Lupa- ja valvontavirasto

Lausunto
13.3.2026
LVV-U/45056/2026
Julkinen

Paraisten kaupunki
kaupunkikehityslautakunta@parainen.fi

Lausuntopyyntö 10.2.2026

Lausunto asemakaavaehdotuksesta, Kestikievarinkujan asemakaavan muutos, Parainen

Paraisten kaupunki on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa Kestikievarinkujan asemakaavan muutoksen ehdotuksesta.

Kaavan tarkoituksena on mm. tarkastella alueen omakotitalojen suojeluarvoja ja lisätä kerrostaloasuntojen tarjontaa.

Luonnonsuojelu

Luontoarvot on pääosin selvitetty riittävästi. Selvityksen puutteena voidaan kuitenkin todeta, että linnustoa ei ole selvitetty lainkaan. Lisäksi olisi ollut perusteltua tarkastella tarvetta hyönteislajiston selvittämiseen, sillä Paraisten alueelta (vanha Parainen) on tehty merkittäviä hyönteislajihavaintoja. Puutteet eivät kuitenkaan ole merkittäviä, kun otetaan huomioon alueen luonne ja kaavamuutos.

Luontoselvityksen mukaan selvitys on tehty Suomen ympäristökeskuksen luontoselvitysoppaan ohjeistuksen mukaisesti. Alueiden arvottaminen ei kuitenkaan ole tehty oppaan mukaisesti. Selvitys kattaa useita osa-alueita, mutta kuviokohtaiset kuvaukset on esitetty vain nyt käsiteltävän kaava-alueen osalta. Selvityksen osio ”Johtopäätökset ja suositukset” käsittelee kuitenkin kaikkia selvityksen osa-alueita yleisellä tasolla. Koska kuviokohtaisissa kuvauksissa ei oteta kantaa esimerkiksi luontotyyppien uhanalaisuuteen, jää epäselväksi, mitkä kaikkien osa-alueiden luontotyypit on katsottu täyttävän uhanalaisen luontotyypin kriteerit. Kuvion 4 kuvauksen sekä johtopäätösosion perusteella voidaan kuitenkin todeta, että kyseinen kuvio edustaa uhanalaista luontotyyppiä. Kuvauksen perusteella kuvio voisi olla myös lehto, eikä selvityksessä esitetty lehtomainen kangas. Molemmat luontotyypit ovat kuitenkin uhanalaisia ja ne tulee huomioida kaavoituksessa. Luontoarvojen kuvausta ja kaavoituksen vaikutusten arviointia olisi lisäksi selkeyttänyt kuviokohtaisten kuvausten havainnollistaminen valokuvin.

Luontoselvityksessä uhanalaiset luontotyypit on myös arvotettu puutteellisesti. Ne on luokiteltu monimuotoisuutta tukeviksi kohteiksi, joiden säilyttäminen *voi* edellyttää maankäytön rajoituksia. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa uhanalaiset luontotyypit tulee kuitenkin arvottaa vähintään monimuotoisuutta turvaaviksi kohteiksi.

Lupa- ja valvontavirasto

Lausunto
13.3.2026
LVV-U/45056/2026
Julkinen

Selvityksen osiossa ”Johtopäätökset ja suositukset” ei anneta varsinaisia suosituksia, vaikka todetut luontoarvot olisivat sitä edellyttäneet.

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että luontoselvityksen kuvio 4 täyttää uhanalaisen luontotyypin kriteerit ja tulee turvata kaavoituksessa. Nykyisessä kaavaehdotuksessa kuvio ei ole riittävästi turvattu. Alue tulee esimerkiksi osoittaa luo-alueeksi määräyksellä, joka edellyttää alueen luonnontilaisuuden säilyttämistä. Tällä tavoin turvataan myös kuviolla esiintyvä rauhoitettu soikkokaksikko. Rauhoitetut kasvilajit ovat myös luontoarvoja, jotka tulee turvata maankäytön suunnittelussa.

Kaavaselostuksessa todetaan, että edellyttämällä yleisissä määräyksissä, että rakentamatta jääville tontin osille, joita ei käytetä oleskelu-, liikenne- eikä pysäköintialueena, on istutettava ja pidettävä mahdollisimman luonnonmukaisina, halutaan saavuttaa mahdollisimman vehreä kortteliympäristö. Varsinaisessa kaavaehdotuksessa on kuitenkin määräys vain istutusten osalta. Lupa- ja valvontavirasto suosittelee lisäämään kaavaselostuksen mukaisen yleismääräyksen, jonka mukaan alueet on säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisina. Sanamuodon ”luonnonmukaisina” muuttaminen muotoon ”luonnontilaisina” vastaa paremmin määräyksen tarkoitusta ja tukee paremmin tavoitetta luonnon monimuotoisuuden heikkenemisen pysäyttämisestä. Istutusten osalta on muutoin kiitettävästi ohjattu suosimaan alueella luontaisesti esiintyviä lajeja ja monimuotoista kasvillisuutta.

Alueella esiintyvät vieraslajit tulee pyrkiä poistamaan. Poistamisessa, käsittelyssä ja maa-ainesten hallinnassa tulee noudattaa vieraslajit.fi-sivuston ohjeistuksia. Lupa- ja valvontavirasto suosittelee myös lisäämään yleisiin määräyksiin maininnan vieraslajeista ja niiden käsittelystä.

Kulttuuriympäristö ja kestävyys

Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että kaavaehdotus on kehittynyt hyvään suuntaan, mm. virkistysalueelle osoitettu rakentaminen on jätetty pois. Ilmastovaikutukset on arvioitu.

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että suojeltavia rakennuksia (sr-27 ja sr-29) koskeviin kaavamääräyksiin tulee lisätä, että rakennuksia ei saa purkaa. Lisäksi on hyvä varmistaa, että ruotsin- ja suomenkieliset määräykset vastaavat toisiaan. Museoviranomaiselta tulee pyytää lausunto mahdollisista muutos- ja korjaustöistä. Erillispientalojen korttelialueen, joka on kaupunkikuvallisesti tärkeä ja jolla ympäristö on säilytettävä (AO/s-21), määräystä Lupa- ja valvontavirasto pitää hyvänä.

Lupa- ja valvontavirasto suosittelee vielä kiinnittämään huomiota kaavamääräysten sanamuotoihin, jotta niillä saadaan toivottu ohjausvaikutus; esimerkiksi ilmaisu ”mahdollisuuksien mukaan” voitaisiin jättää pois.

Liikennejärjestelmän ja maanteiden sekä mm. hulevesien osalta lausunnonantaja on Lounais-Suomen elinvoimakeskus.

Lupa- ja valvontavirasto

Lausunto
13.3.2026
LVV-U/45056/2026
Julkinen

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Emilia Horttanainen ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Tuomas Autere.

Tiedoksi

Lounais-Suomen elinvoimakeskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Lupa- ja valvontavirasto
Postiosoite: PL 20, 13035 LVV
Puhelinvaihde: 0295 254 000
kirjaamo@lvv.fi | lvv.fi

Tämä asiakirja LVV-U/45056/2026 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LVV-U/45056/2026 har godkänts elektroniskt

Horttanainen Emilia 13.03.2026 11:00

Autere Tuomas 13.03.2026 11:00