

## BEMÖTANDE

INGÅ KOMMUN  
STRANDETALJPLAN FÖR SINIRANTA

Stranddetaljplanen för Siniranta var offentligt framlagd i form av ett planutkast under tiden 13.11.–23.12.2025. Inga åsikter om utkastet inkom från intressenterna under den tid då det hölls offentligt framlagt. Om planutkastet inkom sex utlåtanden. I egenskap av planens utarbetare har jag bemött dessa utlåtanden.

Utlåtande	Plankonsultens bemötande
<p><b>NTM-centralen i Nyland (15.12.2025):</b></p> <p><b>Samhällsstruktur</b></p> <p>Generalplanen för fastlandet styr utarbetandet av stranddetaljplanen. I generalplanen har stranddetaljplaneområdet anvisats dels som ett område för landsbygdsnärningar (M), dels som ett område för fritidsbostäder (RA1). I området för fritidsbostäder får man bygga en fritidsbostad och därtill hörande byggnader i enlighet med byggnadsordningen. Siffran i anslutning till beteckningen anger det största antalet tillåtna byggplatser som kan bildas i området.</p> <p>Kvartersområdet för byggnader som betjänar turism avviker från generalplanens styrande verkan i och med att det möjliggör en mer omfattande turism än bara en enskild fritidsbostad. Byggandets omfattning avviker också från bestämmelserna i Ingå kommuns byggnadsordning, i strid med bestämmelsen om Ra1-områden i generalplanen.</p> <p>I beskrivningen av stranddetaljplanen har man kort motiverat lösningen som avviker från generalplanen. NTM-centralen i Nyland anser att motiveringen bör kompletteras med beaktande av 42 § 4 mom. i lagen om områdesanvändning. I beskrivningen bör det motiveras att generalplanen uppenbarligen är föråldrad. Av beskrivningen bör dessutom framgå hur stranddetaljplanen anpassar sig till generalplanen som helhet och hur innehållskraven enligt 39 § i lagen om områdesanvändning har beaktats vid utarbetandet av detaljplanen.</p> <p>I utkastet till stranddetaljplan föreslås ett RM-1-kvartersområde med en total byggnadsrätt på 600 kvadratmeter våningsyta. Enligt planbestämmelserna får enskilda inkvarteringsbyggnader byggas på området, vilkas våningsyta får vara högst 120 vy-m<sup>2</sup>. Dessutom får den separata bastubyggnaden ha en våningsyta på högst 100 vy-m<sup>2</sup>.</p>	<p>Motiveringar till varför generalplanen är föråldrad läggs till i planbeskrivningen. Dessutom kompletteras beskrivningen med information om hur stranddetaljplanen anpassas till generalplanen som helhet, även om den avviker från den gällande generalplanen.</p> <p>Antalet anvisade byggnadsrättigheter i RM-1-kvarteret har granskats och kommer att ändras inför förslagsskedet (i byggrätt anvisas sammanlagt 410 vy-m<sup>2</sup>. Till planbestämmelsen dessutom till att fyra inkvarteringsbyggnader får uppföras på området.</p>

Utlåtande	Plankonsultens bemötande
<p>Enligt planbeskrivningen är den separat bastubyggnaden avsedd för gemensamt bruk, vilket för sin del motiverar dess storlek. NTM-centralen i Nyland anser att ändamålet att samnyttja bastun bör framgå även av detaljplanebestämmelsen.</p> <p><b>Behandling av avloppsvatten</b></p> <p>Det framgår inte av handlingarna i beredningsmaterialet hur avloppsvattnet behandlas i området i dag och vilka typer av toaletter som används.</p> <p>I de allmänna bestämmelserna i utkastet till stranddetaljplan för Siniranta ingår följande bestämmelser om vatten och avlopp:</p> <p><i>Vatten- och avfallsvattenservicen bör arrangeras så funktionssäkert som möjligt, att motsvara användningsändamålet samt att den inte orsakar hälso- eller miljölägenheter. I behandlingen av avloppsvatten ska den gällande lagstiftningen samt myndigheternas direktiv iakttagas.</i></p> <p><i>Anskaffningen av hushållsvatten och hanteringen av avloppsvatten ska basera sig på en vattentjänstplan för hela kvartersområdet. Förutom detta ska man påvisa att rent drickbart vatten finns tillräckligt att tillgå.</i></p> <p><i>På området tillåts vattenklosetter, om byggnaderna kan anslutas till vattentjänstverkets avloppsnät eller leds centralt till ett åretrunt tillförlitligt fungerande reningsverk på området.</i></p> <p>NTM-centralen i Nyland påpekar att den vattentjänstplan som nämns i bestämmelsen inte ingick i utlåtandet. I enlighet med 73 § i lagen om områdesanvändning ska ordnandet av vatten och avlopp beaktas vid utarbetandet av en stranddetaljplan, varför sättet att ordna vattentjänsterna bör beskrivas mer ingående i senare skeden av planen.</p> <p>NTM-centralen i Nyland föreslår följande ändring (understruken) i den sista meningen av planbestämmelsen om vatten och avlopp:</p> <p>På området tillåts vattenklosetter, om byggnaderna kan anslutas till vattentjänstverkets avloppsnät <u>eller till något annat gemensamt avloppsvattensystem som är förenligt med planeringen för utvecklandet av kommunens vattentjänster och vars driftsäkerhet året runt har säkerställts.</u></p> <p><b>Översvämningsrisk</b></p> <p>Den lägsta rekommenderade bygghöjden, under vilken konstruktioner och funktioner som kan ta skada av fukt inte ska placeras utan tillbörlig vattenisolering, är N2000 +22,95 meter på stränderna av Marsjön i Ingå. Rekommendationen gäller all nybyggnation och därmed jämförbar fullständig ombyggnad, och den bör också beaktas när det gäller samhällstekniska konstruktioner t.ex. vatten och avlopp, el- och energidistribution, telekommunikation).</p>	<p>Byggnadsytans gränser har setts över och på plankartan anvisas två byggnadsytor där man på vardera får placera en gemensam bastu med en våning (100 vy-m<sup>2</sup> och 30 vy-m<sup>2</sup>).</p> <p>En plan för behandling av avloppsvatten läggs till som bilaga till beskrivningen i förslagsskedet och beskrivningen kompletteras med uppgifterna i planen.</p> <p>Punkten i den allmänna planbestämmelsen ändras så att den överensstämmer med utlåtandet.</p>

Utlåtande	Plankonsultens bemötande
<p>Även om byggnadsytan i stranddetaljplanen för Siniranta ligger på en mycket högre nivå än vad som rekommenderas ovan, är det anledning att skriva in den säkra byggnadshöjden med definitioner i de allmänna bestämmelserna i planen, då planen gränsar till strandlinjen.</p> <p><b>Naturskydd</b></p> <p>Planmaterialet innehåller ingen naturinventering. Tillstånds- och tillsynsverket tar ställning till naturskyddsfrågor i planens förslagsskede.</p>	<p>Till de allmänna bestämmelserna läggs till den i utlåtandet nämnda bestämmelsen om lägsta rekommenderade bygghöjd.</p> <p>En naturinventering har utarbetats över planeringsområdet 28.11.2025. Resultaten behandlas mer ingående i planbeskrivningen i förslagsskedet.</p>
<p><b>Västra Nylands museum (19.12.2025):</b></p> <p>Västra Nylands museum har ombetts ge ett utlåtande om ärendet i rubriken. Museet tar ställning till ärendet med hänsyn till den byggda kulturmiljön, landskapet, byggnadsskyddet och det arkeologiska kulturarvet.</p> <p>Planeringsområdet ligger cirka sex kilometer väster om Ingå centrum, på stranden av Marsjön väster om Varsviken. Planeringsområdet består av den icke-detaljplanerade fastigheten 149-409-2-51 Siniranta, som omfattar ca 5,6 hektar. Planläggningen har inletts på markägarens initiativ.</p> <p>Området består i huvudsak av skogsterräng med rikliga bestånd samt i östra delen av gårdsområden vid ett fritidshus. I området finns det från förut två inkvarteringsbyggnader, en bastubyggnad i gemensamt bruk samt några mindre ekonomi- och gårdsbyggnader. Bredsuddsvägen korsar västra delen. I generalplanen för fastlandet (2002) har området planbeteckningarna M, MY och RA1. I den stranddetaljplan som nu är under arbete anvisas ett kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM-1) på generalplanens RA1-byggplats så att den utvidgas något mot väster, och de övriga delarna som ett jord- och skogsbruksområde (M).</p> <p>Museet har bekantat sig med ärendet och anser att värdet av den byggda kulturmiljön och landskapet i området har lagts fram i planmaterialet och beaktats tillräckligt vid utarbetandet av planen. Museet anser att planlösningen och de plananteckningar och bestämmelser om byggnadsättet och landskapsvården som anvisats i stora drag är positiva och värda att understöda, och att det inte finns några invändningar mot dem. I planbeskrivningen kunde man lägga till byggnadsåret för de befintliga byggnaderna och eventuella uppgifter om vem som har planerat dem. Dessutom föreslår museet att sluttningen mot stranden, som beträffande landskap och vegetation är avsedd att bevaras i naturligt tillstånd, ska anvisas med en egen beteckning och bestämmelse också utanför byggnadsytan, även om frågan i sig behandlas tillräckligt i bestämmelsen om RM-1-beteckningen. Det är en bra att göra det åskådligt.</p> <p>I det här skedet har museet inga andra kommentarer i fråga om den byggda kulturmiljön, landskapet eller byggnadsskyddet.</p>	<p>Byggnadsåren för befintliga byggnader läggs till i planbeskrivningen.</p> <p>Utöver RM-1-planbestämmelsen omfattar de allmänna bestämmelserna en bestämmelse om att jordbyggnadsarbete och trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas i stranddetaljplaneområdet utan tillstånd för miljöåtgärder som beviljats av kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Vi anser att det inte föreligger något behov av en överlappande bestämmelse om bevarande som stöd för planbeteckningen.</p> <p>Antecknas för kännedom.</p>

Utlåtande	Plankonsultens bemötande
<p>I fråga om det arkeologiska kulturarvet konstaterar museet att det inte finns något arkeologiskt kulturarv på den planlagda fastigheten. Museet känner inte till att arkeologiska undersökningar skulle ha genomförts i området. I historiskt kartmaterial upptäcktes en rå som kallas Nyrån och som har visat gränsen mellan byarna Breds och Wahrs på 1700–1800-talen. Gränspunkten är märkt på kartorna över byn Breds by 1758 och 1807 (Nationalarkivet: B12:10/3, B12:10/4-5) och den har legat nära fastighetens nuvarande nordvästra gräns. Vid eller i närheten av den nuvarande fastighetsgränsen kan en stenkonstruktion av det gamla råmärket finnas bevarad.</p> <p>Museet konstaterar att det inte finns några betydande arkeologiska kulturarvsobjekt i Siniranta stranddetaljplaneområde och att det inte finns något behov av ytterligare arkeologiska utredningar i området som en del av planlägningsprocessen. Den historiska gränsen ligger i ett område för vilket planbestämmelsen M (jord- och skogsbruksområdet) har anvisats. Således har ingen föränderlig markanvändning anvisats på det stället. Uppgiften om den historiska gränspunkten kan läggas till i planbeskrivningen som ett bland värdena i det arkeologiska kulturarvet.</p> <p>Dessutom påpekar museet att det i programmet för deltagande och bedömning (bilaga 2) felaktigt har nämnts att Museiverket är intressentmyndighet i fråga om det arkeologiska kulturarvet. Med stöd av museilagen (314/19) är det Västra Nylands museum som ger utlåtanden om planlägningsprojekt med hänsyn till det arkeologiska kulturarvet. Museiverket är tillståndsmyndighet för det arkeologiska kulturarvet. Dessutom ska namnet på museet ändras till rätt form: Västra Nylands museum i stället för det tidigare landskapsmuseet.</p>	<p>Antecknas för kännedom.</p> <p>Ett omnämnande om den historiska gränspunkten läggs till i planbeskrivningen.</p> <p>De felaktiga punkterna i programmet för deltagande och bedömning korrigeras.</p>
<p><b>Västra Nylands räddningsverk (22.12.2025):</b></p> <p><b>Körförbindelser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vid planeringen av de nya områdena bör särskild uppmärksamhet fästas vid vägnätets funktion och säkerhet samt vid säkerställandet av förutsättningarna för räddningsverksamheten. Körförbindelser ska byggas så att räddningsverkets tunga fordon kan köra på dem och de förbindelser som upphör ska anläggas med tillbörlig vändplats. Parkeringsarrangemangen för RM-området ska genomföras så att parkerade fordon inte hindrar räddningsfordon från att nå fram. Dessutom ska tydliga adresser och en logisk placering av dem beaktas vid planeringen av gator och tomtanslutningar.</li> </ul> <p><b>Släckvatten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Planeringsområdet ligger i omedelbar närhet av ett vattendrag. I planeringsskedet ska uppmärksamhet fästas vid hanteringen av spillvattnet efter släckning av en brand (t.ex. byggnadsbrand eller fordonsbrand).</li> </ul>	<p>Antecknas för kännedom.</p> <p>Antecknas för kännedom.</p>

Utlåtande	Plankonsultens bemötande
<p><b>Ingå-Sjundeå Miljöförening rf (14.12.2025):</b></p> <p>Planerna är att bygga en semesterby på Helsingin Poliisien yhdistys ry:s nuvarande fritidsområde vid Marsjöns strand och ändra området till ett kvartersområde för byggnader som betjänar turism. Platsen ligger inom ett MY-område i generalplanen som har särskilda naturvärden. Den nuvarande fritidsbostaden är byggd i ett särskilt avgränsat RA1-område för fritidsboende.</p> <p>Några kommentarer</p> <p>Det nya projektet för turism har inte beskrivits särskilt omfattande. Det förblir oklart hur många byggnader som kommer att uppföras och var de kommer att ligga på kartan. Ska man bygga en separat bastubyggnad för varje villa? Byggnadsytan skulle bli totalt 600 vy-m<sup>2</sup>, vilket skulle innebära att antalet fritidsbostäder och tillhörande s.k. ekonomibyggnader mångfaldigas.</p> <p>Generalplan för Ingå</p> <p>Omnämmandet "Eftersom det huvudsakliga användningsändamålet för området i stranddetaljplanen (fritidsboende) sammanfaller med användningsändamålet enligt generalplanen, bedöms inte avvikelser från generalplanen ha några nämnvärda konsekvenser för planeringen av områdesanvändningen" är bristfällig och vilseledande. Vilka miljökonsekvenser, bullerolägenheter och sociala olägenheter en kommersiell inkvartering året runt (vilken kan jämföras med utrustningen i ett egnahemshus) kommer att medföra för stugorna i grannskapet och särskilt för djuren i naturen måste bedömas mer ingående. Även en strandbastu för ett större antal kunder (hela stugbyns kunder) medför buller på stranden, och människoljuden når långt över vattnet i sjön.</p> <p>Den unika Marsjön</p> <p>Stränderna vid Marsjön lämpar sig inte för kommersiella semesterbyar på grund av den känsliga naturen och det ovanligt rena vattnet i området. Fritidsbostäder lämpar sig nuförtiden ofta som åretruntbostäder, både när det gäller utrustningen och årstidsväxlingarna. Byggandet av en tätort av det här slaget i känslig sjönatur måste därför granskas och prövas på samma sätt som byggandet av ett lika stort antal egnahemshus i samma område.</p> <p>Marsjön är ett speciellt område på grund av det rena sjövattnet. Marsjön är en reservvattenkälla för Ingå kommun och via Fortum Abp:s vattenverk en hushållsvattenkälla för Joddböle hamnområde. Därför måste man värna om det rena vattnet.</p>	<p>Det rör sig om en smärre utvidgning av den befintliga verksamheten och det är inte meningen att verksamheten i området ska ändras med hjälp av stranddetaljplanen. I bestämmelsen om kvartersområdet för byggnader som betjänar turismen läggs till att fyra inkvarteringsbyggnader får byggas på området. Dessutom avgränsas byggnadsytorna för bastubyggnaderna till separata byggnadsytor. Omfattningen av de anvisade byggrätterna har setts över och ändras före förslagsskedet.</p> <p>I stranddetaljplanen anvisas byggrätt i enlighet med befintliga byggnader, med en smärre ökning av byggrätten för eventuell tillbyggnad. Den gemensamma bastubyggnaden har redan byggts och de övriga byggnaderna på byggplatsen används för närvarande redan som inkvarterings- eller ekonomibyggnader. En naturinventering har gjorts i planeringsområdet och den beaktas i förslagsskedet. Under framläggningstiden inkom inga åsikter om planutkastet från intressenterna.</p> <p>I stranddetaljplanen anvisas byggrätt i enlighet med befintliga byggnader, med en smärre ökning av byggrätten för eventuell tillbyggnad. I generalplanen har dessutom anvisats ett område för turismtjänster söder om planeringsområdet, där det är tillåtet att bygga byggnader och konstruktioner som betjänar turism i enlighet med byggnadsordningen. I generalplanen anvisas möjlighet till fyra byggplatser i området i fråga.</p> <p>I de allmänna bestämmelserna i stranddetaljplanen har bestämts att vatten- och avfallsvattenservice bör arrangeras så funktionssäkert som möjligt, att motsvara användningsändamålet samt att den inte orsakar hälso- eller miljöolägenheter. I behandlingen av avloppsvatten ska den gällande lagstiftningen samt myndigheternas direktiv iakttas.</p>

Utlåtande	Plankonsultens bemötande
<p><b>Byggplatser</b></p> <p>Av det bifogade planutkastet framgår att stranden är rätt så brant. Fritidsvillor bör byggas tillräckligt långt från stranden, till exempel på samma sätt som egnahemshus, dvs. 50–70 m från strandlinjen i enlighet med anvisningarna i byggnadsordningen, så att de obemärkt smälter in i landskapet landskapet. Placeringen av en stor bastubyggnad som är avsedd att användas gemensamt av alla villor ska också vara så långt bort från strandlinjen som möjligt med beaktande av översvämningsgränserna och att vattenytan eventuellt stiger.</p> <p>Fritidsbostäder är numera åretruntbostäder och har samma miljöpåverkan som egnahemshus. Detta avstånd på 70 m från stranden måste tas upp i den nya byggplanen och på kartan för enkel tolkning. En gäststuga har också nämnts, men ingen sådan har specificerats i version 0.9.</p> <p>Dessutom bör beaktas att kommunens byggnadsordning, som nämns i planbeskrivningen, är gammal, från år 2001. En ny byggnadsordning är under arbete och träder i kraft 2026. Naturligtvis ska förfarandena i den nuvarande lagstiftningen och den nya byggnadsordningen iakttas.</p> <p>Till byggnadsanvisningen (Ingå kommuns byggnadsordning) sk följande läggs till:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vid byggandet ska hänsyn tas till belysningen så att den inte orsakar ljusföroreningar eller sprider diffust ljus i miljön.</li> <li>• Belysning som fungerar med rörelsesensorer på gårdsområdena, onödig punktmässig stämningbelysning bort från byggnaderna.</li> </ul> <p><b>Avloppsvatten</b></p> <p>I planbestämmelserna ska även behandlingen av avloppsvatten beaktas. Avloppsvatten får inte behandlas lokalt eftersom det måste säkerställas att Marsjön bevaras ren.</p> <p><b>Naturinventeringar</b></p> <p>Generalplanens MY-beteckning på Marsjöns stränder är helt befogad med tanke på skyddet av den rena sjön. På motsatta sidan av den väg som leder till fastigheten ligger Kavakorpi naturskyddsområde. Däremot känner vi inte till att det skulle ha gjorts naturkartläggningar på strandområdet.</p> <p>En uppdaterad och grundlig naturinventering som även i större utsträckning täcker känsliga naturområden i närområdet ska göras innan planeringen framskrider.</p>	<p>På byggplatsen har en huvudbyggnadsyta anvisats i enlighet med byggnadsordningen. Bastubyggnaden (100 vy-m<sup>2</sup>) för gemensamt bruk av inkvarteringsbyggnaderna har redan uppförts. Till byggnadsytorna för bastubyggnader som anvisats på stranden läggs dock en bestämmelse till om att byggnaderna ska anpassas till slutningslandskapet. Även om byggnadsytorna i detaljplanen ligger högt över den lägsta rekommenderade byggnadshöjden, fogas till de allmänna bestämmelserna i planen den bestämmelse om lägsta rekommenderade byggnadshöjd som nämns i utlåtandet från NTM-centralen i Nyland.</p> <p>Ingå kommuns byggnadsordning gör det möjligt att bygga ett gästhus på en byggplats som reserverats för fritidsbostad, men ingen gäststuga har anvisats i planområdet. I enlighet med den stranddetaljplan som nu utarbetas får fyra inkvarteringsbyggnader, bastubyggnader och ekonomibyggnader som tjänar områdets användningsändamål byggas på planområdet.</p> <p>Byggnadsordningen för 2001 har godkänts i Ingå kommunfullmäktige och är fortfarande i kraft tills den nya byggnadsordningen godkänns och vinner laga kraft. Stranddetaljplanen följer gällande lagstiftning.</p> <p>En plan för behandling av avloppsvatten läggs till som bilaga till planbeskrivningen i förslagsskedet. Planeringsområdet har i huvudsak byggts upp och har en egen vattenförsörjning.</p> <p>MY-områden anvisas i strandområdena utanför kvartersområdet.</p> <p>En naturinventering har utarbetats över planeringsområdet 28.11.2025. Resultaten behandlas mer ingående i planbeskrivningen i förslagsskedet.</p>

Utlåtande	Plankonsultens bemötande
Miljöföreningen medverkar gärna i den fortsatta planeringen av området.	
<p><b>Sydspetsens miljöhälsa (19.12.2025):</b></p> <p>Ur hälsoskyddssynpunkt påpekas att hushållsvatten och behandlingen av avloppsvatten borde beskrivas i planen, i övrigt ingenting att anmärka.</p>	En plan för behandling av avloppsvatten läggs till som bilaga till planbeskrivningen i förslagsskedet.
<p><b>Miljöchefen (22.12.2025):</b></p> <p>Eftersom naturutredningen inte är klar, kommer jag först att i utkastskedet ge utlåtande om naturskyddsfrågor.</p> <p>I planbeskrivningen och i bedömningen av konsekvenserna bör man ta i beaktande att Marsjön är en sjö med stora naturvärden, gott ekologiskt tillstånd, samt värde som möjlig råvattenbassäng.</p> <p>I materialet från fastlandsplanens förnyande finns resultat från fågelkartering, som användas som stöd i bedömningen.</p> <p>En plan för vatten- och avlopp ska göras upp. I utkastmaterialet finns inte information om nuvarande avloppsvattenlösningar. Man bör satsa på en lösning som är driftssäker året om och med beaktande av stora variationer i användningsgraden.</p> <p>Förutom den konsekvensbedömning som nämns i beskrivningen ska planens konsekvenser bedömas för åtminstone ytvatten, trafik och landskap.</p>	<p>Antecknas för kännedom. Strandedetaljplaneområdet har redan i huvudsak byggts och strandedetaljplanen ser inte påverka Marsjöns ekologiska tillstånd.</p> <p>En plan för behandling av avloppsvatten läggs till som bilaga till planbeskrivningen i förslagsskedet. Planeringsområdet har i huvudsak byggts upp och har en egen vattenförsörjning.</p> <p>Planbeskrivningen kompletteras med en konsekvensbedömning.</p>

Åbo 17.3.2026

**Nosto Consulting Oy**


Pasi Lappalainen  
dipl.ing. YKS 742