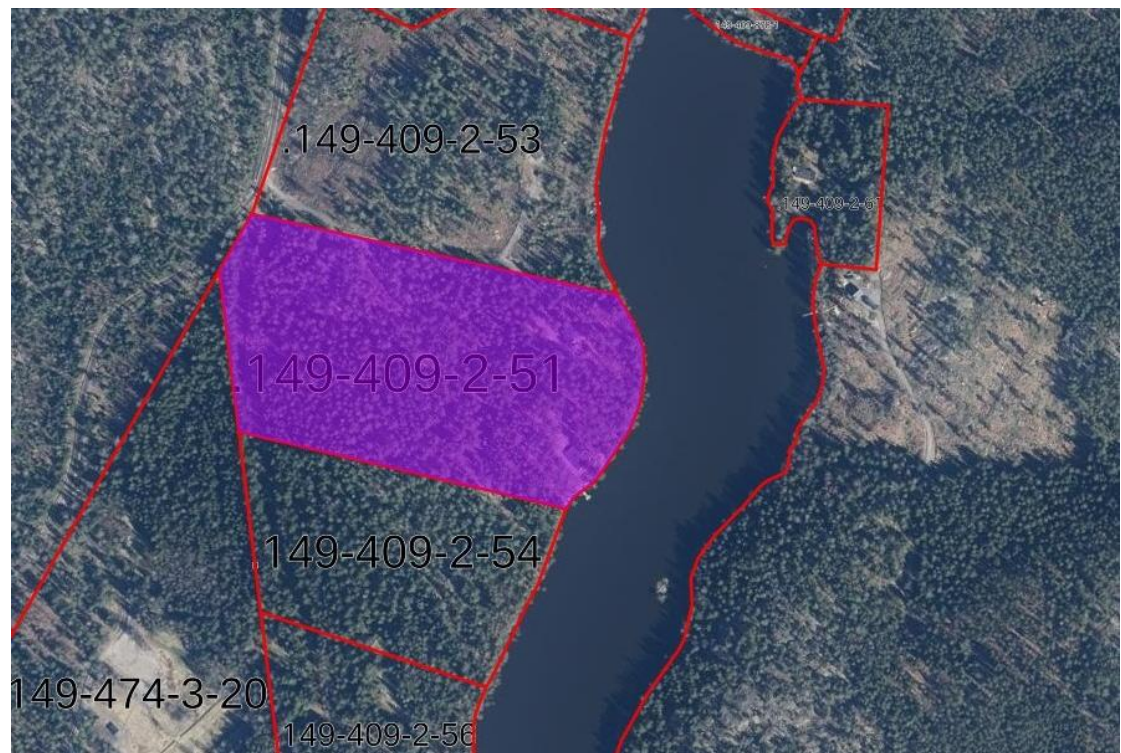
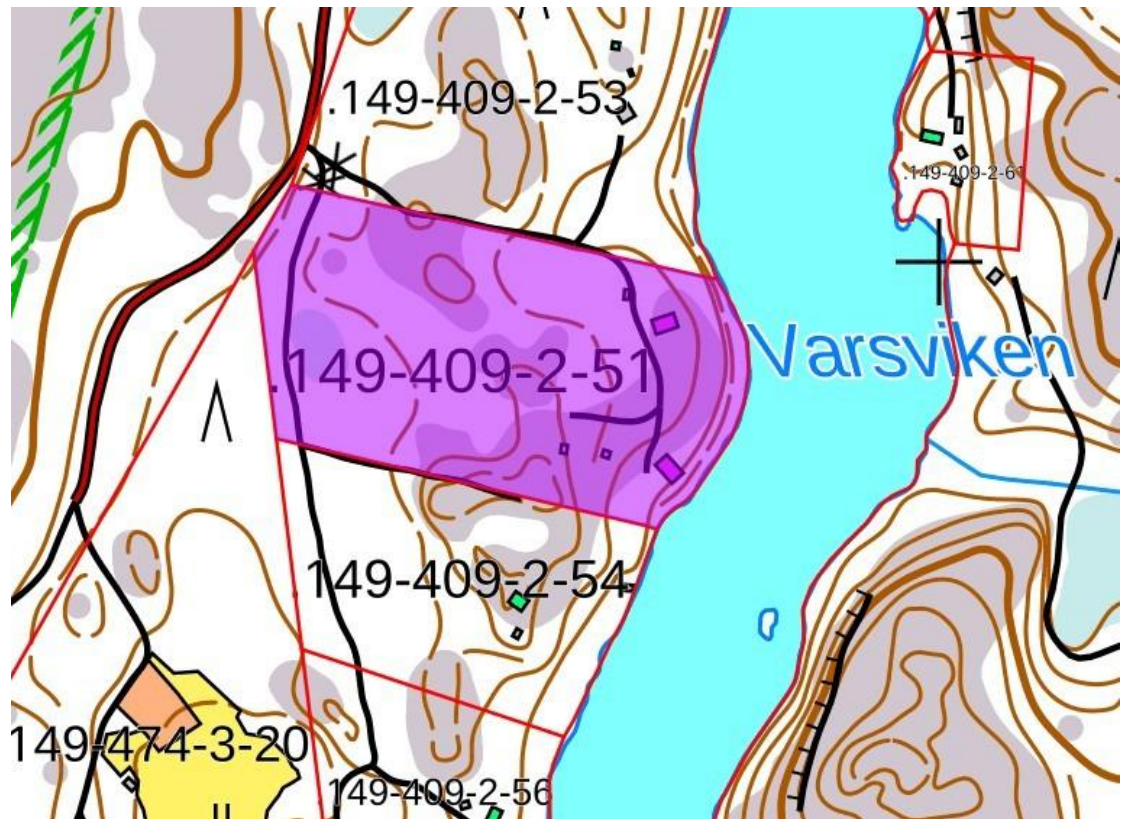
1. Suunnittelualue ja sijainti

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Suunnittelualue on yksityisessä maanomistuksessa (yhdistys).

Suunnittelualueen ohjeellinen raja- ja maastokartalla ja ilmakuvassa:



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on pääosin runsaspuustoista metsämaastoa sekä lomarakennuksen pihapiiriä. Suunnittelualueen länsireunalta avautuu näkymä järvelle, muuten maisema on metsäistä. Suunnittelualueen maaperä on pääasiassa kalliomaata, mutta vähäiseltä osin myös savea. (Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara>)

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Suunnittelualueelle laaditaan luontoselvitys kesällä/syksyllä 2025. Luontoselvityksen tuloksia käsitellään kaavaehdotusvaiheessa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen kiinteistöllä on kaksi majoitusrakennusta, yhteiskäyttöinen saunarakennus ja erilaisia talous- ja piharakennuksia. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee loma-asuntoja piharakennuksineen ja suunnittelualueen lounaispuolella on myös Kavalahden leiri- ja kurssikeskus. Suunnittelualueen läpi, länsireunan lähetyvillä, kulkee Bredsnientie suunnittelualueen eteläpuolisille kiinteistöille. Suunnittelualueen itäosan rakennuksille on tieyhteys Björnvikintieltä haarautuvaa tietä pitkin.

Muinaisjäännökset

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2008.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

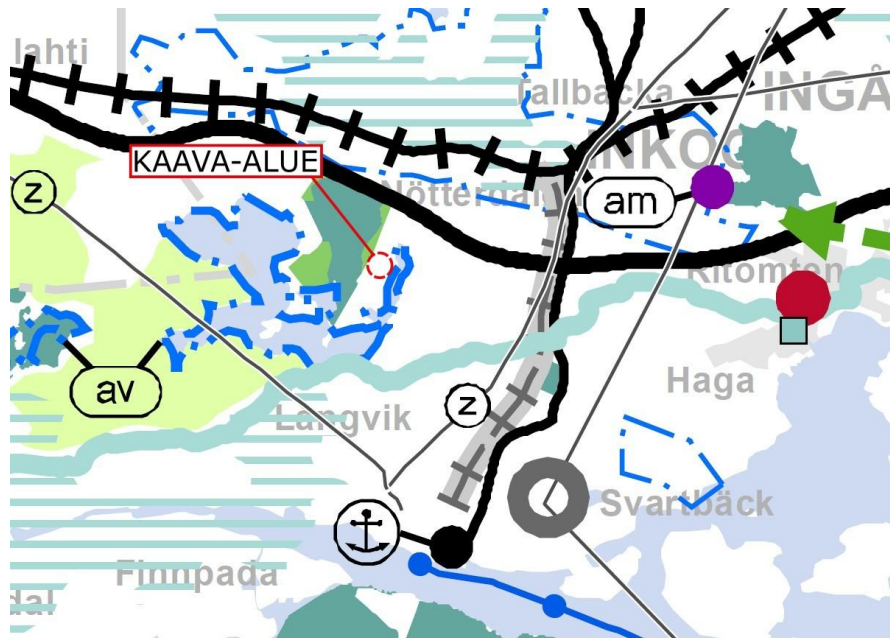
Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050

Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, jotka on laadittu Helsingin seudulle, Itä- ja Länsi-Uudellemaalle. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava maakuntakaava on valmisteltu vuosina 2016–2020. Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksesta antaman päätöksen jälkeen kaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Korkein hallinto-oikeus antoi päätöksensä jatkovalituksista ja kaavakokonaisuuteen kuuluvat vaihemaakuntakaavat saivat lainvoiman 13.3.2023.

Suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä maakuntakaavakokonaisuudessa. Suunnittelualue rajautuu itäosasta vedenhankinnan kannalta arvokkaaseen pintavesialueeseen ja lännestä virkistysalueeseen.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti Uusimaa-kaavassa 2050:



Lähde: Uusimaa-kaava 2050.

Suunnittelualuetta koskevat myös maakuntakaavan yleiset suunnittelu-määräykset, joista suunnittelualueen kannalta keskeisimpiä ovat:

Kasvun kestävä ohjaaminen sekä liikkuminen ja logistiikka

- Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja.
- Alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.

Ympäristön voimavarat ja vetovoima

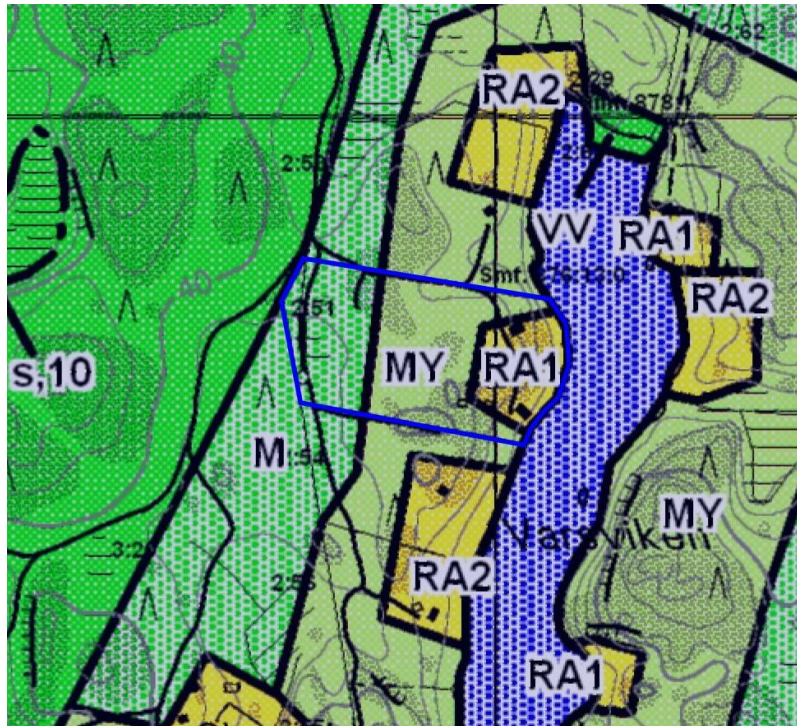
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja alueidenkäytössä on otettava huomioon alueiden arvokkaat ominaispiirteet ja turvattava luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava viranomaispäätösten, inventointien tai rekisterien ajantasainen tieto arvokkaista alueista, kohteista ja yhteyksistä mukaan lukien alueiden ja kohteiden tarkemmat rajaukset.
- Laajat yhtenäiset luonnon- ja kulttuurimaisema-alueet tulee ottaa huomioon ilmastonmuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen, maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen kehittämisen sekä luonnon monimuotoisuuden ja virkistyskäytön kannalta. Laajojen, yhtenäisten rakentamattomien alueiden pirstomista ja pinta-alan pienentämisestä on vältettävä erityisesti taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeiden ulkopuolisilla alueilla. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon Helsingin seudun viherkehän kokonaisuuden kehittäminen.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä vesiensuojelua ja pyrittävä parantamaan vesien ekologista tilaa.

Yleiskaava

Suunnittelualueella voimassa oleva Inkoon kunnan Mantereen yleiskaava on hyväksytty Inkoon kunnanvaltuuston toimesta 13.6.2002.

Suunnittelualue on osoitettu voimassa olevassa Mantereen yleiskaavassa osin maaseutuelinkeinojen alueeksi (M), joka on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen, osin maaseutuelinkeinojen alueeksi, jolla on ympäristöarvoja (MY) ja osin loma-asuntoalueeksi (RA1), jolle voidaan rakentaa loma-asunto- ja siihen liittyviä rakennuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti. Luku merkinnän yhteydessä osoittaa suurimman sallitun muodostettavien rakennuspaikkojen lukumäärän alueella.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti yleiskaavassa:



Lähde: Inkoon kunnan yleiskaavayhdistelmä.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Inkoon kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty Inkoon kunnanvaltuustossa 12.12.2001.

Inkoon kunta on ryhtynyt uudistamaan rakennusjärjestystä. Rakennus- ja ympäristölautakunta on 5.11.2024 § 75 päättänyt laittaa nähtäville rakennusjärjestyksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 7.11.-9.12.2024.

1.1.2025 voimaan tullut rakentamislaki edellyttää, että kuntien tulee uudistaa rakennusjärjestykset uutta lakia vastaavaksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu virallinen kaavan pohjakartta (1:2000, mitausluokka 3), joka täyttää alueidenkäyttölaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on laadittu ETRS-GK24 ta-sokoordinaatistoon ja N2000-korkeusjärjestelmään.

2.2 Tavoite

Laadittavan ranta-asemakaavan tavoitteena on ohjata paikalliset olosuhteet huomioiden alueelle sijoittuvaa matkailurakentamista ja osoittaa suunnittelualueelle (kiinteistö 149-409-2-51 SINIRANTA) yksi matkailua palvelevien rakennusten rakennuspaikka (RM-1) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Matkailua palvelevien rakennusten rakennuspaikan tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on luokkaa 600 k-m². Lisäksi tavoitteena on osoittaa maa- ja metsätalousalueelle talousrakennusten rakennusoikeutta laavualueelle.

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanne
- Luontoselvitys kesä/syksy 2025

2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualan maanomistajat, käyttöoikeuden haltijat, naapuri-kiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Inkon hallintoelimet: rakennus- ja ympäristölautakunta, rakennusvalvonta, ympäristöterveydenhuolto ja ympäristötoimi

- viranomaiset: Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Museovirasto/arkeologia, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos ja Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Syyskuu 2025: Ranta-asemakaavan laadinnan vireille tulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto tiedoksi ja nähtäville kunnanvirastossa sekä internet-sivuilla. Kunta ilmoittaa kaavaaineiston nähtävillä olosta kirjeitse kaikille osallisille ja kunnan virallisissa ilmoituslehdissä. Aineisto pidetään kunnassa nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kunta pyytää lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Joulukuu 2025: Kaavaehdotus nähtäville. Kunta asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kunta pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Maaliskuu 2026: Kunnanvaltuuston hyväksymispäätös. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. YKS 742 Pasi Lappalainen
puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenkatu 7, 20100 Turku

Inkoon kunta:

Kaavoituspäällikkö Aija Aunio
puh. 040 524 7056, aija.aunio@inga.fi

PL 6
10211 Inkoo
kaavoitus@inkoo.fi

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy