

INKOON KUNTA

SINIRANNAN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



20.8.2025

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa	6
2. Lähtökohdat	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö ja maisema	7
Rakennettu ympäristö	9
Muinaisjäännökset	10
Maanomistus	10
2.2. Suunnittelutilanne	11
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
Maakuntakaava	11
Yleiskaava	13
Ranta-asemakaava	14
Rakennusjärjestys	14
Emätilaselvitys	16
Luontoselvitys	16
Kaavan pohjakartta	16
Rakennuskiellot	16
3. Suunnittelun vaiheet	17
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	17
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	17
Viranomaisyhteistyö	17
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	17
Osalliset, vireille tulo ja kaavaluonnos	17
Kaavaehdotus	17
Kaavan hyväksyminen	17

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 18

4.1.	Kaavan rakenne	18
	Poikkeaminen yleiskaavasta	18
	Mitoitus.....	18
	Palvelut.....	19
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
4.2.	Aluevaraukset	19
	Korttelialueet	20
	Maa- ja metsätalousalue	20
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	20
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
	Taloudelliset vaikutukset.....	22
	Muut vaikutukset	22

5. Ranta-asemakaavan toteutus..... 23

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	23
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	23

LIITTEET 1) Asemakaavan seurantalomake (toimitetaan kaavaehdotusvaiheessa)
2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	20.8.2025	Käsitelty Inkoon kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnassa __.__.2025 § __
1.0	Kaavaehdotus	__.__.____	Käsitelty Inkoon kunnanhallituksessa __.__.____ § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

INKOON KUNTA SINIRANNAN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Asemakaavoittamatonta kiinteistöä 149-409-2-51 SINIRANTA.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-1) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	___.___.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	___.__. - ___.__.2025
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__. - ___.__.2025
Kaupunki on hyväksynyt kaavan	___.__.2026

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Inkoon kunnassa, Marsjön-järven Varsviken-lahden länsirannalla, noin 6 kilometriä (linnuntietä) Inkoon keskustasta länteen. Suunnittelualueelle kulkee reitti Inkoon keskustasta Inkoon Rannikotien ja Björnvikintien kautta.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

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, johon sisältyen saa rakentaa majoitusrakennuksia, yhteiskäyttöisen saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Lisäksi tavoitteena on osoittaa maa- ja metsätalousalueelle talousrakennusten rakennusoikeutta laavualueelle.

Toteutuessaan ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa

Ranta-asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisen alueidenkäyttölain) 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala koskee asemakaavoittamatonta kiinteistöä 149-409-2-51 SINIRANTA. Suunnitteluala 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.

Suunnitteluala on pinta-alaltaan noin 5,6 hehtaaria ja sillä on todellista rantaviivaa noin 200 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 196 metriä.

Suunnitteluala on yksityisessä maanomistuksessa (yhdistys). Aluetta käytetään yhdistyksen jäsenten vapaa-ajanviettopaikkana.

Luonnonympäristö ja maisema

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

Suunnitteluala ei sijaitse pohjavesialueella.

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



Suunnittelualueen itäpuolen järvimaisemaa koillisen suuntaan.



Suunnittelualueen itäpuolen järvimaisemaa kaakon suuntaan.



Suunnittelualueen suojapuustoinen ja runsaskasvillinen itärinne.

Rakennettu ympäristö

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



Suunnittelualueen majoitusrakennus (päärakennus).



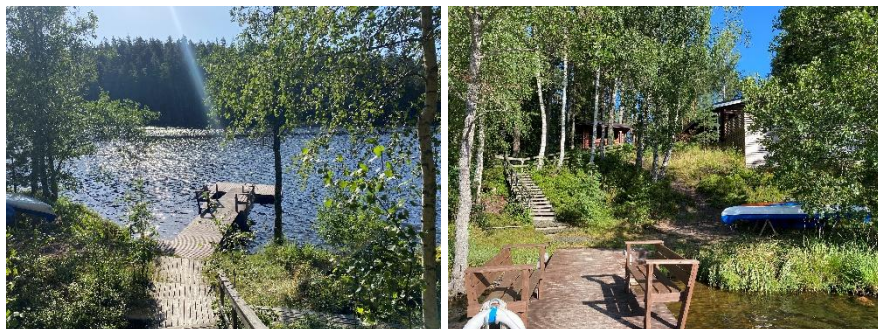
Suunnittelualueen yhteiskäyttöinen saunarakennus.



Suunnittelualan pienempi majoitusrakennus ja siihen liittyvä talousrakennus.



Suunnittelualan piharakennus ja suunnittelualueelle johtava tie.



Suunnittelualan rannassa oleva laituri ja sille johtavat portaat.



Suunnittelualan keskiosissa oleva laavualue.

Muinaisjäännökset

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

Maanomistus

Suunnittelualan kiinteistö on yksityisessä maanomistuksessa (yhdistys).

2.2. Suunnittelutilanne

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 tulva-vaara-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.

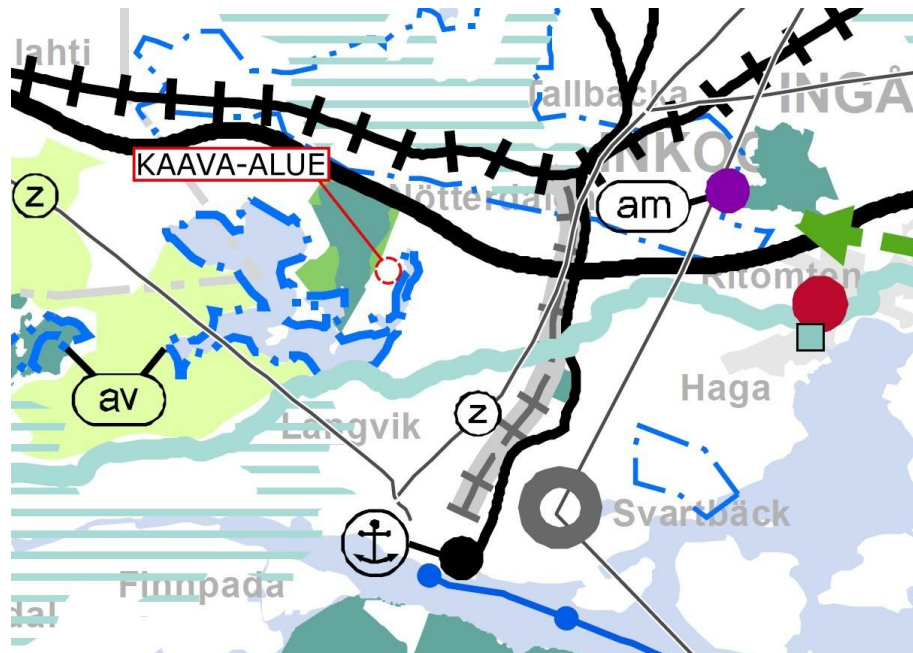
Maakuntakaava

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 valituksista 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 suunnittelumääräykset, joista suunnittelualueen kannalta keskeisimpiä ovat:

Kasvun kestävä ohjaaminen sekä liikkuminen ja logistiikka

- Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutoksen 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 pienentämistä on vältettävä erityisesti taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolisilla alueilla. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon Helsingin seudun viherkehän kokonaisuuden kehittäminen.

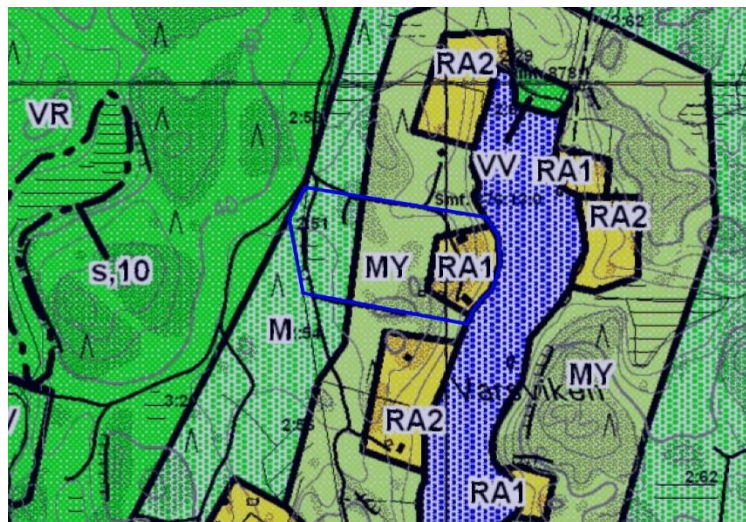
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä vesiensuojelua ja pyrittävä parantamaan vesien ekologista tilaa.

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.

Voimassa olevat yleiskaavamääräykset:



OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER LOMA-ASUNTOALUE

På området kan uppföras fritids- och därmed anslutna byggnader i enlighet med byggnadsordningen. Siffran i an-
beteckningen (RA2) anger det största tillåtna antalet byggnadsplatser som kan bildas på området.

Alueella voidaan rakentaa loma-asunto- ja siihen liittyviä rakennuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti. Luku me-
yhteydessä (RA2) osoittaa suurimman sallitun muodostettavien rakennuspaikkojen lukumäärän alueella.



OMRÅDE FÖR LANDSBYGDSNÄRINGAR MAASEUTUELINKEINOJEN ALUE

Området är avsett i huvudsak för idkande av jord- och skogsbruk. Ny byggnation på området bör strävas att plac-
tidigare bebyggelse eller befintliga vägar.

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle sijoittuva rakentaminen tulee pyr-
sijoittamaan ennestään olevan asutuksen yhteyteen tai olemassa olevien teiden varteen.



OMRÅDE FÖR LANDSBYGDSNÄRINGAR MED MILJÖVÄRDEN MAASEUTUELINKEINOJEN ALUE, JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA

Området är avsett för idkande av landsbygdsnärings. Strandbyggrätten är definierat skilt markägarvis på planka
Områdets byggnadsrätt till övriga delar kan utnyttjas eller är placerad på samma markägares A-, AT-, AC-U-, C-
TC-, RA-, RM-, M-1 eller M-områden.

Merkintä koskee ranta-alueita. Rantarakennusoikeus on määriteltä erikseen kaavakartalla maanomistajakohtaise
muu rakennusoikeus voidaan käyttää tai on sijoitettu saman maanomistajan A-, AT-, AC-U-, C-, SRS-, T-, TC- R-
tai M-alueilla/alueille.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Inkoon kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty Inkoon kunnan-
valtuustossa 12.12.2001. Rakennusjärjestyksen kohdat:

Ranta-alueelle rakennettaessa on otettava huomioon rakennuksen
korkeusasema, muoto, julkisivumateriaali ja värit.

Rakentamisen on sopeuduttava ympäröivän alueen yleisesti noudatet-
tuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituk-
sen, koon, muodon, ulkomateriaalien, väriyksen ja julkisivujen jäsen-
telyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäris-
tökuvaltaan sopuuhainen kokonaisuus.

Rakennuspaikalla on rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilytet-
tävä ja vain harvennus sallitaan.

Vesistön rannalla sijaitsevan rakennuspaikan rantaviivan pituus tulee
olla vähintään 60 metriä.

Etäisyyden rakennuksesta rantaviivaan tulee keskivedenkorkeuden vallitessa olla vähintään:

RAKENNUS	ETÄISYYS
- VENEVAJA, enintään 40 m ²	10 m
- VENEVAJA, yli 40 m ²	10 m tai vähintään venevajan pituus
- SAUNARAKENNUS, enintään 30 m ²	15 m
- SAUNARAKENNUS, yli 30 m ²	25 m
- HUVTIMAJA, GRILLIKATOS JA MUU VASTAAVA RAKENNELMA	25 m
- LOMA-ASUNTO, enintään 125 m ²	40 m
- MUU TALOUSRAKENNUS KUIN SAUNARAKENNUS TAI VENEVAJA	40 m
- LOMA-ASUNTO, yli 125 m ²	50 m
- OMAKOTITALO, enintään 150 m ²	50 m
- OMAKOTITALO, yli 150 m ²	70 m

Loma-asutukseen varatulle rakennuspaikalle voidaan rakentaa vierasmaja. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttöön liittyviä talousrakennuksia.

Loma-asumiseen varatulle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksikerroksisen loma-asunnon, jossa on yksi asunto, jonka kerrosala on enintään 150 k-m² sekä yksikerroksisen saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 40 k-m².

Saunarakennuksen yhteyteen saa rakentaa katolla varustetun terassin, joka on enintään 50 % saunarakennuksen kerrosalasta. Vähintään 1/3 saunarakennuksen kerrosalasta tulee olla löyly-/peseytymistiloja.

Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään 50 kerrosneliömetrin kokoisen vierasmajan sekä edellä mainitun saunarakennuksen lisäksi talousrakennuksia, yhteensä 100 k-m².

Vaikka rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus alitetaan, rakennusoikeutta ei saa siirtää loma-asunnosta saunarakennukseen tai saunarakennuksesta loma-asuntoon. Tämä koskee myös vierasmajoja ja talousrakennuksia.

Kiinteistöjen jätevedet on käsiteltävä kunnallisen ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla ja ranta-asemakaava-alueella kaavamääräysten mukaisesti.

Rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

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.

Emätilaselvitys

Suunnittelualueelle ei ole tarpeellista laatia emätilaselvitystä, sillä yleiskaavassa on osoitettu suunnittelualueelle yksi loma-asuntoalueen rakennuspaikka (RA1) ja ranta-asemakaavalla on tarkoitus osoittaa se matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen rakennuspaikaksi (RM-1). Rakennuspaikkojen määrä pysyy samana kuin voimassa olevassa yleiskaavassa.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys kesän/syksyn 2025 aikana. Luontoselvityksen tuloksia arvioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Kaavan pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 20.8.2025.

Osalliset, vireille tulo ja kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Inkoon kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta on päättänyt ranta-asemakaavatyön vireilletulosta __.__.2025 § __. Kaavatyön vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla __.__.2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 20.8.2025 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä __.__. - __.__.2025 välisenä aikana.

Kaavaehdotus

Inkoon kunnanhallitus on hyväksynyt __.__.2025 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2025 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2025.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Suunnittelualue muodostuu asemakaavoittamattomasta kiinteistöstä 149-409-2-51 SINIRANTA.

Ranta-asemakaavalla on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-1) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Poikkeaminen yleiskaavasta

Suunnittelualueella on voimassa Inkoon Mantereen yleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu 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.

Ranta-asemakaavassa osoitetaan yleiskaavasta poiketen yksi matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen rakennuspaikka (RM-1) yleiskaavassa osoitetun loma-asuntoalueen rakennuspaikan (RA1) tilalle, sitä vähäisesti laajentaen maaseutuelinkeinojen alueelle (M). Lisäksi ranta-asemakaavassa osoitetaan maa- ja metsätalousaluetta (M) yleiskaavassa osoitettujen maaseutuelinkeinojen alueen (M) ja maaseutuelinkeinojen alueen, jolla on ympäristöarvoja (MY), alueille. Ranta-asemakaavassa osoitettu kaavamerkintä vastaa alueen nykyistä tosiasiallista käyttöä ja mahdollistaa alueen edelleen kehittämisen.

Koska ranta-asemakaavassa alueen pääasiallinen käyttötarkoitus (vapaa-ajan asuminen) on yhtenevä yleiskaavan mukaiselle käytölle, yleiskaavasta poikkeamisella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueidenkäytön suunnittelulle.

Mitoitus

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeessa (liite 1, toimitetaan kaavaehdotusvaiheessa).

Pinta-alat

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 5,6 hehtaaria. Suunnittelualueelle on ranta-asemakaavassa osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-1) noin 2,3 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta (M) noin 3,3 hehtaaria.

Kerrosalat

Ranta-asemakaavassa on matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen rakennuspaikalle osoitettu rakennusoikeutta 600 k-m², jonka saa rakentaa seuraavasti:

- Yksittäisiä majoitusrakennuksia, kerrosluvultaan Iu½ kerroksisia rakennuksia, joiden kerrosalat ovat enintään 120 k-m².
- Yhteiskäyttöön tarkoitettu erillinen saunarakennus, kerrosluvultaan Iu½, jonka kerrosala on enintään 100 k-m².
- Alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia.

Katettua terassia saa olla korkeintaan 50 % majoitusrakennuksen pinta-alasta. Lisäksi suunnittelualueen länsiosaan osoitetulle talousrakennusten rakennusosalalle on osoitettu 30 k-m² rakennusoikeutta.

Palvelut

Kaava-alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Inkoon keskustassa noin kahdeksan kilometrin päässä, Inkoon Rannikotietä pitkin.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön säilyminen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Matkailua palvelevien rakennusten kortteli 1

RM-1**Kvartersområde för byggnader som betjänar turism.**

Inkvarteringsbyggnader, en separat bastubyggnad avsedd för gemensamt bruk och ekonomibyggnader som betjänar områdets användningsändamål får uppföras på området. De områden som blir utanför byggandet bör i huvudsak bevaras i naturligt tillstånd med hänsyn till landskapet och vegetationen.

Enskilda inkvarteringsbyggnader som motsvarar områdets användningsändamål får uppföras i området. Deras våningsyta får vara högst 120 vy-m². Den separata bastubyggnaden får vara högst 100 vy-m².

Täckta altaner får utgöra högst 50 % av en inkvarteringsbyggnads yta.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa majoitusrakennuksia, yhteiskäyttöön tarkoitettua erillisen saunarakennuksen ja alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet tulee pääosin säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnontilaisina.

Alueelle saa rakentaa yksittäisiä alueen käyttötarkoitusta vastaavia majoitusrakennuksia, joiden suurin sallittu kerrosala saa olla korkeintaan 120 k-m². Erillisen saunarakennuksen sallittu kerrosala saa olla korkeintaan 100 k-m².

Katettua terrassia saa olla korkeintaan 50 % majoitusrakennuksen pinta-alasta.

Maa- ja metsätalousalue

M**Jord- och skogsbruksområde.**

Utöver den separat anvisade byggnadsyta som anvisats finns det ingen byggrätt annanstans i området.

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta muualla, kuin erikseen osoitetulla rakennusallalla.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Rakennuspaikan huolellisella suunnittelulla ranta-asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa mahdollisimman vähän muutoksia luonnonympäristössä.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen, sillä voimassa olevassa yleiskaavassa on osoitettu suunnittelualueelle yksi loma-asuntoalueen rakennuspaikka (RA1) ja ranta-asemakaavalla on tarkoitus osoittaa se matkailua palvelevien rakennusten kortteli-alueen rakennuspaikaksi (RM-1). Rakennuspaikkojen määrä pysyy samana kuin yleiskaavassa.

Yhdyskuntarakenne

Ranta-asemakaava ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

Ranta-asemakaava tukeutuu olemassa oleviin Inkoon keskustan palveluihin.

Liikenne

Ranta-asemakaavan toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen. Rakennuspaikoille on osoitettu ohjeelliset ajoyhteydet olemassa olevia teitä pitkin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun ympäristön arvo-kohteita tai muinaisjäännöskohteita.

Virkistys

Ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta virkistykseen. Suunnittelualueelle ja lähiympäristöön jää kaavamutoksen jälkeen riittävästi virkistykseen soveltuvaa maa- ja metsätalousaluetta ja vapaan rannan osuus vähäisesti kasvaa ranta-asemakaavan myötä verrattuna suunnittelualueella voimassa olevaan yleiskaavaan.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Ranta-asemakaavassa on osoitettu suunnittelualueelle yksi matkailua palvelevien rakennusten korttelin rakennuspaikka (RM-1) voimassa olevassa yleiskaavassa osoitetun loma-asuntoalueen rakennuspaikan (RA1) tilalle, sitä vähäisesti laajentaen suunnittelualueen keskelle sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 600 k-m², johon sisältyen saa rakentaa majoitusrakennuksia, yhteiskäyttöisen saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Lisäksi maa- ja metsätalousalueelle (M) on osoitettu talousrakennusten rakennusala (30 k-m²) laavualuetta varten.

Rakennusalojen sijoittamisessa on pyritty olemassa olevien rakennusten lisäksi huomioimaan maastonmuodot sekä olemassa olevan suoja puuston mahdollisia maisemahaittoja vähentävä vaikutus.

Ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan merkittäviä maisemavaiikutuksia.

Ranta-asemakaava-alueella on voimassa rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Ranta-asemakaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Suunnittelualan rakennettavuus on hyvä. Suunnittelualan maaperä on pääasiassa kalliomaata, mutta vähäiseltä osin myös savea. (Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara>)

Taloudelliset vaikutukset

Ranta-asemakaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

Muut vaikutukset

Ranta-asemakaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen, eri väestöryhmiin, sosiaalisiin oloihin tai kuntatalouteen.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamallaan maa-alueella.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Inkoon kunta.

Turussa __.__.2025

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742