

VASTINE

PARAISTEN KAUPUNKI
NÖTÖ-TRÄSKHOLMAN RANTA-ASEMAKAAVA

Nötö-Träskholman ranta-asemakaava on ollut luonnoksena nähtävillä __.__.2026. Kaa-
valuonnoksesta on saatu yksi mielipide osalliselta sekä neljä lausuntoa. Kaavan laatijana olen
tehnyt saatuun palautteeseen vastineet.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
Lupa- ja valvontaviraston lausunto (17.4.2026): Luonnonsuojelu Ranta-asemakaavaa varten laadittu luontoselvitys on kartoittanut Nötön alueen luontoarvot riittävän kattavasti ottaen huomioon alueen ominaispiirteet. Selvityksen johdopäätökset ja suositukset ovat myös asianmukaisia. Träskholmin kaavamuutosalueelta ei sen sijaan ole laadittu luontoselvitystä. Vaikka rakennuspaikka siirretään pois Träskholmin saarelta ja alue kaavoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, myös kyseisen alueen luontoarvot tulee selvittää. Ranta-asemakaavan vaikutukset tulee arvioida suhteessa olemassa olevaan maankäytön tilanteeseen, ei voimassa olevaan kaavaan. Alueidenkäyttölain (AKL) 9 §:n 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Pykälän 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Tausta-aineiston perusteella Träskholmin alueen metsä on ollut pitkään ilman metsänkäsitteilytoimenpiteitä, minkä vuoksi alueella todennäköisesti esiintyy merkittäviä luontoarvoja, jotka tulee huomioida maankäytön suunnittelussa. Alueen osoittaminen maa- ja metsätalousalueeksi ei sellaisenaan turvaa mahdollisesti esiintyviä luontoarvoja, vaan voi mahdollistaa myös niiden heikentämisen tai hävittämisen. Kaavaprosessin seuraavia vaiheita varten on tarpeen täydentää luonnonympäristön kuvausta niin, että se kattaa koko suunnittelualueen. Tämä on edellytyksenä sille, että alueen luontoarvot voidaan tarvittaessa turvata ja ranta-asemakaavan vaikutukset arvioida asianmukaisesti. Luontoselvitysten laadinnassa on syytä hyödyntää SYKE:n opasta: <i>Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle.</i>	Träskholmin saarelta laaditaan luontoselvitys ennen kaavan ehdotusvaihetta. Tarkastellaan alueen osoittamista MY-alueeksi luontoselvityksen valmistuttua. Alueelta todennäköisesti havaittavat luontoarvot vahvistavat osaltaan tarvetta rakennuspaikan siirtämiselle.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
Lupa- ja valvontavirasto toteaa lisäksi, että kaavan yleiseen määräykseen, jossa edellytetään rakennuspaikan rakentamattoman osan hoidettavan luonnonvaraisena, suositellaan muuttamaan sanamuotoon säilytettävä ja luonnontilaisena. Tämä vastaa paremmin määräyksen tarkoitusta ja tukee paremmin tavoitetta luonnon monimuotoisuuden heikkenemisen pysäyttämistä. Mitoitus Vaikka rakennuspaikkojen yhteenlaskettu määrä pysyy kaavamuutoksessa samana, vapaan rannan määrä vähenee Nötön saarella. Kaavaselistuksesta ei käy vielä ilmi laskelmaa vapaasta rannasta. Kaavaselistusta on tältä osin syytä täydentää.	Muutetaan määräys esitettyyn muotoon. Täydennetään kaavaselistusta.
Lounais-Suomen Elinvoimakokeskuksen vesitalousosaston lausunto (7.4.2026): Ranta-asemakaavan luonnoksen RA-1 alueella rantaan avautuu noin viiden kilometrin pituinen avoin ulappa lännen ja pohjoisen välisestä suunnasta. Valokuvien ja ilmakuvien perusteella aallokkoa suojaavaa kasvillisuutta tai kivikkoa ei rannassa ole. Rannan kaltevuus on korkeusmallin perusteella keskimäärin 1:5. Rakennusalojen ranta on altis aallokelle, johon on varauduttava 1,35 m:n aaltoiluvaralla. Alin suositeltava rakentamiskorkeus ilman aaltoiluvaraa Nötössä on 2,35 m (Ympäristöopas 2014). Alin rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vahingoittuvia rakenteita on N2000+3,70 m.	Merkitään tiedoksi. Päivitetään alin rakentamiskorkeus ehdotusvaiheen kaavakartalle esitetyn mukaisesti.
Caruna Oy:n lausunto (27.4.2026): Nykyinen sähköjakeluverkko Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 ja 2 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20kV johdot ja 0,4kV johdot vihreällä tai vaaleanpunaisella. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Muuntamot on esitetty violetteilla neliöillä tai ympyröillä. Vaikutukset sähköjakeluun Kaavamuutoksen myötä sähkön käytön muutos alueella on vähäistä. Otamme kuitenkin kantaa tarkempaan sähkönkäytön kehitykseen kaavan edetessä. Siirtokustannusten jako Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Lausunto ehdotusvaiheessa Toivomme mahdollisuutta antaa lausunto myös kaavaehdotusvaiheessa. Muuta huomautettavaa Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. asemakaavaluonnokseen.	Merkitään tiedoksi.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto (20.5.2026): Kaavaluonnoksen mukainen Nötön saarelle sijoittuva rakennuspaikka olisi ilmakuvatarkastelun perusteella hyvin kalliiosessa paikassa, jossa uudisrakennusten ja rannan väliin ei jäisi juurikaan puustoa. Vastuumuseo arvioi, että rakentamisen ulkoasua koskevilla kaavamääräyksillä ei tässä tapauksessa pystytä riittävästi lieventämään maisemavaikutuksia valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, vaan rakentamisen sijoittumista tulisi tarkastella uudestaan maiseman lähtökohdista. Yleiskaavan mukainen ratkaisu, jossa ennestään rakentumaton loma-asunnon alue sijoittuu Nötön sijaan Träskholmeniin, vaikuttaisi maiseman näkökulmasta tarkoituksenmukaisemmalta, etenkin mikäli rakennuspaikan sijaintia Träskholmenissa tarkistettaisiin kiinteistön 445-578-7-70 sisällä hieman alavampaan sijaintiin kuin yleiskaava osoittaa. Perusteet, joiden nojalla yleiskaavasta halutaan poiketa, jäävät epäselviksi. Kaava-alueen rakennettu ympäristö tulee esitellä sillä tarkkuudella, että tarvetta rakennusinventoinnin laatimiseen on mahdollista arvioida. Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ole asiaan huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.	Nötön alueen on katsottu olevan Träskholmaa paremmin rakentamiseen soveltuva sekä nykyisen yhdyskuntarakenteensa, että parempien liikenneyhteyksien ja teknisten verkostojen vuoksi. Träskholmassa rakentaminen ei vaikuttaisi yhtä merkittävästi kaukomaisemaan, mutta rakentamisella olisi muita Nötöä suurempia vaikutuksia. Träskholman alueelta laaditaan luontoselvitys ennen kaavaehdotusvaihetta. Täydennetään rakennetun ympäristön kuvausta kaava-selostukseen. Kaava-alueen rakennuskanta on nykyaikaista, eikä alueella ole erityisiä rakennussuojeluarvoja.
Mielipide A (22.4.2026): Viitataan nähtävillä olevaan ranta-asemakaava-aineistoon ja esitän asianosaisena seuraavan vastineen. Olen kiinteistön --- omistaja. Kiinteistö on muodostettu aikanaan kuolinpesän jaossa erilliseksi tilaksi, ja omistan sen nykyisin kokonaisuudessaan. Kiinteistön pinta-ala on noin 30,67 ha. 1. Kaavaehdotuksen vaikutus rakennusoikeuksiin on selvittämättä Kaavaselostuksessa todetaan, että rakennuspaikkojen kokonaismäärä ei muutu, vaan yksi rakentamaton rakennuspaikka siirretään Träskholmasta Nötöön. Tämä ei kuitenkaan ratkaise keskeistä kysymystä siitä, kenen käytettävissä kyseinen rakennusoikeus tosiasiallisesti on, eikä sitä, aiheutuuko siirrosta haittaa saman kantatilan muille maanomistajille. Oman kiinteistöni osalta on aiemmissa viranomaisaineistoissa ja suunnitteluyhteyksissä osoitettu yhteensä neljä (1+3) rakennusoikeutta, jotka sijaitsevat rakennusvalvonnan kartoilla kiinteistöni alueella. Nämä ovat kantatilasta jäljellä olevia rakentamattomia rakennusoikeuksia, joita ei ole käytetty. Näin ollen kaavaehdotuksessa esitetty siirto voi tosiasiallisesti merkitä sitä, että minulle kuuluvia tai kiinteistööni kohdistuvia rakennusoikeuksia siirtyy toisen kiinteistön hyödyksi ilman asianmukaista selvitystä. 2. Emätila- ja rakennusoikeusselvitys on välttämätön	Kaavamuutoksen lähtökohtana on, että rakennuspaikkojen kokonaismäärä ei lisäännä, vaan voimassa olevassa kaavatilanteessa osoitettu yksi rakentamaton rakennuspaikka siirretään Träskholman saarelta Nötön alueelle. Kaavaratkaisulla ei ole tarkoitus vähentää muiden kiinteistöjen rakennusoikeuksia eikä siirtää toiselle maanomistajalle sellaista rakennusoikeutta, joka olisi jo oikeudellisesti yksilöity tai vahvistettu mielipiteen esittäjän kiinteistölle. Ranta-asemakaavalla ratkaistaan alueidenkäyttölinen maankäyttöratkaisu. Kaavalla ei ratkaista kiinteistöjen välisiä yksityisoikeudellisia kysymyksiä eikä muuteta kiinteistönmuodostuksessa tai muissa viranomaisaineistoissa mahdollisesti syntyneitä oikeuksia. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu otetaan huomioon arvioimalla, ettei kaavamuutoksella aiheuteta kohtuutonta haittaa muille maanomistajille tai kiinteistöille. Mielipiteen jättäjän omistamalla maa-alueella Nötön saarella on samanaikaisesti vireillä erillinen ranta-asemakaavan laadinta. Kyseinen kaava on luonnosvaiheessa, ja

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
Kaavaselostuksessa on katsottu, ettei emätilaselvitystä tarvita, koska rakennuspaikkojen määrä ei kokonaisuutena muutu. Tätä lähtökohtaa ei voida pitää riittävänä. Mikäli saman kantatilan alueella rakennusoikeuksien kohdentuminen eri lohkotiloille on epäselvä tai vaikutuksiltaan kiistanalainen, tulee ennen kaavan hyväksymistä selvittää ainakin: • kantatilan kokonaisrakennusoikeuksien määrä ja perusteet • jo käytettyjen rakennusoikeuksien määrä • käyttämättömien rakennusoikeuksien sijoittuminen ja kohdentuminen • aiemmissa jaoissa sekä viranomaisaineistoissa syntynyt oikeustila • vaikutukset muihin saman kantatilan maanomistajiin Ilman tällaista selvitystä kaavan vaikutuksia ei voida arvioida luotettavasti. 3. Luottamuksensuoja ja tasapuolinen kohtelu 2 Minulle on useissa yhteyksissä osoitettu, että kiinteistölläni on käytettävissä edellä mainitut rakennusoikeudet. Olen voinut perustellusti luottaa tähän vakiintuneeseen tilanteeseen. Jos yhden maanomistajan kaavahankkeessa siirretään rakennusoikeutta tavalla, joka heikentää toisen maanomistajan tosiasiallista asemaa, ilman tämän suostumusta ja ilman riittäviä selvityksiä, ei maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteudu. 4. Kaavan vaikutukset omaisuuteni arvoon Rakennusoikeuksilla on huomattava taloudellinen merkitys saaristoalueella sijaitsevalla rantakiinteistöllä. Mikäli kaava johtaa siihen, että kiinteistöni rakennusoikeuksien määrä tai käytettävyys vähenee, sillä on suora vaikutus omaisuuteni arvoon ja käyttömahdollisuuksiin. 5. Vaatimus Pyydän, että kaavaehdotusta ei hyväksytä nykyisessä muodossaan, vaan asia palautetaan valmisteluun ja täydennetään ennen jatkokäsittelyä seuraavasti: 1. laaditaan asianmukainen emätila-/kantatilaselvitys 2. selvitetään käyttämättömien rakennusoikeuksien kohdentuminen eri kiinteistöille	sen valmistelussa on huomioitu mielipiteessä esille nostetut rakennusoikeuksien kohdentumista, maanomistajien tasapuolista kohtelua sekä kiinteistön käyttömahdollisuuksia koskevat asiakohdat. Tässä vaiheessa mielipide ei anna aihetta luopua rakennuspaikan siirtoa koskevasta kaavaratkaisusta.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
3. arvioidaan vaikutukset kiinteistöön 445-578-4-63 4. kuullaan kaikkia niitä maanomistajia, joiden oikeusasemaan kaavamuutos voi vaikuttaa 6. Lopuksi En vastusta kaavoitusta sinänsä, mutta vastustan sellaista menettelyä, jossa toisen kiinteistön hyödyksi tehdään ratkaisu ilman riittävää selvitystä ja siten, että se voi heikentää omaa oikeusasemaani sekä pitkäaikaisesti tunnustettuja rakennusoikeuksiani. Väitteideni tueksi viitataan oheisiin liitteisiin 1-4 (sivu 3). Pyydän vastineeni huomioimista asian jatkovalmistelussa.	

Turussa 28.8.2026

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742