



Kemiönsaaren kunta  
[plan@kimitoon.fi](mailto:plan@kimitoon.fi)

Viite: Lausuntopyyntö 22.3.2023

### **Lausunto kaavaehdotuksesta, Santasaaren ranta-asemakaavan muutos ja laajennus 3, Kemiönsaari**

Lausunto koskee 7.12.2022 päivättyä kaavakarttaa ja selostusta. ELY-keskus antoi lausunnon kaavan valmisteluaineistosta 22.2.2021.

Kaavan tarkoituksena ehdotusvaiheessa on osoittaa neljä vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa (RA) suunnittelualueen kiinteistöille 322-486-1-209 VESAKKO, 322-486-1-243 Leppäranta, 322-486-1-239 Rutakko ja 322-486-1-247 Hietikko siten, että rantayleiskaavassa kiinteistön 322-486-1-209 VESAKKO alueelle osoitettua rakennusoikeutta siirretään kiinteistön 322-486-1-243 Leppäranta alueelle.

Luonnosvaiheessa kaavamuutoksella ja -laajennuksella osoitettiin ranta-alueelle yksi uusi lomarakennuspaikka. Ehdotusvaiheessa määrää on lisätty ja kaavaehdotuksessa osoitetaan ranta-alueelle kolme uutta lomarakennuspaikkaa.

Kemiönsaaren rantayleiskaava on voimassa kiinteistön Vesakko alueella, joka on yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Yleiskaavassa kiinteistön alueelle on merkitty ”ohjeellinen uuden loma-asunnon sijainti M-alueella (ei ole mukana rantavyöhykkeen mitoitusluvuissa)”.

Kiinteistön Leppäranta alueella on voimassa Santasaaren ranta-asemakaava, jossa suunnittelualue on maa- ja metsätalousaluetta (M). Maakuntakaava ohjaa ranta-asemakaavan muutosta, kun yleiskaavaa ei ole voimassa.

Maakuntakaavassa osoitettu loma-asutuksen mitoitus on 7-10 lay/km. Vapaan rantaviivan osuuden tulee olla vähintään 40 %. Suunnittelumääräyksen mukaan lopullinen rakennuspaikojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Ranta-asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen jälkeen voimaantulleessa vaihemaakuntakaavassa muutettavan ranta-asemakaavan poikki kulkee maakuntakaavan ohjeellinen ulkoilureitti.

## **ELY-keskuksen kannanotot**

### **Mitoitus ja vapaan rannan säilyminen**

ELY-keskus on luonnosvaiheessa lausunut, että luonnosvaiheessa esitetylle yhdelle uudelle rantarakennuspaikalle ei ole olosuhteiden perusteella edellytyksiä mm. rannan laadun ja vapaan rannan vähäisen määrän takia ja että ranta-alueen ulkopuolelta siirrettävää rakennusoikeutta ei voi käyttää perusteena uudelle rakennuspaikalle rantaan.

Vastineessa todetaan, että emätilan alueella on käyttämätöntä rantarakennusoikeutta noin 3 loma-asuntoyksikköä. Ehdotuksessa on kaavaselostuksen mukaan käytetty mitoitusta 10 lay/km. ELY-keskus toteaa, että näyttää kuitenkin siltä, että 40 %:n vapaan rannan määrä ei ehdotuksessa toteudu. ELY-keskus kannattaa luonnosvaiheessa lausutun mukaisesti alemman mitoituksen käyttöä vapaan rannan riittävyyden varmistamiseksi.

Maakuntakaavan ulkoilureitin toteutuminen tulee ranta-asemakaavamuutoksessa huomioida.

### **Luonto**

Yleisesti luonnonsuojelusta voidaan todeta, että Suomi on osaltaan sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys myönteiseksi vuoteen 2030 mennessä. Euroopan komissio julkaisi viime vuonna ehdotuksen ennallistamisasetukseksi, eli niin kutsutuksi luonnon tilan parantamista koskevaksi asetukseksi. EU:n ennallistamisasetus tähtää osaltaan EU:n biodiversiteettistrategian tavoitteiden täyttämiseen. Ennallistamisasetusehdotuksen tavoitteena on parantaa luonnon tilaa laajasti eri ympäristöissä sekä suojelualueilla että niiden ulkopuolella.

Luontokadon pysäyttämisen on tästä syystä perusteltua olla yksi keskeinen tavoite maankäyttöä suunniteltaessa ja luontoarvoja on tarpeen yleisesti punnita laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään ns. lakikohteiden tunnistuksella.

Ranta-asemakaavaa varten tehty luontoselvitys on huolellisesti tehty ja luontoarvot riittävästi selvitetty. Kaava-ehdotuksessa on pääosin riittävällä tavalla huomioitu luontoselvityksessä ilmenneet luontoarvot,

mutta kiinteistön 322-486-1-239 länsiosassa, Santasaarentien länsipuolella olevan alueen pähkinäpensaat olisi suositeltavaa huomioida tarkemmin määräyksessä. Nykyisellään MY-alueen määräykset ovat hieman epämääräiset ja vaikka määräys estää alueella rakentamisen, jää muun maankäytön rajoitus epäselväksi. Määräykseen olisi tämän takia suositeltavaa lisätä esim. "alueella suunniteltavissa toiminnoissa pähkinäpensaiden säilyminen on turvattava" tai muulla tavalla kaavoituksella huomioida pähkinäpensaat.

Lisäksi tulee S-1 kaava-alueen määräystä muokata. Kyseessä oleva kasvilaji ei ole erityisesti suojeltava laji, jolloin ei ole kyseessä luonnonsuojelulain 47 §:n perusteella suojeltavaksi tarkoitettu uhanalaisen kasvilajien esiintymisalue. Määräys voisi esim. olla "Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 46 §:ssä tarkoitettu uhanalaisen lajin esiintymisalue." Jotta tähänkin määräykseen saataisiin enemmän vaikuttavuutta, olisi suositeltavaa lisätä määräyksen myös samankaltainen määräys kuin MY-alueen osalta, esim. "alueella suunniteltavissa toiminnoissa lajin esiintymisen säilyminen on turvattava".

Kaavamuutos on merkityksellinen ranta-asemakaavoituksen yleisten periaatteiden kannalta.

Lausunto on laadittu yhteistyössä luonnonsuojeluyksikön kanssa.

yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

ylitarkastaja

Katariina Alaspää

**Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.**

TIEDOKSI

Varsinais-Suomen liitto

Tämä asiakirja VARELY/662/2021 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/662/2021 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Rauhala Risto 03.04.2023 12:44

Esittelijä Alaspää Katariina 03.04.2023 12:43



---

**§ 23**

**Lausuntopyynnöt, jotka eivät anna aihetta Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen**

Varsinais-Suomen liitto ei anna seuraavista lausuntopyynnöistä lausuntoa, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa:

1. Auran kunta: Aurajokirannan asemakaava (39/23.1.2023)
2. Kemiönsaaren kunta: Santasaaren ranta-asemakaavan muutos ja laajennus (144/3.2.2023)
3. Kemiönsaaren kunta: Kpäälämäen ranta-asemakaava (201/2.3.2023)
4. Kemiönsaaren kunta: Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavamuus kiinteistöllä Pellas (202/2.3.2023)
5. Museovirasto: Vanhan asemakaava-alueen kajoamislupahakemus (47/30.1.2023)
6. Paraisten kaupunki: Nauvon Klockarbergenin yleisen tien alueen laajentamisen asemakaavanmuutos (178/14.2.2023)
7. Paraisten kaupunki: Nauvon Lövstrandsgrändin asemakaavanmuutosluonnos (179/15.2.2023)
8. Paraisten kaupunki: Sattmarkin ranta-asemakaava (219/9.3.2023)
9. Paraisten kaupunki: Solsidanin ranta-asemakaava (220/9.3.2023)
10. Paraisten kaupunki: Småskär-Sundskärin ranta-asemakaava Nauvon Lökholmissa (226/13.3.2023)
11. Paraisten kaupunki: Korppoo-Pensar ranta-asemakaava Korppoon Lillpensarissa (227/13.3.2023)
12. Paraisten kaupunki: Svartholmsgrundin ranta-asemakaava Nauvon Pensarissa (230/13.3.2023)
13. Paraisten kaupunki: Lamisön ranta-asemakaava ja Bånholmin ranta-asemakaavanmuutos Nauvon Nötössä (232/14.3.2023)
14. Pöytyän kunta: Yökkömäentien asemakaavamuutos ja laajennus (40/23.1.2023)
15. Raision kaupunki: Raision Kerttulanmäen asemakaavaluonnos (180/15.2.2023)
16. Satakuntaliitto: Satakunnan maakuntakaavan 2050 tavoiteluonnokset (4/3.1.2023)
17. Taivassalon kunta: Mussalon ranta-asemakaavanmuutos Skanssinrannassa (140/2.2.2023)
18. Taivassalon kunta: Tuomoisten ranta-asemakaavanmuutosluonnos (229/13.3.2023)
19. Uudenkaupungin kaupunki: Itälän ranta-asemakaava (139/2.2.2023)
20. Uudenkaupungin kaupunki: Kalannin keskustataajaman asemakaavanmuutos (186/15.2.2023)
21. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Tiesuunnitelman Maantien 181 parantaminen rakentamalla kiertoliittymä Saustilan ja Karunantien liittymään Sauvossa (147/7.2.2023)
22. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Turun Huhtamäen pohjavesialueen rajausmuutos (223/10.3.2023)

**Ehdotus**

Esittelijä: Heikki Saarento, suunnittelujohtaja



---

Maankäyttöjaosto päättää ilmoittaa em. tahoille listauksen mukaisesti, ettei liitto anna asioista lausuntoa.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksytään.

**Tiedoksi**

Lausuntoa pyytäneet tahot listauksen mukaisesti.

# MUISTUTUS A

Kaavoitusyksikkö, Kemiönsaaren kunta

Santasaaren ranta-asemakaavan muutos ja laajennus 3,  
Kemiönsaari

Viitaten 23.2.2021 antamaamme mielipiteeseen koskien naapurikiinteistöön 322-486-1-243 haettua kaavanmuutosta toteamme lisäksi seuraavaa:

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa antamassaan lausunnossa 15.3.2021 seuraavaa:

" Mitoitus

Kiinteistön Leppäranta emäkiinteistön Mäkirinta toteutunut rakennusoikeus on kaavaselostuksen mukaan noin 7,5 loma-asuntoyksikköä kilometriä kohti. Emäkiinteistön rantojen rakentamaton osuus on alavaa, huonoa rantaviivaa, jonka vuoksi on sovellettava maakuntakaavassa osoitettua alemmaa mitoitusta. Vapaan rannan osuus kiinteistöllä on riittämätön rakennuspaikkojen lisäämiseen ja voimassaolevassa kaavassa ratkaistun mitoituksen muuttamiseen. Perusteluna uudelle rakennuspaikalle rantaan ei voida käyttää ranta-alueen ulkopuolella olevan palstan rakennusoikeuden (m<sup>2</sup>) siirtämistä. Edellä mainitut lähtökohdat eivät anna edellytyksiä uudelle rakennuspaikalle."

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on varsin painavin perustein todennut, että **vapaan rannan osuus kiinteistöllä on riittämätön rakennuspaikkojen lisäämiseen ja voimassaolevassa kaavassa ratkaistun mitoituksen muuttamiseen. Perusteluna uudelle rakennuspaikalle rantaan ei voida käyttää ranta-alueen ulkopuolella olevan palstan rakennusoikeuden (m<sup>2</sup>) siirtämistä.**

Todennäköisesti johtuen aiemmassa mielipiteessämme mainitsemastamme kiinteistön muodon soveltumattomuudesta rakentamiseen sekä edellä mainituista ELY:n perusteista kiinteistö onkin voimassa olevassa kaavassa merkitty maa ja metsätalouskäyttöön. Ehdotuksessa mainitut esimerkit muualta Santasaaresta, joissa on käytetty mitoituksessa haarukan ylärajaa 10 loma-asuntoyksikköä, ovat rantatyypiltään aivan toisenlaisia.

Kemiönsaaren kunnan tulee ottaa huomioon Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen toteamus ko. kaavanmuutosten käsittelyssä. Kunnan tulisi myös noudattaa kaavoituksessa laatimiaan kaavoitusperiaatteita.

Kuntalaisten ja kiinteistöjen omistajien on voitava luottaa, että kunnan päättäjät noudattavat kaikkien kiinteistöjen kohdalla laatimiaan periaatteita, eikä periaatteet muutu laadittaessa kaavanmuutoksia. Kyseessä on kiinteistöjen tasapuolisesta kohtelusta. Asia on hyvin periaatteellinen niin kuin Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuskin toteaa.

Naapurikiinteistön 322-486-1-243 sekä kiinteistön 322-486-1-247 rakennusoikeuden lisääminen ranta-alueella loukkaa muiden ranta-alueen kiinteistöjen omistajien oikeutta oman kiinteistön arvon säilymiseen.

Edellä mainituin perustein vastustamme Santasaaren ranta-asetakaavan muutos ja laajennus 3:ea, joka koskee kiinteistöjä 322-486-1-243 ja 322-486-1-247

Helsingissä, 27.2.2023

---



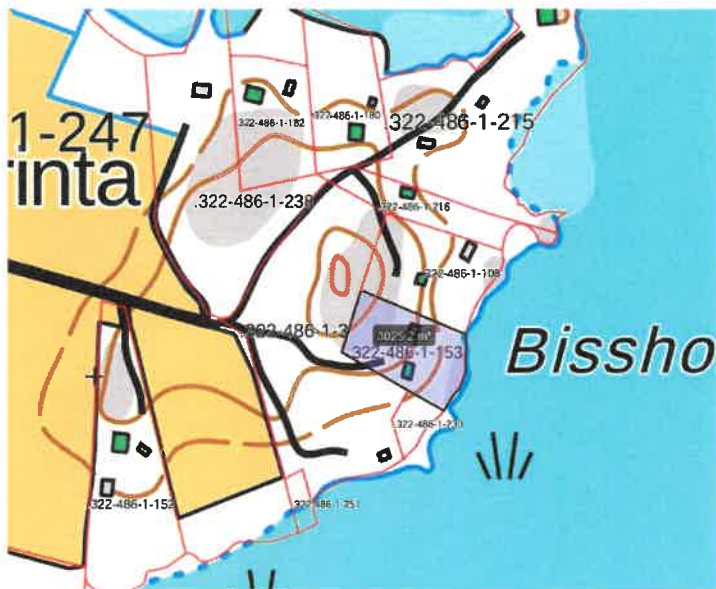
# MUISTUTUS B

## Muistutus: Santasaaren ranta-asemakaavan muutos ja laajennus 3, kiinteistöt 322-486-1-209 ja 322-486-1-243

### Taustaa

Omistamme alueella seuraavat kiinteistöt:

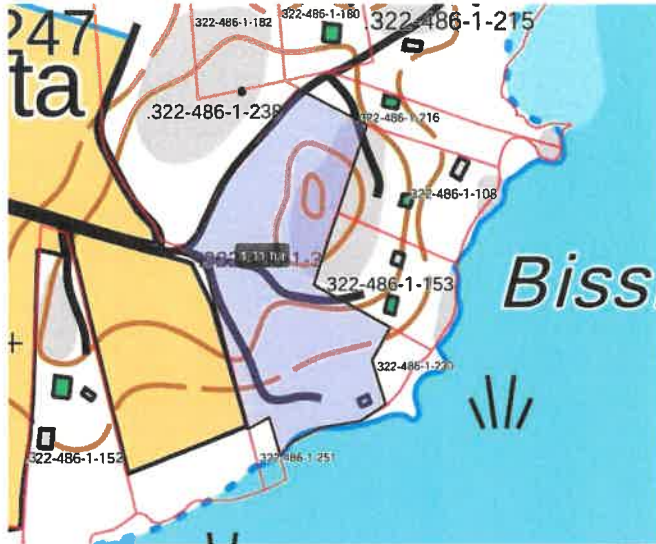
### 322-486-1-153



Kiinteistö "Merituoli" on noin 3025 neliötä. Kiinteistö on kaavaan osoitettu RA I alue.

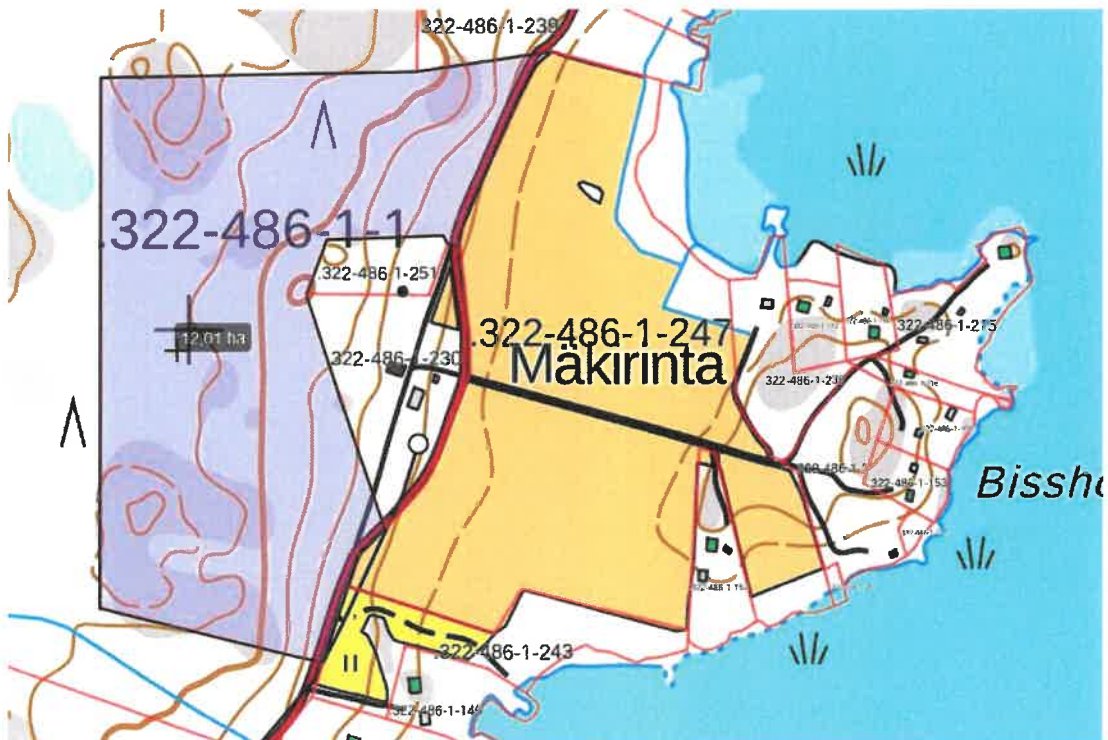
Karttaselosteessa kuvataan: Loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yhden perheen käyttöön tarkoitetun loma-asunto- sekä saunarakennuksen, rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 neliötä, ellei kaavamääräyksiin muuta osoiteta. Kaavamääräyksiin ei ole muuta osoitettu. Rakennustarkastajan kanssa käymämme puhelinkeskustelun mukaan kiinteistöllä saa olla lisäksi talousrakennuksia 20 neliötä. Kiinteistöllä on nyt 37 neliöinen hirsimökki sekä kevytrakenteinen autokatos. Kiinteistöllä on käytättämätöntä rakennusoikeutta noin 83 kerrosneliötä. Ostimme kiinteistön vuonna 2021.

### 322-486-1-3



Kiinteistö "Merilahti" on noin 1.1ha kokoinen. Kaavassa kiinteistö on merkattu M eli maa- ja metsätalousalueeksi. Kaavassa kiinteistölle on osoitettu 40 neliön kokoinen rantasaunan rakennusoikeus. Tilalla ei ole tiedossa olevia luontoarvoja. Ostimme kiinteistön vuonna 2014.

### 322-486-1-1



"Santamäki" niminen tila on noin 12,01ha kokoinen M eli maa ja metsätalousalueeksi määrätty alue. Tila on metsätaloukskäytössä eikä tilalla ole tiedossa olevia luontoarvoja. Vastoin kuin muut tilamme, Santamäki ei kuulu rantakaavaan, muuta kuin noin 50m matkalta itäiseltä reunalta. Ostimme

kiinteistön vuonna 2016 omistamaltamme yhtiöltä. Yhtiömme hankki kiinteistön hyvän aikaa ennen vuotta 2014.

### **Muistutuksemme.**

**1)** Ennen kuin saimme tiedoksiannon kaavamuutoshakemuksesta. Olimme juuri aloittamassa selvittämään kunnalta mahdollisuutta, että voisimmeko yhdistää Merituulen ja Merilahden tilat keskenään siten, että voisimme käyttää Merituulen käyttämättömän rakennusoikeutemme nykyisen Merilahden alueella tai saada lisää rakennusoikeutta Merilahden kiinteistölle. *Mikäli loma-asuntoyksiköt myönnetään esityksen mukaisesti, on vaarana, että emme pysty käyttämään meille jo myönnettyä rakennusoikeutta, ohjeellinen 10 lay raja tulee ylittymään tai meidän on tulevaisuudessa mahdoton kehittää Merilahden kiinteistöä. Haluaisimme saada lapsillemme omat kesäpaikat oman mökkimme viereen.*

**2)** Selvitimme kunnalta vuonna 2018 mahdollisuutta kaavoittaa Santamäen tilalle tontteja. Saamamme vastaus oli kielteinen ja perusteluna oli, että emätilalla ei ole käytettävissä olevaa rakennusoikeutta verrattuna muihin emätiloihin. Meitä ohjeistettiin odottamaan, että koko Santasaaresta tehtäisiin uusi kaava ja olemaan silloin aktiivinen kaava-asiassa. Meille kerrottiin, että kaavoituksen aloittamisessa kestäisi ”muutama kymmenen vuotta”. Meille kerrotun vuoksi, emme ole olleet kaavoitusasiassa aktiivisia tämän jälkeen. Emme osallistuneet tähän ehdotettuun kaavoitushankkeeseen, koska emme uskoneet, että rakennusoikeuden saaminen olisi ylipäättään mahdollista emätilan alueella.

Olemme valmiita liittymään nykyiseen kaavahankkeeseen, tai muihin alueen kaavahankkeisiin tai aloittamaan oman kaavoitushankkeen Santamäellä ja Merilahdessa, vaikka heti, mikäli kunta katsoo, että uusien rakennusoikeuksien myöntäminen on mahdollista emätilalle. *Me emme vastusta ehdotettua hanketta, mutta toivomme yhdenvertaista kohtelua maanomistajien kesken ja, että omat kaavoitustoiveemme huomioidaan yhtäläisesti ja samanaikaisesti nyt meneillä olevien hankkeiden kanssa.*

### **Tiivistelmä Kaavahankkeesta, jonka esitimme kunnalle vuonna 2018 Santamäestä:**

Santamäen kiinteistö on itään laskeva rinteinen metsämaa. Kiinteistön sisään jää maisemallisesti merkittävät saaren korkeimmat kohdat. Maisema kiinteistöstä itään on erittäin kaunis, jota hallitsee näköala peltojen yli kohti kaunista merimaisemaa. Mäen päältä on erinomainen näkyvyys niemen molemmille puolille, mutta erityisesti niemen pohjoispuolelle.

Santasaaren rannat ovat melko täyteen rakennettuja, kuten kaavamuutoksesta käy ilmi. Alueella ollaan jo nyt ohjeellisella alarajalla ja jos kaavamuutos menee läpi sellaisenaan, oltaisiin ylärajalla. Tämän lisäksi emotilatarkastelussa emotila olisi entistä tiiviimmin rakennettu. Santamäen ja Merilahden kaavoitus, emotilatarkastelun niin salliessa, olisi alueen pitkäaikaiselle kehitykselle poikkeuksellisen hyvä. Kaavoittajalle jäisi edelleen liikkumatilaa rantarakentamiselle, kun Santamäen kiinteistöt eivät kuluttaisi rannan loma-asuntoyksiköitä.

Santamäen kiinteistö on erittäin suuri. Rakentamiselle soveltuvaa alaa on noin 10 ha. Kiinteistölle on mahdollista rakentaa Santasaaren muihin kiinteistöihin verrattuna erittäin isotonttisia loma-

asuntoja, jolloin mökit myös uppoutuisivat metsämaisemaan luontevasti mereltä katsottuna. Antaisimme Santamäen kiinteistölle yhteisranta-aoikeudet Merilahden ranta-aoikeuskiinteistöön. Jokaisella kiinteistöllä olisi siten mahdollisuus hyödyntää rantaa ja merta.

Teimme vuonna 2018 Santamäen kiinteistölle maastokatselmuksen. Katselmuksessa selvitimme potentiaalisia mökkien paikkoja kiinteistöllä. Huomioimme katselmuksessa tonttien koot, tonttien tasaisen jakautumisen, rakennusten sijainnit, soveltuvuuden rakentamiselle, maisemalliset arvot mereltä maalle ja maalta merelle. Päädyimme lopputulokseen, että Santamäelle olisi mahdollista kaavoittaa yhteensä 8 kiinteistöä, jotka olisivat RA I kaavan mukaisia. Rakennukset sijoittuisivat alueelle seuraavasti:



Allekirjoittaneet:

Yhteydenotot: