

VASTINE
**UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI
KITTELÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS**

Uudenkaupungin Kittilän ranta-asemakaavan muutos on ollut luonnoksena nähtävillä 5.5.-4.6.2026. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin kaksi lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt niihin vastineen.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
Lupa- ja valvontaviraston lausunto (10.6.2026): Kaavaratkaisu ja mitoitus Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että ranta-asemakaavan muutosehdotusta ei ole kaikilta osin laadittu alueella voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Kaavaluonnoksessa osoitettuihin tonteista kaksi on sijoitettu yleiskaavan MU-alueelle. Poikkeaminen tulee riittävästi perustella kaavaselostuksessa. Perustelut on syytä pohtia yleiskaavan periaatteiden näkökulmasta ja yleiskaavan sisältövaatimusten kautta AKL:n tarkoittamalla tavalla. Kaavaselostuksen mukaan kolme muutettavan kaavan ei-omarantaista loma-asunnon tonttia yhdistetään yhdeksi omarantaiseksi tontiksi (erillispientalojen kortteli-alue, AO). Muutettavassa kaavassa em. ei-omarantaisten tonttien rakennusoikeus tonttia kohden on ollut vain 60 m². Kaavan M-alueelle on kuitenkin osoitettu kaksi rakennus-aluealaa, jolle saa sijoittaa majoitus- ja saunarakennuksia (ma30), jotka tulee myös mitoituksen kannalta huomioida ja perustella. Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että vakituisten asumisen paikat lasketaan emätilamitoituksessa vastaavan enemmän kuin yhtä rantarakennuspaikkaa. Vaikkei rakennuspaikkojen määrä kasvaisi, alueen kerrosalan määrä kuitenkin kasvaa kaavamuutoksen yhteydessä. Kaavakartalle on hyvä selvyyden vuoksi merkitä minkä tontin/tonttien käytössä LV-alue ja M-alueella sijaitsevat rakennuspaikat ovat. Rakennuspaikat asuin- ja saunarakennuksille on osoitettu laajoina, liiki koko tontin levyisinä alueina. Asemakaavatasoisessa hyvässä suunnittelussa rakennuspaikat on tarpeen osoittaa tarkemmin, mikä osaltaan edistää rakentamisen sovittamista rantamaisemaan. Se, että rakennuspaikat on aiemmin osoitettu edellä kuvatun mukaisesti laajoina, ei ole peruste olla suunnittelematta niitä asianmukaisesti.	Täydennetään kaavaselostusta yleiskaavasta poikkeamisen osalta. Mitoituksessa on huomioitu M-alueelle osoitetut kaksi rakennus-aluealaa, joille saa sijoittaa enintään 30 k-m²:n suuruiset majoitus- ja saunarakennukset. Kaavaselostuksessa on esitetty sekä kaavamuutoksen myötä kasvava kokonaisrakennusoikeuden määrä että rakennusoikeuden jakautuminen eri alueille. Selostuksessa emätilaselvitystä koskevassa kappaleessa todetaan, että voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiset neljä rakentamatonta RA-rakennuspaikkaa osoitetaan kaavamuutoksessa yhdeksi AO-rakennuspaikaksi. Alueelle osoitetaan muutoksessa vain kuusi rakennuspaikkaa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisen yhdeksän sijaan. Kaavamuutoksen mitoitus ja rakennusoikeuden kasvu on näin ollen esitetty ja perusteltu kaavaselostuksessa. LV-alue on varattu ranta-asemakaava-alueen kiinteistöjen käyttöön. M-alueella olevat rakennuspaikat on varattu kantakiinteistön käyttöön, eikä niitä erikseen kohden neta millekään korttelialueen rakennuspaikalle. Kaavamuutoksessa osoitetut rakennuspaikkojen rakennuspaikat on osoitettu tarkoituksenmukaisella tavalla ja alueella jo olemassa olevat rakennukset huomioiden sekä mahdollistaen uuden rakentamisen sekä lisärakentamisen sijoittelun rakennuspaikan luonnonolosuhteet, näkymät ja maastonmuodot huomioiden. Rakennuspaikat on määritelty vireillä olevaan kaavaan rakennusjärjestyksen ohjeellisten etäisyyksien mukaisesti

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
Luonnonsuojelu Ranta-asemakaavaa varten laadittu luontoselvitys antaa pääosin kattavan kuvan kaava-alueen luonnonympäristöstä. Myös selvityksen johtopäätökset ja suositukset ovat pääosin asianmukaisia. 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. Luontoselvitys ei kata kaava-alueen metsäistä pohjoisosaa, jolloin kaavan vaikutuksia kyseiselle alueelle ei voida asianmukaisesti arvioida. Luonnonympäristön kuvausta on siten tarpeen täydentää kaavaprosessin edetessä. Selvityksessä tunnistetut luonnonarvot on pääosin huomioitu asianmukaisesti ranta-asemakaavassa. Rannikon lehtomainen lehtimetsä (kuvio 11) ei luontoselvityksen perusteella ole talousmetsäkäytössä, ja se voidaan luokitella uhanalaiseksi (vaarantunut). Kaavoituksessa tulee huomioida myös uhanalaisten luontotyyppien muut esiintymät, vaikka niiden edustavuus olisi heikompi. Näin ollen rannikon lehtomainen lehtimetsä tulee turvata ranta-asemakaavassa asianmukaisin merkinnöin ja määräyksin. Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto suosittelee turvaamaan nykyistä paremmin alueellisesti vaarantuneet varttuneet havupuuvaltaiset tuoreet kankaat (kuviot 1, 9 ja 22). Kyseiset alueet voivat suhteellisen helposti kehittyä luonnontilaisemmiksi ja siten tukea tavoitetta luonnon monimuotoisuuden heikkenemisen pysäyttämisestä.	sekä yhteneväisesti lähivuosina hyväksyttyjen vastavien kaavamuutosten kanssa. Ranta-asemakaavan muutoksella ei ole tarkoitus poiketa aiemmasta linjasta. Viireillä olevan kaavan mukainen rakennusalojen määräitys siis noudattaa maanomistajien tasapuolista kohtelua. Merkitään tiedoksi. Kaava-alueen metsäinen pohjoisosa on osoitettu myös kaavamuutoksessa maa- ja metsätalousalueeksi, jolla ei ole rakennusoikeutta muualla kuin erikseen osoitetuilla rakennusaloilla. Kyseiselle alueelle ei ole osoitettu rakennusaloja eikä kaavamuutos siten lähtökohtaisesti muuta alueen maankäyttöä tai luonnonoloja. Luontoselvityksen tulokset on huomioitu kaavaratkaisussa osoittamalla kaavaan ne kohteet, joiden osalta luontoselvityksessä on esitetty selkeä maankäyttösuositus tai jotka edellyttävät erityistä huomioon ottamista. Lausunnossa mainittuja kuvioita 1, 9, 11 ja 22 ei ole katsottu tarpeelliseksi osoittaa erillisinä luo-alueina. Kuviot 1 ja 22 osoitetaan kaavamuutoksessa maa- ja metsätalousalueeksi kuten voimassa olevassakin ranta-asemakaavassa. Alueille ei osoiteta rakennusoikeutta. Kuviolla 9 sijaitsee kaksi rakentunutta loma-asunnon pihapiiriä sekä kaksi metsäautotietä, joten kuvion alue ei ole kokonaisuutena luonnontilainen tai luonnontilaisen kaltainen. Osa alueesta osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi ja osa maa- ja metsätalousalueeksi, jolla ei ole rakennusoikeutta. Kuvion 11 alueelle osoitetaan voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti venevalkama sekä loma-asuntojen korttelialueen osa, jolle ei osoiteta rakennusala. Muutoin kuvion 11 alueelle osoitetaan maa- ja metsätalousaluetta, jolla ei ole rakennusoikeutta.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
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 pysäyttämistä. Vesien- ja merenhoito Ranta-asemakaavoissa on syytä määrätä kielto puhdistamattomien jätevesien johtamisesta mereen tai vesistöön, mikä on huomioitu Kittilän ranta-asemakaavaluonnoksessa. Jos ranta-asemakaavan vaikutukset ulottuvat vesialueisiin, on vesien- ja merenhoidon hyvän tilan tavoitteiden kannalta suotavaa, että kaavamääräysten kautta ohjataan ehkäisemään ruoppaus- ja läjitystoiminnan kielteisiä ympäristövaikutuksia. Alueen vedenalaiset elinympäristöt tulisi huomioida merenpohjaan vaikuttavassa toiminnassa. Esimerkiksi tämän kaavan meriympäristö on laguuni meriluontotyyppiä, jossa saattaa esiintyä näkinpartaispohjaa kuten kaavan pohjoispuolella olevassa laguunissa. Ilmastovaikutukset Kaavaselostuksessa on arvioitu kaavan ilmastovaikutuksia lyhyesti ja nähty vaikutukset pääosin positiivisina, joskin on tunnistettu, että uudisrakentaminen aiheuttaa aina hiilipiikin. Kaavamuutoksen ilmastovaikutuksia ei kuitenkaan tule arvioida muutoksena suhteessa voimassa olevaan kaavaan, vaan rakentamisen päästöt tulee kokonaisuudessaan kohdistaa nyt vireillä olevalle kaavamuutokselle. Kaavaehdotuksen ilmastoarviointia on tarpeen näiltä osin korjata. Ranta-asemakaavan ilmastovaikutusten arviointiin voi käyttää esimerkiksi KILVA-työkalua. Työkalun tuottamia tuloksia ja ehdotuksia voi käyttää apuna kaavan ilmastokestävyyden parantamisessa. Kaavamääräyksissä on edellytetty mm. kasvillisuuden säilyttämistä ja julkisivujen puuverhouksesta. Kielteisiä vaikutuksia voidaan lieventää esimerkiksi kaavamääräyksiin rajoittamalla terassien alaa ja maanpinnan käsittelyä, jolloin voidaan varmistaa, että mahdollisimman suuri osa rakennuspaikan kasvillisuudesta ja maaperästä säilyy luonnontilaisena. Osaltaan myös rakennusalojen sijoittaminen riittävän etäälle rantaviivasta rakentamiskorkeus	Edellä mainituilla ratkaisuilla sekä kaavan yleisillä määräyksillä luontoselvityksessä tunnistetut luonnonarvot turvataan kaavan tarkoitukseen ja ohjausvaikutukseen nähden riittävällä tavalla ilman, että alueita osoitetaan erillisinä luo-alueina. Muutetaan yleisen määräyksen sanamuodot lausunnon mukaisiksi. Kaavamuutosalueeseen ei sisälly vesialuetta, joten kaavassa ei voida antaa vesialueen käyttöä, kuten ruoppausta tai läjitystä, suoraan koskevia määräyksiä. Kaavassa on kuitenkin pyritty ohjaamaan kaava-alueen maankäyttöä ja rakentamista siten, että vesistöön kohdistuvat vaikutukset jäisivät mahdollisimman vähäisiksi. Kuten selostuksessa todetaan, kaavamuutoksen ilmastovaikutukset liittyvät pääosin kokonaisrakennusoikeuden kasvun mahdollistamaan lisärakentamiseen. Suunnittelualueen loma-asuntojen rakennuspaikat ovat kuitenkin jo pääosin rakentuneet, ja voimassa olevassa kaavassa osoitetut rakentamattomat loma-asuntojen rakennuspaikat ovat kaavamuutoksessa osoitettu erillispientalojen rakennuspaikaksi. Kaavamuutoksen vaikutuksia on arvioitu suhteessa sekä suunnittelualueen nykyiseen rakennettuun tilanteeseen että voimassa olevaan kaavatilanteeseen. Arviointitapa on kaavamuutoksen luonne huomioon ottaen perusteltu, koska alueella on jo voimassa oleva ranta-asemakaava ja rakentamista koskeva maankäytöllinen lähtökohta. Kaavamuutoksessa rakennuspaikkojen lukumäärä vähenee yhdeksästä kuuteen. Lisäksi selostuksessa osoitetaan, että kaavamuutoksen ilmastovaikutuksia on pyritty hillitsemään antamalla yleisiä määräyksiä.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
huomioiden tukee maanpinnan käsittelyn ja pengertämisen tarpeen minimoimista. Kaavaluonnoksessa alavalle rannalle osoitettu AO-tonkki on haastava toteuttaa ja edellyttää melko mittavaa maanmuokkausta. Määräyksiin on lisäksi hyvä täydentää esimerkiksi ohjausta puun käytöstä myös runkomateriaalina, uudisrakennusten energiatehokkuudesta ja uusiutuvan energian tuottamisesta tai hyödyntämisestä. Jotta voitaisiin varmistua siitä, että kaava täyttää AKL 54 § ja 73 §:n mukaiset sisältövaatimukset, Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaavaa on tarpeen vielä tarkentaa edellä kuvatusti. Liikennejärjestelmän ja maanteiden sekä vesienhallinnan osalta lausunnonantaja on Lounais-Suomen Elinvoimakeskus.	Kaavassa osoitettu AO-rakennuspaikka on hyvin saavutettavissa, eikä sen rakentaminen ole mitenkään erityisen haastavaa. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Lounais-Suomen elinvoimakeskus on jo mainittuna osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisten listassa.
Lounais-Suomen elinvoimakeskuksen lausunto (11.5.2026): Lounais-Suomen elinvoimakeskuksen vesitalous-osasto: Ranta-asemakaavan muutosluonnoksen rakennuspaikoilta avautuu noin 1..2 kilometrin pituinen ulappa lännen ja luoteen välisestä suunnasta. Valokuvien ja ilmakuvien perusteella aallokkoa suojaavaa kasvillisuutta on niukasti. Rannan kaltevuus on korkeusmallin perusteella keskimäärin 1:10. Rakennusalojen ranta on altis aallokelle ja jään työntymiselle, johon on varauduttava 0,3 m:n lisäkorkeudella. Ilmatieteenlaitos on määrittänyt mareografeittain alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet ilman aaltoiluvaaraa. Kaava-alue sijaitsee Turun ja Rauman mareografien välissä ja kaava-alueen kohdalle interpoloitu suositus on N2000+2,20 m. Alin rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vahingoittuvia rakenteita on N2000+2,50 m (Ympäristöopas 2014). Lounais-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosastolla ei ole lausuttavaa kaavaluonnokseen.	Korjataan alin rakentamiskorkeus kaavan yleisiin määräyksiin lausunnon mukaiseksi. Merkitään tiedoksi.

Turussa 27.8.2026

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742