

VASTINE

**UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI**  
**VÄHÄLUODON RANTA-ASEMAKAAVA**

Uudenkaupungin Vähäluodon ranta-asemakaava on ollut ehdotuksena nähtävillä 10.2.–12.3.2026. Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin Lupa- ja valvontaviraston lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt vastineen lausuntoon.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p><b>Lupa- ja valvontaviraston lausunto (27.3.2026):</b></p> <p><b>Kaavaratkaisu, rakentaminen ja kulttuuriympäristö</b></p> <p>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.</p> <p>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 suunnittelemaan niitä asianmukaisesti.</p> <p>Suunnittelualan rannassa sijaitsee laituri, joka ilmakuvan mukaan on puuttomalla rannan osuudella. Uuden venevajan (100m<sup>2</sup>) ja sen yhteyteen osoitetun saunarakennuksen (30 m<sup>2</sup>) maisemavaikutukset tuovat rakentamisen painopistettä rantaviivalle ja muuttavat rantamaisemaa verrattuna nykytilanteeseen. Venevaja on aina maisemaa voimakkaasti muuttava elementti. Venevajoja on perinteisesti sijoitettu kylärantoihin ryhmiiksi, ei yksittäisinä rakennuksina. Rakennusjärjestyksen mukaan "Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m<sup>2</sup>. Venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan yhteenlaskettua kokonaiskerrosalaa laskettaessa. Venevajan rakentamismahdollisuus tutkitaan aina tapauskohtaisesti... Venevaja tulee sijoittaa mantereen puolelle mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan."</p>	<p>Kuten luonnosvaiheen vastineessa on todettu, suunnittelualueella voimassa olevassa Uudenkaupungin yleiskaavassa ei pääsääntöisesti ole ratkaistu ympärivuotisen asumisen sijoittumista ranta-alueilla. Näin ollen voimassa olevan yleiskaavan ohjausvaikutus ranta-asemakaavassa osoitettavan vakituisen asumisen osalta on vähäinen. Kyseessä on jo rakentunut rakennuspaikka, jonka mukaisesti erillispientalojen korttelialue osoitetaan. Rakennusalat on laadittu niin, että ne huomioivat jo olemassa olevat rakennukset ja niiden sijoittumisen sekä mahdollisen uuden rakentamisen sijoittelun rakennuspaikan luonnonolosuhteet, näkymät ja maastonmuodot huomioiden. Ranta-asemakaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee sekä loma- että vakituista asumista.</p> <p>Lisäksi rakennusalat on määritelty vireillä olevaan kaavaan rakennusjärjestyksen ohjeellisten etäisyyksien mukaisesti sekä yhteneväisesti lähivuosina hyväksytyjen vastaavien kaavojen ja kaavamutosten kanssa eikä tällä ranta-asemakaavalla poiketa aiemmasta linjasta. Vireillä olevan kaavan mukainen rakennusalojen määräitys siis noudattaa maanomistajien tasapuolista kohtelua.</p> <p>Suunnittelualan ranta-alueelle on osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa loma-asuntoaluetta (RA). Rakentunut ja ranta-asemakaavaan osoitettu erillispientalojen korttelialue on noin 140 metrin päässä rantaviivasta, joten ranta-asemakaavassa varsinaisen rakentamisen painopiste muuttuu kauemmaksi rantaviivasta yleiskaavaan verrattuna. Ranta-asemakaavassa on osoitettu venevaja laiturin osan päälle ja saunarakennus venevajan taakse, joten vapaan rantaviivan määrä ei vähene nykytilanteeseen verrattuna.</p> <p>Yleisissä määräyksissä on ohjattu ranta-alueen rakentamista niin, että se sopeutuisi mahdollisimman hyvin ranta-alueen maastoon ja maisemaan. Kaavamääräyksissä on</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Rakennusjärjestyksessä määriteltyä huomattavasti kookkaampana osoitettu venevaja ei tue maanomistajien tasapuolista kohtelua. Lisäksi venevaja huomioiden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus 480 m<sup>2</sup> on huomattavan korkea. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että sauna-venevajarakennus on liian kookas eikä sen vaikutuksia maisemaan ole arvioitu eikä havainnollistettu.</p> <p>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. Määräykseen on suositeltavaa lisätä myös esimerkiksi ohjausta puun käyttöön rakennusten rungossa, uudisrakennusten energiatehokkuudesta sekä uusiutuvan energian tuottamisesta tai hyödyntämisestä.</p> <p><b>Luonnonsuojelu</b></p> <p>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.</p> <p>Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että voimakkaasti käsitelty 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.</p> <p>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,</p>	<p>määrätty esimerkiksi, että vesirajassa sijaitsevan venevajan kattomuodon tulee olla harjakatto. Venevajan harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaa nähden ja harjan korkeuden sopusuhtainen maisemaan nähden.</p> <p>Rakennusjärjestys ohjaa asemakaava-alueen ulkopuolisen rakentamiseen määrää. Ranta-asemakaavassa on ratkaistu käsillä olevan kaavan rakennusoikeus, jonka ratkaisemiseen ranta-asemakaavan hyväksymisestä päättävällä kaupunginvaltuustolla on laaja harkintavalta. Saunan ja venevajan kokokanaisuus soveltuu suunniteltuun kohtaansa.</p> <p>Selostuksessa ranta-asemakaavan ilmastovaikutukset on otettu huomioon ja havaittu liittyvän pääosin kokonaisrakennusoikeuden kasvun mahdollistamaan lisärakentamiseen. Kaavamuutoksen ilmastovaikutukset on kuitenkin pääosin tulkittu olevan neutraaleja, sillä suunnittelualue on pääosin jo rakennettu. Lisäksi selostuksessa osoitetaan, että kaavan ilmastovaikutuksia on pyritty hillitsemään antamalla yleisiä määräyksiä.</p> <p>Osoitettujen kaavamääräysten katsotaan olevan tarkoituksenmukaiset ja riittävät.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Luontoselvityksen kuvio 7 sijaitsee lähes kokonaan kaava-alueen ulkopuolella.</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>koska sen luontotyyppiä ei ole havainnollistettu selvityksessä kuvin.</p> <p>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 pysäyttämisestä.</p> <p>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 luonnonalueiksi sekä asianmukaisella määräyksellä. Luontoselvityksen kuvio 7 taitaa kuitenkin varsinaisesti sijaita kaava-alueen ulkopuolella.</p> <p>Lupa- ja valvontavirasto toteaa lisäksi, että kaavaehdotuksen yleistä määräystä, 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 pysäyttämisestä.</p> <p>Liikennejärjestelmän ja maanteiden sekä vesienhallinnan osalta lausunnonantaja on Lounais-Suomen Elinvoimakeskus.</p>	<p>Kuva kuvion 4 alueelta:</p>  <p>Luontoselvityksen laatijan mukaan selvityksen laadinta-aikaan, kesällä 2025, kuvio 4 on ollut vieressä olevan pelton kuivaa reunusmetsää. Pelto on aidattu osittain laituriksi, eikä se ole ilmeisesti enää maatalouskäytössä. Kuvio 4 on saattanut kauan sitten olla laidunkäytössä, mihin viittaisi se, että katajaa on suhteellisen runsaasti. Varmuutta tästä ei kuitenkaan ole, eikä kuviolla kasva minäkäänlaista laidunkäyttöön viittaavaa huomionarvoista niitykasvistoa vaan kenttä- ja pohjakerroksessa kasvaa kangasmetsien lajeja. Lahopuuta ei juuri ole, kuten luontoselvityksessä kerrotaan. Kuviolla 4 ei ole sellaista lajistoa tai muita luontoarvoja, että se vaatisi erityistä huomiointia kaavassa, vaikka sen puustoa ei ole ilmeisesti aivan viime aikoina käsitelty.</p> <p>Muutetaan kaavamääräys lausunnon mukaiseksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

Turussa 17.4.2026

**Nosto Consulting Oy**



Pasi Lappalainen  
dipl.ins. YKS 742