

Inkoon kunta
kaavoitus@inkoo.fi

Lausuntopyyntö 15.4.2026**Lausunto asemakaavaehdotuksesta, Sinirannan ranta-asemakaava, Inkoo**

Inkoon kunta on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa Sinirannan ranta-asemakaavaehdotuksesta 18.5.2026 mennessä. Ranta-asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueella matkailurakentamista.

Uudenmaan ELY-keskus on antanut ranta-asemakaavan valmisteluaineistosta lausunnon 15.12.2025.

Lupa- ja valvontaviraston lausunto**Yhdyskuntarakenne**

Uudenmaan ELY-keskus on valmisteluvaiheessa antamassaan lausunnossa todennut, että ranta-asemakaavan ratkaisu poikkeaa yleiskaavasta RM-korttelialueen osalta. Selostusta on tullut täydentää alueidenkäyttölain 42 §:n 4. momentti huomioiden. Selostusta on täydennetty lausunnon perusteella, ja selostuksessa todetaan mm., että yleiskaavan ratkaisussa alueelle on virheellisesti osoitettu loma-asuntoaluetta (RA) jo yleiskaavan laadinnan aikana kohteessa olleen matkailupalveluiden alueen (RM) sijaan. Lisäksi poikkeavaa ratkaisua perustellaan läheisen Kavalahden leiri- ja kurssikeskukseen nojaten.

Ranta-asemakaavan mahdollistamaa rakennusoikeutta on laskettu valmisteluvaiheen 600 k-m²:stä 410 k-m²:iin, josta majoitusrakennusten rakennusoikeus on 280 k-m². Laskennallisesti rakennusoikeuden määrä vastaa rakennusjärjestykseen peilaten lähes kahta loma-asunnon rakennuspaikkaa. Ranta-asemakaavaehdotuksen kaavamääräyksen mukaan alueelle olisi mahdollista toteuttaa neljä majoitusrakennusta, joista yksittäisen rakennuksen rakennusoikeus saa olla enintään 120 k-m².

Lupa- ja valvontavirasto tuo esiin, että ohjaavan yleiskaavan rakentamisen mitoitus perustuu rantaviivan mitoitukseen, ja yleiskaavalla on mahdollistettu 4–5 rakennuspaikkaa korjattua rantaviivakilometriä kohti. Myös yleiskaavan RM-alueille on osoitettu rakentamisen enimmäismäärää ohjaava määräys perustuen edellä todettuun mitoitukseen. Yleiskaavan mitoituksesta poikkeavaa ranta-asemakaavaratkaisua ei ole perusteltu siten, että asemakaava sopeutuisi alueidenkäyttölain 42 §:n 4. momentin edellyttämällä tavalla yleiskaavan kokonaisuuteen. Ranta-asemakaavaprosessissa tulee edelleen perustella rakentamisen määrää ja mitoitusta suhteessa voimassa olevaan yleiskaavaan.

Luonnonsuojelu

Ranta-asemakaavaa varten laadittu luontoselvitys on pääosin kartoittanut suunnittelualueen luonnonarvot asianmukaisesti suhteessa esitettyyn maankäyttöön

muutokseen. Selvityksessä esitetyt johtopäätökset ja suositukset ovat myös pääosin perusteltuja.

Selvityksessä todetaan kuitenkin yleisellä tasolla, että tavanomaisena talousmetsänä käsitelty voimakkaasti harvennushakattu, lahoppuustoltaan niukka, varttunut kuiva kangasmetsä kuuluu uhanalaisluokkaan vaarantunut. Tätä tulkintaa ei ole perusteltu aineistoviittauksilla, eikä Lupa- ja valvontavirasto tunnista tulkintaa. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että voimakkaasti käsiteltyä kangasmetsää ei lähtökohtaisesti tule luokitella uhanalaiseksi. Mikäli käsittely on ollut vähäistä ja metsällä on säilynyt luonnonkaltaisia piirteitä, voidaan kangasmetsä tapauskohtaisesti luokitella uhanalaiseksi. Lisäksi on huomioitava, että myös talousmetsä voi pitkällä aikavälillä kehittyä luonnontilaisemmaksi, kuten osittain selvityksessä on tunnistettukin. Tällöin maankäytön suunnittelussa voi tapauskohtaisesti olla tarpeen arvioida, tulisiko tällaiset luonnonarvot säilyttää, jotta niiden kehittyminen luonnontilaiseksi mahdollistuisi. Joidenkin muiden luontotyyppien osalta talousmetsät voivat kuitenkin sisältää uhanalaisluokitukseen.

Selvityksessä tunnistetut luonnonarvot on kaavaehdotuksessa huomioitu osittain puutteellisesti. Uhanalaisten luontotyyppien osalta, jotka on osoitettu luo-alueina, tulee alueiden rajausta kaavakartalla muuttaa siten, että luontotyypit turvataan tosiasiallisesti. Alueita koskevilla määräyksillä on esitetty etäisyyksiä, joiden avulla luontotyypit on tarkoitus turvata. Kaava-alueen tulevan käytön kannalta on kuitenkin selkeämpää ja tarkoituksenmukaisempaa rajata alueet laajemmin siten, että kyseiset luontotyypit turvataan asianmukaisesti.

Uhanalaista kangasrämettä ei ole kaavaehdotuksessa turvattu asianmukaisesti. Myös pienialaiset uhanalaiset luontotyypit ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä. Kangasräme tulee siten turvata ranta-asemakaavassa asianmukaisin kaavamerkinnoin ja -määräyksiin.

Lisäksi kaavoituksessa voi olla tarpeen ottaa tapauskohtaisesti huomioon myös alueellisesti uhanalaiset luontotyypit. Selvityksen kuvat 2 ja 6 edustavat alueellisesti vaarantunutta varttunutta havupuuvaltaista tuoretta kangasta. Selvityksen perusteella kyseisillä kuvioilla esiintyy merkittäviä luonnonarvoja, joita esiintyy Etelä-Suomessa yhä vähenevissä määrin. Kyseiset kuvat on perusteltua turvata ranta-asemakaavassa asianmukaisin kaavamerkinnoin ja -määräyksiin. Tätä voidaan pitää erityisen perusteltuna myös siksi, että alueella havaittiin selvityksen yhteydessä uhanalaisia metsätiaisia, jotka ovat riippuvaisia nimenomaan kyseisistä luonnonarvoista. Lisäksi ranta-asemakaavaa varten ei ole laadittu tarkempaa pesimälinnustoselvitystä, minkä vuoksi kaavan vaikutuksia pesimälinnustoon ei ole voitu arvioida yksityiskohtaisesti.

Ranta-asemakaavaan sisältyvä maisematyölupavelvoite ei korvaa edellä todettuja puutteita, vaan kyseiset luonnonarvot tulee turvata suoraan kaavamerkinnoin ja -määräyksiin ranta-asemakaavassa, jotta ne tulevat asianmukaisesti huomioiduiksi kaava-alueen maankäytössä ja alueidenkäyttölain edellyttämällä tavalla.

Kaava-alueella tunnistettujen merkittävien luonnonarvojen vuoksi kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on myös tarpeen täydentää luonnonympäristöön kohdistuvien vaikutusten osalta.

Lupa- ja valvontavirasto suosittelee lisäksi, että myös rakennuspaikkojen muut ulkopuoliset alueet säilytetään ja annetaan kehittyä luonnontilaisiksi. Alueet ovat pääosin suhteellisen luonnontilaisen kaltaisia ja voivat kehittyä verraten nopeasti luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviksi. Näin säilytetään rakennuspaikkojen ulkopuoliset alueet kokonaisuutena luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävinä tai sellaisiksi kehittyvinä alueina. Toisena luonnonympäristön säilyttämistä edistävänä keinona, jota on hyödynnetty useissa uudemmissa kaavoissa, voidaan käyttää kaavamääräystä, jonka mukaan rakennuspaikan rakentamaton osa tulee säilyttää luonnontilaisena.

Pintavedet

Marsjönin ravinnepitoisuudet ovat ekologisen tilan 3. ja 4. kauden luokittelussa hyvän ja tyydyttävän rajalla, joten lisäkuormitusta ei tule mahdollistaa. Kalaston tila on välttävä ja rehevyyttä ilmentävä särkikalojen biomassaosuuden tilaluokka on huono. Kuormitusta ei tulisi lisätä asemakaava kerrallaan, vaan pyrkiä kunnallisen jätevesihuollon järjestämiseen.

Ranta-asemakaavan vesi- ja jätevesihuoltoa koskevaa määräystä on tarkistettu Uudenmaan ELY-keskuksen valmisteluvaiheessa antaman lausunnon jälkeen. Määräys on ranta-asemakaavan ehdotuksessa seuraava: Alueella sallitaan vesikäymälät, mikäli rakennukset voidaan liittää vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon tai muuhun kunnan vesihuollon kehittämissuunnittelun mukaiseen yhteiseen jätevesijärjestelmään, jonka toimivuus on varmistettu ympärivuotisesti. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että määräys on tarpeellinen, jotta ranta-asemakaava täyttää alueidenkäyttölain 73 §:n mukaiset erityiset sisältövaatimukset koskien vesiensuojelua ja vesihuollon järjestämistä.

Alueelle laadittu jäteveden käsittelysuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä 5. Suunnitelman mukaan asemakaavan rakentaminen tukeutuu kiinteistöllä olemassa olevaan jätevesipumppaamoon ja panospuhdistamoon. Suunnitelman asemapiirroksen perusteella järjestelmä purkaa avo-ojaan. Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että jäteveden käsittelysuunnitelman mukainen järjestelmä ei ole sellainen yhteinen järjestelmä, jota ranta-asemakaavan määräyksessä edellytetään. Lisäksi Inkoon kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelmassa määritellään, ettei puhdistettuja jätevesiä saa johtaa suoraan vesistöön tai vesistöön johtavaan ojaan. Tästä syystä Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että jäteveden käsittelysuunnitelmaa tulee päivittää vastaamaan ranta-asemakaavaehdotuksen määräystä sekä Inkoon kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelmaa.

Muuta

Liikennejärjestelmän ja maanteiden osalta lausunnonantaja on Uudenmaan elinvoimakeskus. Määrällisen vesienhallinnan (mm. tulvariskien) ja vesihuoltolain osalta toimivaltainen viranomainen Uudenmaan alueella on Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Miia Ketonen ja ratkaissut johtava asiantuntija Riikka Elo.

Lupa- ja valvontavirasto

Postiosoite: PL 20, 13035 LVV

Puhelinvaiht. 0295 254 000

kirjaamo@lvv.fi | lvv.fi

Tämä asiakirja LVV-U/73418/2026 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LVV-U/73418/2026 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Elo Riikka 18.05.2026 14:46

Esittelijä Ketonen Miia 18.05.2026 14:44

Aihe: Lausunto koskien Sinirannan ranta-asemakaavaehdotusta, Inkoossa
Lähetetty: 22.4.2026, 13:48:07
Mistä: Ylipaavalniemi Päivi (Elinvoimakeskus)<paivi.ylipaavalniemi@elinvoimakeskus.fi>
Mihin: kaavoitus
Kopio: Ylipaavalniemi Päivi (Elinvoimakeskus)

Lausunto 22.4.2026
UUD/5775/2026

Inkoon kunta on pyytänyt Uudenmaan elinvoimakeskuksen liikenneosastolta lausuntoa koskien Sinirannan ranta-asemakaavaehdotusta.

Uudenmaan elinvoimakeskuksen liikenneosastolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen.

Ystävällisin terveisin,

Päivi Ylipaavalniemi
Liikenteen ja maankäytön asiantuntija
paivi.ylipaavalniemi@elinvoimakeskus.fi
+358 295 021 369, Liikenteen asiakaspalvelu 0295 020 600

Liikenneosasto
Suunnitteluyksikkö
Uudenmaan elinvoimakeskus, Opastinsilta 12 C, PL 10, 00072 Elinvoimakeskus
www.elinvoimakeskus.fi/uusimaa

Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu. Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi.

12.5.2026

Inkoon kunta
Kaavoitus
Rantatie 2
10210 Inkoo
kaavoitus@inkoo.fi

Referens - Viite: lausuntopyyntönnö 15.4.2026

Ärende - Asia: Inkoo, Sinirannan ranta-asetakaavaehdotus

Länsi-Uudenmaan museolta on pyydetty lausuntoa otsikon asiasta. Lausuntopyynnön mukana on toimitettu kaavaselostus, kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen sekä kaavanlaatijan vastineet kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin.

Sinirannan asemakaavan suunnittelualue sijoittuu linnuntietä noin kuusi kilometriä Inkoon kuntakeskuksesta länteen Marsjön-järven rannalle. Kaavahanke koskee asemakaavoittamatonta kiinteistöä 149-409-2-51 SINIRANTA. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 5,6 hehtaaria. Kaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

Museon saaman kaavaselostuksen mukaan tavoitteena on ohjata alueelle matkailurakentamista ja osoittaa kiinteistölle yksi matkailua palvelevien rakennusten rakentamispaikka (RM-1). Lisäksi kaavan tarkoituksena on osoittaa alueelle maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Suunnittelualue koostuu pääosin runsaspuustoisesta metsämaastosta sekä lomarakennuksen pihapiiristä. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 200 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 196 metriä.

Museo on tutustunut asiaan ja ottaa siihen kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun sekä arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta. Museo on aikaisemmin antanut lausuntonsa ranta-asetakaavan luonnoksesta 19.12.2025 (RBG/1594/12.03.03.05/2025).

Rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun näkökulmasta museolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museo toteaa, ettei suunnittelualueelta tunneta muinaismuistolain (295/1963) nojalla suojeltuja kiinteitä muinaisjäännöksiä, tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Museon arvion mukaan hankealueella ei ole tarvetta arkeologiselle maastoinventoinnille osana kaavoitushanketta. Museo toteaa, että sen

12.5.2026

aikaisemmat kommentit arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyen on otettu huomioon kaavaselostuksessa, eikä sillä ole enempää huomautettavaa asiaan.

Yhteyshenkilönne Länsi-Uudenmaan museossa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta on arkeologi Jaakko Ervasti (jaakko.ervasti@raseborg.fi, p. 019 289 2509).

Lassi Patokorpi
Museonjohtaja, Länsi-Uudenmaan museo

Beredare - Valmistelijat: Tellervo Saukoniemi, rakennustutkija, Länsi-Uudenmaan museo
Jaakko Ervasti, arkeologi, Länsi-Uudenmaan museo

För kännedom - Tiedoksi: Museovirasto, Kulttuuriympäristöpalvelut
Lupa- ja valvontavirasto

Bilagor - Liitteet

Dokumentet har signerats elektroniskt i ärendehanteringssystemet. Underskriftens riktighet kan verifieras i registraturen.

Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi tarkistaa kirjaamosta.

Aihe: Siniranta ranta-asemakaavaehdotus
Lähetetty: 13.5.2026, 7:53:37
Mistä: Toimisto Uudenmaanliitto<toimisto@uudenmaanliitto.fi>
Mihin: kaavoitus

Hyvä vastaanottaja,

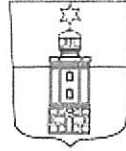
Uudenmaan liitto kiittää lausuntopyynnöstänne ja ilmoittaa, että emme anna lausuntoa Siniranta ranta-asemakaavaehdotuksesta.

Ystävällisin terveisin,

Uudenmaan liitto // Nylands förbund

Esterinportti 2 B • Estersporten 2 B
00240 Helsinki • Helsingfors
www.uudenmaanliitto.fi





UTLÅTANDE

11.5.2026

Ingegerd Grün-Maja 044-744 65 93

Ingå kommun/Planläggning

plan@inga.fi

Hänvisning: Utlåtandebegäran 15.4.2026

Utlåtande om Siniranta stranddetaljplan, Ingå

Byggnads- och miljönämnden i Ingå har begärt utlåtande gällande Siniranta stranddetaljplan, senast 18.5.2026. Området ligger på västra stranden av Varsviken i Marsjön, ca 6 km (fågelvägen) från Ingå centrum. Syftet med stranddetaljplanen är att styra byggandet för turismverksamhet i området. Området är ca 5,6 ha stort och har en strandlinje på ca 200 m.

Planeringsområdet består i huvudsak av skogsterräng och gårdsområden vid en fritidsbyggnad. Området ägs av en förening. På fastigheten finns det två inkvarteringsbyggnader, en bastubyggnad samt mindre ekonomi- och gårdsbyggnader.

Planeringsområdet ligger inte på grundvattenområde. Vattenförsörjning beskrivs i planebestämmelserna.

I stranddetaljplanen anvisas ett kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM-1) samt jord- och skogsbruksområden (M, MY). På RM-1 område anvisas fyra inkvarteringsbyggnader, två bastubyggnader, ekonomibyggnader.

Utlåtande

Ur hälsoskyddssynpunkt finns ingenting att anmärka.

Å tjänstens vägnar,

Katianna Kuula
direktör för hälsoövervakningen

Ingegerd Grün-Maja
hälsoinspektör



För kännedom

Sydspetsens miljöhälsanämnd

14.5.2026

Inkoon kunta
Kaavoitus
Rantatie 2
10210 Inkoo

Sinirannan ranta-asemakaava

Ingå-Sjundea Miljöförening rf - Inkoon-Siuntion Ympäristöyhdistys ry on tutustunut Sinirannan ranta-asemakaavaehdotukseen ja lausuu siitä seuraavaa.

Suunnittelualueelle, joka yhteensä 5,6 ha, on tarkoitus RM-1 -alueelle rakentaa lisää matkailua varten neljä majoitusrakennusta talousrakennuksineen, kaksi rantasaunaa ja yksi talousrakennus jo olemassa olevan laavun viereen, yhteensä 410 km². Lisäksi jätetään maa- ja metsätalousaluetta, M ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla erityisiä suojeluarvoja, MY.

Alue tulee ympärivuotiseen loma- ja matkailukäyttöön.

Muutamia huomioita

Miksi M-alueelle on piirretty ajo-yhteys, joka kuitenkin katkeaa RM-1 -alueen rajaan? Lähes luonnontilaista metsää ei tule pirstoa uusilla autoteillä.

Luontoselvitys

Luontoselvitys vaikuttaa perusteellisesti tehdyltä, kymmeneen erityyppiseen kuvioon tarkennettuna. Selkeä puute on eläimistön kartoittamatta jättäminen. Hyvä, että edes hömötiainen näyttäytyi!

Linnuston suojelualue järvellä on hyvin merkitty.

On toivottavaa, että kaikinpuolin hyönteisille ja matelijoille soveltuvalla järvenrannalla niitä esiintyisi, edes muutamia korentoja.

Kartoitettu alue on osa metsää, josta suuri osa on suojeltu METSO-kriteereillä Kavalahden suojelualueena. Niinpä on odotettua, että suojeluarvoja löytyy, ja eläimistön kannalta onkin tärkeää säilyttää metsä luonnontilassa.

Selvitys osoittaa, että suunnittelualue on monipuolisesti lähes luonnontilaista ja luonnontilaiseen palaavaan metsää, kuusi- ja mäntyvaltaista korpea, rämettä, kalliometsää, mutta myös ruoho- ja mustikkakorpea.

Suosituksia jättää kuvat 7 ja 8 täysin koskematta luonnontilaan ja muut metsäalueet rakentamattomina kehittymään luonnontilaisina ovat perustellut

On arvokasta, että tuonne metsän keskelle ei ole tuotu kaupallisia kukkaistutuksia eikä rakennettu leikattavia pihanurmikoita.

Onkin toivottavaa, että myös piha-alue säilyy niittymäisenä ja luonnonkasveja kasvavana.

14.5.2026

Marsjö	Ristiriitaisesti kaavaselostuksessa todetaan, ettei alueella ole tunnistettuja luontoarvoja, vaikka alue on aivan puhdasvetisen, luonnontilaisen järven rannalla. Marsjö-järvi on aivan erityinen kohde sen puhtaan veden vuoksi. Marsjö on Inkoon kunnan varavesilähde sekä Fortum Oyj:n vesilaitoksen kautta Joddbölen satama-alueen talousvesilähde. Siksi veden puhtautta on vaalittava.
Jätevedet	Aineistossa on jätevesienkäsittelyn suunnitelma, joka perustuu alueella olevaan jätevesijärjestelmään. Vuonna 2010 asennetun 15 henkilölle mitoitettun panospuhdistamon riittävyys on kyseenalaista lomakylän ympärivuotisessa käytössä, mikäli puhdistamoon johdettaisiin sekä harmaat että wc-vedet. Suunnitelmassa alueelle ollaan rakentamassa nykyisten lisäksi neljä majoitusrakennusta piharakennuksineen ja saunoineen. On selvää, ettei nykyisen pikkupuhdistamon kapasiteetti riitä. Rakennuskohde sijaitsee luonnontilaisen, puhtaan järven rannalla. Siksi sen vedenlaatua tulee suojella. Toisaalta kohde sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien päässä ja vieläpä melko lähellä Inkoon jätevedenpuhdistamoa, joten jäteveden kerääminen ja vienti puhdistuslaitokseen on helppoa.
Mustat jätevedet	Varovaisuusperiaatteen mukaisesti ja Marsjön suojelemiseksi edellytämme, että wc-vedet kerätään umpisäiliöön, joka tyhjennetään säännöllisesti.
Harmaat jätevedet	Harmaat vedet voidaan johtaa paikalliseen pienpuhdistamoon, jonka kapasiteettia tulee toki kasvattaa lomanviettäjien todellisen määrän mukaisesti ja huomioiden eri vuodenaikojen olosuhteiden vaihtelut. Esimerkiksi 100 -neliöisessä saunassa kylpee todennäköisesti enemmän kuin 15 henkilöä kesäillassa. Harmaiden jätevesienkäsittelyssä ns. pienpuhdistamon tulee sijaita mahdollisimman etäällä järvestä. Siihen liittyvä imeytyskenttä on sijoitettava paikkaan, josta vesi ei valu kohti järveä.

Ympäristöyhdistys osallistuu mielellään alueen jatkosuunnitteluun.

Inkoon – Siuntion Ympäristöyhdistys ry

Vappu Heikkinen
puheenjohtaja

Karin Gottberg-Ek
varapuheenjohtaja