

Uudenkaupungin kaupunki  
kirjaamo@uusikaupunki.fi  
leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi  
markus.gerke@uusikaupunki.fi  
katri.jokinen@uusikaupunki.fi

### Lausuntopyyntö 2.3.2026

## Lausunto asemakaavaluonnoksesta, Hahtemaa-Niittuluoto ranta- asemakaavan muutos ja laajennus, Uusikaupunki

Uudenkaupungin kaupunki on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa otsikossa mainitusta ranta-asemakaavaluonnoksesta 10.4.2026 mennessä.

### Kaavaratkaisu

Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että ranta-asemakaavan muutosehdotusta ei ole kaikilta osin laadittu alueella voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Loma-asumiseen osoitetuista tonteista kaksi on sijoitettu yleiskaavan MU-alueelle. Poikkeaminen tulee riittävästi perustella kaavaselostuksessa. Perustelut on syytä pohtia yleiskaavan periaatteiden näkökulmasta ja yleiskaavan sisältövaatimusten kautta alueidenkäyttölain tarkoittamalla tavalla.

Myöskään ympärivuotisen asumisen (AM) osoittaminen saareen ei ole yleiskaavan mukaista. Lupa- ja valvontavirasto toteaa, ettei ole perusteltua osoittaa ympärivuotista asumista saariin, joihin ei ole kiinteää tieyhteyttä. Entinen maatilan talouskeskus on luontevampaa kaavoittaa vapaa-ajan asumiseen.

### Kulttuuriympäristö ja rakentamisen ohjaus

Kaavassa maatilojen talouskeskusten korttelialue on osoitettu alueeksi, jolla on kulttuurihistoriallisesti, kyläkuvallisesti ja maisemallisesti merkittäviä rakennuksia tai muita miljööarvoja (/s). Tilan rakennuksia ei kuitenkaan ole inventoitu, joten yksittäisten rakennusten suojelumerkinnän tarpeeseen ei ole mahdollista ottaa kantaa. Jatkosuunnittelussa on vielä tarpeen arvioida esimerkiksi päärakennuksen suojelumerkinnän tarvetta. Samassa saarella on kaksi paikallisesti arvokkaaksi arvoitettua pihapiiriä, suunnittelualueen eteläpuolella.

Rakennusalat asuinrakennuksille, saunarakennuksille ja venevajalle on osoitettu laajoina, liki koko tontin levyisinä alueina. Ottaen huomioon, että maatilan talouskeskus on osoitettu merkinnällä /s, Alue, jolla on kulttuurihistoriallisesti, kyläkuvallisesti ja maisemallisesti merkittäviä rakennuksia tai muita miljööarvoja, ja asemakaavatasoisessa hyvässä suunnittelussa muutoinkin rakennusalat on tarpeen osoittaa tarkemmin, mikä osaltaan edistää rakentamisen sovittamista rantamaisemaan. Se, että rakennusalat on aiemmin osoitettu edellä kuvatun mukaisesti laajoina, ei ole peruste olla suunnittelematta niitä asianmukaisesti.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo on tarpeen lisätä osallisten joukkoon.

## Luonnonsuojelu

Ranta-asemakaavan muutosta ja laajennusta varten laadittu luontoselvitys on pääosin kartoittanut kaava-alueen luontoarvot kattavasti ja riittävästi. Selvityksessä ei kuitenkaan ole huomioitu kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevaa merikotkan pesäpuuta, joka olisi tullut ottaa huomioon.

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 johtopäätöksissä ja suosituksissa on myös osittain puutteita. Selvityksessä on todettu kaava-alueella esiintyvän uhanalaisia luontotyyppisiä, mutta niiden todetaan olevan talousmetsiä, eikä niiden turvaamiseksi esitetä suosituksia. Kuvausten ja kuvien perusteella metsien käsittely on ollut vähäistä ja luonnonkaltaisia piirteitä on säilynyt, jolloin ne tulee huomioida kaavoituksessa. Tausta-aineistojen tarkastelun perusteella alueella ei myöskään ole harjoitettu voimakasta metsänkäsittelyä. Kuvioden 13 ja 14 osalta arviointi on vaikeampaa, koska niiden edustavuuden todetaan olevan melko heikko ja niitä ei havainnollisteta kuvin.

Selvityksessä on kuitenkin kiitettävästi suositeltu huomioimaan puutteellisesti tunnettu koivuinen metsäluhta.

Selvityksessä olisi ollut perusteltua selkeämmin esittää suositus alueellisesti uhanalaisten varttuneiden havupuuvältaisten kankaiden (kuviot 7 ja 15) huomioimisesta. Alueellisesti uhanalaiset luontotyypit tukevat luonnon monimuotoisuutta, ja ne voidaan tapauskohtaisesti ottaa huomioon kaavoituksessa. Kuvausten ja kuvien perusteella kyseisillä kuvioilla on melko hyvät luontoarvot, jolloin niiden huomioiminen olisi asianmukaista. Selvityksessä ei ole kuvioden osalta annettu suosituksia, mutta suosituksissa todetaan, että mitä enemmän saarella säilyy tiheähköä vanhaa havumetsää, sitä paremmat edellytykset uhanalaisella työttöisellä on säilyä alueen pesimälinnustossa.

Kaavaluonnoksessa kaava-alueella tunnistetut luontoarvot on otettu huomioon vain osittain riittävällä tavalla. Uhanalaisten luontotyyppien kaikki esiintymät tulee turvata

esimerkiksi osoittamalla ne luo-alueiksi asianmukaisine määräyksineen. Alueellisesti uhanalaiset luontotyytit kuvioilla 7 ja 15 on niiden luontoarvojensa perusteella perusteltua turvata samalla tavoin. Näillä muutoksilla vähennetään myös kaavaratkaisun (M-alue) ja voimassa olevan yleiskaavan välistä ristiriitaa, sillä yleiskaavan MU-alueella maisemaa tulee hoitaa ympäristöarvot säilyttäen. Pelkkä maisematyövelvoite ei riittävästi turvaa luontoarvoja eikä poista ristiriitaa yleiskaavan kanssa, sillä ilman asianmukaista kaavamääräystä luontoarvojen huomioiminen maisematyöluvassa on vaikeaa.

Kun kyseiset luontotyytit turvataan kaavassa, jää lisäksi rakennuspaikkojen ja merikotkan pesän väliin riittävästi metsää. Tällöin Lupa- ja valvontavirasto katsoo, ettei rakennuspaikkojen rakentaminen ja käyttö häiritse merikotkan pesintää luonnonsuojelulain vastaisesti, kun rakentaminen ja käyttö ohjautuu kaava-alueen pohjoisrantojen kautta eikä erillisille kaavamääräyksille pesinnän huomioon ottamiseksi ole tarvetta. Samalla säilyvät edellytykset uhanalaisen työehtotilaisen pesimiselle alueella.

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.

## **Ilmastovaikutukset**

Kaavaselostuksessa on arvioitu kaavan ilmastovaikutuksia lyhyesti ja nähty vaikutukset neutraaleina, joskin on tunnistettu, että rakennusoikeuden lisääminen alueella kasvattaa ilmastovaikutuksia verrattuna muutettavaan kaavaan. Kaavamuutoksen ilmastovaikutuksia ei kuitenkaan tule arvioida muutoksena suhteessa voimassa olevaan kaavaan, vaan rakentamisen päästöt tulee kokonaisuudessaan kohdistaa nyt vireillä olevalle kaavamuutokselle. Uudisrakentaminen aiheuttaa aina hiilipiikin. Kaavaehdotuksen ilmastoarviointia on tarpeen näiltä osin korjata.

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. Määräyksiin on myös hyvä lisätä 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, joka on tarpeen täydentää osallisten joukkoon.**

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Kirsti Virkki ja ratkaissut ryhmäpäällikkö Annukka Engström.

Tiedoksi

Varsinais-Suomen liitto  
Lounais-Suomen Elinvoimakeskus  
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

**Lupa- ja valvontavirasto**

Postiosoite: PL 20, 13035 LVV

Puhelinvaihe: 0295 254 000

kirjaamo@lvv.fi | lvv.fi

Tämä asiakirja LVV-U/52886/2026 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LVV-U/52886/2026 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Virkki Kirsti 30.03.2026 15:14

Ratkaisija Engström Annukka 31.03.2026 08:31



## § 19

### Lausuntopyynnöt, jotka eivät anna aiheutta Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen

Varsinais-Suomen liitto ei anna seuraavista lausuntopyynnöistä lausuntoa, koska kyseessä ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä asia tai liitolla ei ole niistä erityistä lausuttavaa. Lisäksi Varsinais-Suomen liitto toteaa, että toimijalla on vastuu huolehtia siitä, että suunnitelmat ja prosessit täyttävät lakien ja asetusten vaatimukset.

1. Liedon kaupunki: Liedon rakennusjärjestysehdotus (44/9.2.2026)
2. Uudenkaupungin kaupunki: Iso-Hylkimyksen ranta-asetusmuutos (50/10.2.2026)
3. Paraisten kaupunki: Kestiekivarinkujan asemakaavanmuutos (51/10.2.2026)
4. Kemiönsaaren kunta: Kemiönsaaren Västanfjärdin uuden paloaseman asemakaavamuutos (56/12.2.2026)
5. Kemiönsaaren kunta: Djupvikuddenin ranta-asetusmuutos (57/12.2.2026)
6. Kemiönsaaren kunta: Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavanmuutos, Rävskäret (58/12.2.2026)
7. Kemiönsaaren kunta: Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavanmuutos, Toronskäret II (59/12.2.2026)
8. Ruskon kunta: Lähteenmäen asemakaavan laajennus ja muutos (60/12.2.2026)
9. Pyhärannan kunta: Pyhärannan Kalkasjärven länsirannan ja Lahdenvainion ranta-asetusmuutosluonnos (61/12.2.2026)
10. Ympäristöministeriö: Luonnos hallituksen esitykseksi ulkoilulain päivittämiseksi (65/18.2.2026)
11. Oikeusministeriö: Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi vesilain muuttamisesta (66/19.2.2026)
12. Pöytyän kunta: Pöytyän Härkävuoren yritysalueen asemakaavan laajennus ja muutos (76/24.2.2026)
13. Maa- ja metsätalousministeriö: Happamien sulfaattimaiden ja mustaliuskeiden strategia (79/27.2.2026)
14. Uudenkaupungin kaupunki: Hahtemaa-Niittuluoto ranta-asetusmuutos- ja laajennusluonnos (84/4.3.2026)
15. Taivassalon kunta: Ahainen-Tuomoinen ranta-asetusmuutosluonnos (86/4.3.2026)
16. Ympäristöministeriö : Lausuntopyyntö luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi rauhoitettujen eläinten aiheuttamien vahinkojen ennalta ehkäisemisestä ja korvaamisesta annetun valtioneuvoston asetuksen 3 ja 8 §:n muuttamiseksi (94/6.3.2026)
17. Maskun kunta: Maskun Nivolan ja Lankokujan asemakaavanmuutos (102/10.3.2026)
18. Naantalin kaupunki: Naantalin Aholankadun asemakaavamuutos (109/11.2.2026)

#### Ehdotus

Esittelijä: Heidi Saaristo-Levin, suunnittelujohtaja

Aluesuunnittelujaosto päättää ilmoittaa edellä mainituille tahoille listauksen mukaisesti, ettei liitto anna asioista lausuntoa.



---

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.