

INKOON KUNTA

SINIRANNAN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



~~17.3.2026~~ 11.8.2026

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	15
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	22
4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	23
4.1. Kaavan rakenne	23

	Poikkeaminen yleiskaavasta	23
	Mitoitus.....	24
	Palvelut.....	25
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
4.2.	Aluevaraukset	25
	Korttelialueet	25
	Maa- ja metsätalousalue	25
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	25
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	26
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	27
	Taloudelliset vaikutukset.....	28
	Muut vaikutukset.....	28
5.	Ranta-asemakaavan toteutus.....	29
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	29
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	29
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	29

LIITTEET	1) Asemakaavan seurantalomake (toimitetaan, kun on teknisesti mahdollista)
	2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
	3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
	4) Luontoselvitys
	5) Jäteveden käsittelysuunnitelma
	6) Lausunnot kaavaluonnoksesta
	7) Vastine lausuntoihin kaavaluonnoksesta
	8) Lausunnot kaavaehdotuksesta
	9) Vastine lausuntoihin kaavaehdotuksesta

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 kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnassa 8.4.2026 § 30.
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	11.8.2026	Hyväksytty Inkoon kunnanvaltuustossa __.__.____ § __
1.2	Arkistoversio	__*__*____	

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) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1).

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	15.4. – 18.5.2026
Kunta 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

Päivitetty 11.8.2026:

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, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1). Matkailua palvelevien rakennusten rakennuspaikan tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 410 k-m², johon sisältyen saa rakentaa neljä majoitusrakennusta, saunarakennuksia sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Tavoitteena on osoittaa kaksi saunan rakennusala, joille saa sijoittaa yksikerroksisen yhteiskäyttöisen saunarakennuksen sekä lisäksi maa- ja metsätalousalueelle talousrakennusten 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 lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

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

Suunnitteluala on pinta-alaltaan noin 5,6 hehtaaria ja sillä on todellista rantaviivaa noin 200 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 196 metriä.

Suunnitteluala on yksityisessä maanomistuksessa (yhdistys). Aluetta käytetään yhdistyksen jäsenten vapaa-ajanviettopaikkana.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnitteluala on pääosin runsaspuustoista metsämaastoa sekä lomarakennuksen pihapiiriä. Suunnittelualan länsireunalta avautuu näkymä järvelle, muuten maisema on metsäistä. Suunnittelualan maaperä on pääasiassa kalliomaata, mutta vähäiseltä osin myös savea. (Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara>).

Suunnitteluala ei sijaitse pohjavesialueella.

Suunnittelualueelta on tehty ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä luontoselvitys (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 28.11.2025). Suunnittelualan ranta on käytännössä pihaa, vaikka rakennusten ympäristö onkin varsin puustoinen, eikä nurmikkoa 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 lahoppuuta on vähäisesti. Suunnittelualan 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 Bredsiementie 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).



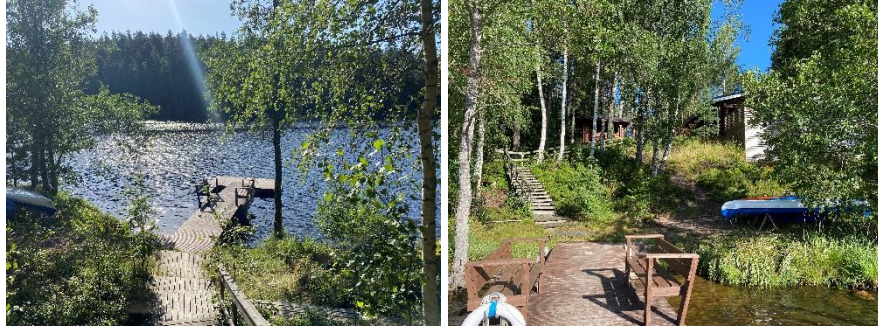
Suunnittelualan yhteiskäyttöinen saunarakennus (valmistunut 1999).



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



Suunnittelualan piharakennus ja suunnittelualueelle johtava tie.



Suunnittelualan rannassa oleva laituri ja sille johtavat portaat.



Suunnittelualan keskiosissa oleva laavualue.

Muinaisjäännökset ja arkeologiset kulttuuriperintökohteet

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä tai arkeologisia kulttuuriperintökohteita.

Länsi-Uudenmaan museon mukaan aluetta koskevassa historiallisessa kartta-aineistossa havaittiin Nyrån-niminen rajapiste, joka on erottanut Bredsin ja Wahrsin kyliä 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 1.4.2018.

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 riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

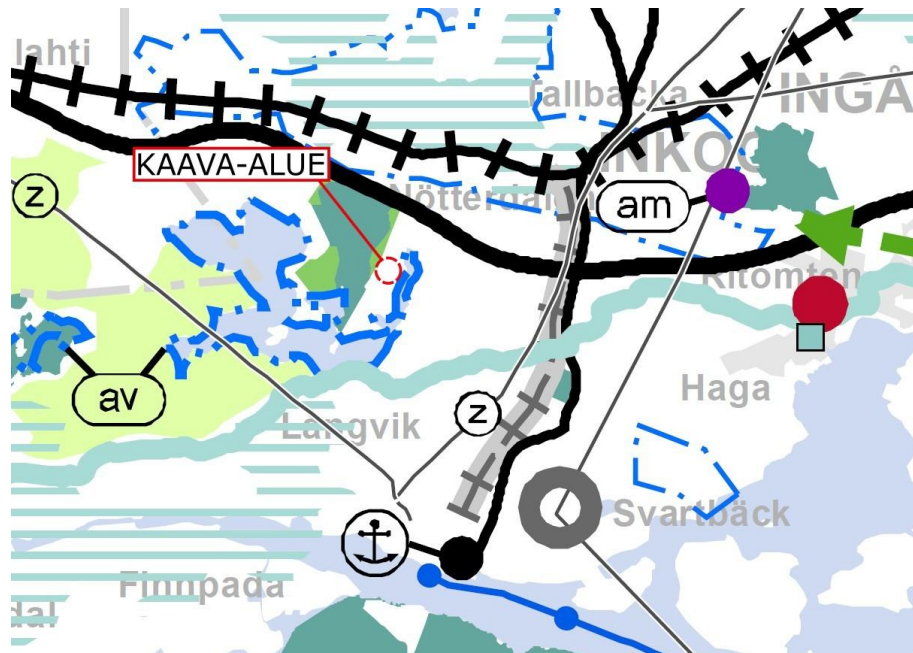
Maakuntakaava

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 suunnittelualueen 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

Päivitetty 11.8.2026:

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.

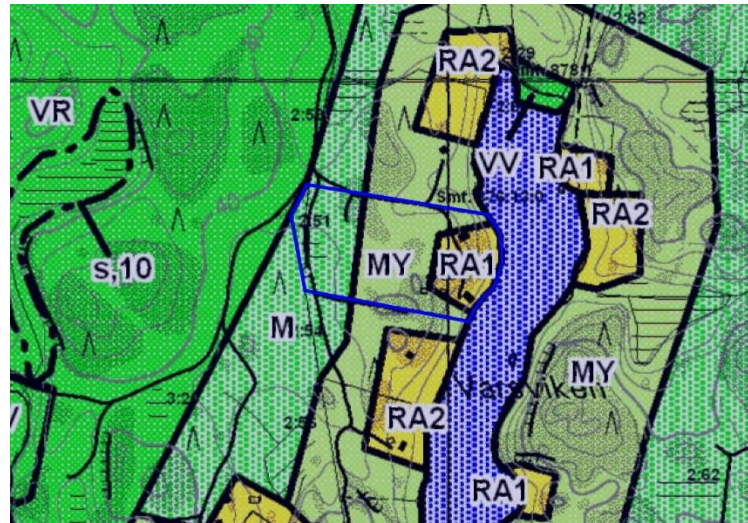
Kaavatyö on käynnistynyt 2024 ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu maaliskuussa 2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty kesäkuussa 2025 sekä helmikuussa 2026. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä ja kommentoitavana verkossa 11.3.-8.5.2026. Kaavaehdotuksen on tarkoitus tulla nähtävälle 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:



**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.



**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.



**OMRÅDE FÖR LANDSBYGDSNÄRINGAR MED MILJÖVÅRDEN
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 määritetty 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 kunnan-
valtuustossa 12.12.2001. Rakennusjärjestyksen kohdat:

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

Rakentamisen on sopeuduttava ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, väriyksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopuinen 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. Pohjakaasvillisuus on kangasmetsälajistoa. Muu osa suunnittelualueesta on melko vanhaa tuoretta kangasmetsää, jota kallioiset männiköt kirjovat. Puusto on suurimmaksi osaksi hie-man keskimääräistä talousmetsää luonnontilaisempaa, vaikka lahoppuuta on vähäisesti.

Arvokkaat luontotyypit

Täydennetty 11.8.2026:

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi luontoarvoiltaan merkittävää korpea sekä pieni kangasräme. Suunnittelualueen länsiosassa Bredsniementien varrella sijaitsee edustava, luonnontilaisen kaltainen ruohokorpilaikku. Selvillä mättäillä kasvava pienikokoinen ja jokseenkin luonnontilainen puusto koostuu koivuista ja kuusista. Suon reunoilla on virvapajua. 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 koivupötkkelöä 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 maariankämmekkää. 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.

Suunnittelualueen keskiosassa sijaitsee pieni, ojitamaton kangasrämelaikku kallion kupeessa. Harvennetun mäntypuuston lomassa kasvaa hiukan lyhyitä koivuja ja virvapajuja. Kenttäkerroksessa tavataan runsaasti suopursua, tupasvillaa, mustikkaa ja puolukkaa, joiden ohella kasvistoon kuuluvat mm. kanerva, juolukka ja variksenmarja. Kuviolla on muutama pieni kelo. Kangasräme on valta-

kunnallisesti vaarantunut ja alueellisesti erittäin uhanalainen luontotyyppi. Kuvio on ekologiselta laadultaan kohtalainen, mutta varsin pienialainen.

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 nebareunuksia 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-asetakaavan 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 luon-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 määräystä 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 määräystä 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

Täydennetty 11.8.2026:

Inkoon kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta on käsitellyt 17.3.2026 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 8.4.2026 § 30.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 15.4.-18.5.2026.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Lupa- ja valvontavirastolta, Uudenmaan elinvoimakeskuksen liikenneosastolta, Länsi-Uudenmaan museolta sekä Eteläkärjen ympäristöterveydeltä ja muistutus Inkoo-Siuntion Ympäristöyhdistys ry:ltä. Lausunnot ja muistutus kaavaehdotuksesta ovat selostuksen liitteenä 8 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 9.

Kaavakartalle on ennen hyväksymisvaihetta tehty seuraavat täydennykset ja muutokset:

- Kaikki maa- ja metsätalousalueet on muutettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
 - Lisäksi MY-1 määräystä on täydennetty määräyksellä; *Alueen metsänkäsittely tulee hoitaa jatkuvapeitteisenä.*
- Kaava-alueelle on osoitettu luo-3-merkinnällä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, kangasräme, joka tulee säilyttää luonnontilaisena.
 - Alueen vieressä kulkevan ohjeellisen ajoyhteyden sekä rakennusalan rajausta on tarkennettu luo-alueen mukaisesti.
- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys; käymälävedet tulee johtaa umpisäiliöön.

11.8.2026 päivätty kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

Inkoon kunnanvaltuusto on hyväksynyt 11.8.2026 päivätyn Sinirannan ranta-asemakaavan kokouksessaan __.__.2026 § __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Päivitetty 11.8.2026:

Suunnittelualue muodostuu asemakaavoittamattomasta kiinteistöstä 149-409-2-51 SINIRANTA.

Ranta-asemakaavalla on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-1) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1).

Poikkeaminen yleiskaavasta

Päivitetty 11.8.2026:

Suunnittelualueella on voimassa Inkoon Mantereen 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, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1) 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 ollut yhdistyksen vapaa-ajanviettopaikkana, 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, kun on teknisesti mahdollista).

Pinta-alat

Päivitetty 11.8.2026:

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 5,6 hehtaaria. Suunnittelualueelle on ranta-asemakaavassa osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-1) noin 2,3 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1) noin 3,3 hehtaaria.

Kerrosalat

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

- Neljä majoitusrakennusta, kerrosluvultaan Iu½ kerroksisia rakennuksia, joiden kerrosalat ovat enintään 120 k-m².
- Saunarakennuksia
 - o Kaksi saunan rakennusalaa, 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 Rannikotietä 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



Kvartersområde för byggnader som betjänar turism.

Fyra inkvarteringsbyggnader, bastubyggnader och ekonomibyggnader som tjänar områdets användningsändamål får byggas på området. En inkvarteringsbyggnad väningsyta 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.

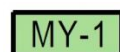
Alueelle saa rakentaa neljä majoitusrakennusta, saunarakennuksia ja alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Majoitusrakennuksen suurin sallittu kerrosala saa olla korkeintaan 120 k-m².

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

Katettua terassia saa olla korkeintaan 50 % majoitusrakennuksen pinta-alasta.

Maa- ja metsätalousalue

Päivitetty 11.8.2026:



Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.

Utöver anvisad byggnadsyta har ingen byggrätt tilldelats området. Skogsbehandlingen i området ska idkas som kontinuerlig beståndsvård.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alueella ei ole rakennusoikeutta muualla kuin erikseen osoitetulla rakennusallalla. Alueen metsänsäilytys tulee hoitaa jatkuvapitteisenä.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Rakennuspaikan huolellisella suunnittelulla ranta-asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa mahdollisimman vähän muutoksia luonnon-ympäristössä.

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

Päivitetty ja täydennetty 11.8.2026:

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, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1). 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, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1), on osoitettu talousrakennusten rakennusala (30 k-m²) laavualuetta varten.

Suunnittelualueelta on laadittu ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä luontoselvitys 28.11.2025 (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). Selvityksessä tunnistetut luonnonarvot on huomioitu kaavaratkaisussa osoittamalla arvokkaat luontokohteet luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeinä alueina (luomerkinnät) sekä antamalla niiden luonnontilan säilymistä turvaavat kaavamääräykset. Korpialueita koskevissa määräyksissä edellytetään lisäksi, että korpea ympäröivä kasvillisuus säilytetään luonnontilaisena vähintään 20 metrin etäisyydellä alueen rajasta.

Rakennusalojen sijoittamisessa on huomioitu olemassa olevat rakennukset, maastonmuodot sekä suojapuuston maisemahaittoja vähentävä vaikutus. Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle on annettu määräys, jonka mukaan rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet tulee pääosin säilyttää maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan luonnontilaisina. Lisäksi maa- ja metsätalousalueella, jolla on erityisiä ympäristöarvoja, metsänkäsittely tulee hoitaa jatkuvapeitteisenä.

Ranta-asemakaavan yleisten määräysten mukaan maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näi-

hin verrattavaa toimenpidettä ei saa tehdä ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Rantavyöhykkeelle rakennettaessa uusien rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan, malliltaan ja väriykseltään sekä läheisiin rakennuksiin että alueen luonnonympäristöön, maisemakokonaisuuteen ja kulttuuriympäristöön. Rakennusmateriaalina tulee käyttää puuta, ja rakennusten väriyksen tulee olla luonnonmukainen ja maanläheinen. Lisäksi rakentamisessa tulee huomioida maaston muodot ja maaperä. Alin suositeltava rakentamiskorkeus Marsjön-järven ranta-alueella on +22,95 m (N2000). Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Kaavassa on annettu myös vesi- ja jätevesihuoltoa koskevia yleisiä määräyksiä.

Ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan merkittäviä maisema- tai luontovaikutuksia, koska kaava-alue on pääosin jo rakentunut ja lisärakentaminen on vähäistä. Kaavamääräykset vähentävät mahdollisen lisärakentamisen vaikutuksia maisemaan ja luonnonympäristöön.

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

Suunnittelualueen rakennettavuus on hyvä. Suunnittelualueen 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.

Täydennetty 11.8.2026:

Kaava-alueen toteuttamisessa tulee estää haitallisten vieraslajien leviäminen erityisesti maa-ainesten käsittelyn ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä. Haitallisten vieraslajien torjunnasta säädetään laissa vieraslajeista aiheutuvien riskien hallinnasta (1709/2015), jonka mukaisesti kiinteistön omistajan tai haltijan tulee huolehtia vieraslajien hävittämisestä ja leviämisen estämisestä. Tarvittavat torjuntatoimenpiteet toteutetaan alueen rakentamisen ja käytön yhteydessä voimassa olevaa lainsäädäntöä ja viranomaisohjeita noudattaen.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Inkoon kunta.

Turussa ~~17.3.2026~~ 11.8.2026

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742