

Hahtemaa-Niittuluoto ranta-asetakaavan muutos ja laajennus

Kaupunkisuunnittelujaosto 12.02.2026 § 7

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kiinteistöjen 895-533-1-9 ja 895-533-1-25 ovat hakeneet alueelleen ranta-asetakaavan muutosta.

Kaavan laatijaksi maanomistajat esittävät Pasi Lappalaista, Nosto Consulting Oy.

Alueidenkäyttölain 74 §:ssä kerrotaan maanomistajien oikeuksista ranta-asetakaavan laatimiseen. Maanomistaja voi huolehtia ranta-asetakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Maanomistajan toimesta laadittavan ranta-asetakaava-alueen tulee muodostaa tarkoituksen mukainen kokonaisuus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 5.2.2026.
Kaavaluonnosaineisto valmistui 5.2.2026.

Kaavanlaatija kuvailee kaavaselostuksessa kaavatyötä seuraavasti:

Suunnittelualue koostuu kiinteistöstä 895-533-1-25 RAUMALA ja osasta kiinteistöä 895-533-1-9 NIITTYLUOTO.

Ranta-asetakaavan muutos- ja laajennusalue sijaitsevat Uudenkaupungin Niittuluodon saaren pohjoisrannalla noin 11 kilometrin päässä (linnuntietä) Uudenkaupungin keskustasta lounaaseen. Suunnittelualueelle ei ole kiinteää tieyhteyttä.

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on yhteensä noin 10,3 hehtaaria. Todellista rantaviivaa kaava-alueella on yhteensä noin 731 metriä, ja muunnettua rantaviivaa noin 622 metriä.

Muutosalueen (olemassa oleva kaava) pinta-ala on noin 3,5 hehtaaria. Muutosalueella on todellista rantaviivaa noin 493 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 396 metriä.



Laajennusalueen (ei olemassa olevaa kaavaa) pinta-ala on noin 6,8 hehtaaria. Laajennusalueella on todellista rantaviivaa noin 238 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 226 metriä.

Laadittavan ranta-asetmakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle loma-asuntojen korttelialueita (RA-1), maatilojen talouskeskusten korttelialue (AM/s) sekä maa- ja metsätalousalueita (M).

Ranta-asetmakaavan laajennuksen tarkoituksena on osoittaa kiinteistön 895-533-1-25 RAUMALA alueelle kaksi RA-rakennuspaikkaa ja muutoksen tavoitteena vahvistaa kiinteistön 895-533-1-9 NIITTYLUOTO alueella neljä rakennuspaikkaa ja siirtää yksi rakennuspaikka kiinteistön 895- 533-1-25 RAUMALA alueelle. Muutoksen tarkoituksena on myös vahvistaa rakentunut maatilan talouskeskuksen alue ja osoittaa se maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi. Eli suunnittelualueelle on tarkoitus osoittaa voimassa olevan ranta-asetmakaavan mukaisten rakennuspaikkojen lisäksi yksi uusi RA-rakennuspaikka. Loma-asuntojen korttelialueiden rakennuspaikkojen tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 200 k-m² ja maatilan talouskeskusten korttelialueen rakennuspaikan 500 k-m² .

Toteutuessaan ranta-asetmakaavan muutoksella ja laajennuksella ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

Suunnittelualue kuuluu yleiskaavassa loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen II, 5 lay/km tai 1 lay/2 ha maa-alueella, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 50 % tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Emätilaselvitys:

Laajennusalueen kiinteistö 895-533-1-25 RAUMALA on 13.4.1932 rekisteröity emätilakiinteistö, jonka pinta-ala on maanmittauslaitoksen tietojen mukaan 6,470 hehtaaria ja jolla on muunnettua rantaviivaa noin 226 metriä.

Kiinteistö kuuluu yleiskaavassa loma-asutuksen mitoitukseen II eli 5 lay/rantakm tai 1 lay/2 ha maa-alueella, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus, rantaviivasta vähintään 50 % tulee jättää vapaaksi.



Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Mitoituksen 1 lay/2 ha mukaisesti kiinteistölle saisi rakentaa 3,24 loma-asuntoa ja mitoituksen 5 lay/rantakm mukaisesti kiinteistölle saisi rakentaa 1,13 loma-asuntoa.

Kiinteistölle osoitetaan yksi lomarakennuspaikka emätilaselvityksen perusteella ja lisäksi siirretään yksi rakennuspaikka viereiseltä kiinteistöltä 895-533-1-9 NIITTYLUOTO.

Ranta-asemakaavan aiheuttamat kustannukset tulevat maanomistajan maksettavaksi, kuten myös mahdolliset kiinteistötoimitukset alueella.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että ranta-asemakaavan muutos ja laajennus voidaan nykymuodossa asettaa luonnoksena nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausunnot.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää käynnistää Hahtemaa-Niittuluoto ranta-asemakaavan muutos ja laajennuksen laadinnan, ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta osallisille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavamuuos- ja kaavaluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 14.09.2026 § 180
3485/10.02.03/2025

Valmistelija: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Hahtemaa-Niittuluoto ranta-asemakaavan muutos ja laajennus luonnos on ollut virallisesti nähtävillä 3.3.-2.4.2026 välisen ajan. Lisäksi pyydettiin viranomaisilta lausunnot. Määräaikaan mennessä ei saapunut yhtään lausuntoa. Varsinais-Suomen liitto totesi, ettei anna



lausuntoa. Lupa- ja Valvontavirasto antoi lausunnon kaavaluonnoksesta määräjän jälkeen, johon kaavanlaatija on antanut oman vastineen.

Lupa- ja Valvontaviraston lausunto:

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 miljöoarvoja (/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 miljöoarvoja, 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 luontotyyppejä, 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.



Selvityksessä on kuitenkin kiitettävästi suositeltu huomioimaan puutteellisesti tunnettu koivuinen metsäluhta.

Selvityksessä olisi ollut perusteltua selkeämmin esittää suositus alueellisesti uhanalaisten varttuneiden havupuuvaltaisten kankaiden (kuviot 7 ja 15) huomioimisesta.

Alueellisesti uhanalaiset luontotyytit 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 työhtömaisella 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 luon-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 työhtömaisesta pesimisestä 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 pysäyttämisestä.



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. Määräykseen 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.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaratkaisu

Uudessakaupungissa on useampia lainvoimaisia ranta-
asemakaavoja saarissa, joihin on osoitettu maatalan ta-
louskeskusten korttelialueita. Kaavassa osoitettu AM-alue
muodostaa ympärivuotiseen asumiseen tarkoituksenmukaisen
rakennuspaikan ja sen rakennukset täyttävät rakennusteknisesti
vakituisen asumisen edellytykset. Voimassa olevassa kaavassa
kyseinen alue on osoitettu jo maatalan talouskeskuksen
rakennusalueeksi ja kaavamuutoksessa vahvistetaan kaupungin jo
hyväksymä asuinrakennuksen käyttötarkoitus.

Kulttuuriympäristö ja rakentamisen ohjaus

Täydennetään selostukseen tilan rakennusten historiaa.



Kaavamuutoksessa osoitetun rakennuspaikan rakennusoikeudet ja rakennusalat on osoitettu tarkoituksenmukaisella tavalla. 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.

Lisäksi rakennusalat on määritelty vireillä olevaan kaavaan rakennusjärjestyksen ohjeellisten etäisyyksien mukaisesti.

Täydennetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisten listaan Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo.

Luonnonsuojelu

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; Alueella tulee pyrkiä jatkuvapeitteiseen metsänkäsittelyyn.

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.

Luontoselvityksen laatijan mukaan kuvio 13 on hoitamatta jäänyt jo melko pitkäksi kasvanutta taimikkoa. Yleisesti suunnittelualueella on varsin vähän lahoppuuta, mutta muuten puustossa on eri-ikäisyyttä ja kerroksellisuutta, mikä tekee metsästä tavallista talousmetsää hie-
man luonnontilaisempaa. Luontoselvityksen erillisessä dokumentissa suositellaan, ettei alueella tehtäisi avohakkuuta tai voimakkaita harvennushakkuuta.

Maa- ja metsätalousalueen (M-1) kaavamääräystä täydennetään lauseella; Alueella tulee pyrkiä jatkuvapeitteiseen metsänkäsittelyyn. Määräyksen täydennyksen tavoitteena on välttää alueen avohakkuut sekä voimakkaat harvennushakkuut.

Muutetaan yleisen määräyksen sanamuodot lausunnon mukaisiksi.



Ilmastovaikutukset

Kuten selostuksessa todetaan, kaavamuutoksen 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.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaava voidaan asettaa ehdotuksena nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausunnot.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa Hahtemaa-Niittuluoto ranta-
asemakaavan muutos ja laajennuksen ehdotuksena nähtäville ja
pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
Merkittiin pöytäkirjaan, että kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén
poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 18:25.
