

Uudenkaupungin kaupunki
kirjaamo@uusikaupunki.fi
markus.gerke@uusikaupunki.fi
katri.jokinen@uusikaupunki.fi

Lausuntopyyntö 10.2.2026

Lausunto asemakaavaehdotuksesta, Vähäluodon ranta-asemakaava, Uusikaupunki

Uudenkaupungin kaupunki on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa Vähäluodon ranta-asemakaavaehdotuksesta 27.3.2026 mennessä.

Kaavaratkaisu, rakentaminen ja kulttuuriympäristö

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että ranta-asemakaavan muutosehdotusta ei ole laadittu alueella voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Ympärivuotisen asumisen laajempaa kokonaisuutta ei ole arvioitu, eikä yleiskaavallista tarkastelua tehty. Yleiskaavasta poikkeamista ei voi pitää vähäisenä yksittäistenkään käyttötarkoituksien osalta silloin, kun se johtaa alueen muiden vastaavien lomarakennuspaikojen käyttötarkoitusten muutoksiin. Lupa- ja valvontavirasto viittaa edeltäjänsä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kaavamutoksen luonnosvaiheessa 16.6.2025 antamaan kannanottoon ja toteaa, edelleen, että ranta-asemakaava on tarkoitettu pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseen ranta-alueelle. Mikäli muutos tehdään ranta-asemakaavana, tulisi kaava-alueen olla laajempi, ja sisältää myös loma-asumiseen osoitettuja rakennuspaikkoja.

Ranta-asemakaavamutoksen mahdollistaman lisärakentamisen sijoittumista suunnittelualueelle ei ole täsmennetty ja sen vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksessa lyhyesti. Rakennusala AO-2-korttelialueella on osoitettu laajana, liki koko tontin levyisenä alueena. Asemakaavatasoisessa hyvässä suunnittelussa rakennusalat ovat tarpeen osoittaa tarkemmin, mikä on luontevaa varsinkin, kun kyse on jo toteutuneesta rakennuskannasta. Se, että rakennusalat on aiemmin osoitettu edellä kuvatun mukaisesti laajoina, ei ole peruste olla suunnittelematta niitä asianmukaisesti.

Suunnittelualueen rannassa sijaitsee laituri, joka ilmakuva mukaan on puuttomalla rannan osuudella. Uuden venevajan (100m²) ja sen yhteyteen osoitetun saunarakennuksen (30 m²) maisemavaikutukset tuovat rakentamisen painopistettä rantaviivalle ja muuttavat rantamaisemaa verrattuna nykytilanteeseen. Venevaja on aina maisemaa voimakkaasti muuttava elementti. Venevajoja on perinteisesti sijoitettu kylärantoihin ryhmiä, ei yksittäisinä rakennuksina. Rakennusjärjestyksen mukaan *"Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m². Venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan yhteenlaskettua kokonaiskerrosalaa laskettaessa. Venevajan rakentamismahdollisuus tutkitaan aina tapauskohtaisesti... Venevaja tulee sijoittaa mantereen puolelle mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan."*

Rakennusjärjestyksessä määriteltyä huomattavasti kookkaampana osoitettu venevaja ei tue maanomistajien tasapuolista kohtelua. Lisäksi venevaja huomioiden rakennuspaikan

kokonaisrakennusoikeus 480 m² on huomattavan korkea. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että sauna-venevararakennus on liian kookas eikä sen vaikutuksia maisemaan ole arvioitu eikä havainnollistettu.

Kaavaselostukseen sisältyy ilmastovaikutusten arviointi. Kielteisiä ilmastovaikutuksia voidaan lieventää esimerkiksi kaavamääräyksiin rajoittamalla terassien alaa ja maanpinnan käsittelyä, jolloin voidaan varmistaa, että mahdollisimman suuri osa rakennuspaikan kasvillisuudesta ja maaperästä säilyy luonnontilaisena. Määräyksiin on suositeltavaa lisätä myös esimerkiksi ohjausta puun käyttöön rakennusten rungossa, uudisrakennusten energiatehokkuudesta sekä uusiutuvan energian tuottamisesta tai hyödyntämisestä.

Luonnonsuojelu

Ranta-asemakaavaa varten laadittu luontoselvitys on kartoittanut kaava-alueen luontoarvot kattavasti ja riittävästi. Selvityksessä todetaan 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. Jos luokittelu uhanalaiseksi on perusteltua, tulee yksityiskohtaisessa maankäytön suunnittelussa huomioida, että uhanalaisten luontotyyppien osalta ei tule huomioida vain edustavuudeltaan erinomaisia tai hyviä kohteita, vaan myös uhanalaisten luontotyyppien muut esiintymät. 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 luontoarvot säilyttää, jotta niiden kehittyminen luonnontilaiseksi mahdollistuisi. Joidenkin muiden luontotyyppien osalta talousmetsät voivat kuitenkin sisältyä uhanalaisluokitukseen.

Selvityksen johtopäätökset ja suositukset ovat pääosin asianmukaisia. Selvityksessä todetaan, että kuviot 4 ja 7 ovat vaarantuneita kuivahkoja kankaita. Niiden todetaan kuitenkin olevan talousmetsiä, eikä niiden turvaamiseksi ole esitetty suosituksia. Lupa- ja valvontavirasto toteaa erityisesti kuvion 7 osalta, että valtapuusto vaikuttaa vanhalta, muuta puustoa esiintyy ja käsittely on ollut vähäistä, minkä vuoksi luonnonkaltaisia piirteitä on säilynyt. Kuvion 4 osalta arviointi on vaikeampaa, koska sen luontotyyppiä ei ole havainnollistettu selvityksessä kuvin.

Selvityksen perusteella ainakin kuvio 7 voidaan luokitella uhanalaisten luontotyyppien muihin esiintymiin, jotka tulee huomioida ranta-asemakaavassa. Mikäli kuviolla 4 on vastaavalla tavalla säilynyt luontotyyppin ominaispiirteitä, voidaan sekin luokitella samaan kategoriaan. Luontotyyppit voisivat lisäksi kehittyä suhteellisen nopeasti luonnontilaisiksi ja siten myös tukea tavoitetta luonnon monimuotoisuuden heikkenemisen pysäyttämistä.

Kaava-alueella tunnistetut luontoarvot on pääosin otettu huomioon kaavaehdotuksessa. Siltä osin kuin uhanalaisten luontotyyppien muita esiintymiä esiintyy alueella, ne tulee kuitenkin turvata paremmin, esimerkiksi osoittamalla ne luo-alueiksi sekä asianmukaisella määrällä. Luontoselvityksen kuvio 7 taitaa kuitenkin varsinaisesti sijaita kaava-alueen ulkopuolella.

Lupa- ja valvontavirasto toteaa lisäksi, että kaavaehdotuksen yleistä määräästä, jonka mukaan rakennuspaikan rakentamaton osa tulee hoitaa luonnonvaraisena, suositellaan muutettavaksi muotoon säilytettävä ja luonnontilaisena. Tämä vastaa paremmin määräyksen tarkoitusta ja tukee paremmin tavoitetta luonnon monimuotoisuuden heikkenemisen pysäyttämistä.

Liikennejärjestelmän ja maanteiden sekä vesienhallinnan osalta lausunnonantaja on Lounais-Suomen Elinvoimakeskus.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Kirsti Virkki ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Tuomas Autere.

Tiedoksi

Varsinais-Suomen liitto
Lounais-Suomen Elinvoimakeskus

Lupa- ja valvontavirasto
Postiosoite: PL 20, 13035 LVV
Puhelinvaihe: 0295 254 000
kirjaamo@lvv.fi | lvv.fi

Tämä asiakirja LVV-U/45033/2026 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LVV-U/45033/2026 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Virkki Kirsti 27.03.2026 09:11

Ratkaisija Autere Tuomas 27.03.2026 10:26