

## **KEMIÖNSAAREN KUNTA**

### **DRAGSFJÄRDIN ITÄISEN SAARISTON RANTA- OSAYLEISKAAVAN MUUTOS 2**

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

### **KAAVASELOSTUS**

Versio 1.1



**7.11.2025 11.3.2026**

**Nosto Consulting Oy**

## Sisällysluettelo

<b>1. Perus- ja tunnistetiedot .....</b>	<b>5</b>
1.1. Tunnistetiedot .....	5
1.2. Kaava-alueen sijainti .....	5
1.3. Kaavan tarkoitus .....	5
1.4. Yleiskaavan esitystapa.....	6
<b>2. Lähtökohdat.....</b>	<b>7</b>
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
<b>3. Suunnittelun vaiheet.....</b>	<b>20</b>
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 .....	22

**4. Yleiskaavan kuvaus ..... 23**

4.1.	Kaavan rakenne .....	23
	Mitoitus.....	23
	Palvelut.....	23
4.2.	Aluevaraukset .....	23
	Loma-asumiseen varatut alueet .....	24
	Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet .....	24
4.3.	Kaavan vaikutukset.....	24
	Vaikutukset voimassa olevaan yleiskaavaan .....	24
	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan .....	25
	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen .....	26
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	26
	Taloudelliset vaikutukset.....	27
	Sosiaaliset vaikutukset.....	27
	Ilmastovaikutukset .....	27

**5. Kaavan toteutus..... 28**

5.1.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	28
5.2.	Toteutuksen seuranta.....	28

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

**TAUSTAMATERIAALI**

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

## VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	13.1.2025	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa 25.2.2025 § 16
1.0	Kaavaehdotus	7.11.2025	Käsitelty Kemiönsaaren elinvoimavaliokunnassa 25.11.2025 § 46
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	11.3.2026	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	11.12.2025 – 9.1.2026
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.2026

## 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

Muokattu 11.3.2026:

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-m<sup>2</sup>.

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 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

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*.

Suunnittelualaue on melko tyypillistä saariston kallioista metsämaata, jossa suunnittelualan 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.



Suunnittelualan kaakkoisosan maastoa ja maisemaa.



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



Suunnittelualan luoteisosan maastoa ja maisemaa.



Suunnittelualan lounaisosan maastoa ja maisemaa.



Suunnittelualueen pohjoisosan alavia ranta-alueita sekä maisemaa Bölen suuntaan.



Suunnittelualueen 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.



Suunnittelalueen koillisimmalle rakennuspaikalle rakentuva vapaa-ajan asuinrakennus.



Suunnittelalueen koillisimmalle rakennuspaikalle rakentuva talousrakennus.



Suunnittelalueen koillisimman rakennuspaikan rannassa oleva laituri.

### **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 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 riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

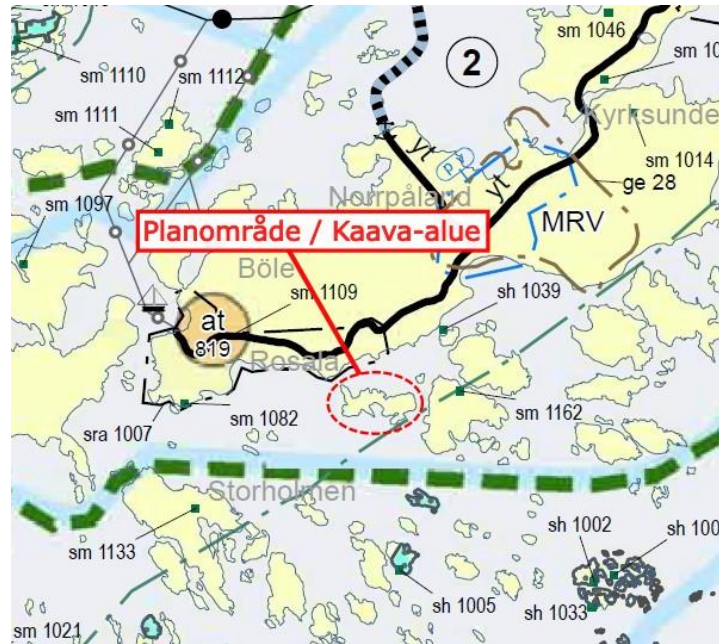
### Maakuntakaava

#### 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.

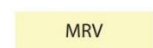
Ote vaihemaakuntakaavasta, jossa suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti punaisella:



### 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. Kaavamuuotosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

### Voimassa olevat maakuntakaavamääräykset:



MRV

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

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita. 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 haittaamatta 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%

## Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma

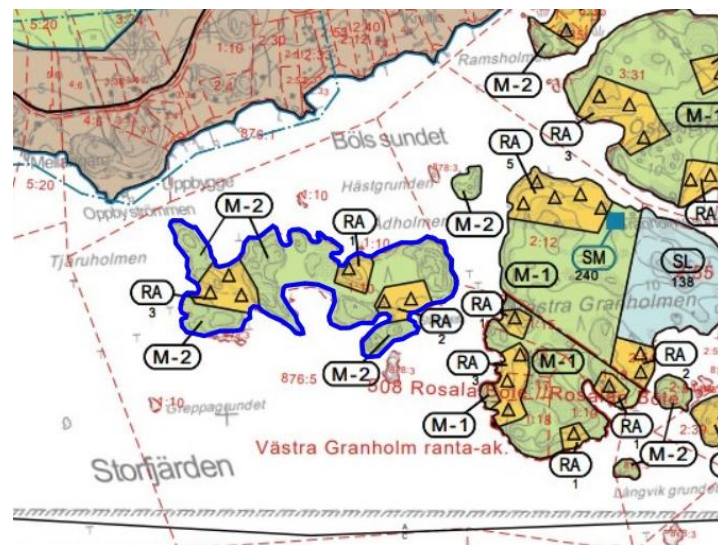
Päivitetty 11.3.2026:

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. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 18.9.2025.

### 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-m<sup>2</sup>.

Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajaus sinisellä:



**RA**

1

Loma-asuntoalue.  
Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m<sup>2</sup> loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m<sup>2</sup> vierasmajan, yhden enintään 25 k-m<sup>2</sup> saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin salliessa enintään 200 k-m<sup>2</sup>.

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-m<sup>2</sup>: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-m<sup>2</sup>: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-m<sup>2</sup>:n / 180 m<sup>3</sup> 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-m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, itsenäinen  
kiinteistö, joka on muodostettu ennen kuin tämä rakennus-  
järjestys on saanut lainvoiman, joka on pienempi kuin 3000  
m<sup>2</sup>, mutta kuitenkin vähintään 2000 m<sup>2</sup>, voidaan hyväksyä  
rakennuspaikaksi, jos se muuten täyttää tässä rakennusjär-  
jestyksessä rakennuspaikalle asetetut ehdot. Vahvistetussa  
kaavassa vaatimus rakennuspaikan koosta voi olla tästä  
poikkeava.
- Loma-asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa raken-  
taa yhden lomarakennuksen, vierasmajan 25 m<sup>2</sup>, saunan 25  
m<sup>2</sup> ja talousrakennuksia, kokonaisrakennusoikeus on 240 k-  
m<sup>2</sup>. Kerrosluku ja kerrosala lasketaan ympäristöministeriön  
ohjeiden mukaisesti. Rakennuspaikalle rakennettavaksi sal-  
littu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-  
alasta.
- Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiin-  
nittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateri-  
aaleihin ja väritykseen. Rakennus tulee sijoittaa siten, että  
se ei riko rannan luonnollista ääriiviivaa ja siten että jäteve-  
sien käsittely voidaan ratkaista.
- Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pää-  
osin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Maasto tu-  
lee säilyttää luonnonmukaisessa tilassa.
- Asuinrakennuksen/rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja  
sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maise-  
man luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.  
Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkor-  
keuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli  
edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla yleensä  
vähintään 30 metriä ja asunnon alimman lattiatason vähin-  
tään 2,5 metriä keskiveden korkeudesta.
- Saunarakennuksen saa rakentaa edellä mainittua metrimää-  
rää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä maini-  
tulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee yleensä olla vä-

hintään 10 metriä, ei kuitenkaan lähempänä kuin että saunan jätevedet voidaan hyväksytyllä tavalla johtaa ja käsitellä.

Päivitetty 11.3.2026:

Kemiönsaaren kunnassa on aloitettu rakennusjärjestyksen uusiminen 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain mukaiseksi. Viranomaislautakunta päätti 7.10.2025 § 17 asettaa rakennusjärjestys ehdotuksen nähtäville 15.10.-17.11.2025.

### **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 suunnittelualan kokonaisrakennusoikeus pienenee, erilliselle emätilaselvitykselle ei ole näin ollen tarvetta.

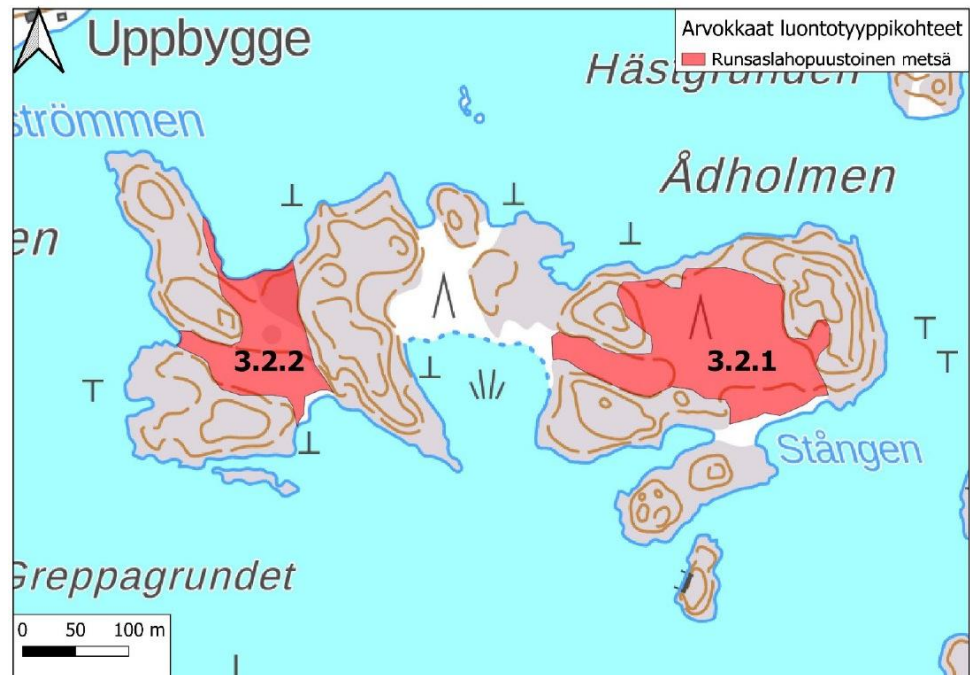
### **Luontoselvitys**

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 luontotyyppikuviioon, 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 lahoppuuta. 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.

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

Ådholmenin metsä (3.2.1) ja Tjärholmenin 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 ketonoidanlukon määrästä ei ole tietoa. Luontoselvityksen kartoituskäynnillä ei huolellisesta etsinnästä ja sopivasta kasvukauden vaiheesta huolimatta löydetty noidanlukkoja. Niille sopivia kasvupaikkoja ei enää todettu.

### **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 ja päivitetty 7.11.2025 sekä 11.3.2026. 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: (päivitetty 11.3.2026)

- suunnittelualueen maanomistaja, käyttöoikeuden haltijat, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Kemiönsaaren kunnan hallintokunnat: tekninen toimi, rakennusvalvonta, kunnan elinkeino-, ympäristö- ja vapaa-aikeuimet
- Varsinais-Suomen hyvinvointialue (pelastuslaitos)
- viranomaiset: Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus (31.12.2025 asti), Lupa- ja valvontavirasto (1.1.2026 alkaen) ja Lounais-Suomen elinvoimakeskus (1.1.2026 alkaen)

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 sekä enintään 25 m2:n kokoisen katoksen tai katetun terassin, joka voi sijaita joko saunan tai varaston yhteydessä tai erillisenä rakennelmana, saa maaston ja kasvillisuuden salliessa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 15 m:n päähän rantaviivasta".*
- *Rakennettu loma-asunto.*

Kaavakarttaan tehdyt muutokset ovat vähäisiä ja 7.11.2025 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheen käsittelyyn.

### Kaavaehdotus

Kemiönsaaren elinvoimavaliokunta on käsitellyt 7.11.2025 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 25.11.2025 § 46.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 11.12.2025 – 9.1.2026 välisenä aikana.

Kaavaehdotuksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksesta lausunto. Varsinais-Suomen liitolla tai Caruna Oy:llä ei ollut lausuttavaa. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 6 ja kaavan laatijan vastine liitteenä 7.

7.11.2025 päivättyyn kaavaehdotukseen on lausunnon perusteella tehty seuraavia muutoksia:

- Erillisen saunan rakennuspaikka on poistettu kaavakartalta.
- Kaava-alueen länsiosan luo-1 aluetta on laajennettu niin, että luontoselvityksessä esitetyt luontotyyppikuviot 13-17 osoitetaan myös osaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää aluetta. Luo-1 kaavamääräystä on täydennetty luontoselvityksen ja lausunnon mukaisesti; *Alueella*

*sijaitsee lahopuustoista kangasmetsää, harjuajuruohoa, mäkirikkoa sekä keltamataraa.*

- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty: *Rakennuspaikan rakentamaton osa tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena.*
- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty: *Paikallisista olosuhteista johtuva alin rakentamiskorkeus aaltoiluvaroineen tulee määritellä asemakaavoituksen tai rakentamisluvan yhteydessä.*

Kaavan yleisiin määräyksiin on lisäksi lisätty: *Tällä rantaosayleiskaavan muutoksella emätilan rakennusoikeus on käytetty eikä uusia rakennuspaikkoja saa muodostaa.*

Kaavakarttaan tehdyt muutokset ovat vähäisiä, ja 11.3.2026 päivätty kaava etenee hyväksymisvaiheen käsittelyyn.

#### **Kaavan hyväksyminen**

Kemiönsaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt 11.3.2026 päivätyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen 2 (osa kiinteistöä 322-508-1-2 Tjärö-Ådholmen) kokouksessaan \_\_\_\_\_.§ \_\_\_\_.

## 4. Yleiskaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Muokattu 11.3.2026:

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.

Suunnittelualueen maanomistaja luopuu kaavamuutoksessa kahdesta vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikasta (RA). Näille ei osoiteta kaavamuutoksessa korvaavaa sijaintia.

#### 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

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

## Loma-asumiseen varatut alueet

Päivitetty 11.3.2026:



1

### OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER.

Stiffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.

På varje byggnadsplats får byggas en fritidsbostad om högst 150 v-y-m<sup>2</sup>, en gäststuga om högst 25 v-y-m<sup>2</sup>, en bastu om högst 25 v-y-m<sup>2</sup> och ekonomibygnader. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 v-y-m<sup>2</sup>.

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 v-y-m<sup>2</sup> kan, ifall det finns synnerliga terrängmässiga skäl, placeras även på ett längre avstånd från gårdsplanen.

Byggnader och konstruktioner ska placeras minst 30 meters från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 v-y-m<sup>2</sup> samt ett skyddstak eller en takförsedd terrass om högst 25 v-y-m<sup>2</sup> som kan placeras antingen i samband med bastu- eller förrådsbyggnaden eller som separat konstruktion, får ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 15 meter 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-m<sup>2</sup> loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m<sup>2</sup> vierasmajan, yhden enintään 25 k-m<sup>2</sup> saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin sallissa enintään 200 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 m:n päähän toisistaan. Enintään 25 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen saunan voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmas pihapiiristä.

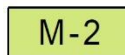
Rakennukset ja rakennelmat tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sauna- tai varastorakennuksen sekä enintään 25 m<sup>2</sup>:n kokoisen katoksen tai katetun terrassin, joka voi sijaita joko saunan tai varaston yhteydessä tai erillisenä rakennelmana, saa maaston ja kasvillisuuden sallissa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 15 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 venevaja.

## Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet

Päivitetty 11.3.2026:



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

På området får inte uppföras nybyggnader.

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

### MAA- JA METSÄTALOUSVALTAISEN LUONNONKAUNIS, ERITTÄIN KULTUSHERKKÄ ALUE.

Alueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia.

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 läntisiin 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**

Täydennetty 11.3.2026:

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). Länsialueen luo-1 aluetta on laajennettu luontoselvityksessä osoitettua rajausta laajemmaksi (selvityksen luontotyyppikuviot 13–17), jotta alueilla sijaitsevat harjuajuruoho, mäkirikko sekä keltamatara tulevat myös suojelluiksi.

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 merenrannikkotulvakartasta (tulvan toistuvuus: Harvinaisen 1/100a)

Kaavamuutosalueen lähiympäristössä sijaitsee lomarakentamista sekä Rosalan kyläkeskuksen alue. Kaavamuutoksessa osoitettu rakentaminen on sopeutettavissa ympäristöön ja maisemaan. Kaavamuutoksessa rakennuspaikoille osoitettava kokonaisrakennusoi-keus 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. Lisäksi rakennuspaikan rakentamaton osa tulee säi-lyttää mahdollisimman luonnonmukaisena.

#### **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 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 muinaisjäännöksiä.

### **Taloudelliset vaikutukset**

Kaavam muutoksen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset kohdistuvat maanomistajaan.

### **Sosiaaliset vaikutukset**

Kaavam muutoksella ei arvioida olevan erityistä vaikutusta sosiaalisen ympäristön muodostumiseen eikä kaavam uutos heikennä sosiaalisen ympäristön turvallisuutta. Kaavam uotuksessa 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**

Täydennetty 11.3.2026:

Kaavam uotoksella arvioidaan olevan positiivisia ilmastovaikutuksia, sillä lomarakennuspaikkojen määrä ja samalla kokonaisrakennusoikeus vähenee kaavam uotoksen myötä.

Kaava-alueen länsiosan luo-1 aluetta on laajennettu luontoselvityksessä suositeltua rajausta laajemmaksi, joka osaltaan edesauttaa positiivisia ilmastovaikutuksia, koska laajempi alue on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Lisäksi määräyksiin on lisätty, että rakennuspaikan rakentamaton osa tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena ja paikallisista olosuhteista johtuva alin rakentamiskorkeus aaltoiluvaroineen tulee määritellä asemakaavoituksen tai rakentamisluvan yhteydessä.

## 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.

Suunnittelualueen maanomistaja luopuu kaavamuutoksessa kahdesta vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikasta (RA), eikä näille osoiteta kaavamuutoksessa korvaavaa sijaintia.

### 5.2. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kemiönsaaren kunta.

Turussa ~~7.11.2025~~ 11.3.2026

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins. YKS 742