

INGÅ KOMMUN

STRANDETALJPLAN FÖR SINIRANTA

PLANBESKRIVNING

Planförslag

Version 1.0



17.3.2026

Nosto Consulting Oy

Innehållsförteckning

1. Bas- och identifikationsuppgifter.....	5
1.1. Identifikationsuppgifter.....	5
1.2. Planområdets läge	5
1.3. Planens syfte	5
1.4. Stranddetaljplanens utformning	6
2. Utgångspunkter.....	7
2.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet	7
Allmän beskrivning av området.....	7
Naturmiljö och landskap	7
Den byggda miljön.....	9
Fornlämningar och arkeologiska kulturarvsobjekt.....	11
Markägoförhållanden	11
2.2. Planeringssituation.....	11
Riksomfattande mål för områdesanvändningen	11
Landskapsplan	12
Generalplan	14
Stranddetaljplan	15
Byggnadsordning.....	16
Moderfastighetsutredning.....	17
Naturinventering	17
Planens baskarta	19
Byggförbud.....	19
3. Olika skeden i planeringen.....	20
3.1. Behovet av en stranddetaljplan och planeringsstarten.....	20
3.2. Deltagande och samarbete.....	20
Myndighetssamarbete	20
Program för deltagande och bedömning	20
Intressenter, anhängiggörande och planutkast	20
Planförslag	21
Godkännande av planen	22
4. Beskrivning av stranddetaljplanen.....	23

4.1.	Planens struktur	23
	Avvikelse från generalplanen	23
	Dimensionering	24
	Service	24
	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	25
4.2.	Områdesreserveringar	25
	Kvartersområden	25
	Jord- och skogsbruksområde	25
	Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden	25
4.3.	Stranddetaljplanens konsekvenser.....	25
	Konsekvenser för byggd miljö.....	26
	Konsekvenser för natur och naturmiljö	27
	Ekonomiska konsekvenser	28
	Övriga konsekvenser	28
5.	Genomförandet av stranddetaljplanen	29
5.1.	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	29
5.2.	Genomförande och tidtabell.....	29
5.3.	Uppföljning av genomförandet	29

BILAGOR	1) Detaljplanens uppföljningsblankett (tillställs i samband med godkännandet av planen)	
	2) Program för deltagande och bedömning	
	3) Plankarta, planbeteckningar och -bestämmelser	
	4) Naturinventering	
	5) Plan för behandling av avloppsvatten	
	6) Utlåtanden om planutkastet	
	7) Bemötande av utlåtandena om planutkastet	

VERSIONSHISTORIA

0.9	Planutkast	20.8.2025	Behandlat i Ingå kommuns byggnads- och miljönämnd 5.11.2025 § 76.
1.0	Planförslag	17.3.2026	Behandlat i Ingå kommunstyrelse __.__.____ § __
1.1	Planen till behandling för godkännande	__.__.____	Godkänd i Ingå kommunfullmäktige __.__.____ § __.

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1. Identifikationsuppgifter

INGÅ KOMMUN STRANDEDETALJPLAN FÖR SINIRANTA

Strandedetaljplanen gäller:

Den icke-detaljplanerade fastigheten 149-409-2-51 SINIRANTA.

Genom strandedetaljplanen bildas:

Kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM-1), jord- och skogsbruksområde (M) samt jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY).

Planeringsorganisation

Diplomingenjör Pasi Lappalainen vid Nosto Consulting Oy (Åbo) har ansvarat för utarbetandet av strandedetaljplanen.

Behandlingskedan

Anhängiggörandet av planändringen kungjordes	13.11.2025
Programmet för deltagande och bedömning samt	
Planutkastet var framlagda	13.11.-23.12.2025
Planförslaget var framlagt	___.__. - __.__.2026
Staden godkände planen	___.__.2026

1.2. Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i Ingå kommun, på västra stranden av Varsviken i Marsjön, ca 6 kilometer (fågelvägen) från Ingå centrum mot väster. Från Ingå centrum går en förbindelse via Kustvägen och Björnviksvägen till planeringsområdet.

I programmet för deltagande och bedömning ingår en karta över läget (bilaga 2).

1.3. Planens syfte

Syftet med den strandedetaljplan som nu ska utarbetas är att med hänsyn till de lokala förhållandena styra byggandet för turismverksamhet i området och att anvisa en byggplats för byggnader som betjänar turism (RM-1) samt ett jord- och skogsbruksområde (M) och jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY) i

planeringsområdet (fastigheten 149-409-2-51 SINIRANTA). Den målsatta totala byggrätten för byggplatsen för byggnader som betjänar turism är i stora drag 410 vy-m², vilken omfattar fyra in-kvarteringsbyggnader, bastubyggnader samt ekonomibygnader som tjänar områdets användningsändamål. Målet är att anvisa två byggnadsytor för bastubyggnad. På vardera är det tillåtet att placera en bastubyggnad i en våning för gemensamt bruk. Dessutom anvisas byggrätt för ekonomibygnader i ett vindskyddsområde i jord- och skogsbruksområdet.

Genomförandet av strandedetaljplanen har inga betydande konsekvenser på riks- eller landskapsnivå.

1.4. Strandedetaljplanens utformning

Strandedetaljplanen har utarbetats i den form som förutsattes i 55 § i markanvändnings- och bygglagen (numera lagen om områdesanvändning) före den lagändring som trädde i kraft 1.1.2024 (23.3.2023/432). Enligt övergångsbestämmelsen kan den tidigare utformning av en detaljplan tillämpas fram till utgången av 2028.

2. Utgångspunkter

2.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet omfattar den icke-detaljplanerade fastigheten 149-409-2-51 SINIRANTA. I den gällande planen har planeringsområdet anvisats dels som ett område för landsbygdsnäringsar (M), som i huvudsak är avsett för idkande av jord- och skogsbruk, dels som ett område för landsbygdsnäringsar med miljövärden (MY) och dels som ett område för fritidsbostäder (RA1), där byggnader fritidsbyggnader och därmed anslutna byggnader får uppföras i enlighet med byggnadsordningen. Siffran i anslutning till beteckningen anger det största antalet tillåtna byggplatser som kan bildas i området.

Planeringsområdet är cirka 5,6 hektar stort och har en verklig strandlinje på cirka 200 meter och en omräknad strandlinje på cirka 196 meter.

Planeringsområdet ägs av en privat markägare (förening). Föreningens medlemmar använder området på fritiden.

Naturmiljö och landskap

Planeringsområdet består i huvudsak av skogsterräng med rikliga bestånd samt gårdsområden vid en fritidsbyggnad. Från planeringsområdets västra kant öppnar sig en vy mot sjön, i övrigt är landskapet skogbevuxet. Markgrunden är i huvudsak hållmark men med små inslag av lera. (Källa: <https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara>).

Planeringsområdet ligger inte inom ett grundvattenområde.

I samband med utarbetandet av stranddetaljplanen gjordes en naturinventering i planeringsområdet (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 28.11.2025). Stranden i planeringsområdet är i praktiken en gårdsplan, även om byggnadernas omgivning är ganska trädbevuxen, och det finns inte mycket av gräsmattor eller större planteringar. Bottenvegetationen består av moskogsarter. Resten av planeringsområdet är en ganska gammal frisk moskog med inslag av tалldungar på hållmark. Trädbeståndet är till största delen något mer naturligt än genomsnittlig ekonomiskog, även om det finns knappt om död ved. I närheten av Bredsuddsvägen i västra delen av planeringsområdet finns ett kärr

som påminner om naturligt tillstånd. Resultaten från naturinventeringen beskrivs närmare i stycke 2.2., Naturinventering.



Sjölandskapet på östra sidan av planeringsområdet sett mot nordost.



Sjölandskapet på östra sidan av planeringsområdet sett mot sydost.



Skyddande trädbestånd och riklig vegetation på östra sluttningen av planeringsområdet.

Den byggda miljön

På fastigheten som utgör planeringsområdet finns det två inkvarteringsbyggnader (113 vy-m² och 29 vy-m²), en bastubyggnad i gemensamt bruk (100 vy-m²) samt mindre ekonomi- och gårdsbyggnader. I näromgivningen kring planeringsområdet finns det fritidsbostäder med tillhörande gårdsbyggnader och på planeringsområdets sydvästra sida Kavalahden leiri- ja kurssikeskus (lägergård och kurscentrum). Genom området, nära dess västra kant, går Bredsuddsvägen till fastigheterna söder om planeringsområdet. Till byggnaderna i planeringsområdets östra del går förbindelser som förgrenar sig från Björnviksvägen.

Planeringsområdet har en fungerande vattenförsörjning. I bilaga 5 till rapporten finns en plan för behandling av avloppsvatten.



Inkvarteringsbyggnaden (huvudbyggnaden, färdigställd 1984).



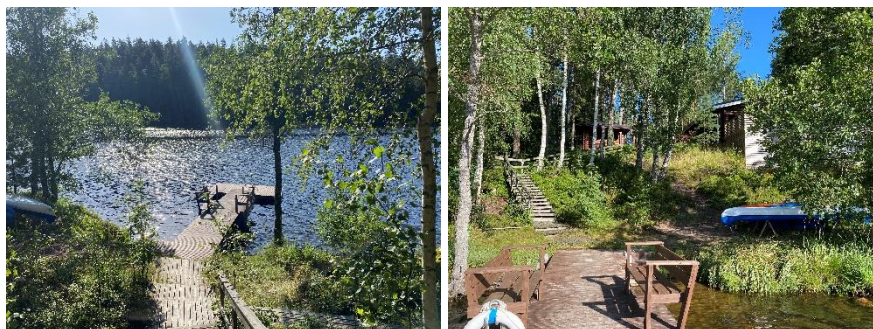
Bastun, som är i gemensamt bruk (färdigställd 1999).



Den mindre inkvarteringsbyggnaden (färdigställd 1986) med tillhörande ekonomibyggnad.



Gårdsbyggnad och vägen som leder till planeringsområdet.



Bryggan på stranden och trapporna som leder till den.



Vindskydd med närområde i mellersta delen av planeringsområdet.

Fornlämningar och arkeologiska kulturarvsobjekt

Det finns inga kända fornlämningar inom planeringsområdet eller arkeologiska kulturarvsobjekt inom planeringsområdet.

Enligt Västra Nylands museum upptäcktes i historiskt kartmaterial 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.

Markägoförhållanden

Fastigheten i planeringsområdet är privatägd (en förening).

2.2. Planeringssituation

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådet fattade 14.12.2017 beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Genom beslutet ersatte statsrådet beslutet om de riksomfattande mål för områdesanvändningen som hade fattats 2000 och reviderats 2008. Beslutet trädde i kraft 1.4.2008.

Av de nya riksomfattande målen för områdesanvändningen berörs planprojektet åtminstone av följande:

En sund och trygg livsmiljö

- Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nybyggandet placeras utanför områden med översvämningensrisk eller i områden där översvämningensrisken hanteras i övrigt.

En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

- Det sörs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvet värden tryggas.
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

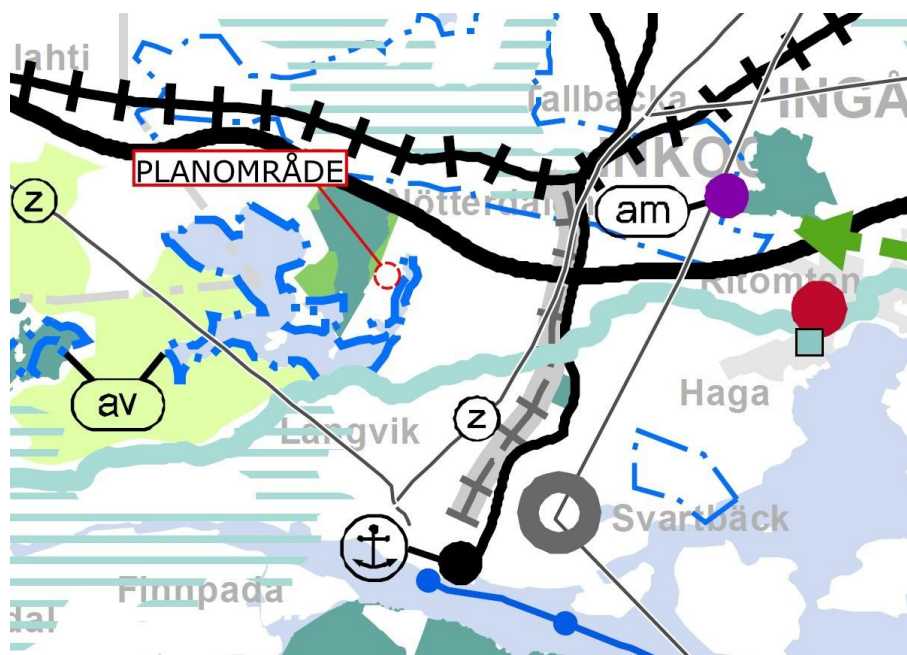
Landskapsplan

Nylandsplanen 2050

Nylandsplanen 2050 omfattar tre etappplansplaner som har utarbetats för Helsingforsregionen, Östra Nyland och Västra Nyland. Landskapsplanen samlar alla centrala teman för markanvändningen och den var under beredning åren 2016–2020. Landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 landskapsplanhelheten Nylandsplanen 2050, och landskapsstyrelsen bestämde att planerna skulle träda i kraft 7.12.2020. Planhelheten har trätt i kraft till den del som förvaltningsdomstolen genom sitt avgörande, meddelat 24.9.2021, har avslagit besvär som hade anförts. Högsta förvaltningsdomstolen gav beslut om besvären och de etappplansplaner som ingår i planhelheten vann laga kraft 13.3.2023.

I helheten av landskapsplaner finns inga beteckningar för planeringsområdet. I öster gränsar planeringsområdet till ett för vattenförsörjningen värdefullt ytvattenområde och i väster till ett rekreationsområde.

Planområdets ungefärliga läge i Nylandsplanen 2050:



Källa: Nylandsplanen 2050

Planeringsområdet berörs också av landskapsplanens allmänna planeringsbestämmelser, av vilka följande är de viktigaste med hänsyn till planeringsområdet:

Hållbar styrning av tillväxten samt färdväg och logistik

- Vid planeringen av områdesanvändningen ska man främja hållbara lösningar för stävjandet av klimatförändringen och anpassningen till klimatförändringen.
- Region- och samhällsstrukturen ska utvecklas så att den stöder sig på den befintliga strukturen.

Miljöns resurser och dragningskraft

- I den mer detaljerade planeringen och områdesanvändningen ska områdenas värdefulla särdrag tas i beaktande och naturens, landskapets och kulturmiljöns värden tryggas. I den mer detaljerade planeringen ska man kontrollera de senaste uppgifterna om värdefulla områden, objekt och förbindelser som ingår i myndighetsbeslut, inventeringar eller register samt noggrannare gränser för områden och objekt.
- Det ska tas i beaktande vilken betydelse vidsträckta, sammanhängande natur- och kulturlandskapsområden har för stävjandet av klimatförändringen och anpassningen till klimatförändringen, för utvecklingen av jord- och skogsbruket och näringar som stöder dem samt för naturens mångfald

och rekreationsbruk. Man ska undvika att vidsträckta, sammanhängande obebyggda områden splittras och att deras areal blir mindre, särskilt på områden som ligger utanför utvecklingszonerna för tätortsfunktioner. Utvecklingen av helheten med Helsingforsregionens grönbalte ska tas i beaktande i den mer detaljerade planeringen.

- I den mer detaljerade planeringen ska vattenvården främjas och strävas efter att vattnens ekologiska status förbättras.

VISION - Innovativ grön omställning

VISION-planen kompletterar den gällande landskapsplaner med teman som gäller den gröna och rena omställningen. Planens sex teman har valts utifrån en omfattande växelverkan och behoven att ändra tidigare planer; 1. Energi, 2. Industriell produktion, cirkulär ekonomi och marksubstanshantering, 3. Natur och kolbindning, 4. Logistik och långväga persontrafik, 5. Vattentjänster och vattentillgångar och 6. Försvar. Målet med VISIO-planen är att främja den gröna omställningen i Nyland med hänsyn till miljöbegränsningar. Planens tre huvudmål är att svara på klimatförändringen och öka den biologiska mångfalden, stärka en hållbar och innovativ konkurrenskraft och främja funktionssäkerhet och säkerhet.

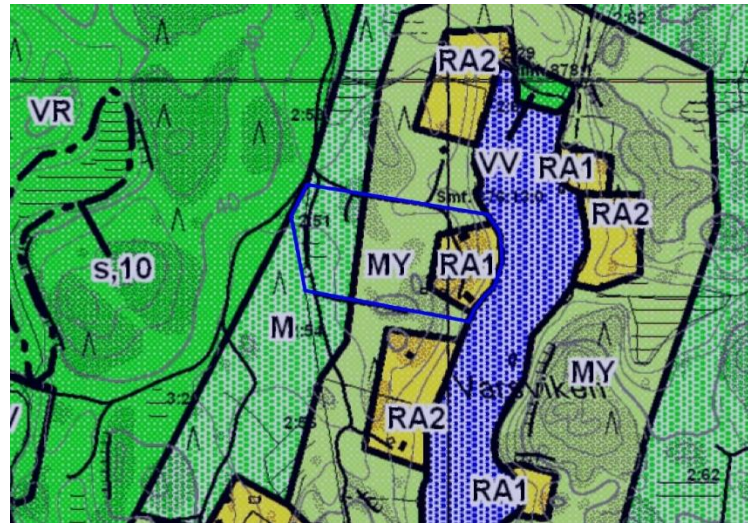
Planarbetet inleddes 2024 och programmet för deltagande och bedömning utarbetades i mars 2025. Programmet för deltagande och bedömning uppdaterades i juni 2025 och i februari 2026. Planutkastet ska läggas fram offentligt i vår i mars-april 2026 och planförslaget under 2026–2027. Målet är att föra planen till fullmäktige för godkännande 2027.

Generalplan

Generalplanen för fastlandet i Ingå kommun, godkänd av kommunfullmäktige 13.6.2002, är i kraft i området.

I den gällande planen har planeringsområdet anvisats dels som ett område för landsbygdsnäringsar (M), som i huvudsak är avsett för idkande av jord- och skogsbruk, dels som ett område för landsbygdsnäringsar med miljövården (MY) och dels som ett område för fritidsbostäder (RA1), där byggnader fritidsbyggnader och därmed anslutna byggnader får uppföras i enlighet med byggnadsordningen. Siffran i anslutning till beteckningen anger det största antalet tillåtna bygplatser som kan bildas i området.

Planområdets ungefärliga läge i generalplanen:



Källa: Ingå kommuns sammanställning av generalplaner.

Gällande generalplanebestämmelser:

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-
yhteydessä (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 landsbygdsnäringar. 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.

Stranddetaljplan

Det finns ingen gällande stranddetaljplan i planeringsområdet.

Byggnadsordning

Ingå kommuns byggnadsordning godkändes av kommunfullmäktige 12.12.2001. Punkter i byggnadsordningen:

Vid byggande på strandområden skall byggnadens höjdläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning beaktas.

Byggandet skall anpassas till den omgivande miljön, den allmänt tillämpade byggnadsstilen och det redan befintliga byggnadsbeståndet vad gäller placering, storlek, utformning, fasadmaterial, färgsättning och fasadutformning. Byggnaderna på en byggplats skall utgöra en med avseende på miljöbilden harmonisk helhet.

På byggplatsen skall strandzonens växtlighet huvudsakligen bevaras och endast gallring tillåts.

Byggnadsplats vid stranden av vattendrag skall ha en längd på minst 60 meter.

Avstånd från byggnaderna till strandlinjen vid medelvattenståndet skall vara minst:

BYGGNAD	AVSTÅND
- BÅTSKJUL, högst 40 m ²	10 m
- BÅTSKJUL, över 40 m ²	10 m eller minst båthusets längd
- BASTUBYGGNAD, högst 30 m ²	15 m
- BASTUBYGGNAD, över 30 m ²	25 m
- LUSTHUS, GRILLTAK OCH ANDRA MOTSVARNADE KONSTRUKTIONER	25 m
- ANNAN EKONOMIBYGGNAD ÄN BASTUBYGGNAD ELLER BÅTSKJUL	40 m
- FRITIDSBOSTAD, högst 125 m ²	40 m
- FRITIDSBOSTAD, över 125 m ²	50 m
- EGNAHEMESHUS, högst 150 m ²	50 m
- EGNAHEMESHUS, över 150 m ²	70 m

På byggplats för fritidsboende kan uppföras en gäststuga. På byggplats får dessutom uppföras ekonomibyggnader som ansluter sig till dess användning.

På byggplats för fritidsbostad får uppföras högst tvåvånings fritidshus med en bostad på högst 150 v-m² samt en envånings bastubyggnad vars våningsyta får vara högst 40 v-m².

En takförsedd terrass på högst 50 % av bastubyggnadens våningsyta får uppföras i anslutning till bastubyggnaden. Av bastubyggnadens våningsyta bör minst 1/3 utgöras av bad-/tvättutrymmen.

På byggplatsen får uppföras en gäststuga på högst 50 v-m² samt förutom ovan nämnda bastubyggnad ekonomibyggnader på sammanlagt 100 v-m².

Även om totalbyggnadsrätten för en byggplats underskrids får byggnadsrätten inte överföras från fritidsbostad till bastubyggnad eller

från bastubyggnad till fritidsbostad. Detsamma gäller även gäststugor och ekonomibyggnader.

Fastigheternas avloppsvatten skall behandlas på av den kommunala miljövårdsmyndigheten godkänt sätt samt på detaljplanerade strandområden på sätt som motsvarar bestämmelserna i planen.

Byggnadsordningen har ingen bindande rättsverkan när en stranddetaljplan ska utarbetas eller ändras.

Kommunen har börjat förnya byggnadsordningen. Byggnads- och miljönämnden har 5.11.2024 § 75 beslutat att lägga fram byggnadsordningens program för deltagande och bedömning offentligt. Programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagd 7.11–19.12.2024

Bygglagen som trädde i kraft 1.1.2025 förutsätter att kommunerna ska före utgången av 2026 se över sina byggnadsförordningar så att de motsvarar den nya lagen.

Moderfastighetsutredning

För planeringsområdet behöver ingen moderfastighetsutredning göras, eftersom generalplanen anvisar en byggplats för fritidsbostäder (RA1) och strandedetaljplanen avser att anvisa den som byggplats i kvartersområdet för byggnader som betjänar turism (RM-1). Antalet byggplatser är oförändrat jämfört med den gällande generalplanen.

Naturinventering

I samband med utarbetandet av strandedetaljplanen gjordes en naturinventering i planeringsområdet (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 28.11.2025). Selvityksen maastokäynti on tehty 25.8.2025.

Stranden i planeringsområdet är i praktiken en gårdsplan, även om byggnadernas omgivning är ganska trädbevuxen, och det finns inte mycket av gräsmattor eller större planteringar. Bottenvegetationen består av moskogsarter. Resten av planeringsområdet är en ganska gammal frisk moskog med inslag av talldungar på hållmark. Trädbeståndet är till största delen något mer naturligt än genomsnittlig ekonomiskog, även om det finns knappt om död ved.

Värdefulla naturtyper

Inom planeringsområdet finns det två kärr som har betydande naturvärden. I västra delen, längs Bredsuddsvägen, finns ett representativt örtekärr i ett tillstånd som påminner om naturligt. På de

tydliga tuvorna växer ett litet bestånd av björkar och granar. Beståndet är så gott som i naturligt tillstånd. I utkanterna av kärret växer bindvide. Till det representativa fältskiktet hör rikliga förekomster av vattenklöver, sjöfräken och blåsstarr. Utöver nämnda arter påträffas bl.a. topplösa, kråklöver, tuvull och ängsull. Bredsuddsvägen dämme upp vattenströmmarna men det försämrar inte myrens naturvärden.

Örtkärr är en nationellt hotad och regionalt starkt hotad naturtyp. Objektet uppfyller definitionen av en särskilt viktig livsmiljö i skogslagen och METSO-kriterierna i klass I. Markanvändningsrekommendationen är att örtkärr med omedelbara omgivningar ska bevaras i naturligt tillstånd. Runt kärret ska en minst 20 meter bred skyddszon lämnas i naturligt tillstånd.

I planeringsområdets södra del, öster om Bredsuddsvägen, ligger ett blåbärskärr där det växer en rätt så gammal granskog. Vattenhushållningen i kärret påminner om naturligt tillstånd. Det förekommer inslag av tall och björk. I det relativt täta, rätt så naturliga beståndet växer det träd i olika ålder, men bortsett från en högstubbe av en björk och två björklågor finns det knappt någon död ved. Vägarna dämmer i viss mån upp vattenströmmarna, men det har ingen väsentlig inverkan på kärret. I fältskiktet påträffas förutom rikliga förekomster av blåbär bl.a. lingon, skogsfräken och Jungfru Marie nycklar. Granvitmossan är väl utbredd. I kärret observerades den starkt hotade fågelarten talltita.

Blåbärskärr hör till naturtypen riskärr, som är starkt hotad. Kärret uppfyller METSO-kriterierna i klass I. Markanvändningsrekommendationen är att kärret ska lämnas helt i naturligt tillstånd. I mosskogen i utkanten av kärret ska därtill en minst 20 meter bred skyddszon lämnas i naturligt tillstånd.

Artbeståndet

I utredningsområdet eller dess näromgivning har inga observationer av hotade eller sårbara arter, arter i bilagorna II och IV till EU:s habitatdirektiv eller andra beaktansvärda arter registrerats hos Finlands Artdatacenter (Finlands Artdatacenter, 2025). Sjöstranden är alltför oskyddad och näringsfattig för att den skulle lämpa sig som lekplats för åkergroda. I strandvattnet växer det mycket knappt om flytblad. Sjön är karg och det finns inga mosskanter kring den. Miljön lämpar sig således inte för bred kärrtrollslända, citronfläckad kärrtrollslända eller sibirisk vinterflickslända.

Skogarna i utredningsområdet lämpar sig relativt väl som livsmiljöer för flygekorrar, även om det finns knappt om lövträd. Inga ihåliga träd påträffades men det växer en och annan reslig asp i området. Inga daggömslen, förökningsplatser eller övervintringsplatser för fladdermöss påträffades. Utifrån dragen i miljön finns det ingen anledning att misstänka att området skulle ha större betydelse än normalt för fladdermöss. De relativt gamla barrskogarna i området lämpar sig som häckningsmiljö bl.a. för den starkt hotade talltitan och den sårbara tofsmesen. En talltita observerades i västra delen av området. Ju mer gamla trädbestånd som bevaras, desto bättre lämpar sig området för de hotade talltitorna. Mycket känsliga fågelarter häckar inte i ett område där det finns flera fritidsbostäder. I och med den planerade planändringen kommer området inte att förändras så mycket att det skulle få konsekvenser för fågelbeståndet i Varsviken.

Planens baskarta

Över planeringsområdet har en officiell baskarta (1:2000, mätningssklass 3) utarbetats. Den uppfyller kraven på en baskarta för en strandedetaljplan enligt lagen om områdesanvändning. Baskartan har utarbetats i plankoordinatsystemet ETRS-GK24 och höjdsystemet N2000.

Byggförbud

Inga byggförbud har utfärdats i planområdet.

3. Olika skeden i planeringen

3.1. Behovet av en stranddetaljplan och planeringsstarten

Planläggningsarbetet har inletts på markägarnas initiativ.

3.2. Deltagande och samarbete

Myndighetssamarbete

I planutkastskedet och vid behov i planförslagsskedet begärs myndighetsutlåtanden.

Program för deltagande och bedömning

Ett program för deltagande och bedömning (PDB) förenligt med 63 § i lagen om områdesanvändning har utarbetats och daterats 20.8.2025, och uppdaterats 17.3.2026.

Intressenter, anhängiggörande och planutkast

I programmet för deltagande och bedömning ingår en lista på intressenterna (PDB, bilaga 2).

Byggnads- och miljönämnden i Ingå kommun bestämde att göra stranddetaljplanen anhängig 5.11.2025 § 76. Att planarbetet gjorts anhängigt meddelades intressenterna per brev samt genom en kungörelse 13.11.2025.

Programmet för deltagande och bedömning samt det 20.8.2025 daterade planutkastet har varit offentligt framlagda i kommunen 13.11.-23.12.2025.

Intressenterna lämnade inga åsikter om planutkastet. Utlåtanden om planutkastet inkom från NTM-centralen i Nyland, Västra Nylands museum, Västra Nylands räddningsverk, Ingå-Sjundeå Miljöförening rf, miljöhälsan samt miljöchefen. Utlåtandena om planutkastet finns som bilaga 6 och plankonsultens bemötande av utlåtandena finns som bilaga 7 till planbeskrivningen.

Följande ändringar har gjorts på plankartan utifrån utlåtandena och naturinventeringen:

- I enlighet med naturinventeringen anvisas med beteckningen lu0-1 en särskilt viktig livsmiljö enligt skogslagen, ett örtkärr som ska bevaras i naturligt tillstånd.

- I enlighet med naturinventeringen anvisas med beteckningen luo-2 ett blåbärskärr som ska bevaras i naturligt tillstånd.
 - Avgränsningen av den riktgivande körförbindelsen i planeringsområdets västra del har preciserats enligt luo-områdena.
- I planeringsområdets mellersta del har en riktgivande körförbindelse lagts till enligt den nya byggda vägen.
- Byggnadsytan i kvartersområdet för byggnader som betjänar turism har preciserats och ändrats något.
 - Två byggnadsytor för bastu har anvisats på stranden i kvartersområdet; på den ena får en 100 vy-m² stor bastu och på den andra en 30 vy-m² stor bastu uppföras.
 - På vardera byggnadsytan får en gemensam bastu i en våning placeras.
- Bestämmelsen om kvartersområdet för byggnader som betjänar turism har preciserats så att man får bygga fyra in-kvarteringsbyggnader, bastubyggnader och ekonomibyggnader som betjänar områdets användningsändamål.
 - Dessutom har 410 vy-m² anvisats i total byggrätt.
- Jord- och skogsbruksområdena (M) på stränderna har ändrats till jord- och skogsbruksområden med särskilda miljövärden (MY).
- Utifrån utlåtandena har följande lagts till bland de allmänna bestämmelserna:
 - Den lägsta rekommenderade bygghöjden på strandområdet vid Marsjön är + 22,95 m (N2000)
 - Dessutom har bestämmelsen om vattenklosett kompletterats så att vattenklosetter tillåts i området om byggnaderna kan anslutas till vattentjänstverkets avloppsnät eller till något annat gemensamt avloppsvattensystem som är förenligt med planeringen för utvecklandet av kommunens vattentjänster och vars driftsäkerhet året runt har säkerställts.

Den 17.3.2026 daterade planen går vidare till behandling i förslagsskedet.

Planförslag

Kommunstyrelsen i Ingå godkände det 17.3.2026 daterade planförslaget på sitt möte __.__.2026 § __.

Planförslaget har varit offentligt framlagt __.__. - __.__.2026

Godkännande av planen

(KOMPLETTERAS EFTER GODKÄNNANDESKEDET.)

4. Beskrivning av stranddetaljplanen

4.1. Planens struktur

Planeringsområdet består av den icke-detaljplanerade fastigheten 149-409-2-51 SINIRANTA.

I stranddetaljplanen anvisas ett kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM-1), ett jord- och skogsbruksområde (M) samt jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY).

Avvikelse från generalplanen

Generalplanen för fastlandet, godkänd av Ingå kommunfullmäktige 13.6.2002, är i kraft i planeringsområdet. I den gällande planen har planeringsområdet anvisats dels som ett område för landsbygdsnärings (M), som i huvudsak är avsett för idkande av jord- och skogsbruk, dels som ett område för landsbygdsnärings med miljövärden (MY) och dels som ett område för fritidsbostäder (RA1), där byggnader fritidsbyggnader och därmed anslutna byggnader får uppföras i enlighet med byggnadsordningen. Siffran i anslutning till beteckningen anger det största antalet tillåtna byggplatser som kan bildas i området.

I stranddetaljplanen anvisas med avvikelse från generalplanen en byggplats (RM-1) i kvartersområdet för byggnader som tjänar turism i stället för den byggplats för fritidsbostäder (RA1) som har anvisats i generalplanen, med en smärre utvidgning till området för landsbygdsnärings med miljövärden (MY). Dessutom anvisas ett jord- och skogsbruksområde (M) och ett jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY) i de områden som i generalplanen är områden för landsbygdsnärings (M) och områden för landsbygdsnärings med miljövärden (MY). Den planbeteckning (RM-1) som anvisats i stranddetaljplanen motsvarar den verkliga användningen av området i nuläget och de befintliga byggnaderna, och gör det möjligt att vidareutveckla området. Det kan dock anses att områdets huvudsakliga användningsändamål (fritidsboende) i stranddetaljplanen sammanfaller med användningen enligt generalplanen.

Byggnaderna i planeringsområdet har till största delen uppförts mellan 1980 och 1990 och varit en fritidsplats för en förening, och därför kan det konstaterats att man i generalplanen felaktigt anvisat ett område för fritidsbostäder och inte ett område för turismtjänster. Då dessutom Kavalahden leiri- ja kurssikeskus (lägergård

och kurscentrum) är belägen på planeringsområdets sydvästra sida anses stranddetaljplanen inte splittra samhällsstrukturen.

42 § 4 mom. i lagen om områdesanvändning; Om generalplanen är uppenbart föråldrad, får detaljplanen av grundad anledning utarbetas eller innehållet i den ändras med avvikelse från det som föreskrivs i 1 mom. I så fall ska det emellertid ses till att detaljplanen anpassas till generalplanen som helhet och det som föreskrivs i 39 § om kraven på generalplanens innehåll ska beaktas (21.4.2017/230).

Dimensionering

En detaljerad dimensionering av planområdet visas på blanketten för uppföljning av detaljplanen (bilaga 1, tillställs i samband med godkännandet av planen).

Arealer

Planområdets areal uppgår till sammanlagt ca 5,6 hektar. I stranddetaljplanen anvisas ett kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM-1) på ca 2,3 hektar, ett jord- och skogsbruksområde (M) på cirka 2,9 hektar och jord- och skogsbruksområden med miljövärden (MY) på ca 0,4 hektar.

Våningsytor

I stranddetaljplanen har för byggplatsen i kvartersområdet för byggnader som betjänar turism anvisats en byggrätt på 410 vy-m², som får utnyttjas enligt följande:

- Fyra inkvarteringsbyggnader med våningstalet $Iu_{1/2}$, vilkas våningsytor är högst 120 vy-m².
- Bastubyggnader
 - o Två byggnadsytor för bastu. På vardera får man placera en bastu i en våning, för gemensamt bruk (100 vy-m² och 30 vy-m²)
- Ekonomibygnader som betjänar områdets användningsändamål.

Täckta altaner får utgöra högst 50 % av en inkvarteringsbyggnadsyta. Dessutom har byggrätt på 30 vy-m² anvisats på en byggnadsyta för ekonomibygnader i planeringsområdets västra del.

Service

Planområdet stöder sig på den befintliga servicen. Den närmaste servicen finns i Ingå centrum ungefär åtta kilometer bort längs Kustvägen.

Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

När de bestämmelser som getts om byggandet i planen iakttas, kommer genomförandet inte att äventyra natur-, landskaps- eller kulturvärdena i området. I planen har man med ändamålsenliga områdesreserveringar, beteckningar och bestämmelser strävat efter att minska konsekvenserna av byggandet samt tryggt bevarandet av en sund och säker miljö.

4.2. Områdesreserveringar

Planbeteckningarna är förenliga med miljöministeriets gällande anvisningar.

Plankartan, planbeteckningarna och planbestämmelserna finns som bilaga (bilaga 3).

Kvartersområden

Kvarter 1 för byggnader som betjänar turism.

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.

Jord- och skogsbruksområde

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.

Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden

MY**Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.**

Området har ingen byggrätt.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

4.3. Stranddetaljplanens konsekvenser

Genom noggrann planering av byggplatserna orsakar genomförandet av stranddetaljplanen så få förändringar som möjligt i naturmiljön.

Konsekvenser för byggd miljö

Befolkningsstrukturen och -utvecklingen i området

Strandedetaljplanen bedöms inte ha några betydande konsekvenser för befolkningsstrukturen eller befolkningsutvecklingen i området, eftersom den gällande generalplanen anvisar en byggplats för fritidsboende (RA1) och strandedetaljplanen avser att anvisa denna som byggplats i kvartersområdet för byggnader som betjänar turism (RM-1), i enlighet med den nuvarande verksamheten och de befintliga byggnaderna. Antalet byggplatser är detsamma som i generalplanen.

Samhällsstruktur

Strandedetaljplanen splittrar inte samhällsstrukturen. Då dessutom Kavalahden leiri- ja kurssikeskus (lägergård och kurscentrum) är belägen på planeringsområdets sydvästra sida anses strandedetaljplanen inte splittra samhällsstrukturen i det avseendet heller.

Service

Strandedetaljplanen stöder sig på servicen i Ingå centrum.

Trafik

Genomförandet av strandedetaljplanen har ingen nämnvärd inverkan på trafiken och trafiksäkerheten i området, eftersom byggnaderna i planområdet i huvudsak redan har uppförts och syftet med planen är att anvisa mer byggrätt i liten omfattning med tanke på eventuell tillbyggnad. Riktgivande körförbindelser har anvisats i enlighet med befintliga vägar.

Byggd kulturmiljö och fornminnen

Man känner inte till att det inom planeringsområdet skulle finnas värdefulla objekt i den byggda miljön eller fornlämningar. Inom planeringsområdet finns inga arkeologiska kulturarvsobjekt som skulle påverka planläggningen. Den historiska gränspunkten är belägen i ett område som anvisats som ett jord- och skogsbruksområde. Vid gränspunkten anvisas således ingen ändring i markanvändningen.

Rekreation

Strandedetaljplanen bedöms inte ha några betydande konsekvenser för rekreation. Efter planändringen kvarstår tillräckligt med jord-

och skogsbruksområde som lämpar sig för rekreation i planeringsområdet och andelen fri strand ökar något i och med stranddetaljplanen jämfört med den gällande generalplanen.

Konsekvenser för natur och naturmiljö

Landskapsstruktur, naturförhållanden

I stranddetaljplanen anvisas en byggplats i kvarteret för byggnader som betjänar turism (RM-1) i stället för byggplatsen för fritidsbostäder (RA1) som hade anvisats i den gällande generalplanen, med en smärre utvidgning mot planeringsområdets mitt, samt ett jord- och skogsbruksområde (M) och jord- och skogsbruksområden med särskilda miljövärden (MY). För byggplatsen för kvartersområdet för byggnader som betjänar turism anvisas sammanlagt 410 vy-m² i byggrätt, vilken omfattar fyra inkvarteringsbyggnader, bastubyggnader samt ekonomibyggnader som tjänar områdets användningsändamål. På stranden i kvartersområdet anvisas två byggnadsytor. På vardera får en gemensam bastu i en våning anvisas (30 vy-m² och 100 vy-m²). Bastubyggnaderna ska anpassas till sluttningslandskapet. Dessutom har en byggnadsyta (30 vy-m²) anvisats för vindskyddet med närområden inom jord- och skogsbruksområdet (M).

Vid placeringen av byggnadsytorna har man förutom de befintliga byggnaderna strävat efter att beakta terrängformerna och vilka lindrande effekter det befintliga skyddande trädbeståndet har för eventuella landskapsolägenheter.

Stranddetaljplanen bedöms inte ha några betydande landskapskonsekvenser, eftersom planområdet i huvudsak redan är byggt och stranddetaljplanen anvisar en ringa ökning av byggnadsrätten för eventuellt tillbyggnad.

I stranddetaljplaneområdet är en åtgärdsbegränsning i kraft i enlighet med 53 § i bygglagen.

Grundvatten och mikroklimat

Området har inte klassificerats som ett grundvattenområde. Stranddetaljplanen har inga väsentliga konsekvenser för mikroklimatet.

Mark- och berggrund

Byggbarheten är bra i planeringsområdet. Markgrunden är i huvudsak hållmark men med små inslag av lera. (Källa: <https://gtk-data.gtk.fi/Maankamara>)

Ekonomiska konsekvenser

strandedetaljplanen har inga direkta ekonomiska konsekvenser för andra än markägarna.

Övriga konsekvenser

Strandedetaljplanen har inga väsentliga konsekvenser för hälsa eller säkerhet, olika befolkningsgrupper, sociala förhållanden eller den kommunala ekonomin.

5. Genomförandet av stranddetaljplanen

5.1. Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Genomförandet av stranddetaljplanen styrs förutom av plankartan även av denna planbeskrivning.

5.2. Genomförande och tidtabell

Genomförandet av området kan starta när stranddetaljplanen har trätt i kraft genom en kungörelse. Markägarna ansvarar för genomförandet av stranddetaljplanen på de markområden de äger.

5.3. Uppföljning av genomförandet

Ingå kommun ansvarar för uppföljningen och övervakningen av genomförandet.

Åbo 17.3.2026

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ing. YKS 742