

VASTINE

## UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI HAHTEMAA-NIITTULUOTO RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Uudenkaupungin Hahtemaa-Niittuluoto ranta-asemakaavan muutos ja laajennus on ollut luonnoksena nähtävillä 3.3.-2.4.2026. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Lupa- ja valvontaviraston lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt vastineen lausuntoon.

Biologi Turkka Korvenpää (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy), joka on laatinut kaavahanketta koskevan luontoselvityksen, on osallistunut luonnonsuojelua koskevan vastineen laadintaan.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p><b>Lupa- ja valvontaviraston lausunto (30.3.2026):</b></p> <p><b>Kaavaratkaisu</b></p> <p>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 pohjata yleiskaavan periaatteiden näkökulmasta ja yleiskaavan sisältövaatimusten kautta alueidenkäyttölain tarkoittamalla tavalla.</p> <p>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.</p> <p><b>Kulttuuriympäristö ja rakentamisen ohjaus</b></p> <p>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.</p> <p>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 kulttuuri-</p>	<p>Täydennetään selostusta yleiskaavasta poikkeamisen osalta.</p> <p>Uudessakaupungissa on useampia lainvoimaisia ranta-asemakaavoja saarissa, joihin on osoitettu maatilan talouskeskusten korttelialueita. Kaavassa osoitettu AM-alue muodostaa ympärivuotiseen asumiseen tarkoitukseenmukaisen rakennuspaikan ja sen rakennukset täyttävät rakennusteknisesti vakituisen asumisen edellytykset. Voimassa olevassa kaavassa kyseinen alue on osoitettu jo maatilan talouskeskuksen rakennusalaksi ja kaavamutoksessa vahvistetaan kaupungin jo hyväksymä asuinrakennuksen käyttötarkoitus.</p> <p>Täydennetään selostukseen tilan rakennusten historiaa.</p> <p>Kaavamutoksessa osoitetun rakennuspaikan rakennus-oikeudet ja rakennusalat on osoitettu tarkoituksenmukaisella tavalla. Rakennusalat on laadittu niin, että ne</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>historiallisesti, 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.</p> <p>Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo on tarpeen lisätä osallisten joukkoon.</p> <p><b>Luonnonsuojelu</b></p> <p>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.</p> <p>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 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.</p>	<p>huomioivat jo olemassa olevat rakennukset ja niiden sijoittumisen sekä mahdollisen uuden rakentamisen sijoittelun rakennuspaikan luonnonolosuhteet, näkymät ja maastonmuodot huomioiden.</p> <p>Lisäksi rakennusalat on määritelty vireillä olevaan kaavaan rakennusjärjestyksen ohjeellisten etäisyyksien mukaisesti.</p> <p>Täydennetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisten listaan Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo.</p> <p>Luontoselvityksessä on huomioitu sensitiivisen lajin, merikotkan, pesäpuut erillisessä salassa pidettävässä dokumentissa. Merikotkien pesät ovat kaava-alueen ulkopuolella ja toisen kiinteistön alueella, joten niille ei voida osoittaa määräyksiä kaavamuutoksessa ja laajennuksessa. Kaava-alueen keski- ja eteläosa (pesien läheisyydestä) on osoitettu kaavamuutoksessa ja laajennuksessa rakentamisesta vapaaksi maa- ja metsätalousalueeksi. Maa- ja metsätalousalueen kaavamääräystä täydennetään lauseella; <i>Alueella tulee pyrkiä jatkuvapitteiseen metsänkäsittelyyn.</i></p> <p>Luontoselvityksen erillisessä dokumentissa todetaan, että kaavaluonnoksessa esitetyt rakennuspaikat sijoittuvat niin etäälle merikotkien pesistä, ettei niiden rakentaminen aiheuta häiriötä pesinnälle. Kaavan toteuttaminen ei lisää merikotkareviirille aiheutuvaa häiriötä niin paljon, että siitä olisi merikotkille olennaista lisähäiriötä.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>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. Kuvioiden 13 ja 14 osalta arviointi on vaikeampaa, koska niiden edustavuuden todetaan olevan melko heikko ja niitä ei havainnollisteta kuvin.</p> <p>Selvityksessä on kuitenkin kiitettävästi suositeltu huomioimaan puutteellisesti tunnettu koivuinen metsäluhta.</p> <p>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 kuvioiden osalta annettu suosituksia, mutta suosituksissa todetaan, että mitä enemmän saarella säilyy tiheähköä vanhaa havumetsää, sitä paremmat edellytykset uhanalaisella työttöisellä on säilyä alueen pesimälinnustossa.</p> <p>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 luontotyypit 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.</p> <p>Kun kyseiset luontotyypit turvataan kaavassa, jää liisäksi rakennuspaikkojen ja merikotkan pesän väliin riittävästi metsää. Tällöin Lupa- ja valvontavirasto katsoo, ettei rakennuspaikkojen rakentaminen ja käyttö häiritse merikotkan pesintää luonnonsuojelulain vastaisesti, kun</p>	<p>Kuva kuvion 14 alueelta:</p>  <p>Luontoselvityksen laatijan mukaan kuvio 13 on hoitamatta jäänyt jo melko pitkäksi kasvanutta taimikkoa.</p> <p>Yleisesti suunnittelualueella on varsin vähän lahoppuuta, mutta muuten puustossa on eri-ikäisyyttä ja kerroksellisuutta, mikä tekee metsästä tavallista talousmetsää hieman luonnontilaisempaa. Luontoselvityksen erillisessä dokumentissa suositellaan, ettei alueella tehtäisi avohakkuuta tai voimakkaita harvennushakkuuta.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Maa- ja metsätalousalueen (M-1) kaavamääräystä täydennetään lauseella; <i>Alueella tulee pyrkiä jatkuvapitteiseen metsänkäsittelyyn.</i> Määräyksen täydennyksen tavoitteena on välttää alueen avohakkuut sekä voimakkaat harvennushakkuut.</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>rakentaminen ja käyttö ohjautuu kaava-alueen pohjoisrantojen kautta eikä erillisille kaavamääräyksille pesinän huomioon ottamiseksi ole tarvetta. Samalla säilyvät edellytykset uhanalaisen töyhtötiaisen pesimiselle alueella.</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 monitoisuuden heikkenemisen pysäyttämistä.</p> <p><b>Ilmastovaikutukset</b></p> <p>Kaavaselostuksessa on arvioitu kaavan ilmastovaikutuksia lyhyesti ja nähty vaikutukset neutraaleina, joskin on tunnistettu, että rakennusoikeuden lisääminen alueella kasvattaa ilmastovaikutuksia verrattuna muutettavaan kaavaan. Kaavamutoksen 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.</p> <p>Kaavamääräyksissä on edellytetty mm. kasvillisuuden säilyttämistä ja julkisivujen puuverhouksesta. Kielteisiä vaikutuksia voidaan lieventää esimerkiksi kaavamääräyksen 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.</p> <p>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.</p> <p>Liikennejärjestelmän ja maanteiden sekä vesienhallinnan osalta lausunnonantaja on Lounais-Suomen Elinvoimakeskus, joka on tarpeen täydentää osallisten joukkoon.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Muutetaan yleisen määräyksen sanamuodot lausunnon mukaisiksi.</p> <p>Kuten selostuksessa todetaan, kaavamutoksen ilmastovaikutukset liittyvät pääosin kokonaisrakennusoikeuden kasvun mahdollistamaan lisärakentamiseen. Kolme loma-asunnon rakennuspaikkaa sekä maatilojen talouskeskusten rakennuspaikka on pääosin jo rakentunut, joten lisärakentamisen määrä kaava-alueella ei todellisuudessa ole niin suuri.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Lounais-Suomen elinvoimakeskus on jo mainittuna osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisten listassa.</p>

Turussa 26.5.2026

**Nosto Consulting Oy**


Pasi Lappalainen  
dipl.ins. YKS 742