

VASTINE
INKOON KUNTA
SINIRANNAN RANTA-ASEMAKAAVA

Sinirannan ranta-asemakaava on ollut ehdotuksena nähtävillä 15.4.–18.5.2026. Kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa ja yksi muistutus. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin vastineen.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
Lupa- ja valvontaviraston lausunto (18.5.2026): 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 asi-	Esitetty kaavaratkaisu on mitoitukseltaan ja käyttötarkoitukseltaan johdonmukainen Inkoon kunnan vastaavien ranta-alueilla sijaitsevien matkailu- ja lomarakentamisen kohteiden kanssa. Ratkaisussa on otettu huomioon alueen olemassa oleva käyttö, rakennuskannan nykyinen määrä sekä se, että kyse on jo toteutuneeseen toimintaan liittyvästä vähäisestä täydennysrakentamisesta eikä uuden erillisen lomarakennuspaikan muodostamisesta. Rakentamisen määrän ja mitoituksen suhde voimassa olevaan yleiskaavaan arvioidaan osana kunnan kaavaratkaisua. Inkoon kunta ratkaisee asian kaavan hyväksyvänä viranomaisena.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
anmukaisesti suhteessa esitettyyn maankäytön 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 huomiotava, 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 sisältyä uhanalaisluokitukseen. Selvityksessä tunnistetut luonnonarvot on kaavaehdotuksessa huomioitu osittain puutteellisesti. Uhanalaisten luontotyyppien osalta, jotka on osoitettu luo-alueina, tulee alueiden rajausta kaavakartalla muuttaa siten, että luontotyytit turvataan tosiasiallisesti. Alueita koskeissa määräyksissä on esitetty etäisyyksiä, joiden avulla luontotyytit on tarkoitus turvata. Kaava-alueen tulevan käytön kannalta on kuitenkin selkeämpää ja tarkoituksenmukaisempaa rajata alueet laajemmin siten, että kyseiset luontotyytit turvataan asianmukaisesti. Uhanalaista kangasrämettä ei ole kaavaehdotuksessa turvattu asianmukaisesti. Myös pienialaiset uhanalaiset luontotyytit ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä. Kangasräme tulee siten turvata ranta-asemakaavassa asianmukaisin kaavamerkinnöin ja -määräyksiin. Lisäksi kaavoituksessa voi olla tarpeen ottaa tapauskohtaisesti huomioon myös alueellisesti uhanalaiset luontotyytit. Selvityksen kuviot 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 kuviot on perusteltua turvata ranta-asemakaavassa asianmukaisin kaavamerkinnöin 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.	Merkitään tiedoksi. Luontoselvityksessä tunnistetut korpialueet on osoitettu kaavakartalla luo-alueina selvityksen mukaisten rajausten perusteella. Rajaukset kattavat varsinaiset korpialueet ja turvaavat siten kyseiset luontotyytit tosiasiallisesti. Luo-alueiden laajentamista ei katsota tarpeelliseksi, sillä korpialueiden ympärille jätetään kaavamääräysten mukaisesti vähintään 20 metrin levyinen luonnontilaisena säilytettävä suojavyöhyke. Suojavyöhykkeen tarkoituksena on turvata korpialueiden ominaispiirteiden ja luonnonarvojen säilyminen. Luontoselvityksen mukainen kangasräme osoitetaan kaavakartalle luo-3-merkinnällä ja kaavamääräyksellä; <i>luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, kangasräme, joka tulee säilyttää luonnontilaisena.</i> Suunnittelualueelle osoitetut maa- ja metsätalousalueet muutetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. <i>Alueella ei ole rakennusoikeutta muualla kuin erikseen osoitetulla rakennusallalla. Alueen metsänkäsittely tulee hoitaa jatkuvapitteisenä.</i>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
Ranta-asemakaavaan sisältyvä maisematyölupavelvoite ei korvaa edellä todettuja puutteita, vaan kyseiset luonnonarvot tulee turvata suoraan kaavamerkinnoin ja -määräyksiin ranta-asemakaavassa, jotta ne tulevat asianmukaisesti huomioituiksi 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 biomassasuuden 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	Täydennetään kaavaselostusta luonnonympäristöön kohdistuvien vaikutusten osalta. Suunnittelualueelle osoitetut maa- ja metsätalousalueet muutetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. <i>Alueella ei ole rakennusoikeutta muualla kuin erikseen osoitetulla rakennusallalla. Alueen metsänkäsittely tulee hoitaa jatkuvapuiteisena.</i> Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen kaavamääräyksessä on määrätty, että rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet tulee pääosin säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnontilaisina. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään, että käymälävedet tulee johtaa umpisäiliöön. Jätevesijärjestelmän riittävyys ja toteutustapa ratkaistaan tarkemmin rakentamislupavaiheessa. Kaavassa annetaan määräykset siitä, millä edellytyksillä jätevesien

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
vesistöön johtavaan ojaan. Tästä syystä Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että jäteveden käsittelysuunnitelmaa tulee päivittää vastaamaan ranta-asetusta koskevan määräyksen sekä Inkoon kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelmaa. Muuta Liikennejärjestelmän ja maanteiden osalta lausunnonantaja on Uudenmaan elinvoimakeskus. Määrällisen vesienhallinnan (mm. tulvariskien) ja vesihuoltolain osalta toimivaltainen viranomaisena Uudenmaan alueella on Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus.	käsittely voidaan toteuttaa rakentamisen yhteydessä. Toimitusta valvoo kunnan toimivaltainen ympäristönsuojeluviranomainen. Merkitään tiedoksi.
Uudenmaan elinvoimakeskuksen lausunto (22.4.2026): Uudenmaan elinvoimakeskuksen liikenneosastolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen.	Merkitään tiedoksi.
Länsi-Uudenmaan museon lausunto: (12.5.2026): Museo on tutustunut asiaan ja ottaa siihen kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun sekä arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta. Museo on aikaisemmin antanut lausuntonsa ranta-asetuksen 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 aikaisemmat kommentit arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyen on otettu huomioon kaavaselostuksessa, eikä sillä ole enempää huomautettavaa asiaan.	Merkitään tiedoksi.
Eteläkärjen ympäristöterveyden lausunto (11.5.2026): Terveydensuojelun näkökulmasta ei ole huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.
Inkoon-Siuntion Ympäristöyhdistys ry:n muistutus (14.5.2026): Suunnittelualueelle, joka yhteensä 5,6 ha, on tarkoitettu RM-1 -alueelle rakentaa lisää matkailua varten neljä majoitusrakennusta talousrakennuksineen, kaksi rantasauvaa 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.	Kuten luonnosvaiheen vastineessa on todettu, kyseessä on olemassa olevan toiminnan vähäinen laajentaminen. Suunnittelualueen nykyiset rakennukset ovat rakennetut pääosin 1980–1990-luvuilla. Ranta-asetusta sovelletaan rakennusoikeutta olemassa olevien rakennusten mukaisesti ja vähäisesti lisättynä mahdollista lisärakentamista varten.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
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 tehdyttä, kymmenen 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 kuviot 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. 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 Forum Oyj:n vesilaitoksen kautta Joddbölen satama-alueen talousvesilähde. Siksi veden puhtautta on vaalittava.	Kaava-alueen kaikki maa- ja metsätalousalueet muutetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Kaavatyön aikana suunnittelualueelle on rakennettu uusi tie, joka on osoitettu kaavassa ohjeellisena ajoyhteytenä (ajo). Kaavateknisesti ajoyhteys on osoitettu RM-1-alueen rajaan, koska merkinnällä osoitetaan korttelialueen käyttöä palveleva uusi ajoyhteys. Suunnittelualueelle osoitetut maa- ja metsätalousalueet muutetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. <i>Alueella ei ole rakennusoikeutta muualla kuin erikseen osoitetulla rakennusallalla. Alueen metsänkäsittely tulee hoitaa jatkuvapitteisenä.</i> Selostuksessa on todettu luontoselvityksen mukaisesti, että suunnittelualueella sijaitsee kaksi luontoarvoiltaan merkittävää korpea, ruohokorpi ja mustikkakorpi. Selostukseen lisätään myös maininta kangasrämeestä, joka osoitetaan kaavakartalle luo-3-merkinnällä lupa- ja valvontaviraston lausunnon perusteella. Lisäksi maa- ja metsätalousalueet osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Merkitään tiedoksi.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
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 edellyttämme, 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 jatko-suunnitteluun.	Ranta-asemakaavassa osoitetaan suunnittelualueelle matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa neljä majoitusrakennusta, saunarakennuksia sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Kaavamääräys ei tarkoita, että alueelle saisi rakentaa nykyisten majoitusrakennusten lisäksi neljä uutta majoitusrakennusta, vaan että alueella saa olla yhteensä neljä majoitusrakennusta olemassa olevat majoitusrakennukset mukaan lukien. Jätevesijärjestelmän riittävyys ja toteutustapa arvioidaan tarkemmin rakentamislupavaiheessa. Kaavalla ei ratkaista jätevesijärjestelmän yksityiskohtaista teknistä toteutusta. Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään, että käymälävedet tulee johtaa umpisäiliöön.

Turussa 11.8.2026

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742