

INKOON KUNTA

SINIRANNAN RANTA-ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



~~20.8.2025~~ 17.3.2026

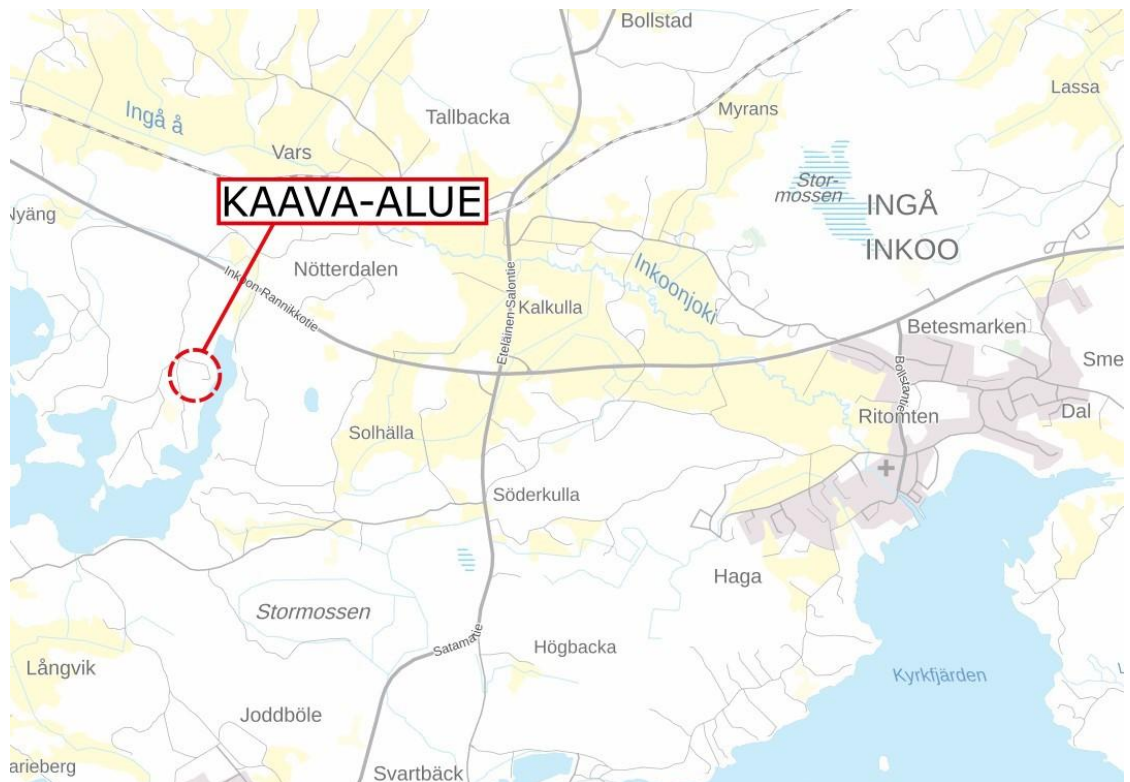
Nosto Consulting Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laa- timis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue ja 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.

Suunnittelualan suurpiirteinen sijainti kartalla:

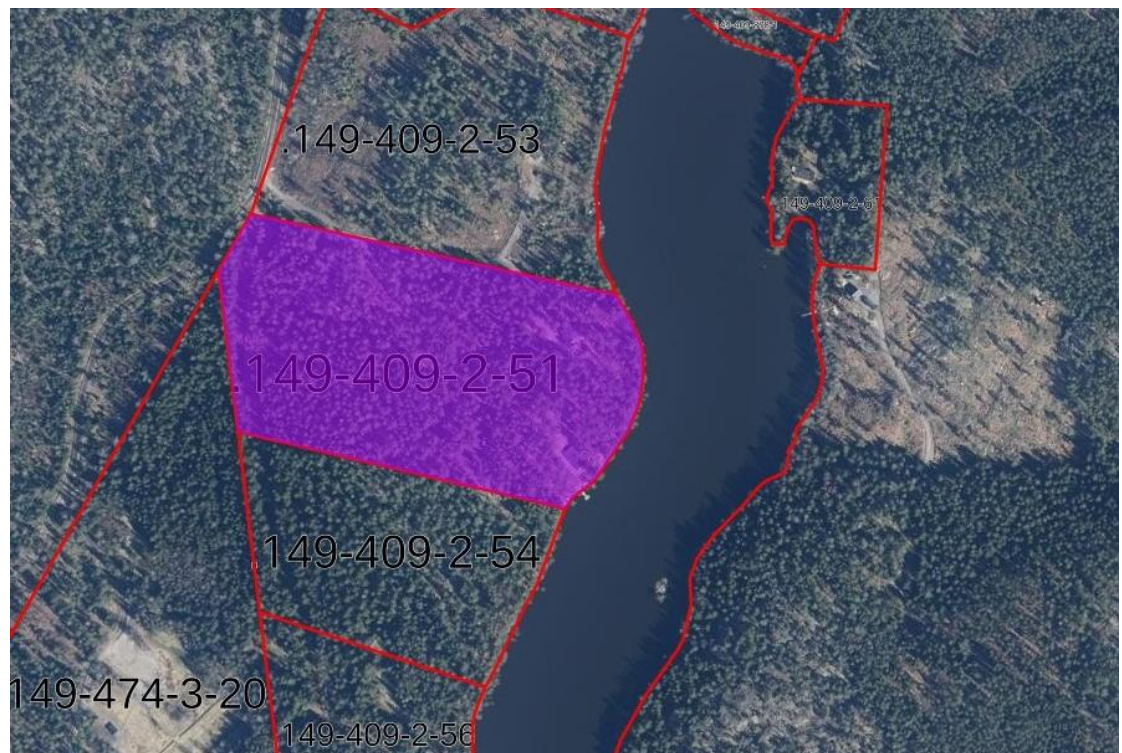
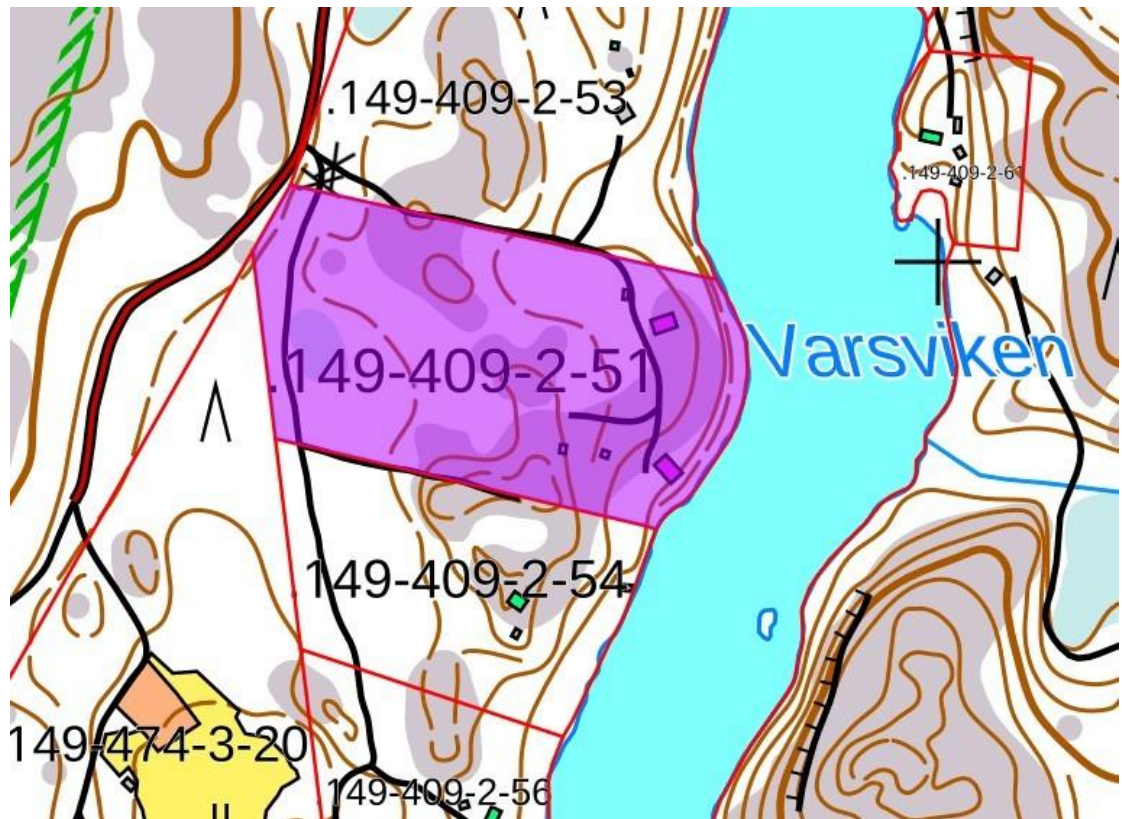


Lähde: Maanmittauslaitos, taustakarttasarja. ©MML

Suunnittelualue koskee asemakaavoittamatonta kiinteistöä 149-409-2-51 SINIRANTA. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 5,6 hehtaaria ja sillä on todellista rantaviivaa noin 200 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 196 metriä.

Suunnittelualue on yksityisessä maanomistuksessa (yhdistys).

Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus maastokartalla ja ilmakuvassa:



Lähde: Kiinteistöietopalvelu, 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 Bredsniementie suunnittelualueen eteläpuolisille kiinteistöille. Suunnittelualueen itäosan rakennuksille on tieyhteys Björnvikintieltä haarautuvaa tietä pitkin.

Muinaisjäänökset

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäänöksiä.

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 riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

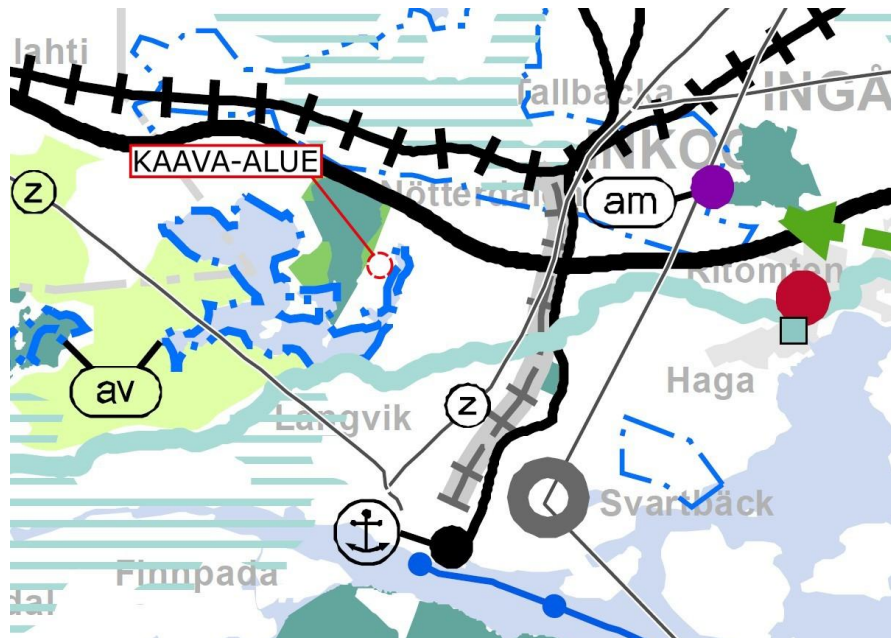
Maakuntakaava

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.

VISIO - Innovatiivinen vihreä siirtymä

VISIO-kaava täydentää voimassa olevien maakuntakaavojen kokonaisuutta vihreän siirtymän teemoilla. Kaavan kuusi teemaa on valittu laajan vuoro-vaikutuksen ja aiempien kaavojen muutostarpeiden perusteella; 1. Energia, 2. Teollinen tuotanto, kiertotalous ja maa-aineshuolto, 3. Luonto ja hiilensidonta, 4. Logistiikka ja pitkän matkan henkilöliikenne, 5. Vesihuolto ja vesivarat ja 6. Maanpuolustus. VISIO-kaavan tavoitteena on edistää Uudenmaan vihreää siirtymää ympäristön reunaehdot huomioiden. Kolme päätavoitetta ovat ilmastonmuutokseen vastaaminen ja luonnon monimuotoisuuden lisääminen, kestävän ja innovatiivisen kilpailukyvyyn vahvistaminen sekä toimintavarmuuden ja turvallisuuden edistäminen.

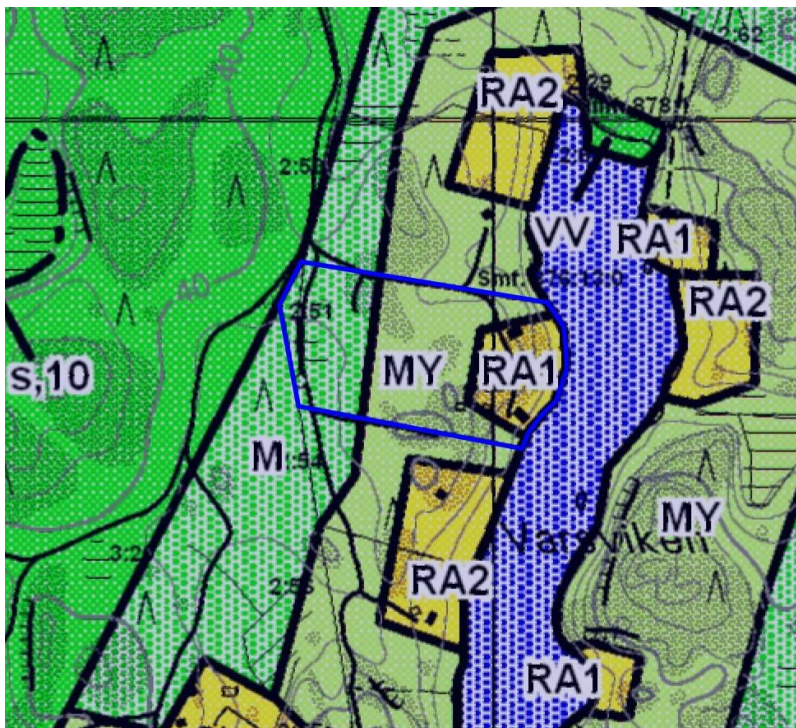
Kaavatyö on käynnistynyt 2024 ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu maaliskuussa 2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty kesäkuussa 2025 sekä helmikuussa 2026. Kaavaluonnos on tarkoitus tulla nähtäville keväällä maaliskuussa 2026 ja kaavaehdotus 2026–2027 aikana. Tavoitteena on viedä kaava valtuuston hyväksyttäväksi vuonna 2027.

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 kunnanvaltuutuksessa 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 410 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
- Jäteveden käsittelysuunnitelma

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:

- suunnittelualueen maanomistajat, käyttöoikeuden haltijat, naapuri-kiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Inkoon hallintoelimet: rakennus- ja ympäristölautakunta, rakennusvalvonta, ympäristöterveydenhuolto ja ympäristötoimi
- viranomaiset: Uudenmaan ELY-keskus (31.12.2025 asti), Lupa- ja valvontavirasto (1.1.2026 alkaen), Uudenmaan elinvoimakeskus (1.1.2026), Uudenmaan liitto, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos ja Länsi-Uudenmaan museo

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Marraskuu 2025: Ranta-asemakaavan laadinnan vireille tulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto tiedoksi ja nähtäville kunnanvirastossa sekä internet-sivuilla. Kunta ilmoittaa kaava-aineiston 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

Huhtikuu 2026: 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

Kesäkuu 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
Brahenskatu 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