

INKOON KUNTA

SINIRANNAN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



17.3.2026

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 ja arkeologiset kulttuuriperintökohteet	11
Maanomistus	11
2.2. Suunnittelutilanne	11
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
Maakuntakaava	12
Yleiskaava	14
Ranta-asemakaava	15
Rakennusjärjestys	16
Emätilaselvitys	17
Luontoselvitys	17
Kaavan pohjakartta	19
Rakennuskiellot	19
3. Suunnittelun vaiheet	20
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	20
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	20
Viranomaisyhteistyö	20
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	20
Osalliset, vireille tulo ja kaavaluonnos	20
Kaavaehdotus	21
Kaavan hyväksyminen	21
4. Ranta-asemakaavan kuvaus	22

4.1.	Kaavan rakenne	22
	Poikkeaminen yleiskaavasta	22
	Mitoitus.....	23
	Palvelut.....	24
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
4.2.	Aluevaraukset	24
	Korttelialueet	24
	Maa- ja metsätalousalue	24
	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja	24
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	25
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	26
	Taloudelliset vaikutukset.....	27
	Muut vaikutukset.....	27
5.	Ranta-asemakaavan toteutus.....	28
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	28
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	28
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	28

LIITTEET	1) Asemakaavan seurantalomake (toimitetaan kaavan hyväksymisvaiheessa)
	2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
	3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
	4) Luontoselvitys
	5) Jäteveden käsittelysuunnitelma
	6) Lausunnot kaavaluonnoksesta
	7) Vastine lausuntoihin kaavaluonnoksesta

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	20.8.2025	Käsitelty Inkoon kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnassa 5.11.2025 § 76.
1.0	Kaavaehdotus	17.3.2026	Käsitelty Inkoon kunnanhallituksessa __.__.____ § __
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	__.__.____	Hyväksytty Inkoon kunnanvaltuustossa __.__.____ § __

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), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	13.11.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	13.11.-23.12.2025
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__.__. - __.__.2026
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 Rannikkotien 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) ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Matkailua palvelevien rakennusten rakennuspaikan tavoitteellinen kokonaisrakennusoi-keus on 410 k-m², johon sisältyen saa rakentaa neljä majoitusra-kennusta, saunarakennuksia sekä alueen käyttötarkoitusta palve-levia talousrakennuksia. Tavoitteena on osoittaa kaksi saunan ra-kennusala, joille saa sijoittaa yksikerroksisen yhteiskäyttöisen saunarakennuksen sekä lisäksi maa- ja metsätalousalueelle talous-rakennusten 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 la-kimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

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

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). Aluetta käytetään yhdistyksen jäsenten vapaa-ajanviettopaikkana.

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.

Suunnittelualueelta on tehty ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä luontoselvitys (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 28.11.2025). Suunnittelualueen ranta on käytännössä pihaa, vaikka rakennusten ympäristö onkin varsin puustoinen, eikä nurmikkoja tai laajempia istutuksia juuri ole. Pohjakasvillisuus on kangasmetsälajistoa. Muu osa suunnittelualueesta on melko vanhaa tuoretta kangasmetsää, jota kallioiset männiköt kirjovat. Puusto on suurimmaksi osaksi hieman keskimääräistä talousmetsää luonnontilaisempaa, vaikka lahoppua on vähäisesti. Suunnittelualueen länsiosassa kulkevan Bredsniementien lähellä on luonnontilaisen kaltaista korpea. Luontoselvityksen tuloksia on kuvattu tarkemmin kappaleessa 2.2 kohdassa Luontoselvitys.



Suunnittelualueen itäpuolen järvimaisemaa koillisen suuntaan.



Suunnittelualueen itäpuolen järvimaisemaa kaakon suuntaan.



Suunnittelualueen suojapuustoinen ja runsaskasvillinen itärinne.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan kiinteistöllä on kaksi majoitusrakennusta (113 k-m² ja 29 k-m²), yhteiskäyttöinen saunarakennus (100 k-m²) sekä pienempiä talous- ja piharakennuksia. Suunnittelualan lähiympäristössä sijaitsee loma-asuntoja piharakennuksineen, ja suunnittelualan lounaispuolella on Kavalahden leiri- ja kurssikeskus. Suunnittelualan läpi, länsireunan lähetyvillä, kulkee Bredsnientie alueen eteläpuolisille kiinteistöille. Suunnittelualan itäosan rakennuksille on tieyhteydet Björnvikintieltä haarautuvia teitä pitkin.

Suunnittelualueella on toiminnassa oleva vesihuolto. Selostuksen liitteenä 5 on jäteveden käsittelysuunnitelma.



Suunnittelualan majoitusrakennus (päärakennus, valmistunut 1984).



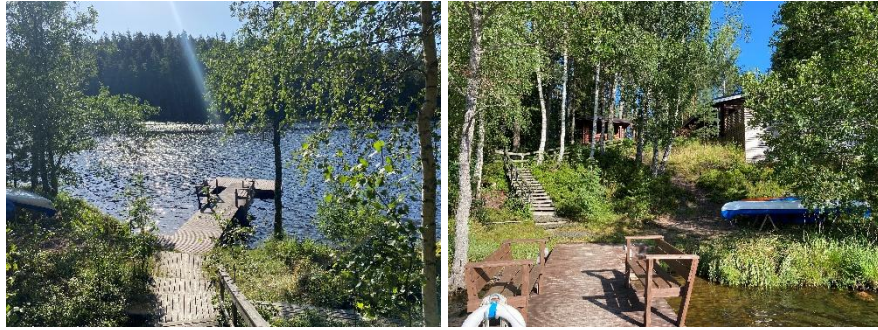
Suunnittelualueen yhteiskäyttöinen saunarakennus (valmistunut 1999).



Suunnittelualueen pienempi majoitusrakennus (valmistunut 1986) ja siihen liittyvä talousrakennus.



Suunnittelualueen piharakennus ja suunnittelualueelle johtava tie.



Suunnittelualan rannassa oleva laituri ja sille johtavat portaat.



Suunnittelualan keskiosissa oleva laavualue.

Muinisjäännökset ja arkeologiset kulttuuriperintökohteet

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinajäännöksiä tai arkeologisia kulttuuriperintökohteita.

Länsi-Uudenmaan museon mukaan aluetta koskevassa historiallisessa kartta-aineistossa havaittiin Nyrån-niminen rajapiste, joka on erottanut Bredsin ja Wahrsin kylä 1700–1800-luvuilla. Rajapiste on merkitty vuosien 1758 ja 1807 Bredsin kylää kuvaaville kartoille (Kansallisarkisto: B12:10/3, B12:10/4-5), ja se on sijainnut kiinteistön nykyisen luoteisrajan läheisyydessä. Nykyisellä kiinteistönrajalla tai sen läheisyydessä voi olla säilyneenä vanhan rajamerkin kivirakenne.

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 riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

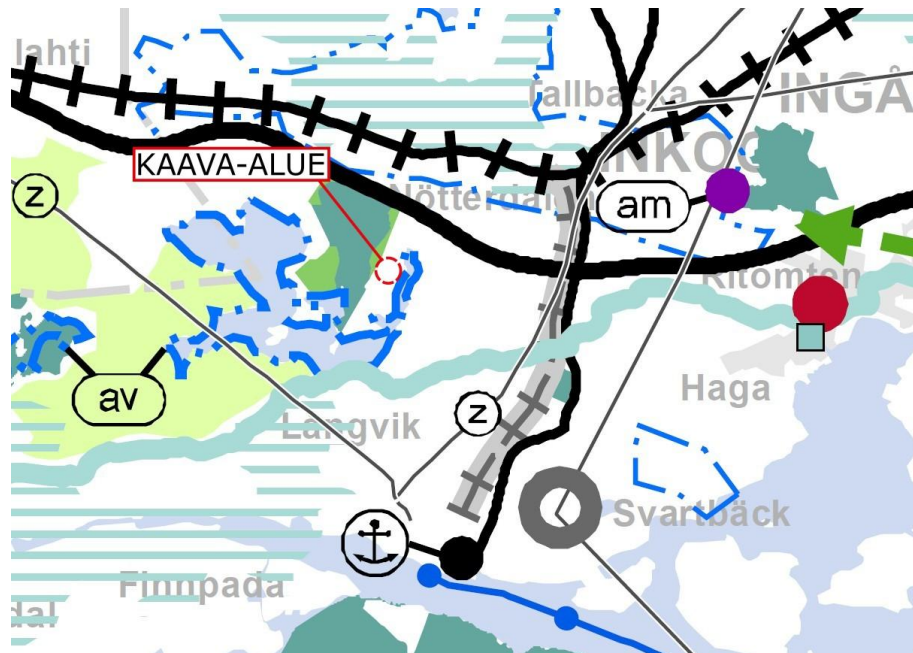
Maakuntakaava

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 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 suunnittelualan 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.

VISIO - Innovatiivinen vihreä siirtymä

VISIO-kaava täydentää voimassa olevien maakuntakaavojen kokonaisuutta vihreän siirtymän teemoilla. Kaavan kuusi teemaa on valittu laajan vuorovaikutuksen 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 päätaavoitetta ovat ilmastonmuutokseen vastaaminen ja luonnon monimuotoisuuden lisääminen, kestävän ja innovatiivisen kilpailukyvyn vahvistaminen sekä toimintavarmuuden ja turvallisuuden edistäminen.

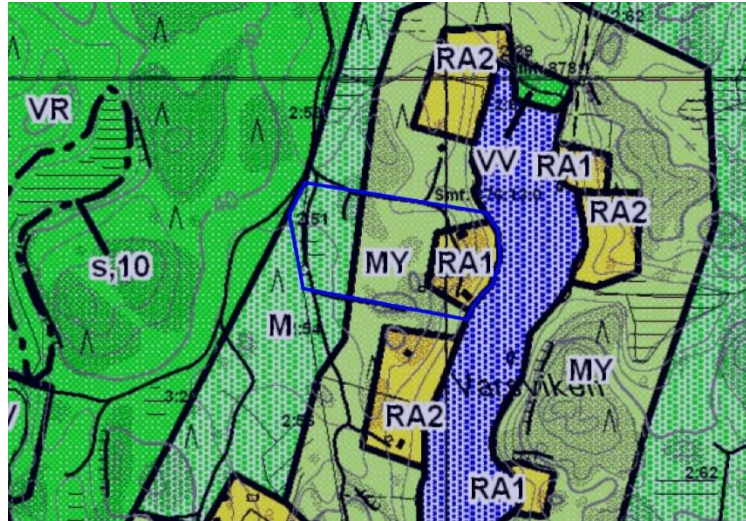
Kaavatyö on käynnistynyt 2024 ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu maaliskuussa 2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty kesäkuussa 2025 sekä helmikuussa 2026. Kaavaluonnos on tarkoitus tulla nähtäville keväällä maaliskuuhuhtikuussa 2026 ja kaavaehdotus 2026–2027 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.

Voimassa olevat yleiskaavamääräykset:

RA

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-
yhitydessä (RA2) osoittaa suurimman sallitun muodostettavien rakennuspaikkojen lukumäärän alueella.

M

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.

MY

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 määritelty 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 kunnanvaltuustossa 12.12.2001. Rakennusjärjestyksen kohdat:

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

Rakentamisen on sopeuduttava ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, väriytyksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus.

Rakennuspaikalla on rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilytettävä 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
- HUVIMAJA, 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 ollut 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 on laadittu ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä luontoselvitys 28.11.2025 (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). Selvityksen maastokäynti on tehty 25.8.2025.

Suunnittelualueen ranta on käytännössä pihaa, vaikka rakennusten ympäristö onkin varsin puustoinen, eikä nurmikkoja tai laajempia istutuksia juuri ole. Pohjakasvillisuus on kangasmetsälajistoa. Muu osa suunnittelualueesta on melko vanhaa tuoretta kangasmetsää, jota kallioiset männiköt kirjovat. Puusto on suurimmaksi osaksi hieinan keskimääräistä talousmetsää luonnontilaisempaa, vaikka lahoppua on vähäisesti.

Arvokkaat luontotyypit

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi luontoarvoiltaan merkittävää korpea. Suunnittelualueen länsiosassa Bredsniementien varrella sijaitsee edustava, luonnontilaisen kaltainen ruohokorpilaikku. Selvillä mättäillä kasvava pienikokoinen ja jokseenkin luonnontilainen puusto koostuu koivuista ja kuusista. Suon reunoilla on virpapajua. Edustavaan kenttäkerroksen kasvistoon kuuluvat runsaat raate, järvikorte ja luhtasara. Niiden lisäksi tavataan mm. terttualpea, kurjenjalkaa, tupasvillaa ja luhtavillaa. Bredsniementie patoaa veden virtauksia, mutta tämä ei heikennä suon luontoarvoja.

Ruohokorpi on valtakunnallisesti vaarantunut ja alueellisesti erittäin uhanalainen luontotyyppi. Kohde täyttää metsälain erityisen tärkeän elinympäristön määritelmän ja METSO-kriteerit luokassa I. Maankäyttösuosituksena Ruohokorpi tulee välittömine lähiympäristöineen säilyttää luonnontilassa. Suolaikun ympärille tulee jättää minimissään 20 m levyinen luonnontilaan jätettävä suojavyöhyke.

Suunnittelualueen eteläosassa Bredsniementien itäpuolella sijaitsee vesitaloudeltaan luonnontilaisen kaltainen, melko vanhaa kuusimetsää kasvava mustikkakorpi. Sekapuina tavataan vähän mäntyä ja koivua. Suhteellisen tiheässä, melko luonnontilaisessa puustossa esiintyy eri-ikäisyyttä, mutta yhtä koivupötkelöä ja kahta koivumaapuuta lukuun ottamatta lahoppua ei juuri ole. Tiet patoavat hieman vesien virtauksia, mutta tällä ei ole olennaista vaikutusta korpeen. Kenttäkerroksessa tavataan runsaan mustikan lisäksi mm. puolukkaa, metsäkortetta ja maariankämmeekkää. Korpirahkasammal on laajalle levittäytynyt. Korvessa havaittiin erittäin uhanalainen hömötiainen.

Mustikkakorpi luetaan varpukorpiin, joka on erittäin uhanalainen luontotyyppi. Korpi täyttää METSO-kriteerit luokassa I. Maankäyttösuosituksena korpi tulee jättää kokonaan luonnontilaan. Sen reunan kangasmetsään tulee jättää vähintään 20 m levyinen niin ikään luonnontilaan jätettävä suojavyöhyke.

Lajisto

Suomen Lajitietokeskuksen aineistoihin ei ole selvitysalueelta tai sen lähiympäristöstä tallennettu havaintoja uhanalaisista tai silmälläpidettävistä lajeista, EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteisiin sisältyvistä lajeista tai muista huomionarvoisista lajeista (Suomen Lajitietokeskus 2025). Järvenranta on viitasammakon kutupaikaksi aivan liian suojaton ja niukkaravinteinen. Rantavedessä kasvaa hyvin vähän kelluslehtiä, ja järvi on karu, eikä nevareunuksia ole.

Ympäristö ei siten ole lummelampikorennolle, täplälampikorennolle, sirolampikorennolle tai idänkirsikorennolle sopivaa.

Selvitysalueen metsät sopivat kohtalaisesti liito-oravan elinympäristöksi, vaikka lehtipuuta on vähän. Kolopuita ei löytynyt, mutta alueella kasvaa jokunen iso haapa. Lepakoille sopivia päiväpiiloja, lisääntymispaikkoja tai talvehtimispaikkoja ei löytynyt. Ympäristöpiirteiden perusteella alueella ei ole syytä epäillä olevan tavallista suurempaa merkitystä lepakoille. Alueen suhteellisen vanhat havumetsät sopivat mm. erittäin uhanalaisen hömötiaisen ja vaarantuneen töyhtötiaisen pesimäympäristöksi. Hömötiainen havaittiinkin alueen länsiosassa. Mitä enemmän alueella säilyy vanhaa puustoa, sitä paremmin se sopii uhanalaisille metsätiäisille. Kovin häiriöherkät lintulajit eivät pesi alueella, jossa sijaitsee useita vapaa-ajan asuntoja. Alue ei suunnitellun kaavamuutoksen myötä muutu niin paljon, että sillä olisi vaikutusta Varsvikenin linnustoon.

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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 20.8.2025 ja päivitetty 17.3.2026.

Osalliset, vireille tulo ja kaavaluonnos

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

Inkoon kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta on päättänyt ranta-asemakaavatyön vireilletulosta 5.11.2025 § 76. Kaavatyön vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 13.11.2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 20.8.2025 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä 13.11.-23.12.2025 välisenä aikana.

Kaavaluonnoksesta ei saatu osallisilta mielipiteitä. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Länsi-Uudenmaan museolta, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Inkoo-Siuntion Ympäristöyhdistys ry:ltä, ympäristöterveydeltä sekä ympäristöpäälliköltä. Lausunnot kaavaluonnoksesta ovat selostuksen liitteenä 6 ja vastine kaavaluonnoksen lausuntoihin liitteenä 7.

Kaavakartalle tehdyt muutokset lausuntojen ja luontoselvityksen perusteella:

- Kaavakartalle on osoitettu luontoselvityksen mukaisesti luo-1 merkinnällä metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, ruohokorpi, joka tulee säilyttää luonnontilaisena

- Kaavakartalle on osoitettu luontoselvityksen mukaisesti luo-2 merkinnällä mustikkakorpi, joka tulee säilyttää luonnontilaisena
 - suunnittelualueen länsiosan ohjeellisen ajoyhteyden rajausta on tarkennettu luo-alueiden mukaisesti
- Suunnittelualueen keskelle on lisätty ohjeellinen ajoyhteys uuden rakennetun tien mukaisesti
- Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen rakennus-alaa on tarkennettu ja vähäisesti muutettu
 - Korttelialueen rantaan on osoitettu kaksi saunan rakennus-alaa, toiselle saa rakentaa 100 k-m² saunarakennuksen ja toiselle 30 k-m² saunarakennuksen
 - Saunan rakennus-alalle saa sijoittaa yksikerroksisen yhteiskäyttöisen saunarakennuksen
- Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen määrystä on tarkennettu niin, että alueelle saa rakentaa neljä majoitusrakennusta, saunarakennuksia ja alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia
 - Lisäksi korttelialueen kokonaisrakennusoikeudeksi on osoitettu 410 k-m²
- Kaava-alueen rantaosiin on muutettu maa- ja metsätalous-alueet (M) maa- ja metsätalous-alueiksi, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY)
- Lausuntojen perusteella yleisiin määräyksiin on lisätty:
 - Alin suositeltava rakentamiskorkeus, joka Marsjön -järven ranta-alueella on + 22,95 m (N2000)
 - Lisäksi vesikäymälää koskevaa määrystä on täydennetty niin, että vesikäymälät sallitaan alueella, jos rakennukset voidaan liittää muuhun kunnan vesihuollon kehittämissuunnittelun mukaiseen yhteiseen jätevesijärjestelmään, jonka toimivuus on varmistettu ympärivuotisesti

17.3.2026 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheen käsittelyyn.

Kaavaehdotus

Inkoon kunnanhallitus on hyväksynyt 17.3.2026 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2026 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2026.

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), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Poikkeaminen yleiskaavasta

Suunnittelualueella on voimassa Inkoon Mantereeseen yleiskaava, joka on hyväksytty Inkoon kunnanvaltuustossa 13.6.2002. Siinä 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, jolla on ympäristöarvoja (MY). Lisäksi ranta-asemakaavassa osoitetaan maa- ja metsätalousaluetta (M) ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) yleiskaavassa osoitettujen maaseutuelinkeinojen alueen (M) ja maaseutuelinkeinojen alueen, jolla on ympäristöarvoja (MY), alueille. Ranta-asemakaavassa osoitettu kaavamerkintä (RM-1) vastaa alueen nykyistä tosiasiallista käyttöä, olemassa olevia rakennuksia ja mahdollistaa alueen edelleen kehittämisen. Voidaan kuitenkin katsoa, että ranta-asemakaavassa alueen pääasiallinen käyttötarkoitus (vapaa-ajan asuminen) on yhtenevä yleiskaavan mukaiselle käytölle.

Suunnittelualueen rakennukset ovat rakentuneet jo pääosin 1980–1990 aikana ja olut yhdistyksen vapaa-ajan viettopaikkana, joten voidaan todeta, että yleiskaavassa on osoitettu virheellisesti loma-

asuntoaluetta eikä matkailupalveluiden aluetta. Lisäksi suunnittelualueen lounaispuolella on Kavalahden leiri- ja kurssikeskus, joten ranta-asemakaavan ei katsota hajauttavan yhdyskuntarakennetta.

Alueidenkäyttölain 42 §:n 4 momentin mukaan; jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista (21.4.2017/230).

Mitoitus

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

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, maa- ja metsätalousaluetta (M) noin 2,9 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) noin 0,4 hehtaaria.

Kerrosalat

Ranta-asemakaavassa on matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen rakennuspaikalle osoitettu rakennusoikeutta 410 k-m², jonka saa rakentaa seuraavasti:

- Neljä majoitusrakennusta, kerrosluvultaan Iu^{1/2} kerroksisia rakennuksia, joiden kerrosalat ovat enintään 120 k-m².
- Saunarakennuksia
 - o Kaksi saunan rakennusala, joille saa sijoittaa yksi-kerroksisen yhteiskäyttöisen saunarakennuksen (100 k-m² ja 30 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 Rannikkotietä 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.

Fyra inkvarteringsbyggnader, bastubyggnader och ekonomibygnader som tjänar områdets användningsändamål får byggas på området. En inkvarteringsbyggnad våningsyta får vara högst 120 vy-m². De områden som blir utanför byggandet bör i huvudsak bevaras i naturligt tillstånd med hänsyn till landskapet och vegetationen.

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

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa neljä majoitusrakennusta, saunarakennuksia ja alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Majoitusrakennuksen suurin sallittu kerrosala saa olla korkeintaan 120 k-m².

Rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet tulee pääosin säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnontilaisina.

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 annatstans i området.

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta muualla, kuin erikseen osoitetulla rakennusalalla.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja

MY

Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.

Området har ingen byggrätt.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

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) nykyisen toiminnan ja olemassa olevien rakennusten mukaisesti. Rakennuspaikkojen määrä pysyy samana kuin yleiskaavassa.

Yhdyskuntarakenne

Ranta-asemakaava ei hajauta yhdyskuntarakennetta. Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee Kavalahden leiri- ja kurssikeskus, joten myöskään sen takia ranta-asemakaavan ei katsota hajauttavan yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

Ranta-asemakaava tukeutuu olemassa oleviin Inkoon keskustan palveluihin.

Liikenne

Ranta-asemakaavan toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen, sillä kaava-alueen rakennukset ovat pääosin rakennettu ja kaavan tarkoitus on osoittaa vähäisesti lisää rakennusoikeutta mahdolliselle lisärakentamiselle. Rakennuspaikoille on osoitettu ohjeelliset ajoyhteydet olemassa olevia teitä pitkin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun ympäristön arvo-kohteita tai muinaisjäännöskohteita. Suunnittelualueella ei sijaitse kaavaan vaikuttavia arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Suunnittelualueella sijaitseva historiallinen rajapiste sijoittuu alueelle, jolle on osoitettu ranta-asemakaavassa maa- ja metsätalousaluetta. Rajapisteen kohdalle ei siis osoiteta muuttuvaa maankäyttöä.

Virkistys

Ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta virkistykseen. Suunnittelualueelle ja lähiympäristöön jää kaavamuutoksen 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) ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 410 k-m², johon sisältyen saa rakentaa neljä majoitusrakennusta, saunarakennuksia sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Korttelialueen rantaan on osoitettu kaksi rakennusala, joille saa sijoittaa yksikerroksisen yhteiskäyttöisen saunarakennuksen (30 k-m² ja 100 k-m²). Saunarakennus tulee sovittaa rinnemaisemaan. 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, sillä kaava-alue on pääosin jo rakentunut ja ranta-asemakaavalla osoitetaan vähäisesti lisää rakennusoikeutta mahdolliselle lisärakentamiselle.

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 17.3.2026

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742