

KEMIÖNSAAREN KUNTA

DRAGSFJÄRDIN ITÄISEN SAARISTON RANTA- OSAYLEISKAAVAN MUUTOS 2

Osa kiinteistöä 322-508-1-2 Tjärü-Ådholmen

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



13.1.2025

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
1.4. Yleiskaavan esitystapa.....	6
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö ja maisema.....	7
Rakennettu ympäristö.....	8
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	8
Maanomistus	8
Liikenne	8
Palvelut	8
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	9
Maakuntakaava	9
Yleiskaava	12
Asemakaava / ranta-asemakaava	13
Rakennusjärjestys	13
Emätilaselvitys.....	14
Luontoselvitys	15
Kaavan taustakartta	15
Rakennuskiellot.....	15
3. Suunnittelun vaiheet.....	16
3.1. Kaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	16
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	16
Viranomaisyhteistyö	16
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	16
Kaavaehdotus	17
Kaavan hyväksyminen	17

4. Yleiskaavan kuvaus 18

4.1.	Kaavan rakenne	18
	Mitoitus.....	18
	Palvelut.....	18
4.2.	Aluevaraukset	18
	Loma-asumiseen varatut alueet	19
	Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet	19
4.3.	Kaavan vaikutukset.....	19
	Vaikutukset voimassa olevaan yleiskaavaan	19
	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	20
	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	20
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
	Taloudelliset vaikutukset.....	21
	Sosiaaliset vaikutukset.....	21
	Ilmastovaikutukset	21

5. Kaavan toteutus..... 22

5.1.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	22
5.2.	Toteutuksen seuranta.....	22

LIITTEET 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset

TAUSTAMATERIAALI

Kaavamuutoksessa on huomioitu 2020 voimaan tulleen Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen yhteydessä laaditut luonto- ja arkeologinen selvitys.

VERSIONHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	13.1.2025	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa __.__.____ § __
1.0	Kaavaehdotus	__.__.____	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa __.__.____ § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KEMIÖNSAAREN KUNTA DRAGSFJÄRDIN ITÄISEN SAARISTON RANTA- OSAYLEISKAAVAN MUUTOS 2

Osa kiinteistöä 322-508-1-2 Tjärü-Ådholmen

Suunnitteluorganisaatio

Rantaosayleiskaavan muutoksen laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu ___.___.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä
Kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä ___.__. - ___.__.2025
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä ___.__. - ___.__.2025
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan ___.__.2025

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kemiönsaaren Ådholmenissa Rosalan kylästä noin 1,5 kilometriä linnuntietä itään, noin 6 kilometriä linnuntietä Hiittisten kylästä lounaaseen sekä noin 38 kilometriä linnuntietä Kemiönsaaren kuntakeskustasta lounaaseen. Suunnittelualue sijaitsee saarella eikä alueelle ole kiinteää tieyhteyttä.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1).

1.3. Kaavan tarkoitus

Suunnittelualueen kiinteistölle 322-508-1-2 Tjärü-Ådholmen on alueella voimassa olevassa Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavassa osoitettu yhteensä kuusi RA-rakennuspaikkaa, joista yhtään ei ole rakennettu. Rantaosayleiskaavan muutoksen tavoitteena on siirtää ja jakaa voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaiset RA-alueet saaren rakennuskelpoisempiin kohtiin. Osa voimassa olevan kaavan mukaisista rakennuspaikoista on rakennuskelvottomia, koska ne sijaitsevat hyvin alavalla kohtaa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on siirtää itäisintä RA-aluetta lounaaseen ja jakaa läntisin RA-alue kahdeksi RA-alueeksi alueen pohjoispuolelle ja eteläpuolelle. RA-rakennuspaikkojen määrä vähenee kahdella, ja näin alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee voimassa olevaan rantaosayleiskaavaan verrattuna. Rakennuspaikka-kohtainen rakennusoikeus määräytyy voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaisesti, joka suunnittelualueella on enintään 200 k-m². Lisäksi tavoitteena on saada suunnittelualueen kaakoisosassa olevan niemen kärkeen rakennusoikeus erilliselle rantaunalle.

Rantaosayleiskaavan muutos laaditaan oikeusvaikutteiseksi yleiskaavaksi, jossa erityisesti määrätään yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

1.4. Yleiskaavan esitystapa

Rantaosayleiskaavan muutos on laadittu siinä muodossa, mitä yleiskaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 40 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden yleiskaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Rantaosayleiskaavan muutos koskee osaa kiinteistöä 322-508-1-2 Tjärü-Ådholmen. Kaavamuutos koskee voimassa olevan rantaosayleiskaavan loma-asuntojen alueita (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaisia luonnonkauniita, erittäin kulutusherkkiä alueita (M-2).

Suunnittelualan pinta-ala on noin 13,3 ha ja suunnittelualan todellista rantaviivaa on noin 3,14 kilometriä ja muunnettua rantaviivaa noin 2,45 kilometriä. Kiinteistö on yksityisessä maanomistuksessa.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on tyypillistä saariston kallioista metsämaata, jossa suunnittelualueen maasto kohoaa paikoitellen melko jyrkästi. Ranta-alueilla on myös paljaita kallioalueita sekä ruovikkoa.

Ilmakuva suunnittelualueesta lounaasta päin:



Kemiönsaaren itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutosalueiden luontoarvojen perusselvitys 2016:

Saari on hyvin vaihteleva ja alueella on tervaleppää ja pihlajia kasvavia lehtipuulaukkuja, katajikoita ja myös rantaniittyjä. Alueen laajin avoin niittykuvio on saaren eteläosan laguunin sisäreunalla. Lajistoltaan alue on kuitenkin tavanomaista eikä vaateliaampaa putkilokasvilajistoa alueelta tavattu, muutamaa

käärmeenpistonyrttikasvustoa lukuun ottamatta. Pääsaaren läheisyyden vuoksi saarta on käytetty rantautumispaikkana ja alue on paikoin jonkin verran kulunut.

Suunnittelualueelta laaditaan kesällä 2025 luontoinventointi, jonka sisältö käsitellään rantaosayleiskaavan muutoksen ehdotusvaiheessa.

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Kaava-alueen maalaji on kalliopaljastumaa (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara>).

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue (kiinteistö 322-508-1-2 Tjärü-Ådholmen) on rakentamaton.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita tai muinaisjäänöksiä.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä maanomistuksessa.

Liikenne

Suunnittelualueelta ei ole kiinteää tieyhteyttä kunnan palveluverkkoon. Yhteysalukset liikennöivät suurimpiin saariin Taalintehtaalta ja Kasnäsisä, ja kyläalueilla on yhteisessä käytössä olevat vene-satamat.

Palvelut

Kaavamuutos tukeutuu Kemiönsaaren kunnan olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Taalintehtaan taajamassa noin 19 kilometriä suunnittelualueesta koilliseen, Dragsfjärdin taajamassa suunnittelualueelta noin 25 kilometriä pohjoiseen sekä Kemiönsaaren kuntakeskuksessa noin 38 kilometriä suunnittelualueesta koilliseen.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulva-vaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

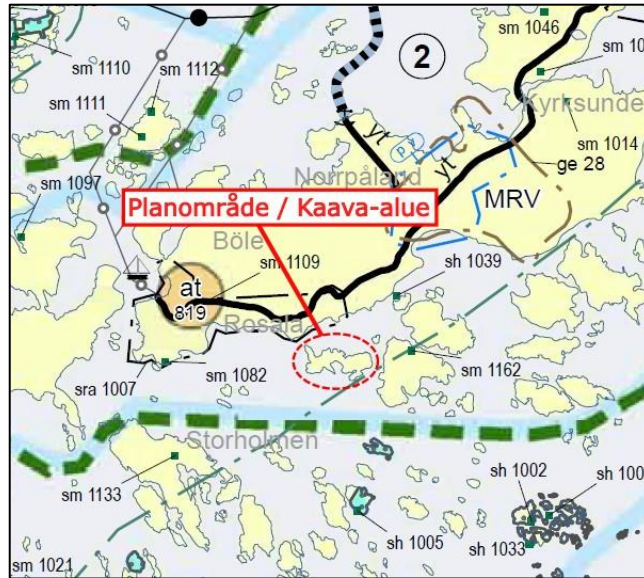
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavan. Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualue kuuluu lomatasutuksen mitoituksen osa-alueeseen 2, eli 5-7 lay/km ja 40 % vapaata rantaa.

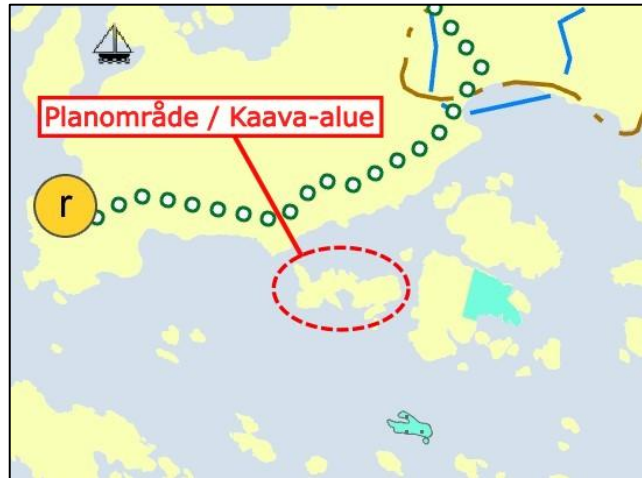
Ote maakuntakaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen sijainti punaisella:



Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2021 luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harmitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

Ote vaihemaakuntakaavasta, jossa suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti punaisella:



Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen taajamien maankäyttö, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kaavamuuotosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Voimassa olevat maakuntakaavamääräykset:

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE (LAVMK)

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti häihtaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN (VSMK, SSMK, LAVMK)

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

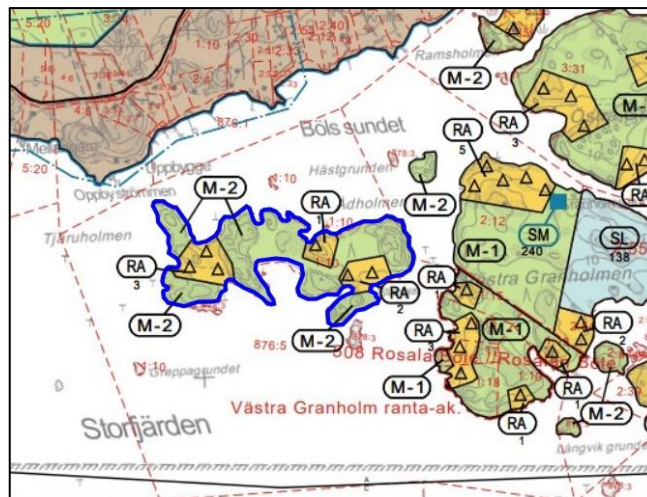
Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

- ① 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %
- ② 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
- ③ 3-5 lay/km, vapaata rantaa 50 %
- ④ 2-3 lay/km, vapaata rantaa 50 %
- ⑤ 0-2 lay/km, vapaata rantaa 80 %
- ⑥ 0-3 lay/km, vapaata rantaa 60 %
- ⑦ lay/km mitoitus tulee ratkaista yksityiskohtaisessa suunnittelussa, vapaata rantaa 40%

Yleiskaava

Suunnittelualueen kiinteistön 322-508-1-2 Tjäru-Ådholmen alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, joka on hyväksytty kunnanvaltuutuksessa 28.5.2018 ja saanut lainvoiman 21.2.2020. Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueiksi (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaisiksi luonnonkauniiksi, erittäin kulutusherkiksi alueiksi (M-2). M-2 alueille ei saa rakentaa uudisrakennuksia vaan alueiden mahdolliset lomarakennusoikeudet on siirretty tilakohtaisesti RA-, AO- ja RM-alueille. Suunnittelualueelle on oikeusvaikutteisessa rantaosayleiskaavassa osoitettu yhteensä kuusi (6) lomarakennuspaikkaa ja rakennuspaikkakohtaista kokonaisrakennusoikeutta enintään 200 k-m².

Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajaus sinisellä:



1

Loma-asuntoalue.

Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m² loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m² vierasmajan, yhden enintään 25 k-m² saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin salliessa enintään 200 k-m².

Erillisen saunan lisäksi voi saunatilat rakentaa myös loma-asunnon yhteyteen.

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 m:n päähän toisistaan. Enintään 25 k-m²:n suuruisen saunan voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m²:n suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassaolevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin.

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

M-2

Maa- ja metsätalousvaltainen luonnonkaunis, erittäin kulutusherkkä alue.

Alueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia.

Alueen mahdollinen loma-asuntorakennusoikeus on siirretty tilakohtaisesti RA-, AO- ja RM-alueille.

Yleismääräysten mukaan:

Tätä yleiskaavaa voidaan käyttää MRL 72.1 §:n mukaisesti rakennusluvan perusteena yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen AO-, AM-, RA-, RA-1-, RA-2-, RA-3-, RA-4- ja RM/A -alueilla.

Maastollisista tai muuten perustelluista syistä voi RA-, RA-2-, RA-3- ja RA-4 -alueen kokonaisrakennusoikeuteen laskettavan erillisen saunan ja vierasmajan toteuttaa myös yhtenä enintään 45 k-m²:n / 180 m³ suuruisena rakennuksena.

Perinteistä rakennustyyliä edustavan tai kulttuurihistoriallisesti muuten arvokkaan, ennen vuotta 1940 rakennetun asuinrakennuksen saa AO-, RA-, RA-1-, RA-2-, RA-4- ja RM/A -alueilla kunnostaa rakennuksen tyyliin sopivalla tavalla kaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta ja muista kaavamääräyksistä riippumatta. Tällaisia rakennuksia voi erityisistä syistä myös laajentaa edellyttäen, että lisärakentaminen ei heikennä rakennuksen historiallista arvoa. Laajennus saa olla enintään 25 k-m², kuitenkin enintään puolet vanhan rakennuksen kerrosalasta. Laajennusosa lasketaan alueen rakennusoikeuteen ja se korvaa erillisen vierasmajan.

Edelläolevan määräyksen nojalla säilytettäviä rakennuksia varten ei saa maanmittaustoimituksella erottamalla muodostaa erillistä tilaa.

Rakennuslupamenettelyssä tulee uhanalaiset lajit ottaa huomioon rakennusten sijoittelussa.

Alueella noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa jätevesiä koskevaa lainsäädäntöä ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Alueen vesihuolto ja jätevesien puhdistus tulee hoitaa ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.

Asemakaava / ranta-ase- makaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa eikä ranta-ase-
makaavaa.

Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnan-
valtuustossa 10.12.2008. Rakennusjärjestyksen mukaan:

- Rakennuspaikan tulee sijainniltaan, muodoltaan, maasto-
olosuhteiltaan ja maaperältään olla tarkoitukseen sopiva. Sen tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m², itsenäinen kiinteistö, joka on muodostettu ennen kuin tämä rakennus-
järjestys on saanut lainvoiman, joka on pienempi kuin 3000 m², mutta kuitenkin vähintään 2000 m², voidaan hyväksyä

rakennuspaikaksi, jos se muuten täyttää tässä rakennusjärjestyksessä rakennuspaikalle asetetut ehdot. Vahvistetussa kaavassa vaatimus rakennuspaikan koosta voi olla tästä poikkeava.

- Loma-asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden lomarakennuksen, vierasmajan 25 m², saunan 25 m² ja talousrakennuksia, kokonaisrakennusoikeus on 240 k-m². Kerrosluku ja kerrosala lasketaan ympäristöministeriön ohjeiden mukaisesti. Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.
- Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennus tulee sijoittaa siten, että se ei riko rannan luonnollista ääriviivaa ja siten että jätevesien käsittely voidaan ratkaista.
- Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Maasto tulee säilyttää luonnonmukaisessa tilassa.
- Asuinrakennuksen/rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla yleensä vähintään 30 metriä ja asunnon alimman lattiatason vähintään 2,5 metriä keskiveden korkeudesta.
- Saunarakennuksen saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee yleensä olla vähintään 10 metriä, ei kuitenkaan lähempänä kuin että saunan jätevedet voidaan hyväksytyllä tavalla johtaa ja käsitellä.

1.1.2025 voimaan tullut rakentamislaki edellyttää, että kuntien tulee uudistaa rakennusjärjestykset uutta lakia vastaavaksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

Emättilaselvitys

Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavassa on osoitettu suunnittelualueelle kuusi loma-asuntorakennuspaikkaa, ja rantaosayleiskaavan muutoksessa on tarkoitus osoittaa alueelle neljä loma-asuntorakennuspaikkaa. Koska rantaosayleiskaavan muutoksessa rakennuspaikkojen lukumäärä tavoitteellisesti vähenee

kahdella ja samalla suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus pienenee, erilliselle emätilaselvitykselle ei ole näin ollen tarvetta.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta laaditaan kesällä 2025 luontoinventointi, jonka sisältö käsitellään rantaosayleiskaavan muutoksen ehdotusvaiheessa.

Kaavan taustakartta

Kaavan taustakarttana on käytetty Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteri- ja maastokartta-aineistoja. Kartta on esitetty mittakaavassa 1:10 000.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Kaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Rantaosayleiskaavan muutoksen laatiminen on lähtenyt liikkeelle kiinteistön 322-508-1-2 Tjärü-Ådholmenin maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavasta pyydetään lausunnot viranomaisilta kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 13.1.2025. Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (Liite 1).

Kaavatyön osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Suunnittelutyön osallisia ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistaja, käyttöoikeuden haltijat, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Kemiönsaaren kunnan hallintokunnat: tekninen toimi, rakennusvalvonta, kunnan elinkeino-, ympäristö- ja vapaa-aikatoimet
- Varsinais-Suomen hyvinvointialue (pelastuslaitos)
- viranomaiset: Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on tehnyt kaavatyön vireilletulopäätöksen __.__.____ § __.

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu __.__.____ kunnan ilmoituslehdissä ja tiedoksi kaavatyön osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä 13.1.2025 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä __.__. - __.__.____ välisenä aikana.

Kaavaehdotus

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on käsitellyt __.__.____ päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.____ § __.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__. - __.__.____ välisenä aikana.

Kaavan hyväksyminen

Kemiönsaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt __.__.____ päivätyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen 2 (osa kiinteistöä 322-508-1-2 Tjärü-Ådholmen) kokouksessaan __.__.____ § __.

4. Yleiskaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Rantaosayleiskaavan muutoksessa osoitetaan loma-asuntoalueita (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaisia luonnonkauniita, erittäin kulutusherkkiä alueita (M-2).

Kaavamuutoksessa siirretyt RA-rakennuspaikat ovat rakentamiskelpoisempia kuin muutettavan rantaosayleiskaavan rakentamattomat rakennuspaikat sekä rakennuspaikkojen määrä vähenee kuudesta neljään kaavamuutoksen myötä.

Kaavamuutoksen jälkeen emätilan alueelle jää käyttämätöntä rakennusoikeutta kaksi loma-asuntoyksikköä (lay), jotka on mahdollista hyödyntää tarvittaessa toisaalla.

Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 13,3 hehtaaria.

RA n. 3,4 ha

M-2 n. 9,9 ha

Palvelut

Kaavamuutosalueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut sijaitsevat Taalintehtaan taajamassa noin 19 kilometriä suunnittelualueesta koilliseen, Dragsfjärdin taajamassa suunnittelualueelta noin 25 kilometriä pohjoiseen sekä Kemiönsaaren kuntakeskuksessa noin 38 kilometriä suunnittelualueesta koilliseen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 2).

Loma-asumiseen varatut alueet

RA

1

OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER.

Stiffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.

På varje byggnadsplats får byggas en fritidsbostad om högst 150 m²-vy, en gäststuga om högst 25 m²-vy, en bastu om högst 25 m²-vy och ekonomibyggnader. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m²-vy.

Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden innehålla en bastu.

Byggnaderna på byggnadsplatsen bör bilda en enhetlig gårdsgrupp så att byggnaderna placeras på högst 40 m:s avstånd från varandra. En bastu om högst 25 m²-vy kan, ifall det finns synnerliga terrängmässiga skäl, placeras även på ett längre avstånd från gårdsplanen.

Byggnaderna bör placeras minst 30 m från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m²-vy får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet, och de bör passa ihop med befintliga byggnaders byggnadsstätt och -stil.

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.

LOMA-ASUNTOALUE.

Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m² loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m² vierasmajan, yhden enintään 25 k-m² saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin sallissa enintään 200 k-m².

Erillisen saunan lisäksi voi saunatilat rakentaa myös loma-asunnon yhteyteen.

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 m:n päähän toisistaan. Enintään 25 k-m²:n suuruisen saunan voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmas pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m²:n suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden sallissa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassaolevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin.

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet

M-2

JORD- OCH SKOGBRUKSDOMINERAT NATURSKÖNT OMRÅDE, SOM ÄR SÄRSKILT KÄNSLIGT FÖR SLITAGE.

På området får inte uppföras nybyggnader förutom på den separat anvisade byggnadsplatsen för bastu.

Områdets eventuella fritidsbostadsbyggnadsrätt har lägenhetsvis överförs till RA-, AO- och RM-områden.

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAISEN LUONNONKAUNIS, ERITTÄIN KULTUSHERKKÄ ALUE.

Alueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia kuin enikseen osoitetulle saunan rakennuspaikalle.

Alueen mahdollinen loma-asuntorakennusoikeus on siirretty tilakohtaisesti RA-, AO- ja RM-alueille.

4.3. Kaavan vaikutukset

Vaikutukset voimassa olevaan yleiskaavaan

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutusta alueella voimassa olevan yleiskaavan toteuttamiseen. Kaavamuutoksessa on vähäisesti siirretty itäisintä voimassa olevan yleiskaavan mukaista lomarakennuspaikkaa hieman lounaaseen ja jaettu läntisin RA-alue kahdeksi RA-alueeksi siten, että yhtenäisen virkistykseen soveltuvan vapaan rantaviivan määrä ei kaavamuutoksessa merkittävästi vähenisi.

Kaavamuutoksessa rakennuspaikoille osoitettava kokonaisrakennusoikeus on lisäksi voimassa olevaa rantaosayleiskaavaa vähäisempi kahden rakennuspaikan verran. Kaavamuutoksessa rakennuspaikkojen sijoittamisessa on huomioitu alueen luontoarvot ja annettu määräyksiä liittyen mm. uudisrakentamisen sovittami-

sesta maisemaan kaavamuutoksen mukaisilla RA-alueilla. Kaavamuutosalue sijaitsee saarella, johon ei ole tieyhteyttä eikä alueella sijaitse myöskään palveluja.

Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen maisemaan. Kaavamuutoksessa on vähäisesti siirretty itäisintä voimassa olevan yleiskaavan mukaista lomarakennuspaikkaa hie-man lounaaseen ja jaettu läntisin RA-alue kahdeksi RA-alueeksi alueen pohjois- ja eteläpuolelle. Kaavamuutosalueen lähiympäristössä sijaitsee myös lomarakentamista sekä Rosalan kyläkeskuk-sen alue. Kaavamuutoksessa osoitettu rakentaminen on sopeutet-tavissa ympäristöön ja maisemaan.

Kaavamuutoksessa rakennuspaikoille osoitettava kokonaisraken-nusoikeus on lisäksi voimassa olevaa rantaosayleiskaavaa vähäi-sembi kahden rakennuspaikan verran. Kaavamuutoksessa vapaan yhtenäisen rantaviivan määrä rakennuspaikkojen siirron myötä vä-henee aavistuksen, mutta rakennuspaikkojen määrän vähentyessä vapaata rantaa jää riittävästi yleiseen virkistyskäyttöön. RA-kaa-vamääräyksessä määrätään, että rakennuspaikan rakennusten tu-lee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset si-joittuvat enintään 40 metrin päähän toisistaan.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksella ei hajauteta tai nähdä olevan haitallisia vaiku-tuksia alueen yhdyskuntarakenteen kannalta. Kaava-alueen lä-hiympäristössä sijaitsee sekä loma-asumista että Rosalan kyläkes-kuksen alue.

Kaavamuutos tukeutuu Kemiönsaaren kunnan olemassa oleviin palveluihin. Suunnittelualueelta ei ole kiinteää tieyhteyttä kunnan palveluverkkoon. Kaavamuutoksella ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään.

Kaava-alueella vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti. Kaa- van yleisissä määräyksissä määrätään lisäksi, että alueen vesi- huolto ja jätevesien puhdistus tulee hoitaa ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla ja alueella noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa jätevesiä koskevaa lainsäädäntöä ja kunnan ympäristön- suojelumääräyksiä. Lisäksi määrätään, että kompostoitava jäte voidaan kompostoida kiinteistöllä, muut jätteet on kuljetettava osoitettuun jätekeräykseen.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue (322-508-1-2 Tjärü-Ådholmen) on rakentamaton. Kaavamuuotosalueella ei ole tiedossa erityisiä rakennetun ympäristön tai kulttuuriympäristöarvoja eikä kaavamuuotosalueella sijaitse muinaisjäännöksiä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuuotoksen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset kohdistuvat maanomistajaan.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuuotoksella ei arvioida olevan erityistä vaikutusta sosiaalisen ympäristön muodostumiseen eikä kaavamuuotos heikennä sosiaalisen ympäristön turvallisuutta. Kaavamuuotoksessa uudelleen sijoitetaan voimassa olevan yleiskaavan mukaiset lomarakennuspaikat ja niiden määrä vähenee kahdella. Kaava-alueelle osoitetaan lisäksi yleiseen virkistykseen soveltuvaa maa- ja metsätalousta aluetta kaava-alueen luontoarvot huomioiden. Lomarakennuspaikat on pyritty sijoittamaan niin, että ne muodostavat tarkoituksenmukaisen ja järkevän kokonaisuuden.

Ilmastovaikutukset

Kaavamuuotoksella arvioidaan olevan positiivisia ilmastovaikutuksia, sillä lomarakennuspaikkojen määrä ja samalla kokonaisrakennusoikeus vähenee kaavamuuotoksen myötä. Luontoselvityksen vaikutukset arvioidaan ehdotusvaiheessa.

5. Kaavan toteutus

5.1. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun yleiskaavan muutos on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistaja vastaa kaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.2. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kemiönsaaren kunta.

Turussa __.__.2025

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742