

KEMIÖNSAAREN KUNTA

DRAGSFJÄRDIN ITÄISEN SAARISTON RANTA- OSAYLEISKAAVAN MUUTOS 2

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

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



3.9.2025

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	9
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	10
Maanomistus	10
Liikenne	10
Palvelut	11
2.2. Suunnittelutilanne	11
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
Maakuntakaava	11
Yleiskaava	14
Asemakaava / ranta-asemakaava	16
Rakennusjärjestys	16
Emätilaselvitys	17
Luontoselvitys	17
Kaavan taustakartta	19
Rakennuskiellot	19
3. Suunnittelun vaiheet	20
3.1. Kaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	20
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	20
Viranomaisyhteistyö	20
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	20
Kaavaehdotus	21
Kaavan hyväksyminen	21

4. Yleiskaavan kuvaus 22

4.1.	Kaavan rakenne	22
	Mitoitus.....	22
	Palvelut.....	22
4.2.	Aluevaraukset	22
	Loma-asumiseen varatut alueet	23
	Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet	23
4.3.	Kaavan vaikutukset.....	23
	Vaikutukset voimassa olevaan yleiskaavaan	23
	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	24
	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	25
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
	Taloudelliset vaikutukset.....	25
	Sosiaaliset vaikutukset.....	25
	Ilmastovaikutukset	26

5. Kaavan toteutus..... 27

5.1.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	27
5.2.	Toteutuksen seuranta.....	27

- LIITTEET
- 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 2) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
 - 3) Luontoinventointi
 - 4) Lausunnot kaavaluonnoksesta
 - 5) Vastine lausuntoihin kaavaluonnoksesta

TAUSTAMATERIAALI

Kaavamuuotuksessa 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 25.2.2025 § 16
1.0	Kaavaehdotus	3.9.2025	Käsitelty Kemiönsaaren elinvoimavaliokunnassa __.__. __ § __
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	__.__. __	Hyväksytty Kemiönsaaren kunnanvaltuustossa __.__. __ § __
1.2	Arkistoversio	__.__. __	

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 13.3.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä

Kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 13.3.-11.4.2025

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 yksi on rakenteilla. Rantaosayleiskaavan muutoksen tavoitteena on siirtää ja jakaa voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaiset rakentamattomat RA-alueet saaren rakennuskelpoisempiin kohtiin. Osa voimassa olevan kaavan mukaisista rakennuspaikoista on rakennuskelvottomia, koska ne sijaitsevat hyvin alavalla kohdalla.

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 rantasaunalle.

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 (nykyisen alueidenkäyttölain) 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 suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

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

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

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 21.8.2025. Selvityksen on laatinut FM (biologi) Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä. Selvitys on selostuksen liitteenä 3. Selvityksen tuloksia esitellään tarkemmin kohdassa 2.2. *Suunnittelu-tilanne – Luontoselvitys*.

Suunnittelualue on melko tyypillistä saariston kallioista metsämaata, jossa suunnittelualueen maasto kohoaa paikoitellen melko jyrkästi. Saaren itäosassa ja länsipäässä on tuoretta kangasmetsää. Ranta-alueilla on myös paljaita kallioalueita sekä ruovikkoa. Puusto on karuille väli- ja ulkosaariston pienille ja pienehköille saarille luonnontilaisempaa kuin tyypillisesti.



Ilmakuva suunnittelualueesta lounaasta päin.



Suunnittelualueen kaakkoisosan maastoa ja maisemaa.



Suunnittelualueen kaakkoisosan niemenkärjen (mahdollisen saunan rakennuspaikan) maastoa ja maisemaa.



Suunnittelualueen luoteisosan maastoa ja maisemaa.



Suunnittelualueen lounaisosan maastoa ja maisemaa.



Suunnittelualan pohjoisosan alavia ranta-alueita sekä maisemaa Bölen suuntaan.



Suunnittelualan keskiosan metsäistä maastoa.

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.

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 Tjäru-Ådholmen) on pääosin rakentamaton. Voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaiselle suunnittelualueen koillisimmalle rakennuspaikalle rakentuu parhaillaan vapaa-ajan asuinrakennus talousrakennuksineen.



Suunnittelualan koillisimmalle rakennuspaikalle rakentuva vapaa-ajan asuinrakennus.



Suunnittelualan koillisimmalle rakennuspaikalle rakentuva talousrakennus.



Suunnittelualan koillisimman rakennuspaikan rannassa oleva laituri.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita tai muinaisjäännöksiä.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä maanomistuksessa.

Liikenne

Suunnittelualueelta ei ole kiinteää tieyhteyttä kunnan palveluverkkoon. Yhteysalukset liikennöivät suurimpiin saariin Taalintehtaalta

ja Kasnäsista, 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 riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

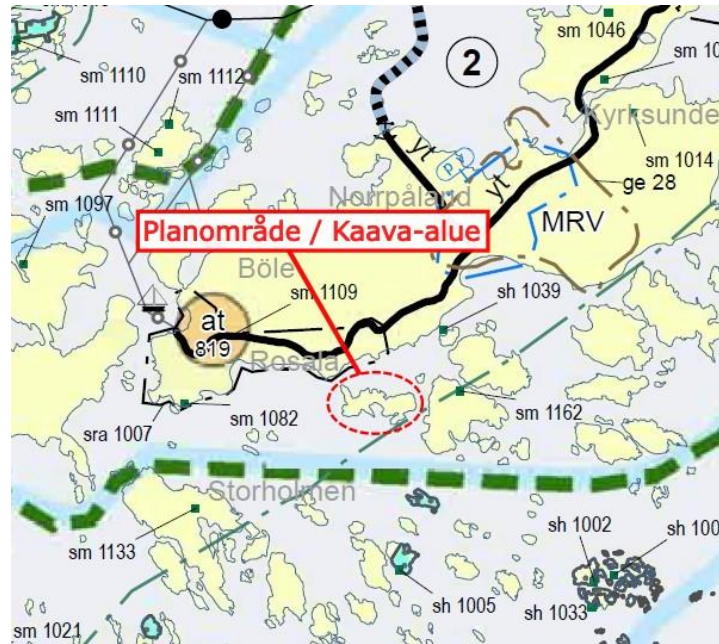
Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien sekä Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat, jotka ovat osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä

matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen 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 (nykyisen alueidenkäyttölain) 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 virkistysten kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti 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. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Voimassa olevat maakuntakaavamääräykset:

MRV

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

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

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti häiritsemättä 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)

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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%

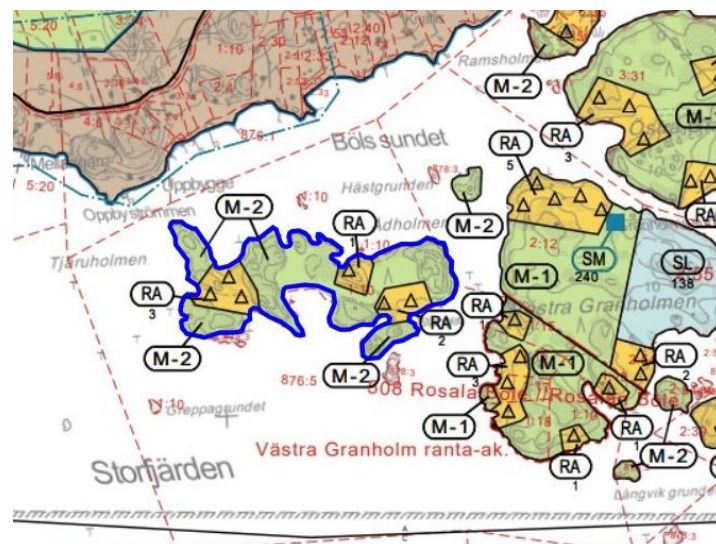
Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 10.6.2024 käynnistää Varsinais-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen. Varsinais-Suomen maakuntahallitus päätti kokouksessaan 27.1.2025 kuuluttaa vireille vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan, ja asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 22.2.-23.3.2025.

Yleiskaava

Suunnittelualueen kiinteistön 322-508-1-2 Tjärü-Ådholmen alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 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 raja-
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.

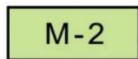
Erillisen saunan lisäksi voi saunatilat rakentaa myös loma-asunnon yhteyteen.

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.



Maa- ja metsätalousvaltainen luonnonkaunis, erittäin kulutusherkä 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-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa eikä ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 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 rakennusjärjestys 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 väriytykseen. 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 vä-

hintaan 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.

Emätilaselvitys

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

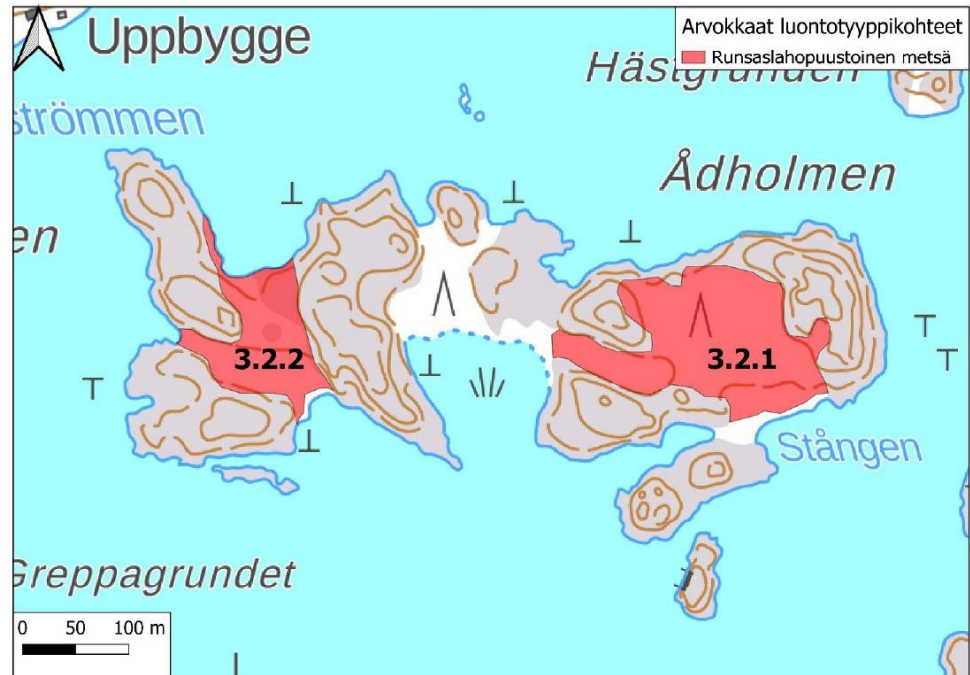
Suunnittelualueelta on laadittu yleiskaavatasoinen luontoarvojen perusselvitys 21.8.2025 (liite 3). Selvityksen on laatinut FM (biologi) Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä. Luontoselvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueen luontoarvot ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Työ perustuu 23.6.2025 suoritettuun maastokäyntiin. Selvitys sisältää luontotyyppi- ja kasvillisuuskartoituksen ja uhanalaisten, silmälläpidettävien sekä EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteiden lajien esiintymien selvityksen. Myös linnustoa ja muuta eläimistöä havainnoitiin maastokäynnin aikana. Työn tausta-aineistoksi hankittiin Suomen Lajitietokeskuksesta tiedot koko saaren alueelta.

Arvokkaat luontotyypit

Selvitysalue on jaettu 26 luontotyyppikuvioon, jotka on rajattu kartalle GPS-laitetta ja ilmakuvia apuna käyttäen. Niistä on laadittu kohdekuvaukset, jotka sisältävät tietoa mm. kohteen elävästä ja kuolleesta puustosta, putkilokasvillisuudesta ja Suomen luontotyyppien uhanalaisuusarvioinneista. Lisäksi on määritelty, onko kyseessä luonnonsuojelulain suojaama luontotyyppi, vesilain suojaama luontotyyppi, metsälain erityisen tärkeä elinympäristö, Metso-kriteerit luokassa I täyttävä kohde, uhanalaisen luontotyypin edustama esiintymä tai muu luonnonarvoltaan merkittävä kohde.

Saaren itä- ja länsiosassa on kaksi tavanomaista luonnontilaisempaa kangasmetsikköä, joissa on paljon lahopuuta. Ådholmenin metsikössä sijaitsee lisäksi harmaahaikaroiden pesimäyhdyskunta.

Kyseiset metsiköt arvioitiin luontoarvoiltaan niin merkittäviksi, että ne suositellaan jätettäväksi rakentamisen ulkopuolelle. Muuallakin saarella on hyvä välttää tarpeetonta puuston käsittelyä ja pyrkiä säilyttämään rakennuspaikkojen ulkopuolinen puusto mahdollisimman luonnonmukaisena.



Ote luontoselvityksen kartasta 2. Arvokkaat luontotyyppikohteet.

Ådholmenin keskiosassa (3.2.1) kasvaa tiheää, vanhaa, mäntyvaltaista tuoretta (paikoin myös kuivahkoa) kangasmetsää, jossa esiintyy myös kuusta ja maaston kosteammissa painanteissa vähän tervaleppää. Metsässä on varsin runsaasti lahoppuuta. Lisäksi harmaahaikarayhdyskunta lisää osaltaan säästettäväksi suositellun Ådholmenin metsän arvoa.

Tjäruholmenin länsiosassa (3.2.2) kasvaa tiheää, eri-ikä rakenteista, melko luonnontilaista tuoreen kankaan mänty-kuusimetsää, jossa on paljon varsinkin maapuuta. Metsässä on varsin runsaasti lahoppuuta.

Ådholmenin metsä (3.2.1) ja Tjäruholmenin metsä (3.2.2) täyttävät runsaan lahoppuustonsa vuoksi METSO-kriteerit luokassa I. Kuviot edustavat luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnissa käytetyssä luokituksessa luontotyyppiä rannikon tuoreen kankaan kuusikot, joka on vaarantunut luontotyyppi.

Tjäruholmenin länsiosasta on löydetty silmälläpidettävät ja alueellisesti uhanalaiset pohjannoidanlukko ja ketonoidanlukko vuonna

1985 (Suomen lajitietokeskus 2025). Kasvupaikaksi mainitaan heikosti kalkkivaikutteinen, laiduntamaton paikka saaren länsiniemellä. Pohjannoidanlukon yksilömääräksi ilmoitetaan kaksi, ja ke-tonoidanlukon määrästä ei ole tietoa. Luontoselvityksen kartoitus-käynnillä ei huolellisesta etsinnästä ja sopivasta kasvukauden vai-heesta huolimatta löydetty noidanlukkoja. Niille sopivia kasvupaik-koja ei enää todettu.

Kaavan taustakartta

Kaavan taustakarttana on käytetty Maanmittauslaitoksen kiinteis-törekisteri- ja maastokartta-aineistoja. Kartta on esitetty mittakaa-vassa 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 ja päivitetty 3.9.2025. 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 vireilletulo päätöksen 25.2.2025 § 16.

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 13.3.2025 kunnan ilmoituslehdissä ja tiedoksi kaavatyön osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä 13.1.2025 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 13.3.-11.4.2025 välisenä aikana.

Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunto Kemiönsaaren kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnalta sekä kommentti Varsinais-Suomen ELY-keskuksesta. Lausunto ja kommentti ovat selostuksen liitteenä 4 ja kaavan laatijan vastine liitteenä 5.

13.1.2025 päivättyyn kaavaluonnokseen on lausunnon ja kommentin perusteella tehty vähäinen muutos:

- Loma-asuntoalueiden rajauksia on tarkasteltu ja vähäisesti pienennetty
- Kaavakartalle on lisätty määräys katosten koosta ja sijoittamisesta: *”Rakennukset ja rakennelmat tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m²:n suuruisen sauna- tai varistorakennuksen ja enintään 30 m² katoksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.”*

Kaavakarttaan tehdyt muutokset ovat vähäisiä ja 3.9.2025 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheen käsittelyyn.

Kaavaehdotus

Kemiönsaaren elinvoimavaliokunta on käsitellyt 3.9.2025 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 Tjärö-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. 2,8 ha
----	-----------

M-2	n. 10,5 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

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Loma-asumiseen varatut alueet

1

OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER.

Stiffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.

På varje byggsplats 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 byggsplatsen 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.

Byggnader och konstruktioner ska placeras på minst 30 meters avstånd från strandlinjen. Från nämnda minimiavstånd får avvika om förhållandena på byggsplatsen förutsätter det. En högst 25 vy-m² stor bastu- eller förrådsbyggnad och ett högst 30 m² stort skyddstak får, om terrängen och vegetationen det medger, byggas närmare, dock på minst 10 meters avstånd från strandlinjen.

Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet, och de bör passa ihop med befintliga byggnaders byggnadssätt 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 salliessa enintään 200 k-m².

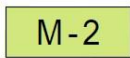
Erillisen saunan lisäksi voi saunatilat rakentaa myös loma-asunnon yhteyteen.

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 kauemmas pihapiiristä.

Rakennukset ja rakennelmat 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 ja enintään 30 m² katoksen 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.

Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet**JORD- OCH SKOGBRUKSDOMINERAT NATURSKÖNT OMRÅDE, SOM ÄR SÄRSKILT KÄNSLIGT FÖR SLITAGE.**

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

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

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAISEN LUONNONKAUNIS, ERITTÄIN KULUTUSHERKKÄ ALUE.

Alueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia kuin erikseen 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 loma-rakennuspaikkaa hieman lounaaseen ja jaettu läntisin RA-alue kahdeksi RA-alueeksi siten, että yhtenäisen virkistykseen soveltuvan vapaan rantaviivan määrä ei kaavamuutoksessa merkittävästi vähenisi. Kaavamuutoksen jälkeen rakentamisesta vapaata todellista rantaviivaa jää huomattavasti enemmän kuin ennen kaavamuutosta.

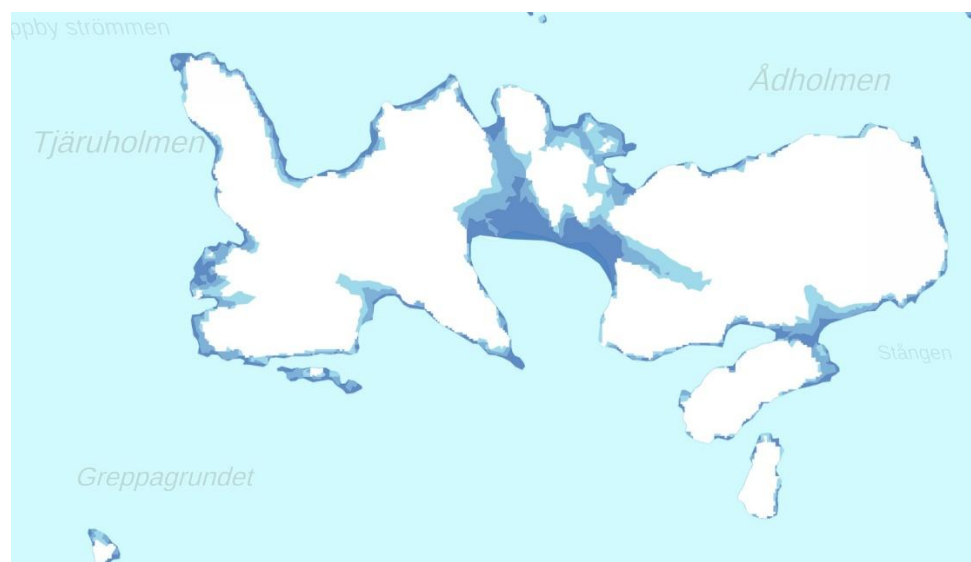
Kaavamuutoksessa rakennuspaikoille osoitettava kokonaisrakennusoikeus on lisäksi voimassa olevaa rantaosayleiskaavaa vähäisempi kahden rakennuspaikan verran. Kaavamuutoksessa rakennuspaikkojen sijoittamisessa on huomioitu alueen luontoarvot ja

annettu määräyksiä liittyen mm. uudisrakentamisen sovittamisesta maisemaan kaavamuutoksen mukaisilla RA-alueilla. Kaavamuutosalue sijaitsee saarella, johon ei ole tieyhteyttä eikä alueella sijaitse myöskään palveluja.

Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen luontoarvojen säilymisen kannalta, mutta ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen maisemaan. Kaavamuutoksen yhteydessä laaditun luontoselvityksen (liite 3) mukaan kaava-alueella sijaitsee kaksi arvokasta luontotyyppikohdetta, Ådholmenin metsä ja Tjärholmennin metsä, jotka on kaavaehdotuksessa osoitettu tarkoituksenmukaisin kaavamerkinnoin- ja määräyksin (luo-1).

Kaavamuutoksessa on vähäisesti siirretty itäisintä voimassa olevan yleiskaavan mukaista lomarakennuspaikkaa hieman lounaaseen ja jaettu läntisin RA-alue kahdeksi RA-alueeksi alueen pohjois- ja eteläpuolelle. Muutos tukee luontoarvojen säilymistä alueella, sillä voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa rakennuspaikat on osoitettu suurilta osin arvokkaiden luontotyyppikohteiden alueille. Lisäksi voimassa olevan kaavan rakennuspaikat on osoitettu alavammille kohdille, osin (1/100 vuodessa toistuvalla) merivesitulvan riskialueelle.



Ote vesi.fi -karttapalvelun merenrannikotulvakartasta (tulvan toistuvuus: Harvinaisen 1/100a)

Kaavamuutosalueen lähiympäristössä sijaitsee lomarakentamista sekä Rosalan kyläkeskuksen alue. Kaavamuutoksessa osoitettu rakentaminen on sopeutettavissa ympäristöön ja maisemaan. Kaavamuutoksessa rakennuspaikoille osoitettava kokonaisrakennusoikeus on lisäksi voimassa olevaa rantaosayleiskaavaa vähäisempi

kahden rakennuspaikan verran. Kaavamuutoksessa vapaan yhte-näisen rantaviivan määrä rakennuspaikkojen siirron myötä pysyy suhteellisen samana, mutta kaavamuutoksen jälkeen rakentami-sesta vapaata todellista rantaviivaa jää huomattavasti enemmän kuin ennen kaavamuutosta. RA-kaavamääräyksessä määrätään, että rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 metrin pää-hän 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 Tjärö-Ådholmen) on pääosin raken-tamaton. Suunnittelualueen koillisimmalle rakennuspaikalle raken-tuu parhaillaan vapaa-ajan asuinrakennus talousrakennuksineen. Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa erityisiä rakennetun ympäris-tön tai kulttuuriympäristöarvoja eikä kaavamuutosalueella sijaitse muinaisjäänneksiä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset kohdis-tuvat maanomistajaan.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan erityistä vaikutusta sosiaali-sen ympäristön muodostumiseen eikä kaavamuutos heikennä so-siaalisen ympäristön turvallisuutta. Kaavamuutoksessa uudelleen

sijoitetaan voimassa olevan yleiskaavan mukaiset rakentamattomat lomarakennuspaikat ja niiden määrä vähenee kahdella. Kaava-alueelle osoitetaan lisäksi yleiseen virkistykseen soveltuvaa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta kaava-alueen luontoarvot huomioiden. Lomarakennuspaikat on pyritty sijoittamaan niin, että ne muodostavat tarkoituksenmukaisen ja järkevän kokonaisuuden.

Ilmastovaikutukset

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan positiivisia ilmastovaikutuksia, sillä lomarakennuspaikkojen määrä ja samalla kokonaisrakennusoikeus vähenee kaavamuutoksen myötä.

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 3.9.2025

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742