

FCG.

Finnish
Consulting
Group

Dragsfjärdin läntisen saariston ranta- osayleiskaavan muutos, Osa-alue 1

KAAVASELOSTUS, EHDOTUS

KEMIÖNSAAREN KUNTA

13.3.2026

P47964



Kimitoön
Kemiönsaari

Sisällys

1	JOHDANTO.....	7
1.1	Taustaa	8
1.2	Alueen yleiskuvaus	9
1.3	Laatimispäätös.....	9
2	LÄHTÖKOHDAT	9
2.1	Yleiset lähtökohdat.....	9
3	TAVOITTEET	10
3.1	Yleisiä tavoitteita	10
3.2	Tehtävät muutokset	10
3.3	Maanomistajien esityksestä harkittavat muutokset.....	11
3.4	Maakuntakaavan antamat tavoitteet	11
3.5	Yleiskaavan vaihtoehdot	11
4	NYKYTILANNE.....	12
4.1	Selvitykset.....	12
4.2	Suunnittelutilanne	13
4.2.1	Maakuntakaavoitus.....	13
4.2.1.1	Voimassa olevat maakuntakaavat	13
4.2.1.2	Vireillä oleva maakuntakaava	20
4.2.2	Yleiskaavoitus.....	20
4.2.3	Asemakaavoitus	23
4.2.4	Ranta-asemakaavoitus.....	24
4.3	Perustiedot	25
4.3.1	Rakennusjärjestys	25
4.3.2	Pohjakartta.....	25
4.3.3	Palvelut.....	25
4.3.4	Väestö ja työpaikat	26
4.3.5	Maanomistus	27

4.3.6	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	28
4.3.7	Maisema.....	32
4.3.8	Luonnonympäristö	36
4.3.8.1	Luontoselvitys	36
4.3.8.2	Luonnonympäristö	36
4.3.8.3	Luonnonsuojelualueet ja Natura 2000 -alueet	37
4.3.8.4	Arvokkaat ja huomionarvoiset luontokohteet.....	39
4.3.9	Arvokkaat kallioalueet	41
4.3.10	Tiestö ja laivaväylät.....	42
4.3.11	Yhdyskuntatekniikka	43
5	MITOITUS.....	44
5.1.1	Rantaosayleiskaavan yleiset mitoitusperiaatteet	44
5.1.2	Mitoitusperusteet mitoitusalueilla	45
5.1.3	Tiivistelmä mitoitusperusteista.....	47
5.1.4	Rakennusoikeuden mitoitus perustuen saaristoluokitukseen	49
6	RANTAOSAYLEISKAAVAN KUVAUS	50
6.1	Kokonaisrakenne ja mitoitus.....	50
6.2	Muutokset voimassa olleeseen kaavaan nähden	51
6.3	Maankäyttö	55
6.3.1	Rakentamisalueet	55
6.3.2	Virkistysalueet.....	56
6.3.3	Liikennealueet.....	57
6.3.4	Maa- ja metsätalousalueet	57
6.3.5	Suojelualueet	58
6.3.6	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset	58
6.3.7	Muut merkinnät ja määräykset	59
7	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	59
7.1	Arviointimenetelmät	59
7.2	Valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden toteuttaminen	59
7.3	Yleiskaavan suhde maakuntakaavaan.....	60

13.3.2026

MT

7.3.1	Yleiskaavan suhde maakuntakaavaan	60
7.3.2	Maakuntakaavan tavoitteiden toteutuminen	64
7.4	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	65
7.5	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja väestöön	65
7.6	Vaikutukset luontoon ja maisemaan.....	65
7.7	Vaikutukset Natura-2000 -alueille	66
7.8	Maa- ja kallioperä.....	68
7.9	Vedet ja pohjavedet	69
7.10	Vaikutukset ilmastoon.....	69
7.11	Vaikutukset liikenteeseen	70
7.12	Taloudelliset vaikutukset.....	70
7.13	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	70
7.14	Rakennusoikeuden korottamisen vaikutukset.....	71
8	SUUNNITTELUN VAIHEET.....	72
8.1	Kaavaprosessi	72
8.2	Osallistuminen.....	72
9	TOTEUTTAMINEN JA SEURANTA	73
9.1	Oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutus	73
9.2	Seurannan periaatteet	74

Liitteet

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Kantatilaselvitys ja mitoitustaulukko

Liite 3. Kemiönsaaren Dragsfjärdin läntisen saariston osa-alue 1 luontoarvojen perusselvitys 2019-2023. Luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys. Osa 1. Saarikohteet. (Suomen Luontotieto 25/2024)

Liite 4. Kemiönsaaren Dragsfjärdin läntisen saariston osa-alue 1 luontoarvojen perusselvitys 2019-2023. Luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys. Osa 2. Kasnäsin niemi ja Lövön alue (Suomen Luontotieto Oy 6/2025)

Liite 5. Dragsfjärdin läntisen saariston osa-alue 1:n Luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys koskien kaavaluonnoksen jälkeen maanomistajilta tulleita muutosehdotuksia (Suomen Luontotieto Oy 14/2025)

Liite 6. Luontokohteiden rajauskartat

Liite 7. Dragsfjärdin läntisen saariston Rantaosayleiskaavan osa-alueen 1 tunnetuista muinaisjäännöksistä sekä sen arkeologisesta potentiaalista

Liite 8. Vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin

Liite 9. Vaikutusten arviointi Saaristomeren Natura-alueisiin

Liite 10. Kaava-alueen ja saariston vapaan-ajan rakentamisen historiaa

13.3.2026

MT

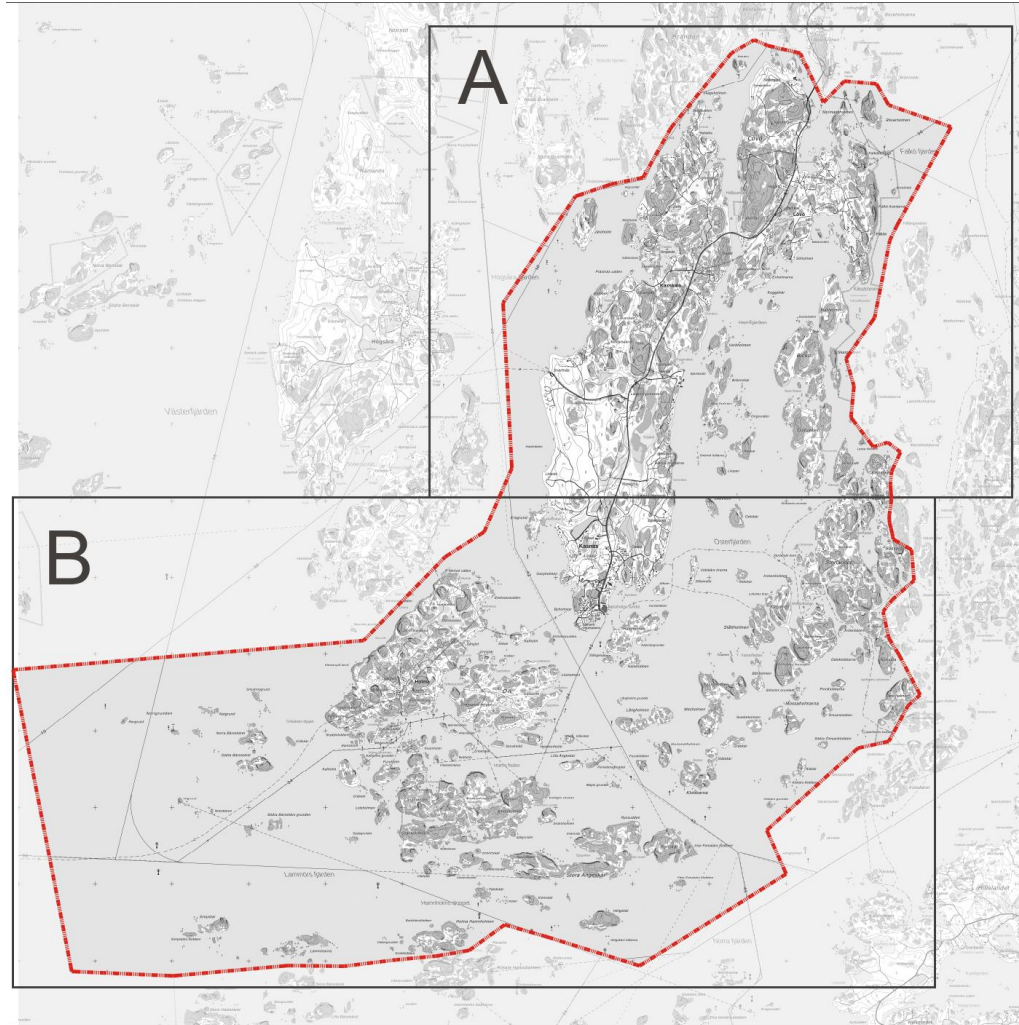
*FCG Finnish Consulting Group Oy ("FCG") on laatinut tämän raportin FCG:n asiakkaan ("Asiakas") toimeksianton ja ohjeiden mukaisesti. Tämä raportti on laadittu FCG:n ja Asiakkaan välisen sopimuksen ehtojen mukaisesti. **FCG ei ole vastuussa tästä raportista tai sen käytöstä suhteessa mihinkään muuhun tahoon kuin Asiakkaaseen.***

Tämä raportti voi perustua kokonaan tai osaksi kolmansien osapuolten FCG:lle antamiin tietoihin tai julkisiin lähteisiin ja näin ollen tietoihin, joihin FCG:llä ei ole ollut vaikutusmahdollisuuksia. FCG toteaa nimenomaisesti, ettei sillä ole vastuuta sille annettujen virheellisten tai puutteellisten tietojen perusteella.

Kaikki oikeudet (mukaan lukien tekijänoikeudet) tähän raporttiin kuuluvat FCG:lle, tai Asiakkaalle, mikäli niin on sovittu FCG:n ja Asiakkaan välillä. Tätä raporttia tai sen osaa ei saa muokata tai käyttää uudelleen toiseen tarkoitukseen ilman FCG:n kirjallista lupaa.

Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, osa-alue 1

Rantayleiskaavan kaavaselostus koskee 13.3.2026 päivättyä Kemiönsaaren kunnan Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan osa-alue 1 muutoksen kaavaehdotuksen kaavakarttoja A ja B.

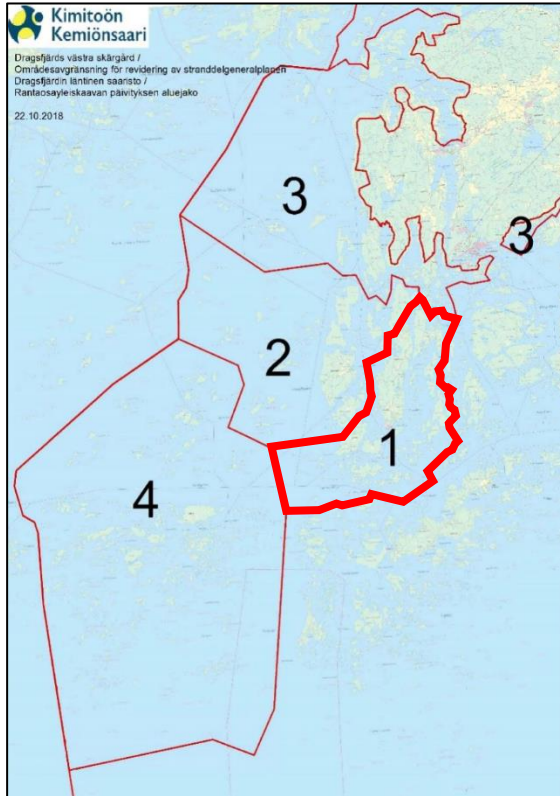


Kuva 1 Kaava-alueen rajaus ja lehtijako.

1 JOHDANTO

Kemiönsaaren kunnan Dragsfjärdin läntiseen saaristoon oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava päivitetään. Muutos sijoittuu Hiittisten saaristoon. Dragsfjärdin läntisen saariston osayleiskaavan laajuuden vuoksi suunnittelualue on jaettu neljään erilliseen osa-alueeseen ja osayleiskaavan muutos laaditaan vaiheittain kaavan laadinnan sujuvoittamiseksi. Tämä selostus koskee osa-aluetta 1 (Kuva 2).

Kaavaprosessissa edetään siten, että kun ensimmäisen osa-alueen ehdotus asetetaan nähtäville, voidaan valmistella toisen osa-alueen kaavaluonnos nähtäville.



Kuva 2 Dragsfjärdin läntisen saariston rantayleiskaavan osa-aluejako ja kaavamuutosalueen sijainti.

1.1 Taustaa

Kemiönsaaren kunnan Dragsfjärdin läntiseen saaristoon laaditaan oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava osa-alueelle 1. Kaava-alue käsittää 1.4.2003 kunnanvaltuustossa hyväksytyt rantaosayleiskaavan alueet sekä osa-alueelle 1 tehtyjä Djupvikudden (20.11.2015), Loholmen (20.06.2016) ja Falkö-Lövö-Kaxsjäla (20.06.2007) osayleiskaavan muutoksia. Rantaosayleiskaavan muutoksen laatimisen myötä edellä mainittujen kaavamuutosten ratkaisut siirretään uuteen kaavaan ja erilliset kaavamuutokset kumoutuvat.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa noin 20 vuotta sitten laadittu Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaava vastaamaan nykyistä lainsäädäntöä ja nykyisiä tarpeita. Rantaosayleiskaava päivitetään yhteneväiseksi verrattuna kunnan muihin voimassa oleviin rantayleiskaavoihin.

13.3.2026

MT

Rantaosayleiskaavan rakennusoikeuden mitoitusperusteita ei muuteta, ts. rakennuspaikkoja ei lisätä eikä kantatilatarkastelua tai mitoituslaskentaa tehdä uudelleen. Voimassa olevassa kaavassa olevat mahdolliset mitoitusvirheet tarkistetaan, jos sellaisia havaitaan.

Lisäksi tavoitteena on merkintöjen ja määräysten ajankohtaistaminen ja tarkistaminen toutuneen tilanteen ja muuttuneen lainsäädännön tarpeiden osalta.

Rantaosayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteiseksi yleiskaavaksi, jossa erityisesti määrätään yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

1.2 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue (osa-alue 1) käsittää osan vuonna 2003 vahvistetun Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan alueesta. Kaakkoisosaltaan suunnittelualue rajoittuu Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaava-alueeseen.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 75 km², josta maa-aluetta on 23 km². Saaria alueella on 167 kpl, joista 89 kpl on yli 1 hehtaarin kokoisia. Rantaviivaa on yhteensä noin 204 km.

1.3 Laatimispäätös

Kaavoituspäätös on tehty teknisessä lautakunnassa 18.12.2018 § 120. Kaava on kuulutettu vireille 28.12.2018 ja se on esitetty myös kunnan kaavoituskatsauksessa.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Yleiset lähtökohdat

Suunnittelualueella on voimassa Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaava muutoksineen. Kaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa noin 20 vuotta sitten laadittu Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaava vastaamaan nykyistä lainsäädäntöä ja nykyisiä tarpeita. Rantaosayleiskaava päivitetään yhteneväiseksi verrattuna kunnan muihin voimassa oleviin rantayleiskaavoihin. Voimassa olevan vuonna 2003 hyväksytyyn kaavan hyväksymisen jälkeen, suunnittelualueelle on laadittu osayleiskaavan muutoksia sekä ranta-asemakaavoja. Osayleiskaavamuutokset tarkistetaan samalle kaavakartalle. Maanomistajien esitykset muutostarpeista otetaan huomioon, mikäli ne ovat kaavan tavoitteiden mukaisia.

Ranta-asemakaavojen kohdalla ranta-asemakaavat ovat voimassa. Ranta-asemakaavat ovat maanomistajalähtöisiä kaavoja. Alueidenkäyttölain (AKL, 132/1999, ennen 1.1.2025 Maankäyttö- ja rakennuslaki/MRL) 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

3 TAVOITTEET

3.1 Yleisiä tavoitteita

Rantaosayleiskaava laaditaan alueidenkäyttölain (AKL) 72 §:n mukaiseksi oikeusvaikutteiseksi osayleiskaavaksi, jonka perusteella kunta voi myöntää rakentamislupia.

Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan rakennusoikeuden mitoitusperusteita ei muuteta, ts. rakennuspaikkoja ei lisätä eikä kantatilatarkastelua ja mitoituslaskentaa tehdä uudelleen. Voimassa olevassa kaavassa olevat mahdolliset mitoitusvirheet tarkistetaan, jos sellaisia havaitaan.

Alueella on yksi Museoviraston inventoima valtakunnallisesti merkittävää rakennettu kulttuuriympäristö (RKY2009), Kemiönsaaren ulkosaariston kyläasutus, jonka arvot huomioidaan kaavamerkinnöissä.

Erillisiä AKL 44 §:n kyläyleiskaavoja ei ole tarkoitus laatia kyläalueilla (AT) tämän yleiskaavatyön yhteydessä. Kyläalueiden laajuutta tarkastellaan tarvittaessa kaavatyön yhteydessä.

3.2 Tehtävät muutokset

- Loma-asunnon rakennuspaikkojen (RA) kokonaisrakennusoikeuden nostaminen, nykyisen kaavan sallimasta enintään 160 kerrosalaneliömetristä enintään 240 kerrosalaneliometriin maaston niin salliessa. RA-1 rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeus pysyy ennallaan (100 kerrosalaneliometriä).
- Kaavamääräysten päivittäminen alueidenkäyttölain sekä muiden nykyisten lakien mukaiseksi.
- Aluevarauksia ja rakennuspaikkojen sijainteja tarkistetaan toteutuneen rakentamisen, nykyisen maankäytön tai muuttuneiden tarpeiden ja luontoselvityksen mukaisesti.
- Voimassa olevat osayleiskaavan muutokset ja poikkeamislupien mukainen maankäyttö esitetään rantaosayleiskaavassa.

- Suojeltavien rakennusten osoittaminen alueellisen vastuumuseon aikaisemmin laatimien rakennusinventointien mukaisesti.
- Luonnonsuojelualueiden ja Natura-alueiden osoittaminen ympäristöviranomaisten ajantasaisten tietojen perusteella.
- Muinaisjäännösten osoittaminen muinaisjäännösrekisterin perusteella.
- Voimassa olevan kaavan mukaisten rakennuspaikkojen laajuuksien tarkistaminen.
- Tarkistetaan toteutuneet venevalkamat (LV) ja -satamat (LS).
- Mahdollisten virheiden korjaaminen.

3.3 Maanomistajien esityksestä harkittavat muutokset

Kaavaprosessin aikana pyritään mahdollisimman laajaan vuorovaikutukseen maanomistajien kanssa. Maanomistajilta pyritään saamaan toiveet mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Toivomuksien takaraja on luonnosvaiheen nähtävillä asettamisesta kahdeksan (8) viikkoa eteenpäin.

RA-rakennuspaikkojen siirtoja tehdään myönnettyjen lupien mukaisesti. Lisäksi rakentamattomien rakennuspaikkojen siirtoja tehdään mahdollisuuksien mukaan maastonmuotojen, rannan laadun, maaperän ja maiseman sekä yleisten rantojen maankäytön suunnitteluperusteiden kannalta katsottuna parempaan paikkaan.

Toivomusten esittämisen määräajan jälkeen maanomistajien esityksestä tehtävistä muutoksista, kuten rakennuspaikkojen siirroista, laskutetaan maanomistajia muutoksista aiheutuneista kustannuksista kunnan kaavoituksen hinnaston mukaisesti.

3.4 Maakuntakaavan antamat tavoitteet

Maakuntakaavan aluevaraukset ja muu ohjausvaikutus otetaan huomioon rantaosayleiskaavaa laadittaessa.

3.5 Yleiskaavan vaihtoehdot

Alueella on voimassa vuonna 2003 vahvistettu Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaava. Vuonna 2003 hyväksytyn osayleiskaavan laajuuden vuoksi osayleiskaavan muutos laaditaan vaiheittain.

Kyseessä on yleiskaavan päivitys, joten varsinaisia vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja ei ole esitetty. Vaihtoehdot liittyvät lähinnä yksittäisten rakennuspaikkojen sijoittumiseen.

4 NYKYTILANNE

4.1 Selvitykset

Alueelta tehdyt aiemmat selvitykset ja lisäselvitysten tarve selvitetään työn alkuvaiheessa ja sen aikana. Ajankohtainen muinaisjäännösten tilanne saadaan Museoviraston ylläpitämästä kulttuuriympäristöaineistosta. Alueelta on olemassa Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon tekemä rakennuskannan inventointi, jota käytetään kulttuuriympäristökohteiden selvittämisessä.

Rantaosayleiskaavatyöhön on tehty perusselvitykset koskien kaava-alueen luonnonolosuhteita.

- Kemiönsaaren Dragsfjärdin läntisen saariston osa-alue 1 luontoarvojen perusselvitys 2019-2023. Luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys. Osa 1. Saarikohteet. (Suomen Luontotieto 25/2024)
- Kemiönsaaren Dragsfjärdin läntisen saariston osa-alue 1 luontoarvojen perusselvitys 2019-2023. Luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys. Osa 2. Kasnäsin niemi ja Lövon alue (Suomen Luontotieto Oy 6/2025)
- Dragsfjärdin läntisen saariston osa-alue 1:n Luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys koskien kaavaluonnoksen jälkeen maanomistajilta tulleita muutosehdotuksia (Suomen Luontotieto Oy 14/2025)

Kaavatyön yhteydessä on laadittu arviointi kaavan vaikutuksista Natura 2000 -ohjelmaan kuuluviin alueisiin (Saaristomeri FI0200164 SPA, FI0200090 SAC).

Muinaisjäännöksiä koskien osayleiskaavatyössä on laadittu selvitys, jossa on tarkasteltu Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan osa-alueen 1 tunnettuja muinaisjäännöksiä sekä arvioitu potentiaalisia arkeologisia kohteita.

Taustaselvityksenä saariston rakennetun ympäristön tunnistamiseksi on laadittu Dragsfjärdin saariston AT/s-alueiden yleispiirteiset suunnitteluohjeet ja Högsåran yleissuunnitelman päivitys (Lundén Architecture company 2025)

Kemiönsaaren maisema-analyysi, Kartta-analyysi, Osa-alueet 1 ja 2 (maisema-arkkitehti yo Kuisma Kyyhkynen 2023)

Tausta-aineistoa:

- Velmu (Vedenalaisen meriluonnon monimuotoisuuden inventointiohjelma) -lajihavainnot: Velmu-aineisto
- Muinaisjäännösrekisteri: <https://www.museovirasto.fi/fi/palvelut-ja-ohjeet/tietojarjestelmat/kulttuuriympariston-tietojarjestelmat/kulttuuriympaeristoen-paikkatietoaineistot>
- Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon rakennusinventointi: <https://www.avoin-data.fi/data/fi/dataset/varsinais-suomen-rakennusinventointi>
- Rakennusjärjestys: <https://www.kemionsaari.fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit-ja-rakentaminen/rakentaminen/>
- Luonnonsuojelualueet ja Natura 2000 -alueet (Suomen ympäristökeskuksen paikkatietorajapinta): https://www.syke.fi/fi-FI/Avoin_tieto/Avoimet_rajapinnat/INSPIREdirektiivin_muokaiset_rajapinnat
- Kantatilaselvitys (vuonna 2003 vahvistetun kaavan yhteydessä tehty)
- Rakentamistilanelistaus (lähtötietoaineisto kunnan rakennusvalvonnasta)

4.2 Suunnittelutilanne

4.2.1 Maakuntakaavoitus

4.2.1.1 Voimassa olevat maakuntakaavat

Alueen maakuntakaavoituksesta vastaa Varsinais-Suomen Liitto. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (AKL 32 § 1 mom).

- Ympäristöministeriö on vahvistanut Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat (VSMK) 20.3.2013. Kaavat saivat lainvoiman 31.10.2014 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä.
- Tuulivoimavaihemaakuntakaava (TVMK) on vahvistettu ympäristöministeriössä 9.9.2014. Tuulivoimavaihemaakuntakaava sai lainvoiman 29.1.2016, kun korkein hallinto-oikeus hylkäsi kaikki kaavaa koskeneet valitukset. Vaihemaakuntakaavassa on osoitettu tuulivoimatuotantoon parhaiten soveltuvat alueet. Tarve kaavan laadinnalle tulee kansallisista ja maakunnallisista ilmasto- ja energialähtökohdista sekä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

13.3.2026

MT

- Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (TPLMK) on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Maakuntahallitus määräsi 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä jätettiin kaksi valitusta, jotka Turun hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 1.10.2019. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 6.7.2020 hallinto-oikeuden päätöksestä tehdyn valituslupahakemuksen.

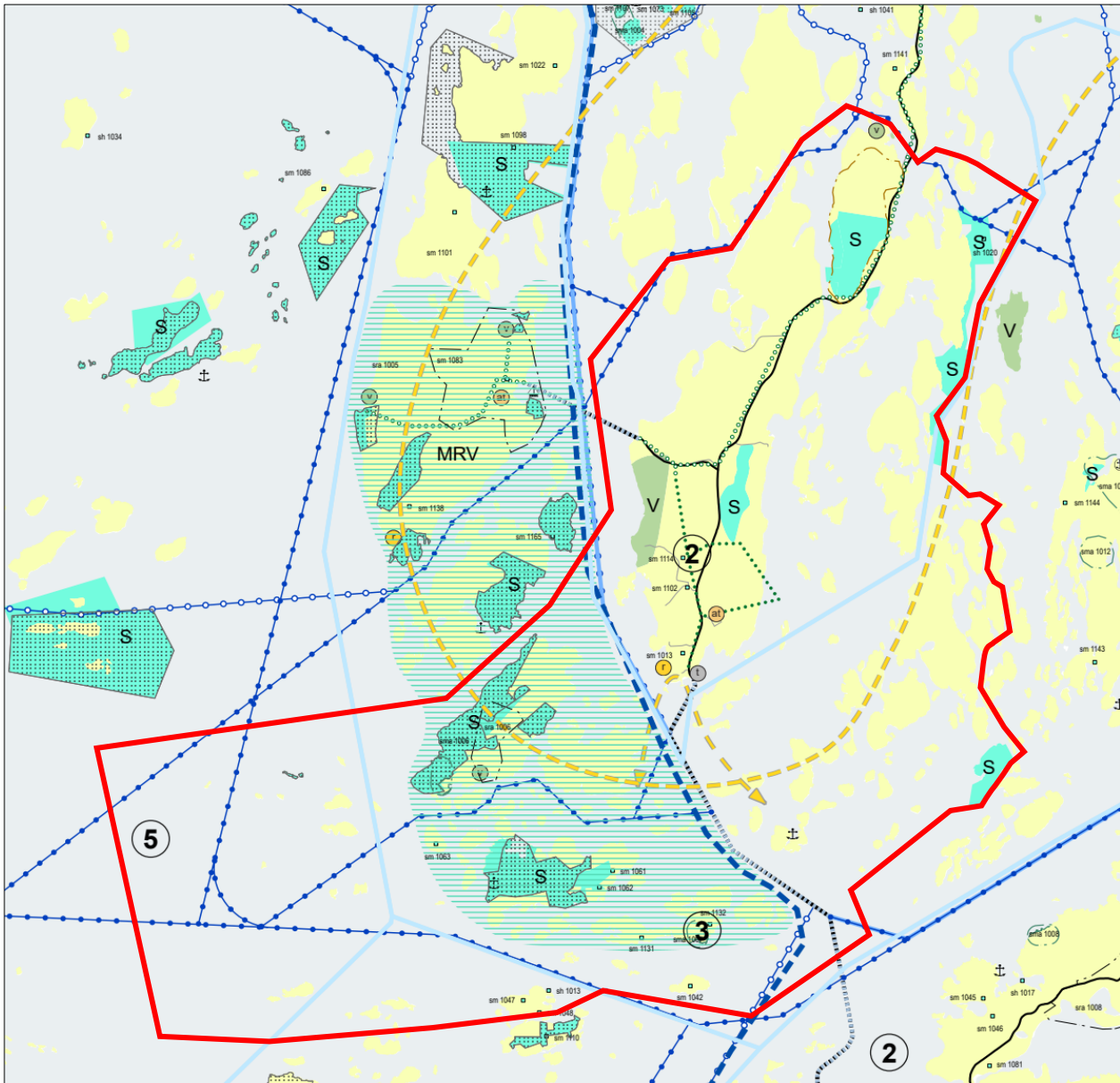
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa on keskitytty taajamien maankäyttöön sekä taajamiin liittyviin kaupan palveluverkon ja liikenteen kysymyksiin. Kaavan tavoite on kehittää maakuntakaavoitusta aiempaa strategisemmaksi ja korostaa alueidenkäytön ja liikenneverkon ratkaisujen merkitystä maakunnan vetovoimalle ja aluekehitykselle. Strateginen tavoite on suunnata taajamien kasvu nykyisille maakuntakaavan aktiivisen maankäytön alueille sekä keskeisille, erityisesti vetovoimaisuustekijöiltään kehitettäville alueille.

- Luonnonvarojen ja –varojen vaihemaakuntakaava (LAVMK) on hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021. Luonnonvarojen ja –varojen vaihemaakuntakaava sai lainvoiman 12.6.2024, kun korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt valituslupaa Turun hallinto-oikeuden päätökseen.

Vaihemaakuntakaava käsittelee luonnonvarojen käyttöä kiertotalouden ja biotalouden näkökulmasta, arvokkaiden luontoalueiden säilyttämistä sekä virkistysalueiden turvaamista maakunnassa. Kaava yhteensovittaa teemat toisiaan tukevaksi kokonaisuudeksi.

13.3.2026

MT



Kuva 3 Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä (Varsinais-Suomen liitto 14.11.2022). Suunnittelualueen raja on punaisella viivalla.

Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä on rantaosayleiskaavan alueella seuraavat aluevaraukset ja merkinnät (Varsinais-Suomen liitto 14.11.2022):

KEHITTÄMISPERIAATEMERKINNÄT

- SAARISTOMEREN YHTEISTOIMINTA-ALUEEN KEHITTÄMISVYÖHYKE (VSMK)**
- SUUNNITTELMÄMÄÄRÄYS:**
- Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla kehittämisalueen ympäristöarvoja edistäviä. Virkistys-, retkeily- ja matkailutoimintaa tulee kehittää Saaristomerens kansallispuiston luonto- ja kulttuuriarvoja vaarantamatta.

**MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (LAVMK)**

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistys-
sen kehittämisen kohdealue

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja
tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdea-
luen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävällä tavalla.

Kasnäs-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealu-
eilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä

**MATKAILUN JA ULKOILUN YHTEYSTARVE (LAVMK)****MAANKÄYTÖN MERKINNÄT****KYLÄ (TPLMK, VSMK, SSMK)**

Seudullisesti merkittävät kyläalueet, joilla on asutuksen lisäksi kunnallisia ja yksityisiä peruspalveluita.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Maankäytön- ja toimintojen suunnittelulla tulee turvata peruspalveluiden säilyminen.

Uudet asuinalueet ja kylien täydennysrakentaminen tulee suunnitella olevaan rakenteeseen tukeutuen.

at 820 Kasnäs

T

**TEOLLISUUSTOIMINTOJEN ALUE (LAVMK, TPLMK) / KOHDE (LAVMK)**

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät teollisuus-, varasto- ja vastaavaan käyttöön
osoitetut alueet niihin kuuluvine suojaviheralueineen sekä liikenne- ja yhdyskuntateknisen huollon alueineen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista ilman erityisperusteita.

R

**RETKEILY- JA MATKAILUTOIMINTOJEN ALUE / KOHDE (LAVMK)**

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet.

r 801 Kasnäs (eteläniemi)

V

**VIRKISTYSALUE JA -KOHDE (LAVMK)**

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja
muut virkistysalueet

v 835 Holma**V 729** Lövö, Metsähallituksen alue, näköalapaikka**V 713** Kalvik, Kasnäsin länsipuolella oleva ranta-alue, osittain toteutettu. Sa-
lon kaupungin retkeilyalue.

S

SUOJELUALUE / -KOHDE (LAVMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät luonnonsuojelualueet ja luontoarvoiltaan erityiset alueet. Muiden kuin luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen maisuoljeltavaksi tarkoitettujen alueiden osalta ratkaistaan alueen suojelun toteuttamistarve ja -tapa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

SUOJELUMÄÄRÄYS:

Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.

sl 804 Kasnästräsket, luonnontilainen reunaosien soistumisen seurauksena umpeen kasvanut lampi. Kasvaa mm. leiresara, ruskopiirtoheinä, suovalkku, horkkakatkero

OSA-ALUEET**ARVOKAS GEOLOGINEN MUODOSTUMA (LAVMK)**

Merkinällä osoitetaan geologisesti arvokkaat harju-, kallio- ja moreenimuodostumat, tuuli- ja rantakerrostumat sekä kivikot

SUOJELUMÄÄRÄYS:

Alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Erityistä huomiota on kiinnitettävä alueella sijaitsevan, geologisesti arvokkaan muodostuman suojeluun ja hoitoon.

ge 120 Kasberget, kallio (Lövö)

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

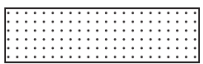
Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy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

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 %

LUONTO JA KULTTUURIPERINTÖ**NATURA-ALUEET / VIIVAKOHTTEET (LAVMK)**

Valtioneuvoston Natura 2000-päätöksen mukaan rajatut alueet.

SUOJELUMÄÄRÄYS:

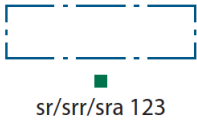
Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.

FI0200164 Saaristomeri SPA (Skärgårdshavet)

FI0200090 Saaristomeri SAC (Skärgårdshavet)

13.3.2026

MT



sr/srr/sra 123

MERKITTÄVÄ RAKENNETUN YMPÄRISTÖN KOKONAISUUS / -RYHMÄ / -ALUE (VSMK, SSMK, TKSMK)
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät vaalittavat rakennetut ympäristöt. Tunnus viittaa luetteloon inventoiduista rakennetun ympäristön kokonaisuuksista (sr), ryhmistä (srr) ja alueista (sra).
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS (VSMK, SSMK):
Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä.
SUOJELUMÄÄRÄYS (TKSMK):
Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä.
Rakennuksia ja muita rakenteita ei saa ilman erityisiä pakottavia syitä purkaa.

sra 1006 Dragsfjärdin ulkosaariston kyläasutus, Holma (Arvotus: Maak./valtak.)



KULTTUURIYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE (VSMK, TKSMK, SSMK)
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS (VSMK):

Maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille.

Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Maisemaan vaikuttavien suunnitelmien ja hankkeiden (korkeiden rakennelmien) yhteydessä maisemavaikutukset tulee erikseen arvioida.

Rakentamisen manneralueella tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Rakentamisen rannikolla ja saaristossa tulee olla alueen kulttuuriperintöön tukeutuvaa.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS (TKSMK, SSMK):

Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä.

Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.

Suunnittelu- ja rakentamistoimenpitein tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä



sm/sma/sh 123

MUINAISJÄÄNNÖSKOHDE / -ALUE (VSMK, TKSMK, SSMK)

Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Tunnus viittaa luetteloon inventoiduista muinaisjäännöskohdeista (sm) ja -alueista (sma) sekä vedenalaisista muinaisjäännöksistä (sh).
SUOJELUMÄÄRÄYS:

Muinaisjäännökset tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa. Museoviranomaisilta on muinaismuistolain mukaisesti pyydettävä lausunto suunnitelmista ja toimenpiteistä alueella. Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös

- sm 1114 Rävberget (lk 2, kivirakenteet, ajoittamaton),
- sm 1102 Näset (lk 2, hautapaikat, rautakautinen),
- sm 1013 Byholmen (lk 2, kivirakenteet, ajoittamaton),
- sm 1063 Kalholm (lk 1, hautapaikat, pronssi- ja/tai rautakautinen),
- sm 1061 Kaldoholmen 1 (lk 1, hautapaikat, rautakautinen),
- sm 1062 Kaldoholmen 2 (lk 1, hautapaikat, rautakautinen),
- sm 1042 Helgskär (lk 2, kivirakenteet, ajoittamaton),
- sm 1131 Stora Ängeskär 3 (lk 1, hautapaikat, pronssi- ja/tai rautakautinen),
- sm 1132 Stora Ängeskär 4 (lk 1, kultti- ja tarinapaikat, ajoittamaton)

13.3.2026

MT

- sm 1047 Holma Hamnholmen 1 (lk 2, kivirakenteet, ajoittamaton),
- sm 1048 Holma Hamnholmen 2 (lk 1, hautapaikat, rautakautinen),
- sma 1006 Bastuslätt (lk 2, hautapaikat, pronssi- ja/tai rautakautinen),
- sma 1007 Stora Ängeskär 1 (lk 1, hautapaikat, pronssi- ja/tai rautakautinen)
ja/tai Stora Ängeskär 2 (lk 1, hautapaikat, rautakautinen),
- sh 1020 Lövön hylky (hylky (puu), ei määritelty).

LIIKENNE



ULKOILUREITTI (LAVMK)

Olemassa oleva ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana maakunnallista ulkoilureittiverkostoa

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Ulkoilureitin uran ympäristöä tulee hoitaa ottaen huomioon reitin ympäristön erityispiirteet.



OHJEELLINEN ULKOILUREITTI (LAVMK)

Ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulku-uria sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.

yt

YHDYSTIE TAI PÄÄKATU



LAUTTA / UUSI LAUTTA (TPLMK)



LAIVAVÄYLÄ / VENEVÄYLÄ / UUSI VENEVÄYLÄ (TPLMK, LAVMK)



LUONNONSATAMA, LAITURI, SUOJASATAMA TAI ANKKURIPAikka (LAVMK)

MRV

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

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen 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 laajenukseksi 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.

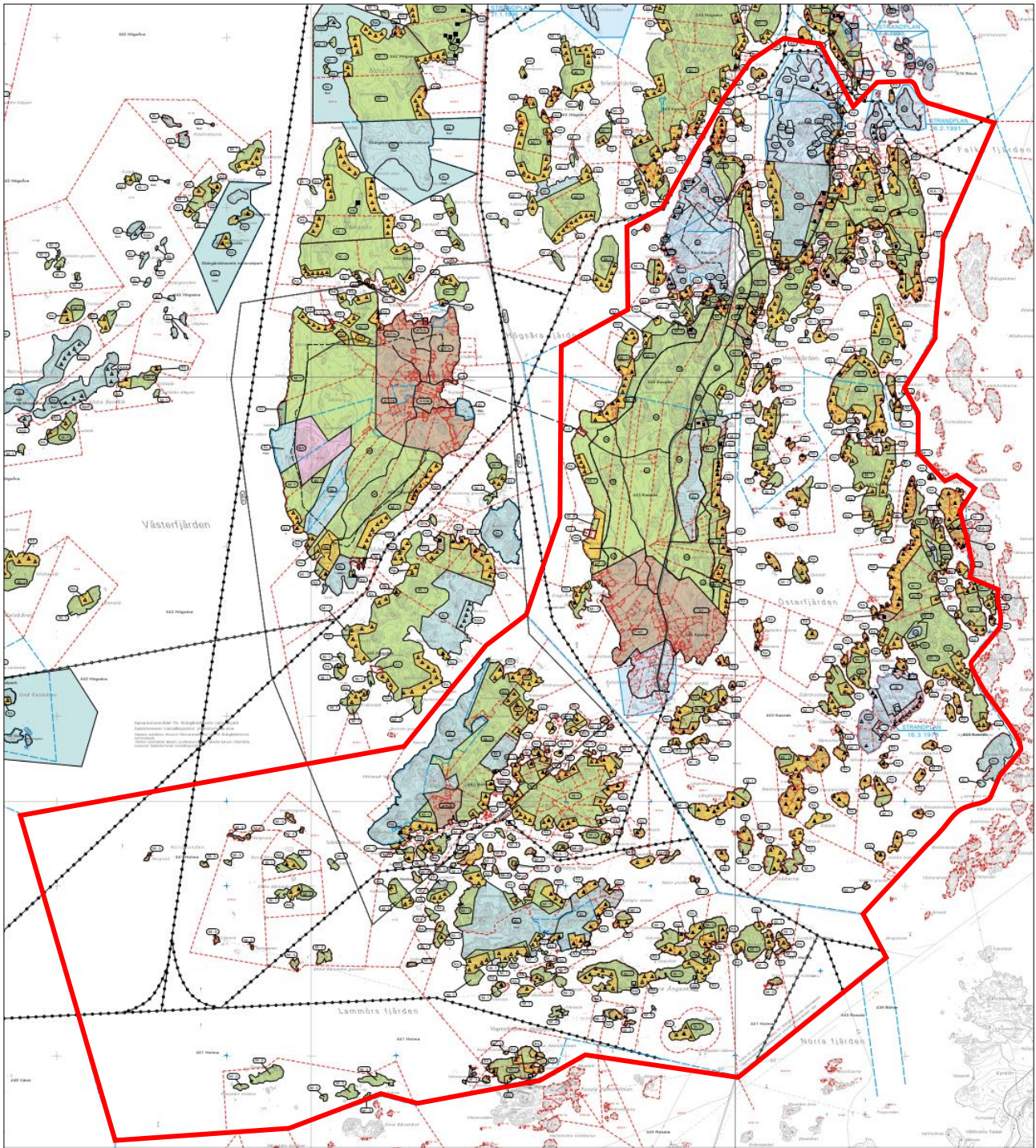
4.2.1.2 Vireillä oleva maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntahallitus päätti kokouksessaan 27.1.2025 kuuluttaa vireille vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan, ja asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) julkisesti nähtäville. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 22.2.–23.3.2025 välisenä aikana Varsinais-Suomen kuntien ja Varsinais-Suomen liiton internet-sivulla.

Vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan tavoitteena on ohjata Varsinais-Suomen alueen maankäyttöä siten, että vesistöjen tila ja suojele otetaan kattavasti huomioon suunnittelussa. Lisäksi maakuntakaavalla mahdollistetaan toimintavarman ja monitasoisen energiahuollon kehittyminen siten, että se sovitetaan kestävästi yhteen muiden maankäytön arvojen ja tarpeiden kanssa. Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 10.6.2024 käynnistää Varsinais-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen. Maakuntakaava tulaa päivittämään vaihemaakuntakaavoina. Vesien ja voimien vaihemaakuntakaava on niistä ensimmäinen.

4.2.2 Yleiskaavoitus

Läntisen saariston alueelle on laadittu Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 1.4.2003 (*Kuva 4*).



Kuva 4 Ote Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavasta (v. 2003). Osa-alueen 1 rajaus punaisella.

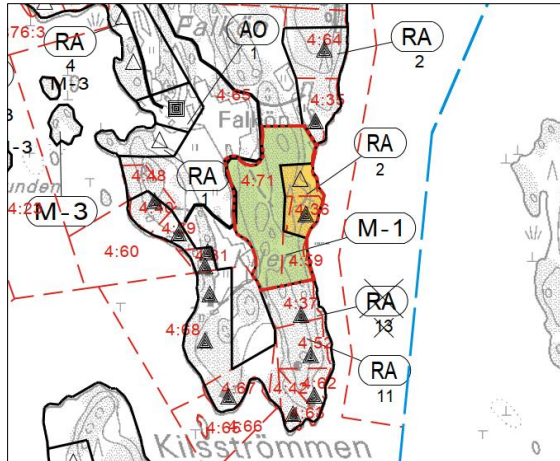
Suunnittelualueelle on laadittu vuosien aikana 3 rantaosayleiskaavan muutosta. Nämä muutokset huomioidaan nyt laadittavassa kaavan muutoksessa. Ko. muutokset kumoutuvat nyt laadittavan kaavamuutoksen hyväksymisen myötä.

13.3.2026

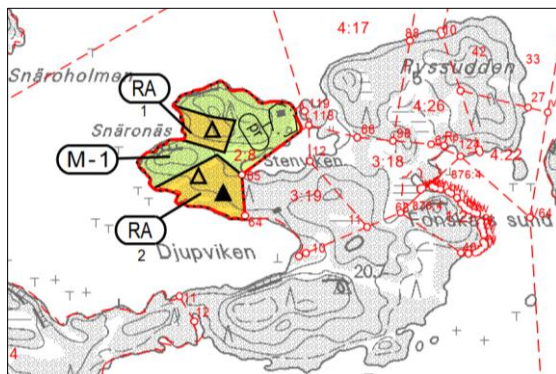
MT

Alueelle laaditut rantaosayleiskaavan muutokset ovat:

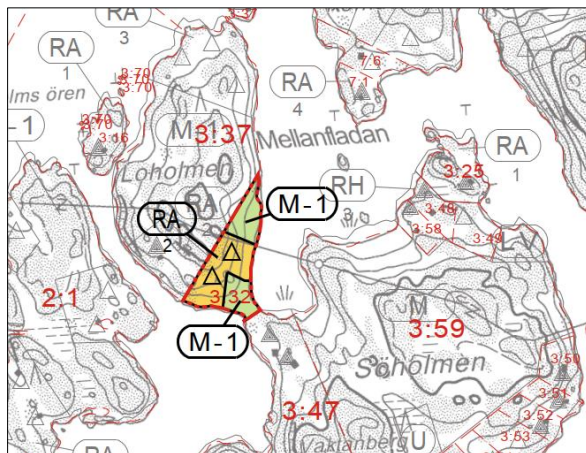
- Djupvikudden 20.11.2015,
- Loholmen 20.06.2016 (yhteydessä Kasnäs-Söholmen ranta-asemakaavaan),
- Falkö-Lövö-Kaxsjäla 26.06.2007.



Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, Falkö-Lövö-Kaxsjäla 26.06.2007.



Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, Djupvikudden 20.11.2015 KValt §69.



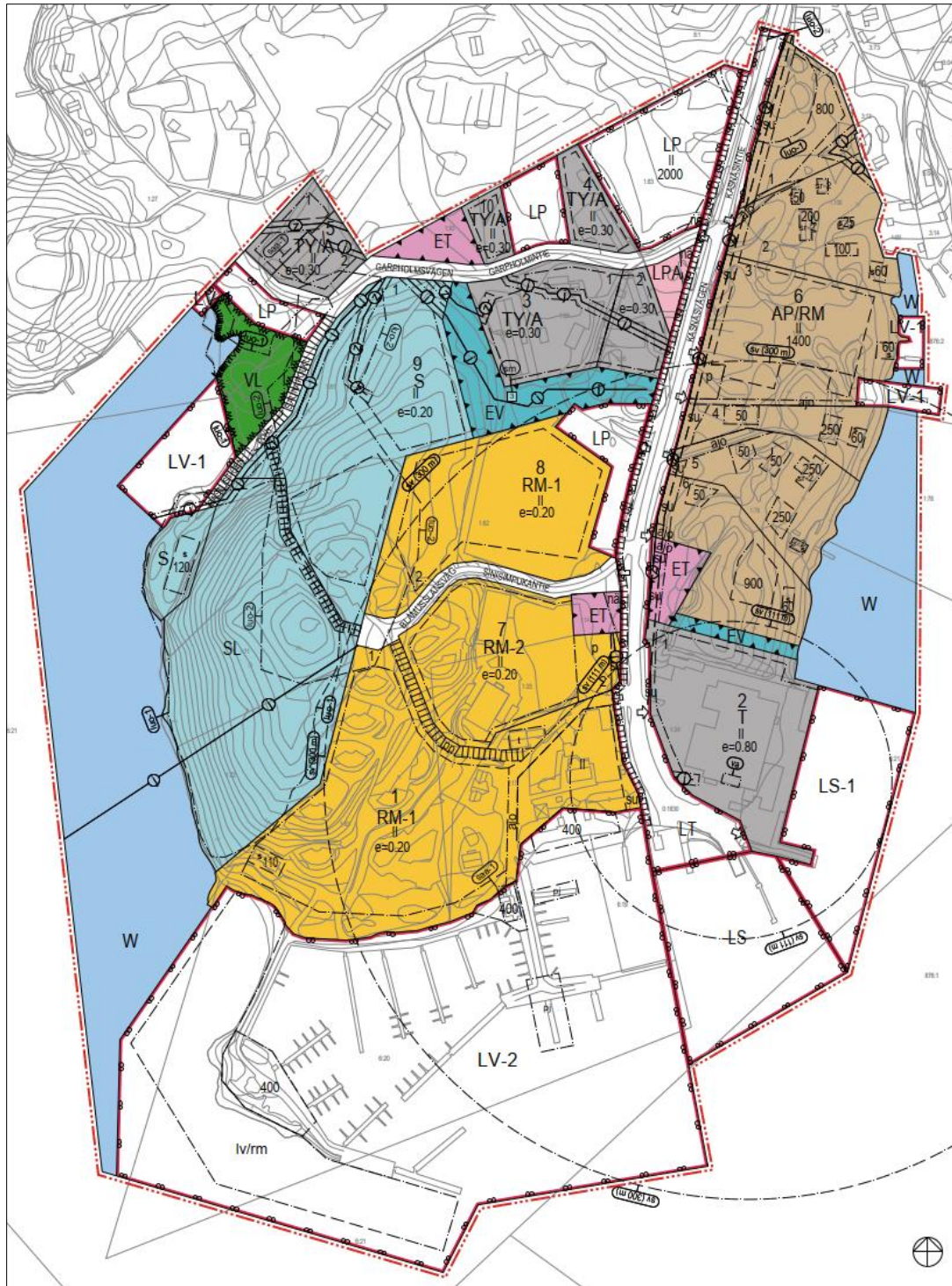
Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, Loholmen 20.06.2016, Kvalt § 32 (yhteydessä Kasnäs-Söholmen ranta-asemakaavaan)

13.3.2026

MT

4.2.3 Asemakaavoitus

Alueelle on laadittu Kasnäsin asemakaava ja asemakaavan muutos (Valt 26.4.2021 § 22).



Kuva 5 Kasnäsin asemakaava ja asemakaavan muutos (Valt 26.4.2021 § 22).

4.2.4 Ranta-asemakaavoitus

Suunnittelualueelle on laadittu vuosien aikana seitsemän ranta-asemakaavaa.

Alueelle laaditut ranta-asemakaavat ovat:

- Kasnäs-Söholmen 16.03.1978
- Kasnäs-Söholmen (muutos) 20.06.2016
- Kaxsjäla-Östergård 16.11.2015
- Kaxsjäla-Sjöman (muutos) 17.11.2010
- Kaxsjälä II 27.05.2019
- Lövö-Kaxsjäla norra (muutos) 14.12.2006
- Svartnäsin ranta-asemakaava ja Kortfladaholmarnan ranta-asemakaavan muutos 2 10.6.2024. Ranta-asemakaavalla on siirretty yksi loma-rakennuspaikka Kortfladaholmarnasta Svartnäsiin.



Kuva 6 Voimassa olevien ranta-asemakaavojen sijaintikartta (Lähde: Kemiönsaari, karttapalvelu).

Vireillä olevat ranta-asemakaavat:

- Lövön ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos
- Djupvikuddenin ranta-asemakaava

4.3 Perustiedot

4.3.1 Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2009 ja korvasi Dragsfjärdin kunnan 25.9.2002 hyväksytyn rakennusjärjestyksen.

Uusi rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025, rakentamislain 28 §:n mukaan kunnan on uusittava rakennusjärjestyksensä rakentamislain mukaiseksi. Kemiönsaaren kunnassa on meneillään rakennusjärjestyksen uusiminen. Rakennusjärjestysehdotus oli nähtävillä 15.10-15.11.2025.

4.3.2 Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana on Maanmittauslaitoksen numeerinen Maastokartta mittakaavassa 1: 10 000 png-muodossa kartastokoordinaattijärjestelmässä (KKJ, kaista 2). Maastokartta on vuonna 2023 täydennetty numeerisella kiinteistörajakartalla (NKRK) eli aineistolla, joka sisältää kiinteistörajat ja -tunnukset. Pohjakartta-aineistoa on päivitetty ajantasalle työn kulessa.

4.3.3 Palvelut

Kasnäs on portti saaristoon. Kasnäsin kylä kuuluu Hiittisten saaristoon ja oli aiemmin osa Hiittisten ja myöhemmin Dragsfjärdin kuntaa. Kylästä on Lövon sillan kautta autotieyhteys mantereelle. Kasnäsiä lähtee yhteysaluksia esimerkiksi Finferries M/S Aurora Hiittisiin.

Kasnäsissä on kylpylä, elintarvikekauppa, matkailuautoalue, ravintola/hotelli, kahvila, kultasepäntiike, polttoaineen jakelua ja veneilyä palveleva vierasvenesatama, posti, saaristolaisitori, venevuokraus, yli 400 veneen venesäilytys ja minigolf sekä 5 km pitkä valaistu kuntonenkki lähtee Kasnäsin kylpylältä. Suunnittelualueella on muutamia kalankasvattamoja (Kuva 7).

Holmalta löytyy kaksi luontopolkua, jotka esittelevät saariston luontoa ja perinnemaisemia, sekä leirintäalue ja satama.

- Linsnon luontopolku on noin 600 metriä pitkä ja esittelee perinnemaisemia.
- Gölpön kaksi kilometriä pitkän luontopolun varrella voi nähdä muun muassa hiidenkirnuja, saaristometsää, rantaniittyjä ja jatulintarhan.



Kuva 7 Kalankasvattamot (Lähde: VELMU).

4.3.4 Väestö ja työpaikat

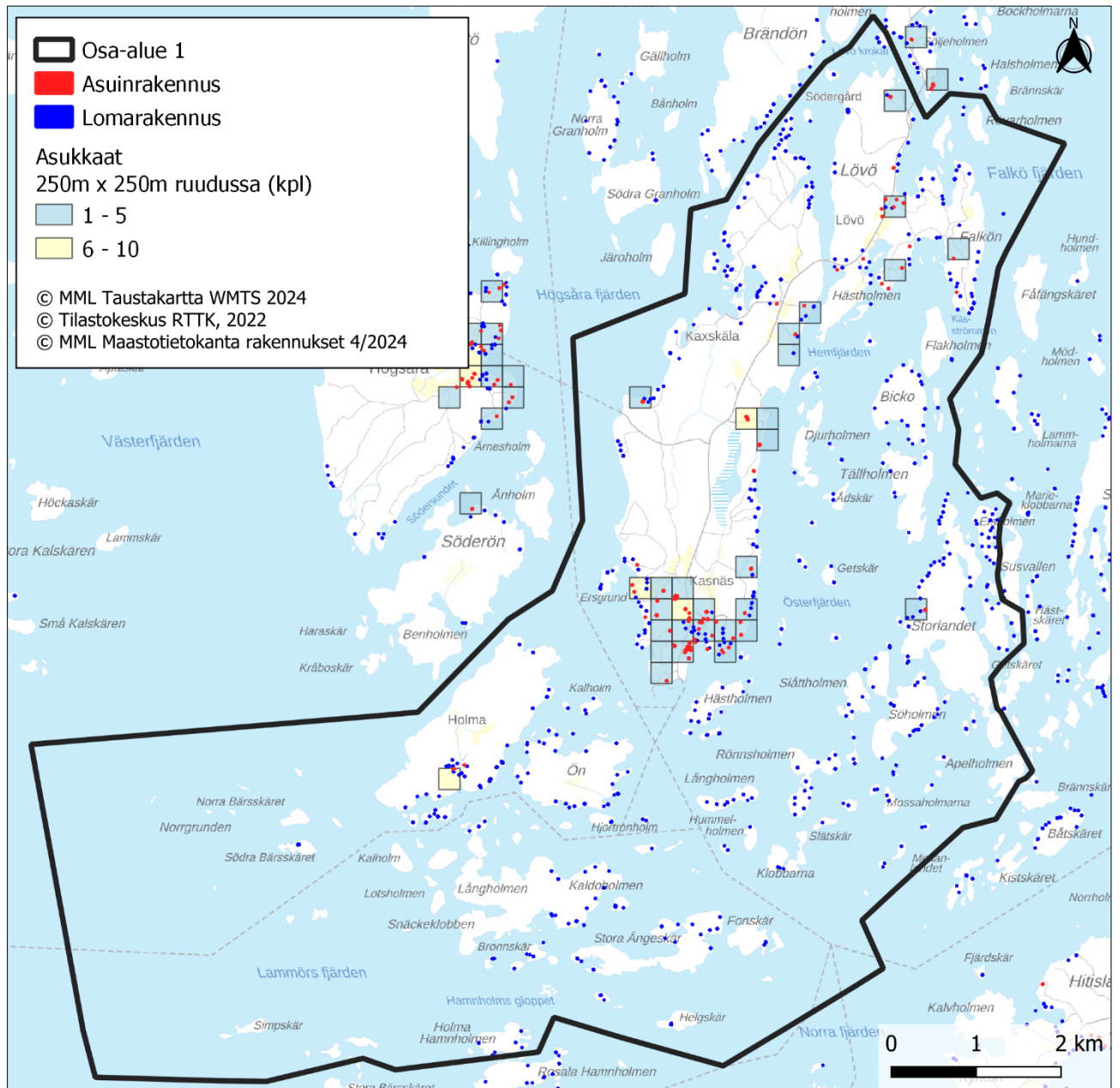
Suunnittelualueella asui vakituisesti 92 asukasta vuonna 2021 (Tilastokeskus, Ruututietokanta 2022), joista pääosa asuu Holmassa ja Kasnäsissä (Kuva 8). Rakennettuja kyläalueita on Holmassa ja Kasnäsissä. Kasnäsissä on merkittävä vakituinen asutus pääasiassa Kasnäsin kyläalueella (asemakaava-alue), samoin Lövössä on kiinteää asutusta.

Alueella työskentelevät saavat pääosin elantonsa teollisuudesta, majoitus- ja ravitsemistoinnasta sekä tukku- ja vähittäiskaupasta.

Loma-asutus on lisääntynyt tasaisesti viime vuosina, ja sitä on toteutettu lähinnä omarantaisena asutuksena väljästi koko alueella. Rakennettuja saaria on näin ollen paljon. Maanmittauslaitoksen maastotietokannan mukaan suunnittelualueelle sijoittuu 502 lomarakennusta ja 67 asuinrakennusta. Loma-asutuksen tiheys sekä jakauma alueella ilmenee seuraavassa kuvassa.

13.3.2026

MT



Kuva 8 Asukkaat (Tilastokeskus, Ruututietokanta 2022) sekä asuin- ja lomarakennukset (Maanmittauslaitos, Maastotietokanta 2024) suunnittelualueella.

4.3.5 Maanomistus

Kaava-alueen maanomistus jakautuu lukuisille yksityisille ja yleisille tahoille. Maanomistukset otetaan huomioon kaavoituksessa.

4.3.6 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY 2009) inventoinnin kohteet antavat alueellisesti, ajallisesti ja kohdetyypeittäin monipuolisen kokonaiskuvan maamme rakennetun ympäristön historiasta ja kehityksestä. Suunnittelualueella sijaitsee yksi RKY-kohde, Kemiönsaaren ulkosaariston kyläasutus.

Kemiönsaaren ulkosaariston kyläasutus (RKY-alueen kuvaus)

Kemiönsaaren ulkosaarilla Saaristomerelle ominainen asutus ja kylän vakiintunut rakenne on erinomaisesti edustettuna Högsåran, Holman ja Rosalan saarten kylissä. Jo keskiajalla asutetuilla kylillä on pitkä asutushistoria ja ne edustavat monipuolisesti alueen historiallisia elinkeinoja kalastusta, merenkulkua ja matkailua.

Holman kylä muodostuu muutamasta vanhasta kalastajatalosta, jotka ovat keskittyneet tiiviisti kallioiden väliseen painanteeseen sataman tuntumaan. Varsinaisen kylän koossa ja sijainnissa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia keskiajan jälkeen, mutta saaren rannoille on muodostunut uudempaa loma-asumista. Uppgårdin talon asuinrakennus on rakennettu yksinäistuvaksi 1768 ja laajennettu parituvaksi 1788.

Tiedossa olevat muinaisjäännösrekisterin kohteet on osoitettu kaavakartalla. Alueelle on laadittu selvitys (Arkebuusi osuuskunta, 2025) potentiaalisista arkeologisista kohteista. Selvityksen mukaiset potentiaaliset kohteet eivät sijoitu alueille, joille olisi tulossa maankäytön muutoksia nyt laadittavan rantaosayleiskaavan päivityksen myötä. Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

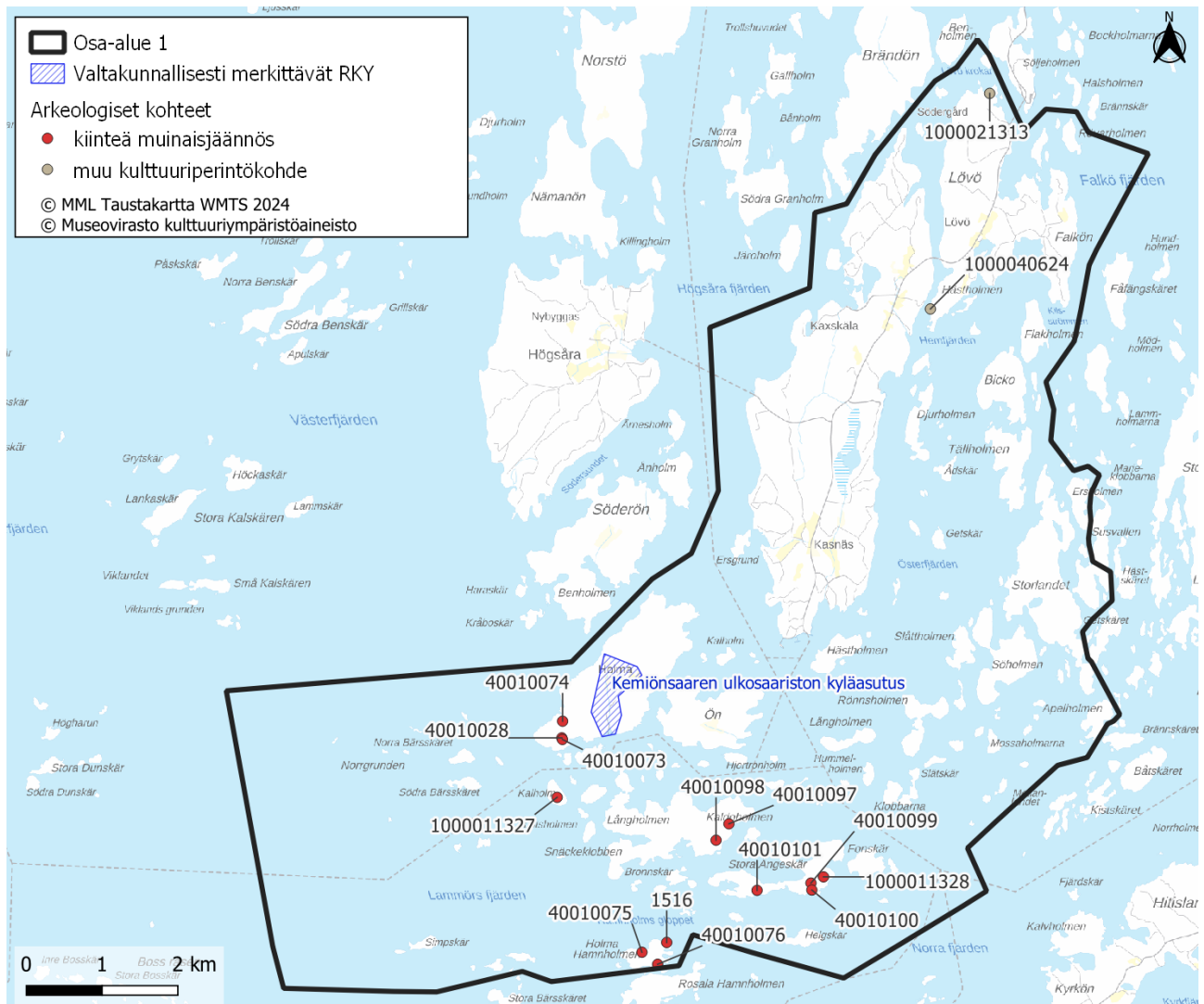
Taustaselvityksenä saariston rakennetun ympäristön tunnistamiseksi on laadittu Dragsfjärdin saariston AT/s-alueiden yleispiirteiset suunnitteluohjeet ja Högsåran yleissuunnitelman päivitys (Lundén Architecture company 2025) Osa-alueella 1 on tarkastelu Holman kylä.

Kaava-alueen ja saariston vapaa-ajan rakentamisen historiaa on kuvattu kaavaselostuksen liitteessä 10. Selvityksessä kuvataan yleisellä tasolla vapaa-ajan rakentamisen historiaa, maankäyttöä ja tyylisuuntauksia.

Museoviraston muinaisjäännösrekisterin RKY-alueet, kiinteät muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet on esitetty seuraavassa kuvassa ja taulukossa.

13.3.2026

MT



Kuva 9 Kaava-alueella olevat valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) ja arkeologiset kohteet (kiinteät muinaisjäännökset punaisella ja muut kulttuuriperintökohteet ruskealla värillä). (Museovirasto)

13.3.2026

MT

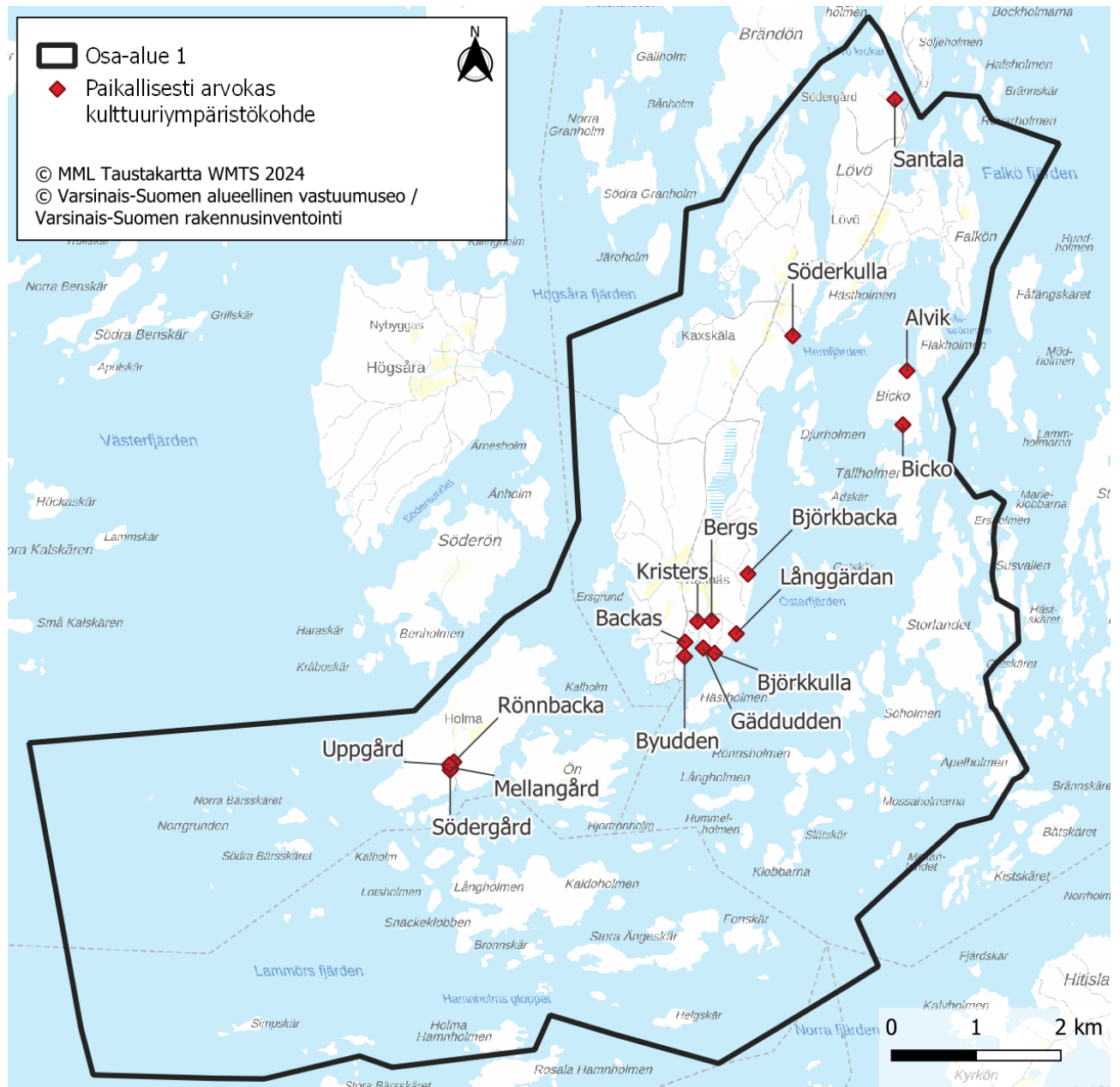
Taulukko 1. Rantaosayleiskaavan, osa-alue 1 alueella sijaitsevat kiinteät muinaisjännökset ja muut kulttuuriperintökohteet (Museovirasto 2017).

Tunnus	Laji	Tyyppi
1516	kiinteä muinaisjännös	alusten hylt
40010028	kiinteä muinaisjännös	hautapaikat
40010073	kiinteä muinaisjännös	kultti- ja tarinapaikat
40010074	kiinteä muinaisjännös	kivirakenteet
40010075	kiinteä muinaisjännös	kivirakenteet
40010076	kiinteä muinaisjännös	hautapaikat
40010097	kiinteä muinaisjännös	hautapaikat
40010098	kiinteä muinaisjännös	hautapaikat
40010099	kiinteä muinaisjännös	hautapaikat
40010100	kiinteä muinaisjännös	hautapaikat
40010101	kiinteä muinaisjännös	hautapaikat
1000011327	kiinteä muinaisjännös	hautapaikat
1000011328	kiinteä muinaisjännös	kultti- ja tarinapaikat
1000021313	muu kulttuuriperintökohde	kivirakenteet
1000040624	muu kulttuuriperintökohde	alusten hylt

Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon rakennetun ympäristön inventointitietojen (Kemiönsaaren kulttuuriympäristöprojekti 2011-2014) ja kunnan vuonna 2002 laatiman kaava-alueen rakennusinventoinnin perusteella suunnittelualueelta on tunnistettu 16 paikallisesti arvokasta kulttuuriympäristökohdetta (Kuva 10 ja Taulukko 2).

13.3.2026

MT



Kuva 10 Paikallisesti arvokkaat kulttuuriympäristökohteet suunnittelualueella (Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo).

13.3.2026

MT

Taulukko 2. Osa-alue 1 alueella sijaitsevat paikallisesti arvokkaat kulttuuriympäristökohteet.

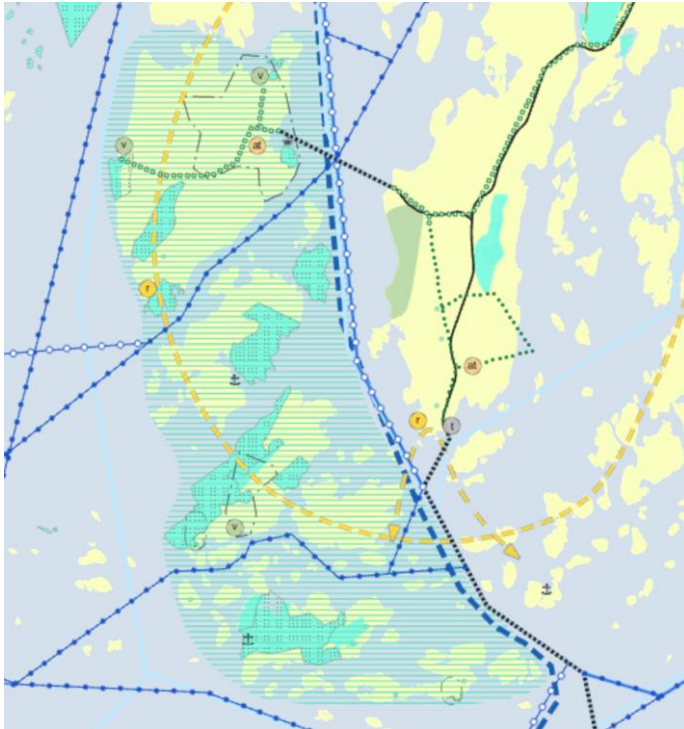
ID	Kylän nimi	Kiinteistötunnus	Kiinteistön nimi
200	Holma	322-496-0001-0021	Mellangård
201	Holma	322-496-0003-0005	Rönbacka
202	Holma	322-496-0004-0021	Södergård
203	Holma	322-496-0003-0030	Uppgård
204	Kasnäs	322-498-0001-0091	Backas
205	Kasnäs	322-498-0004-0066	Bergs
206	Kasnäs	322-498-0006-0029	Bicko
207	Kasnäs	322-498-0005-0035	Björkbacka
208	Kasnäs	322-498-0004-0055	Björkkulla
209	Kasnäs	322-498-0001-0078	Byudden
210	Kasnäs	322-498-0004-0003	Gäddudden
211	Kasnäs	322-498-0005-0042	Kristers
212	Kasnäs	322-498-0004-0047	Långgårdan
213	Kaxsjäla	322-499-0001-0052	Alvik
214	Kaxsjäla	322-499-0005-0032	Santala
215	Kaxsjäla	322-499-0005-0002	Söderkulla

4.3.7 Maisema

Suunnittelualueelle ei sijoitu valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita (VAMA 2021), jotka on hyväksytty valtioneuvoston päätöksellä vuonna 2021.

Alueen eteläosan suurimmat saaret vesialueineen kuuluvat maakunnallisesti arvokkaaseen *Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään alueeseen* (Högsåran kulttuurimaisema-alue). Kuva 11

Suunnittelualueen länsiosaan kohdistuu *Suomen ekologisesti merkittävä vedenalainen meriluontoalue* EMMA_VAR_130. Kuva 12



Kuva 11 Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään alue (Högsåran kulttuurimaisema-alue), joka on osoitettu voimassa olevien Varsinais-Suomen maakuntakaavojen yhdistelmässä



Kuva 12 EMMA_VAR_130, Lähde: VELMU.

13.3.2026

MT



Kuva 13 Raportoidut meriluontotyypit (luontodirektiivi 2019). Lähde: VELMU.

Kemiönsaaren maisema-analyysi.

Suunnittelualueille Kasnäs (1) ja Högsåra (2) on laadittu keväällä 2023 paikkatietopohjainen maisema-analyysi. Kuvassa 14 on esitetty maisema-analyysin yhdistelmäkartta.
















Osa-alueen Kasnäs (1) analyysi koostuu seuraavista karttatarkasteluista:

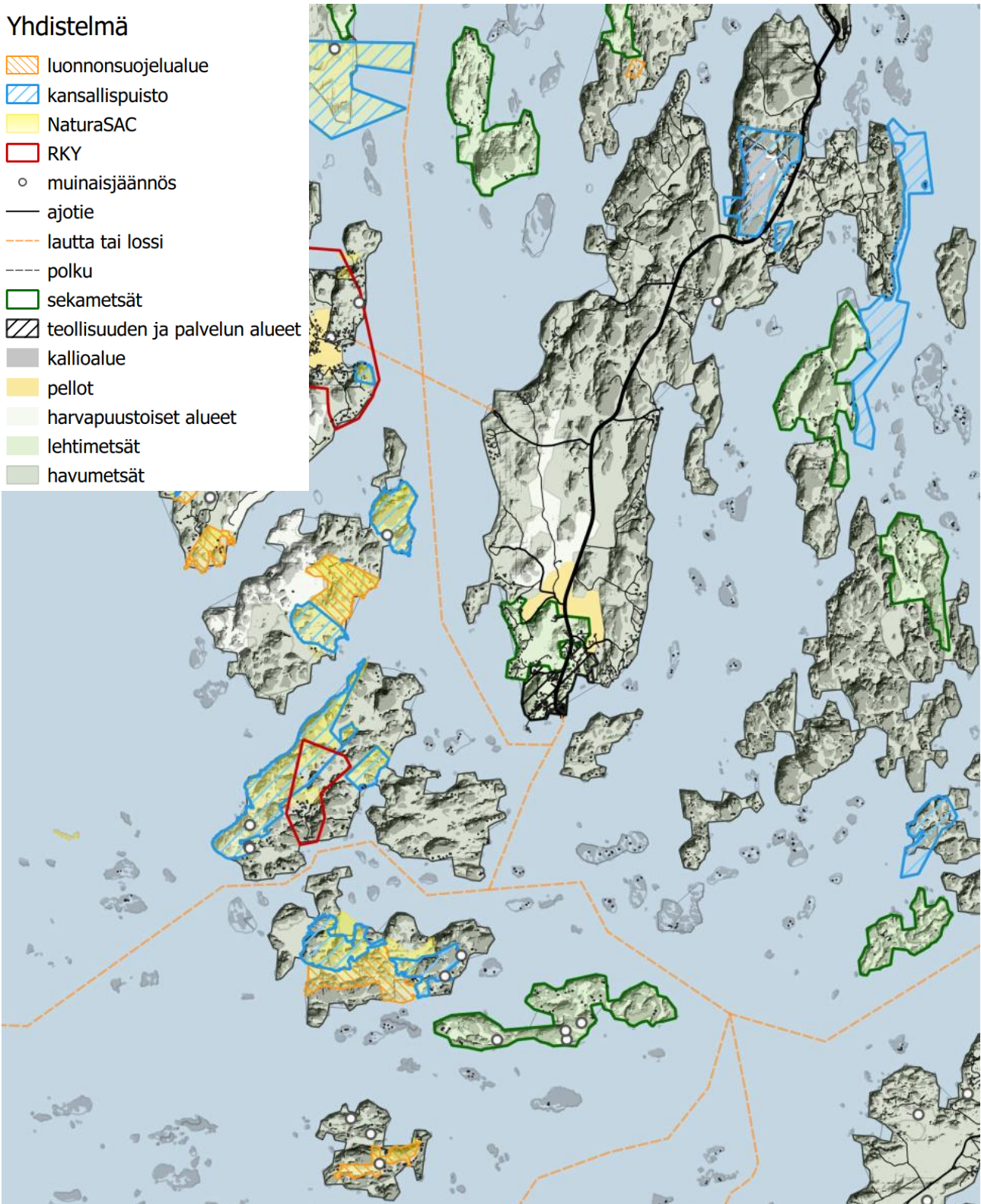
1. Maiseman perusrunko	2. Topografia
3. Maaperä	4. Maanpeite
5. Puustoisuusluokat	6. Yhdistelmäkartta
7-9. Monimuotoisuus	

13.3.2026

MT

Yhdistelmä

-  luonnonsuojelualue
-  kansallispuisto
-  NaturaSAC
-  RKY
-  muinaisjännös
-  ajotie
-  lautta tai lossi
-  polku
-  sekametsät
-  teollisuuden ja palvelun alueet
-  kallioalue
-  pellot
-  harvapuustoiset alueet
-  lehtimetsät
-  havumetsät



Kuva 14 Maisema-analyysin yhdistelmäkartta.

4.3.8 Luonnonympäristö

4.3.8.1 Luontoselvitys

Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys saarikohteiden osalta on valmistunut kesällä 2024. Luontoselvityksen raportointi valmistui kesällä 2025. Selvitys kohdistui yhteensä noin 180 tonttiin, joista osa oli jo rakennettuja, mutta osa rakentamattomia. Luontoselvityksen maastoinventointeja on tehty kesällä 2019 sekä keväällä ja kesällä 2023. Luontoselvityksen on tehnyt Suomen Luontotieto Oy:stä Jyrki Matikainen.

Luontoinventointien tulokset on esitetty luvussa 4.3.8.4.

4.3.8.2 Luonnonympäristö

Alueilta, joihin luontoselvitys kohdistui, selvitettiin Luonnonsuojelulain (9/2023) 64 §:n tarkoittamat suojeltavat luontotyypit (aiemmin Luonnonsuojelulaki 1096/1996, 29§), Metsälain (1093/1996) 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt ja Vesilain (587/2011) suojelemat pienvesikohteet, kuten lähteet ja purot. Selvitys sisälsi myös uhanalaisten luontotyyppien inventoinnin.

Osayleiskaava-alue kuuluu kasvimaantieteellisesti hemiboreaaliseen vyöhykkeeseen. Tälle alueelle tyyppisiä luontotyyppejä ovat jalopuulehdot, pähkinälehdot ja runsaslajiset niityt.

Valtaosa saariin sijoitetuista tonteista sijoittuu karuille, mäntyä kasvaville kallioalueille, jotka kasvilajistoltaan ovat niukkoja. Kalliometsä luontotyyppi on vallitseva luontotyyppi alueella. Niillä kohteilla, jossa maannosta on hieman runsaammin, metsätyyppi on useimmiten karua kanerva- tai puolukkatyyppin kangasta. Saarten sisäosissa on myös mustikkatyyppin kankaita, mutta näilläkin pääpuulajina kasvaa useimmiten mänty. Tutkituille tonteille osuu myös lehtokuvioita, joista kaikki ovat rantaan sijoittuvia tervaleppälehtokuvioita. Laajempia tervaleppälehtoja ei suunniteltujen tonttien alueelle osu. Pähkinälehtoja ei suunniteltujen tonttien alueella ole, mutta pähkinäpensaita monen tontin alueella esiintyy. Tammilehtoja tai muita jalopuulehtoja ei tutkituilla kohteilla esiinny. Osaa suurempien saarien metsäkuvioista hoidetaan talousmetsinä ja kohteilla on tehty tuoreita hakkuita ja jopa avohakkuita. Saarten puusto on pääosin varttunutta ja alueella on myös vanhaa metsää. Monella tutkitulla kohteella on runsaasti lahoppuuta.

Alueella on pienialaisia, yleensä kallioiden väliin syntyneitä, pääosin karuja soita, joissa valtalajina kasvaa suopursu. Laajempia soita ei alueella ole. Tutkituilla saarikohteilla on myös perinnebiotooppeja ja kasvillisuudessa on viitteitä vanhasta laidunkäytöstä. Ön saarella osa tonteista sijoittuu edelleen laidunnuksessa olevalle alueelle.

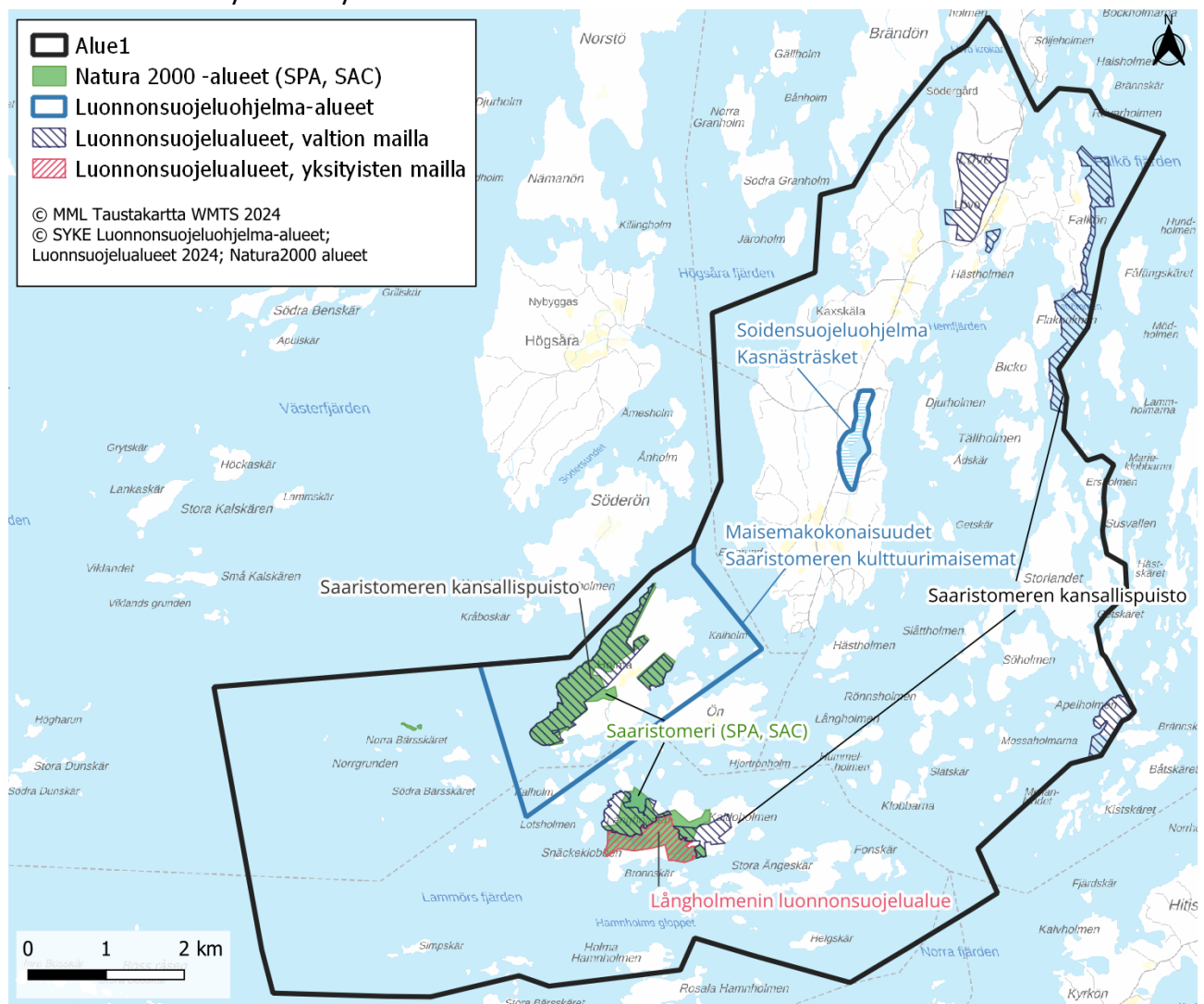
13.3.2026

MT

4.3.8.3 Luonnonsuojelualueet ja Natura 2000 -alueet

Suunnittelualueelle sijoittuu Saaristomeren Natura 2000 -alue (FI0200164, SPA ja FI0200090, SAC). Alue on liitetty Natura-verkoston lintudirektiivin perusteella (SPA) ja on perustettu erityisen suojelutoimen alueeksi (SAC). Samoilla alueilla on myös luonnonsuojelualueita. (Kuva 15)

Alueelle on laadittu arviointi kaavan vaikutuksista Natura 2000-ohjelmaan kuuluviin suojelualueisiin (Saaristomeri FI0200090 SAC ja FI0200164 SPA). Vaikutusten arviointi on selostuksen erillisenä, vain viranomaiskäyttöön tarkoitettuna liitteenä. Vaikutusten arvioinnin tulokset on esitetty tiivistetysti luvussa 7.7.



Kuva 15 Natura-alueiden, luonnonsuojelualueiden sekä luonnonsuojeluohjelma-alueiden sijoittuminen suunnittelualueella.

13.3.2026

MT

FI0200164 Saaristomeri SPA (Skärgårdshavet)

Natura-tietolomakkeella aluetta kuvataan seuraavasti: ”Kohde on merkittävä lintujen pesimä- ja muuttoalueena. Alueella on tavattu runsaasti EU:n lintudirektiivin liitteen I lajeja sekä valtakunnallisesti uhanalaisia lajeja. Kohteen osa-alueista Jurmo ja sitä ympäröivä saaristo on linnustollisesti monipuolisimpia alueita Saaristomerellä. Alueella on mm. Saaristomeren tihein haahkakanta. Jurmo on tärkeä muuttolintujen levähdys- ja ruokailusaari keväällä ja syksyllä.

Hankoniemeltä länteen suuntautuvilla Salpausselän vedenalaisilla jatkeilla on tärkeä merkitys monien vesilintujen ruokailualueina. Erityisen tärkeitä kyseiset merialueet ovat sulkivien haahkojen kerääntymisalueina.

Alueella vallitseva lajien sekä niiden elinympäristöjen tila säilytetään alueen käyttöä ohjaamalla. Kaikki tietolomakkeen taulukossa 3.2 mainitut lajit kuuluvat alueen suojeluperusteisiin ja kaikkien näiden osalta suojelutavoitteena on vähintäänkin alueen merkityksen säilyttäminen.

Alue kuuluu kokonaisuudessaan Saaristomeren kansallispuiston yhteistoiminta-alueeseen. Osia alueesta kuuluu lehtojen- tai harjijensuojeluohjelmaan. Toteuttamistapoina ovat luonnonsuojelulaki, kaava/rakennuslaki, vesilaki ja sopimus maanomistajan kanssa. Alueen suojelu ei rajoita puolustusvoimien toimintaa ja sen kehittämistä.” (Lähde: <http://paikkatieto.ymparisto.fi/natura/2018/tietolomakkeet/FI0200164.pdf>)

FI0200090 Saaristomeri SAC (Skärgårdshavet)

Natura-tietolomakkeella aluetta kuvataan seuraavasti: ”Saaristomeri on kansainvälisesti ainutlaatuinen saaristo ja Suomen oloissa luonnonarvoiltaan harvinaisen monipuolinen. Alueella tavataan lähes 40 EU:n luontodirektiivin luontotyyppiä. Korkealla kalkkipitoisuudella on suuri vaikutus kasvillisuuteen. Runsaiden syvyysvaihteluiden aikaansaamat jyrkkäreunaiset, virtauksiltaan voimakkaat alueet ovat paitsi geologisesti arvokkaita myös luonnon monimuotoisuudeltaan runsaita. Alueen riutat edustavat elinvoimaista ulkosaariston ja merivyöhykkeen riuttatyyppiä, jolle ovat ominaisia runsaat ja monilajiset punaleväkasvustot sekä laajat ja tiheet sinisimpukkayhteisöt.

Alueella vallitseva luontotyyppien ja lajien sekä niiden elinympäristöjen tila säilytetään turvaamalla luonnon omien prosessien mukainen kehitys. Lisäksi alueella vallitseva luontotyyppien ja lajien sekä niiden elinympäristöjen tila säilytetään alueen käyttöä ohjaamalla. Alueella vallitseva luontotyyppien ja lajien sekä niiden elinympäristöjen tila säilytetään hoitotoimenpiteillä. Suhteellisen suurella osalla aluetta luontotyyppin tai lajin elinympäristön laatua tai lajin populaation elinvoimaisuutta parannetaan ennallistamis- ja hoitotoimenpitein. Myös harvinaisten luontotyyppien ja lajien elinympäristöjen määrää lisätään hoito ja

*ennallistamistoimenpitein. Kaikki tietolomakkeen taulukoissa 3.1 ja 3.2 mainitut luontotyy-
pit ja lajit kuuluvat alueen suojeluperusteisiin ja kaikkien niiden suojelutavoitteena on vä-
hintään alueen merkityksen säilyttäminen osana verkostoa.*

*Alue kuuluu avomerialueita lukuun ottamatta Saaristomeren kansallispuiston yhteistoi-
mintaluokkaan. Osia alueesta kuuluu lehtojen- tai harjajensuojeluohjelmaan. Toteutta-
mistapoina ovat luonnonsuojelulaki, maankäyttö- ja rakennuslaki, vesilaki ja sopimus
maanomistajan kanssa. Alueen suojelu ei rajoita puolustusvoimien toimintaa ja sen kehittä-
mistä.” (Lähde: [https://paikkatieto.ymparisto.fi/natura/2018/tietolomak-
keet/FI0200090.pdf](https://paikkatieto.ymparisto.fi/natura/2018/tietolomak-
keet/FI0200090.pdf))*

4.3.8.4 Arvokkaat ja huomionarvoiset luontokohteet

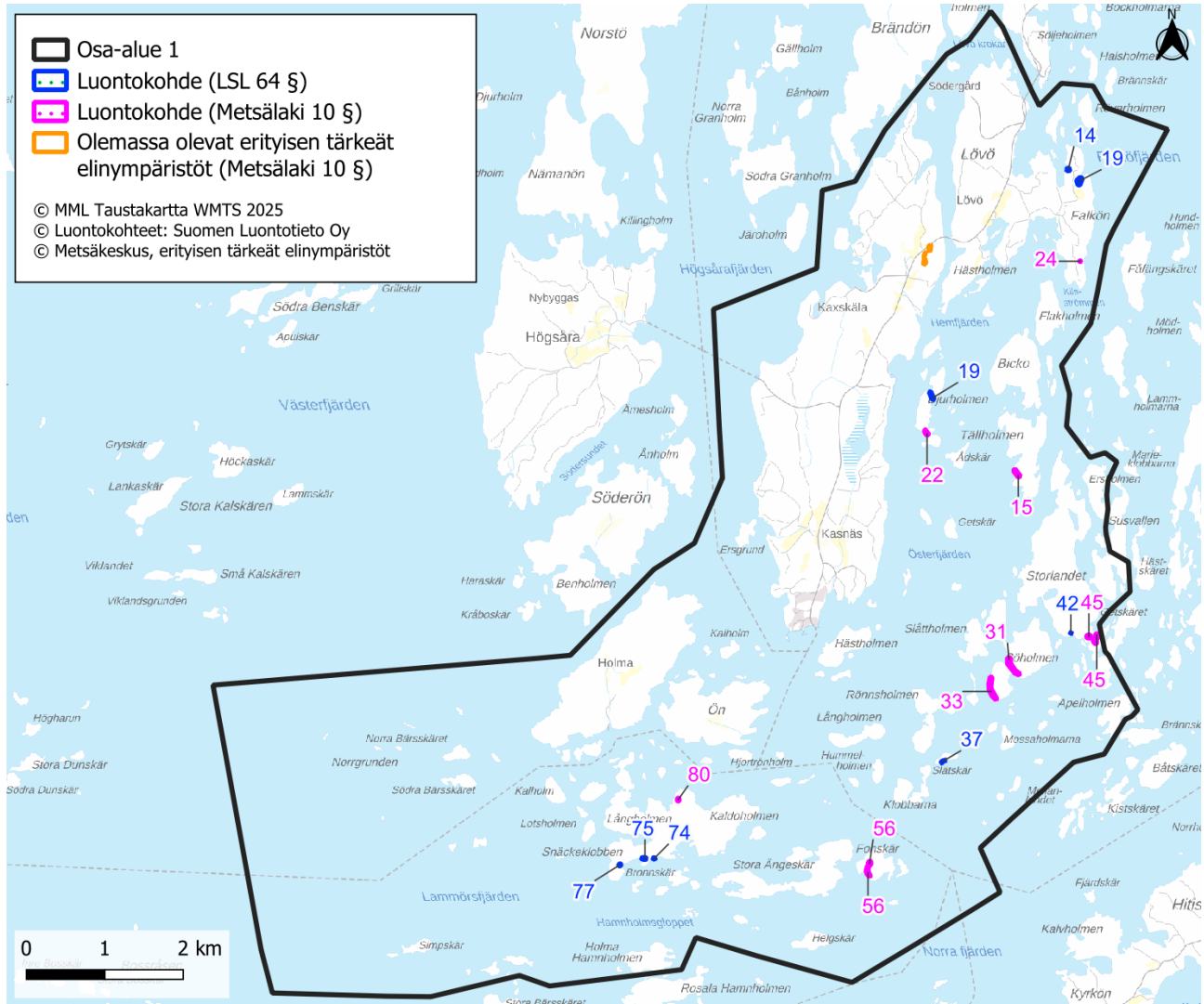
Suunnittelualueelle sijoittuu kaksi ennestään rajattua Metsälain 10 §:n mukaista kohdetta, jotka ovat vähäpuustoisia soita. Lisäksi luontoselvityksessä suunnittelualueelta havaittiin kahdeksan Luonnonsuojelulain 64 §:n mukaista suojeltavaa luontotyyppiä ja kymmenen Metsälain 10 §:n mukaista erityisen tärkeää elinympäristöä.

13.3.2026

MT

Taulukko 3. Luontoselvityksessä havaitut luontokohteet suunnittelualueelta. Kohteen numerointi ja nimi taulukossa vastaa luontoselvityksen numerointia ja nimeä.

Kohde nro	Kohteen nimi	Kuvaus	Suojeluperuste
14	Falkön	Tervaleppälehto	LSL:n 64 §
19	Falkön	Tervaleppälehto	LSL:n 64 §
19	Djurholmen	Tervaleppälehto	LSL:n 64 §
37	Gråskär	Hiekkaranta	LSL:n 64 §
42	Storlandet	Tervaleppälehto	LSL:n 64 §
74	Långholmen	Tervaleppälehto	LSL:n 64 §
75	Långholmen	Tervaleppälehto	LSL:n 64 §
77	Långholmen	Tervaleppälehto	LSL:n 64 §
15	Tällholmen	Jyrkäne alusmetsineen	Metsäl 10 §
22	Djurholmen	Puustoinen suo	Metsäl 10 §
24	Falkön	Suolaikku	Metsäl 10 §
31	Söholmen	Jyrkäne alusmetsineen	Metsäl 10 §
33	Söholms huvudet	Jyrkäne	Metsäl 10 §
45	Storlandet	Puustoisia soita	Metsäl 10 §
45	Storlandet	Puustoisia soita	Metsäl 10 §
56	Fonskär	Puustoinen suo	Metsäl 10 §
56	Fonskär	Jyrkäne alusmetsineen	Metsäl 10 §
80	Långholmen	Puustoinen suo	Metsäl 10 §



Kuva 16. Suunnittelualueen luontokohteiden sijainti.

4.3.9 Arvokkaat kallioalueet

Suunnittelualueelle sijoittuu luonnon ja maisemansuojelun kannalta arvokas kallioalue (Kasberget), joka on luokiteltu hyvin arvokkaaksi kallioalueeksi (SYKE, geologiset muodostumat). Kallioalue on osoitettu arvokas geologinen muodostuma -merkinnällä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa.

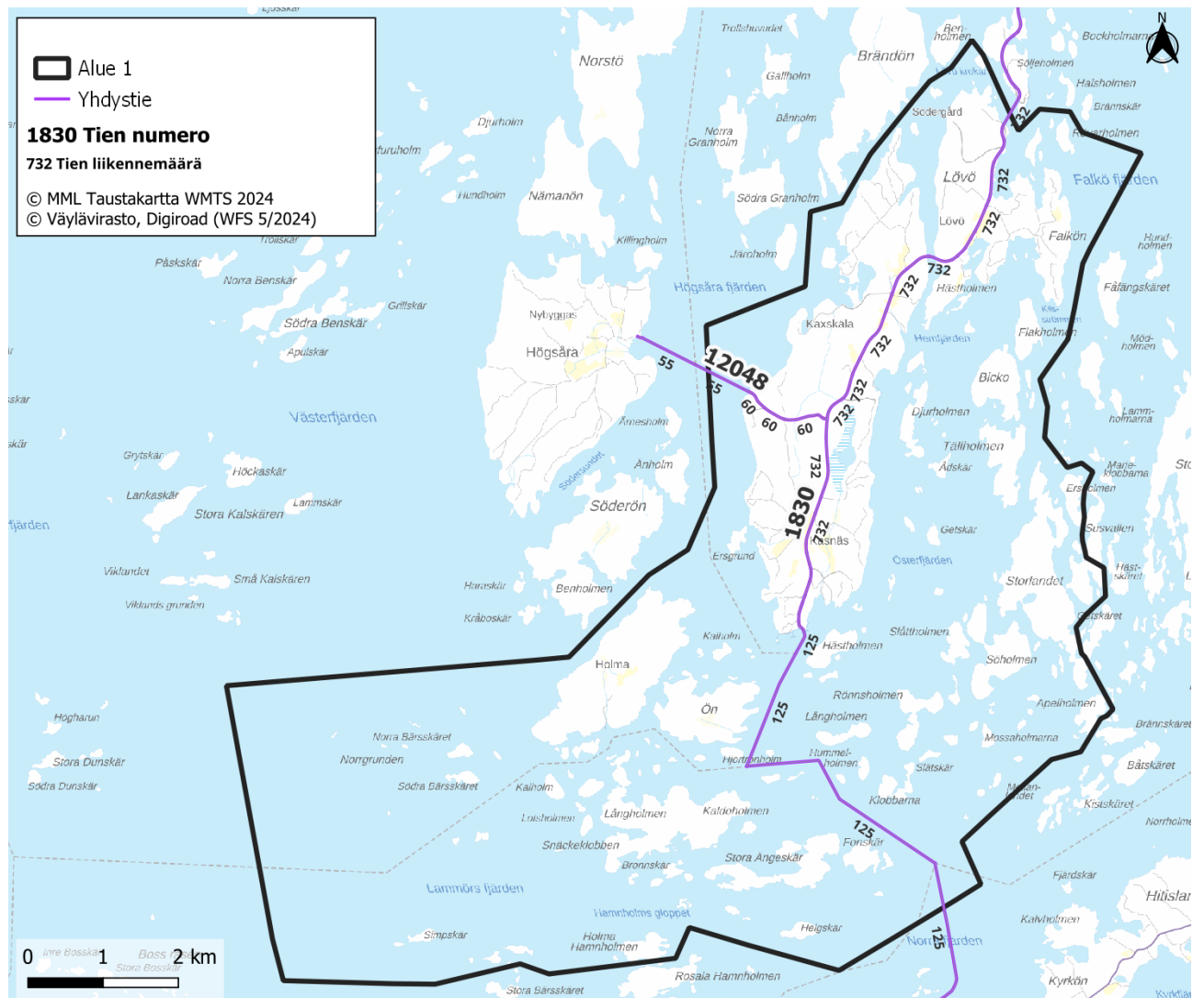
4.3.10 Tiestö ja laivaväylät

Tiestö

Kaava-alueella on seuraavat yleiset tiet:

- yhdystie 1830 (Kasnäsintie)
- yhdystie 12048 (Högsårantie)

Yleisten teiden verkkoa täydentää yksityistiet, jotka yleisesti ottaen suuntautuvat yleisiltä teiltä rannoille.



Kuva 17 Suunnittelualan yleiset tiet 1830 ja 12048 sekä teiden liikennemäärä (ajoneuvoa/vuorokausi) (Väylävirasto 2024).

Vesiliikenne

Yhteysalus liikennöi Hiittisten reitillä (Kuva 18). Yhteysalus liikennöi Kasnäsistä suurimpiin saariin. Kasnäsissä on vierasvenesatama.

Suunnittelualueen läpi kulkee meriväylä 3770 Utö-Hanko-väylä (läntinen osa, syvyys 9,0 m), Holman länsipuolella kulkee 3650 Airisto-Revgrund väylä (syvyydet 5,50 m; 7,50 m).



Kuva 18 Hiittisten reittialue (Lähde: Saariston Meritie Oy)

4.3.11 Yhdyskuntatekniikka

Kasnäsin kyläkeskuksen eteläosassa on vesijohto, jota hoitaa yksityinen taho. Muutoin kaava-alueen vesihuolto on järjestetty kiinteistökohtaisesti.

Lounais-Suomen Jätehuolto vastaa vakituisten ja vapaa-ajan asuinkiinteistöjen jätehuollosta. Jätteitä kerätään sekä kiinteistökohtaisesti että aluekeräyksenä.

Caruna on alueen sähköverkkoyhtiö.

5 MITOITUS

5.1.1 Rantaosayleiskaavan yleiset mitoitusperiaatteet

Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan (hyväksytty 2003) rakennuspaikkamäärää koskevaa mitoitusta ei muuteta nyt laadittavan kaavamutoksen yhteydessä. Rakennuspaikkoja ei lisätä eikä kantatilatarkastelua ja mitoituslaskentaa tehdä uudelleen. Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavassa olevat mahdolliset mitoitusvirheet tarkistetaan, jos sellaisia havaitaan.

Kaavamutoksen mitoitus perustuu vuonna 2003 vahvistetussa kaavassa käytettyyn mitoitukseen. Seuraavassa on esitetty tuolloin laaditun kaavan mitoitusperusteet.

Suunnittelussa mitoituksen lähtökohtana on ollut tilanne 30.5.1985. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi loma-asutus on mitoitettu jokaisella mitoitusalueella (A-D) eri mitoitusnormin mukaan siten, että omarantaisille loma-asunnoille ilmoitetaan maksimitiheys. Laskentaperusteena voi olla loma-asuntojen määrä/rantakilometri ja/tai saaripinta-ala hehtaareissa/loma-asunto. Kun loma-asutus ryhmitellään yhteisrantaiseksi voidaan osoitettua mitoituslukua ylittää 50 %:lla edellyttäen, että rakennuspaikat rajataan vähintään 100 m rannasta.

Yleiset mitoitusperiaatteet:

- Rakennusmahdollisuudet tarkastellaan tilakohtaisesti siten, että naapuritilan maankäyttö, kun tilat eivät muodosta samaa maanomistusyksikköä, ei vaikuta mitoitukseen. Käytettynä rakennusoikeutena huomioidaan kuitenkin erotetut lomarakennuspaikat, rakennetut loma-asunnot, myönnetty rakennus- tai poikkeusluvut loma-asunnoille itse tilalla tai erottamattomilla rakennuspaikoilla sekä juridisesti sitovat ennen 30.5.1985 päivätyt luovutusasiakirjat erottamattomille rakennuspaikoille.
- Toteutumattomat rakennuspaikat, jotka mitoituksen mukaan sijoittuisivat luonnoltaan tai maisemaltaan erikoisen arvokkaalle alueelle, siirretään saman maanomistusyksikön sisällä vähemmän aroille alueille.
- Pienten saarten rakennusmahdollisuudet määräytyvät ensisijaisesti saaren pinta-alan perusteella ja isommilla saarilla tilojen rakennusmahdollisuudet määräytyvät niiden rantaviivojen pituuksien perusteella tai rantaviivojen pituuksien ja tilojen pinta-alojen keskiarvon perusteella.
- Rakentamaton rantaviivaosuus kullakin osa-alueella pyritään tiloittain osoittamaan pidempinä yhtenäisinä osuuksina.

- Arvioitaessa rakentamattoman rantaviivan osuutta kokonaisrantaviivasta osa-alueittain huomioidaan myös 0,5–1,0 ha:n kokoisten saarten rantaviivat, vaikka näitä saaria ei huomioida loma-asutuksen mitoituksessa.
- Mitoituksen perusteena oleva rantaviiva on laskettu yleispiirteisesti rekisterikartalta 1:10 000, noudattaen samoja periaatteita kuin seutukaavassa, 100 m:n murtoviivaa käyttäen (1 cm).

5.1.2 Mitoitusperusteet mitoitusalueilla

Mitoitusalue A, B, C ja D

Alle 1 ha kokoisia saaria, paljaita saaria sekä saaria, joiden maasto ei salli rakentamista ei tule rakentaa. Alle 1 ha kokoisia saaria ei huomioida loma-asutusmitoituksessa.

1-2 ha kokoisilla saarilla voi olla 1 loma-asunto, jos maasto sallii.

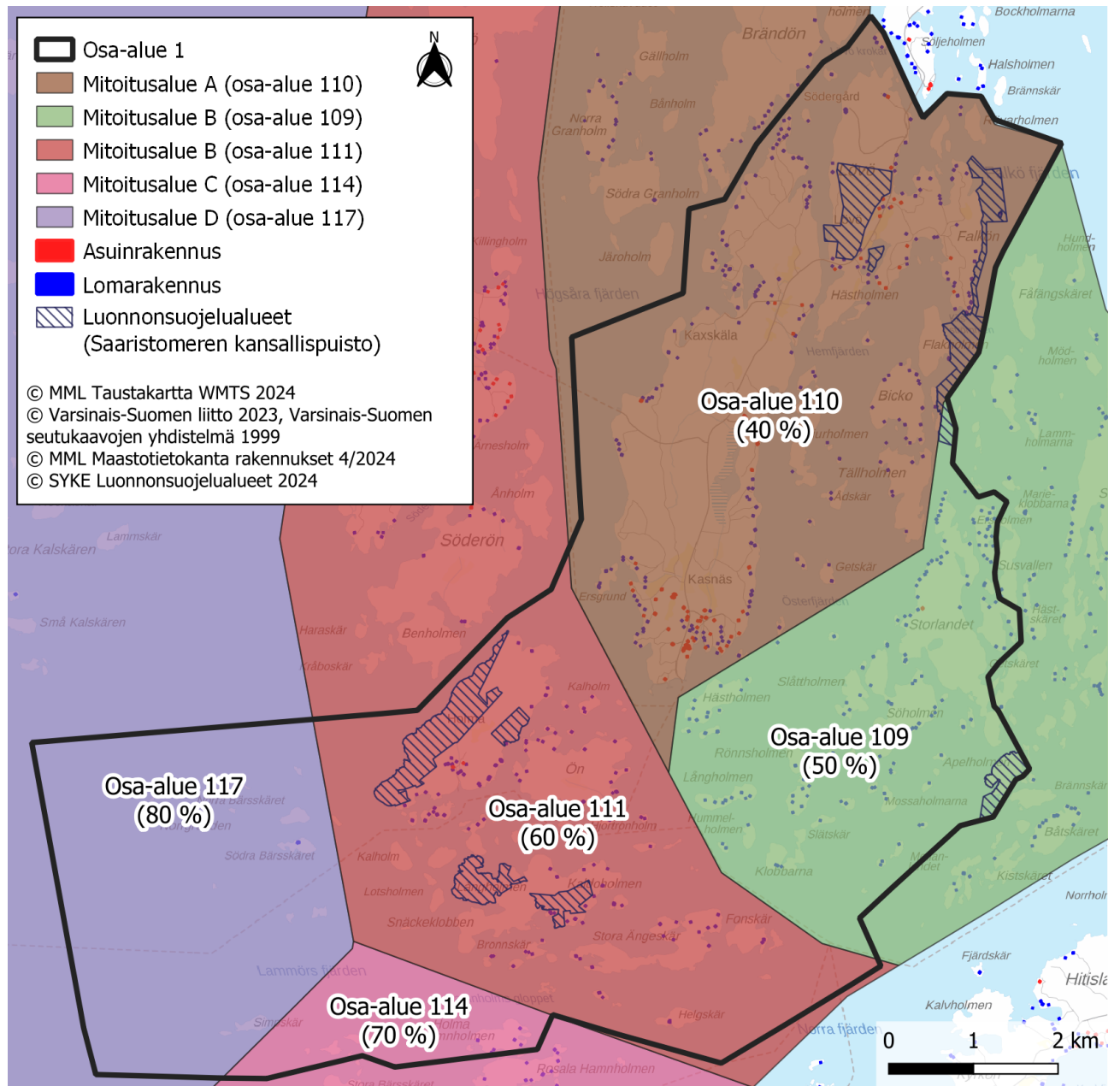
2-4 ha kokoisilla saarilla voi olla 2 loma-asuntoa, jos maasto sallii.

Yleiskaavassa on selvitetty loma-asuntorakennusoikeuksien siirtäminen saman maanomistussyksikön sisällä isommille saarille.

Rakennuskelpoisiksi osoittautuneiden saarten tai saarten osien rantaviiva ja pinta-ala huomioidaan loma-asuntojen mitoituksessa.

13.3.2026

MT



Kuva 19 Kaava-alueen mitoitusalueet. Suluissa vapaaksi jätettävän rantaviivan prosenttiosuus.

Mitoitusalue A (6 lay/km)

Alue käsittää osa-alueen 110. Alueen maisemaa hallitsevat metsäiset mannermaisemat rannat ja saaret.

Vapaan rantaviivan osuus tulee olla vähintään 40 %.

13.3.2026

MT

Yli 4 ha kokoisilla saarilla mitoitusperusteena on rantaviivanormin 6 loma-asuntoa/rantakilometri ja pinta-alanormin 1 loma-asunto/3 ha saaripinta-alaa. Kasnäsin ja Kaxsjälan mitoitusperusteena on kuitenkin 6 loma-asuntoa/rantakilometri.

Mitoitusalue B (5 lay/km)

Alueen muodostavat osa-alueet 109 ja 111. Alueen saaret ovat suhteellisen kookkaita ja peitteisiä muodostaen tiheitä ryhmiä kapeine salmineen ja suojaisine lahtineen.

Vapaan rantaviivan osuuden tulee osa-alueilla 109 olla vähintään 50 % kokonaisrantaviivasta ja osa-alueella 111 vähintään 60 %.

Yli 4 ha kokoisilla saarilla mitoitusperusteena on rantaviivanormin 5 loma-asuntoa/rantakilometri ja pinta-alanormin 1 loma-asunto/3 ha saaripinta-alaa.

Tällä alueella Holman saaren alueita kuuluu Saaristomeren kansallispuiston yhteistoiminta-alueeseen.

Mitoitusalue C (3 lay/km)

Alue käsittää osa-alueen 114 ja on vain pieneltä osin kaava-alueetta.

Vapaan rantaviivan osuuden tulee osa-alueella olla vähintään 70 % kokonaisrantaviivasta.

Yli 4 ha kokoisilla saarilla mitoitusperusteena on rantaviivanormin 3 loma-asuntoa/rantakilometri ja 1 loma-asunto/3 ha saaripinta-alaa.

Mitoitusalue D (2 lay/km)

Alue käsittää osa-alueen 117.

Vapaan rantaviivan osuuden tulee osa-alueella olla vähintään 80 % kokonaisrantaviivasta.

Alueille, joilla suoritetun saarikohtaisen inventoinnin perusteella voidaan osoittaa riittävästi rakennuspaikkoja, lasketaan rakentamismahdollisuudet yli 4 ha saarille rantaviivanormin 2 loma-asuntoa/rantakilometri ja pinta-alanormin 1 loma-asunto/3 ha saaripinta-alaa.

5.1.3 Tiivistelmä mitoitusperusteista

Mitoitusperusteet alle 4 ha suuruisilla saarilla

Alle 4 ha suuruisilla saarilla mitoituslaskennan perusteena käytetään todellisen rantaviivan pituutta.

13.3.2026

MT

Alle 1 ha kokoisia saaria, paljaita saaria sekä saaria, joiden maasto ei salli rakentamista ei tule rakentaa. Alle 1 ha kokoisia saaria ei huomioida loma-asutusmitoituksessa.

1–2 ha kokoisilla saarilla voi olla 1 loma-asunto (1 lay/saari), jos saarella on riittävä peitteisyys.

2–4 ha kokoisilla saarilla voi olla 2 loma-asuntoa (2 lay/saari), jos saarella on riittävä peitteisyys.

Yleiskaavassa on selvitetty loma-asuntorakennusoikeuksien siirtäminen saman maanomistussyksikön sisällä isommille saarille.

Mitoitusperusteet yli 4 ha suuruisilla saarilla

Mitoituslaskennan perusteena käytetään muunnetun rantaviivan pituutta ainoastaan Kaxskälän saarella. Muuten yli 4 ha suuruisilla saarilla mitoituslaskennan perusteena käytetään muunnetun rantaviivan pituuden ja palstan pinta-alan keskiarvoa (palstan pinta-ala laskeaan käyttäen todellisen rantaviivan pituutta). Suluissa on esitetty vapaaksi jätettävä rantaviiva %.

Mitoitusalue A

Alue käsittää osa-alueet:

Kasnäs-Kaxskäla (40 %) 110

Kaxskälän saaren noin 200 metriä leveällä rantavyöhykkeellä sovelletaan seuraavaa rantaviivanormiin perustuvaa mitoitusta: 6 lay/km

Yli 4 ha suuruisilla saarilla sovelletaan seuraavaa rantaviivanormin ja pinta-alanormin keskiarvoon perustuvaa mitoitusta: (6 lay/km + 1 lay/3 ha) / 2

Mitoitusalue B

Alue käsittää osa-alueet:

Storlandet (50 %) 109

Holma (60 %) 111

Yli 4 ha suuruisilla saarilla sovelletaan seuraavaa rantaviivanormin ja pinta-alanormin keskiarvoon perustuvaa mitoitusta: (5 lay/km + 1 lay/3 ha) / 2

Mitoitusalue C

Alue käsittää osa-alueet:

Hamnholmen (70 %) 114

Yli 4 ha suuruisilla saarilla, joilla on riittävä peitteisyys, sovelletaan seuraavaa rantaviivanormin ja pinta-alanormin keskiarvoon perustuvaa mitoitusta: (3 lay/km + 1 lay/3 ha) / 2

Mitoitusalue D

Alue käsittää osa-alueet:

Vanä-Utskären (80 %) 117

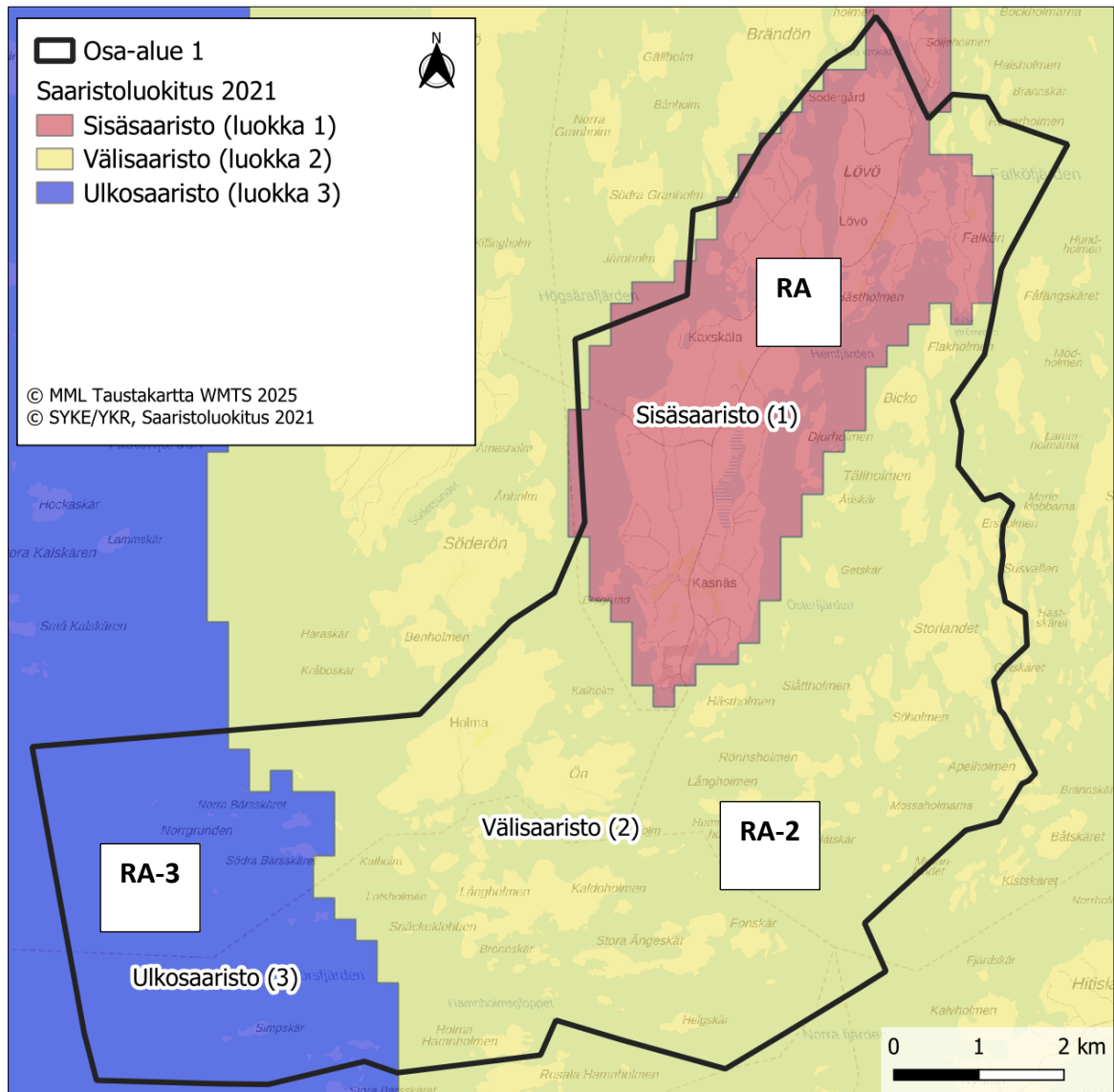
Yli 4 ha suuruisilla saarilla, joilla on riittävä peitteisyys, sovelletaan seuraavaa rantaviivanormin ja pinta-alanormin keskiarvoon perustuvaa mitoitusta: (2 lay/km + 1 lay/3 ha) / 2

5.1.4 Rakennusoikeuden mitoitus perustuen saaristoluokitukseen

Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) saaristoluokitus on tilastollinen ja paikkatietopohjainen alueluokitus, jossa Suomen alueet luokitellaan viiteen alueluokkaan. Saaristoluokituksen päätavoite on tunnistaa ja luokitella Suomen saaristoalueet ja saaristoa olosuhteiltaan muistuttavat manneralueet. Luokitus ei kuvaa niinkään yksittäisen paikan ominaisuuksia vaan luonnehtii aluekokonaisuuksia. Luokituksen avulla saadaan tietoa erityyppisten saaristoalueiden ja saaristomaisten manneralueiden kehityksestä koko maan tasolla. (*Lähde: <https://ckan.ymparisto.fi/dataset/saaristoluokitus>*)

Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaava osa-alueelle 1 sijoittuu saaristoluokituksen alueita kolmesta luokasta: sisäsaaristo, välisaaristo ja ulkosaaristo. Mantereitse saavutettavat alueet Lövä, Falkön ja Kasnäs kuuluvat sisäsaaristoon. Suuri osa kaava-alueen saaristosta, mukaan lukien suurin osa kaava-alueelle sijoittuvasta Saaristomeren kansallispuiston alueista, kuuluvat välisaaristoon. Kaava-alueen länsiosa kuuluu luokituksen ulkosaaristoon. (Kuva 20)

Luokitusta hyödynnetään rakennusoikeuden määrittelyssä. Sisäsaariston manneralueella rakennuspaikan rakennusoikeus on 240 k-m², välisaariston alueelle 200 k-m² ja ulkosaariston alueelle 160 k-m². Pienemmillä saarten rakennuspaikoilla (RA-1) kokonaisrakennusoikeus pysyy ennallaan (100 kerrosalaneliometriä).



Kuva 20 Kaava-alue suhteessa Suomen ympäristökeskuksen saaristoluokitukseen.

6 RANTAOSAYLEISKAAVAN KUVAUS

6.1 Kokonaisrakenne ja mitoitus

Rantaviivan pituus on noin 204 kilometriä ja vapaata rantaviivaa on noin 103 kilometriä. Kasnäsin asemakaavoitettu ja AT-merkinnällä osoitetun alueen rantaviivan pituus on n. 4,1 km.

Kaava-alueella on vapaa-ajanasunnon rakennuspaikkoja yhteensä 654 kpl, joista 232 on osoitettu rakentamattomina ja rakennettuja 422 kpl. Lomarakentamisen kokonaismitoitus kaava-alueella on keskimäärin 3,5 rakennuspaikkaa rantakilometriä kohden.

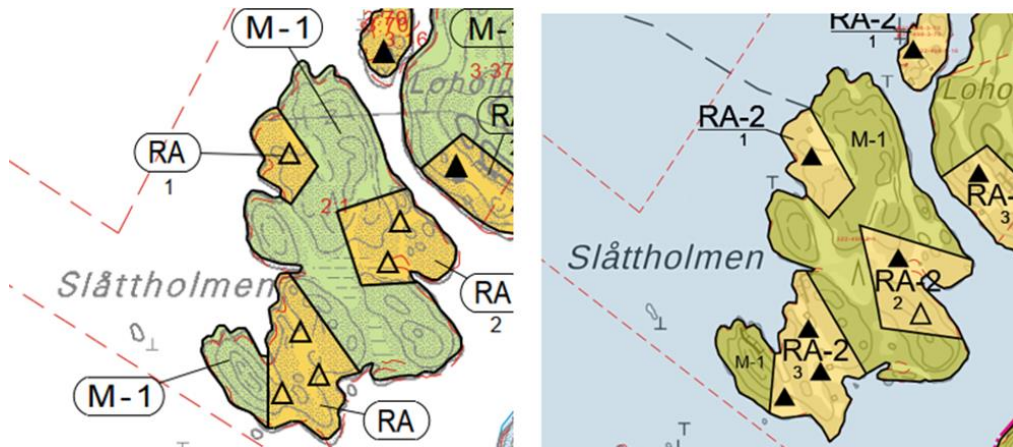
Omarantaisia vakituisen asumisen paikkoja merkinnällä AO on osoitettu kahdeksan rakennettua rakennuspaikkaa. Merkinnällä AM on osoitettu kaksi omarantaista maatalojen taouskeskusten aluetta.

Kaavaselostuksen liitteenä on mitoitustaulukko, joka on vuonna 2003 hyväksytyyn kaavan mukainen. Kuntaliitoksien takia tuon aikaiset kiinteistötunnukset ovat muuttuneet. Taulukon on päivitetty nykyiset kiinteistötunnukset.

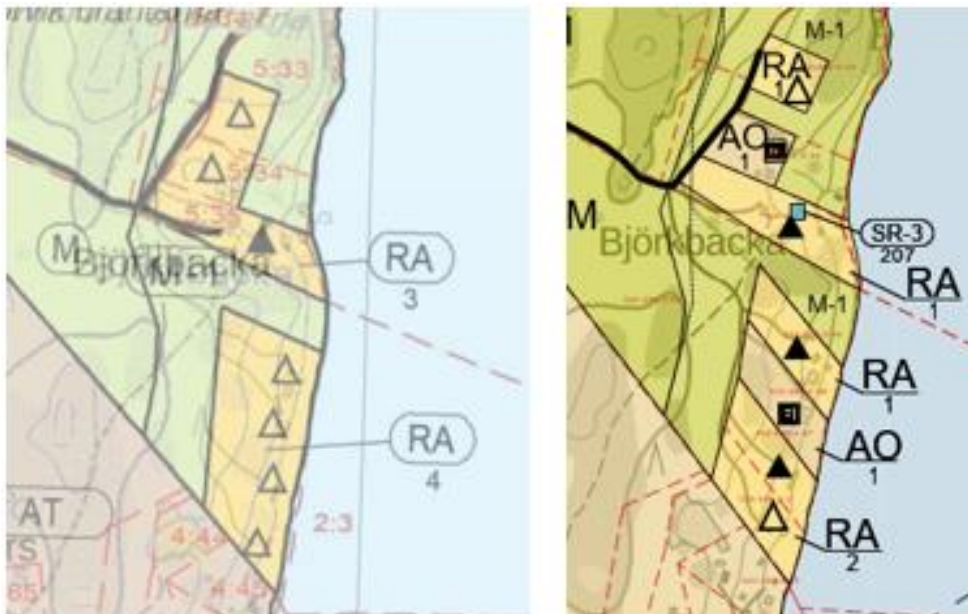
6.2 Muutokset voimassa olleeseen kaavaan nähden

Vuonna 2003 hyväksytyyn kaavaan nähden on tehty seuraavia muutoksia:

- Kaavamutoksen myötä sisäsaariston alueella rakennusoikeus on 240 k-m², välisaariston alueelle 200 k-m² ja ulkosaariston alueelle 160 k-m². Aiemmin enimmäisrakennusoikeus oli 160 k-m². Pienemmillä saarten rakennuspaikoilla (RA-1) kokonaisrakennusoikeus pysyy ennallaan (100 kerrosalaneliömetriä).
- Kaavamääräyksiä on päivitetty siten, että ne vastaavat soveltuvin osin vuonna 2018 hyväksytyyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen määräyksiä sekä muuttunutta lainsäädäntöä.
- Rakennuspaikkojen kaavamerkintöjä on päivitetty vastaamaan rakentamistilannetta. Eli kaavan laatimishetkellä rakentamiskäyttöön otetut rakennuspaikat on osoitettu rakennetuiksi.
- Kaavan rakentamisalueita on tarkistettu muuttuneen kiinteistöjaotuksen tai toteutuneen rakentamisen perusteella.
- Kaksi vapaa-ajanasunnon rakennuspaikkaa on muutettu vakituisen asumisen rakennuspaikoiksi voimassa olevien poikkeamis- ja rakennuslupien mukaisesti.
- Kohdassa 4.2.2 esitetyt alueella laaditut erilliset yleiskaavamuutokset on osoitettu sellaisenaan tässä kaavamutoksessa.
- Rakennuspaikkojen siirrot on esitetty seuraavissa kuvissa, joissa vasemmalla tilanne voimassa olevassa kaavassa ja oikealla muutos.



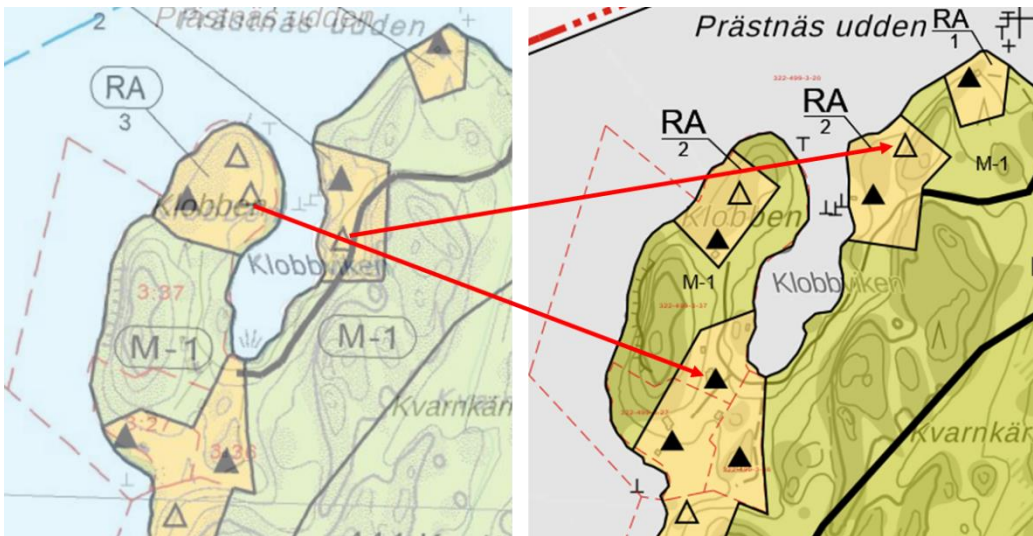
Kuva 21 Slåttholmen. Rakentamisalueen muutos.



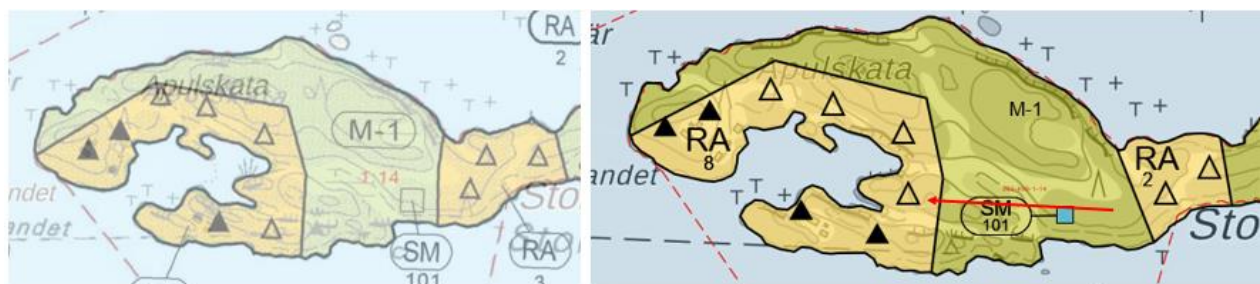
Kuva 22 Kahden rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos sekä rakennuspaikkojen rajojen muutos.

13.3.2026

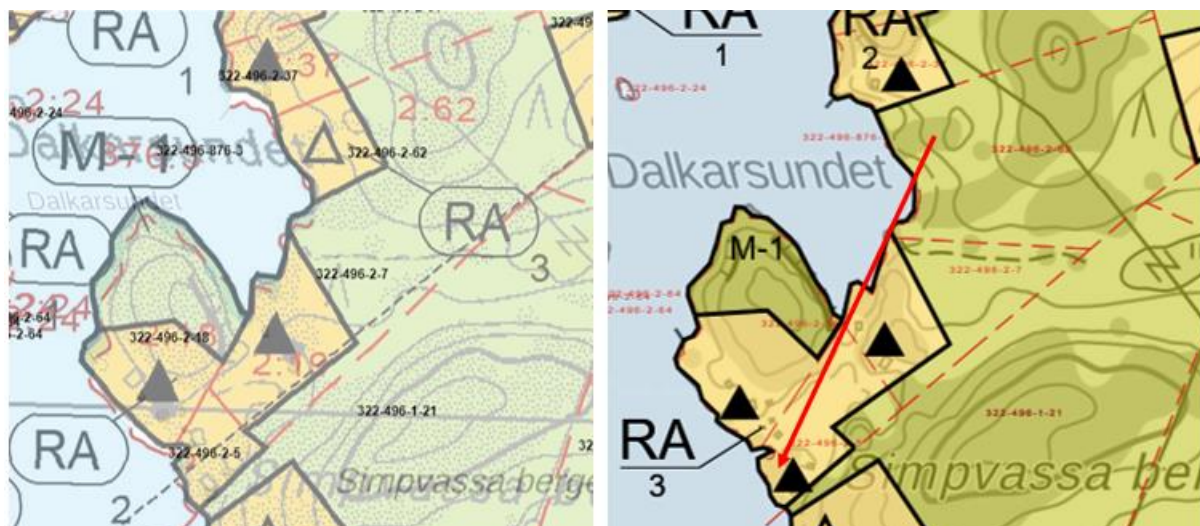
MT



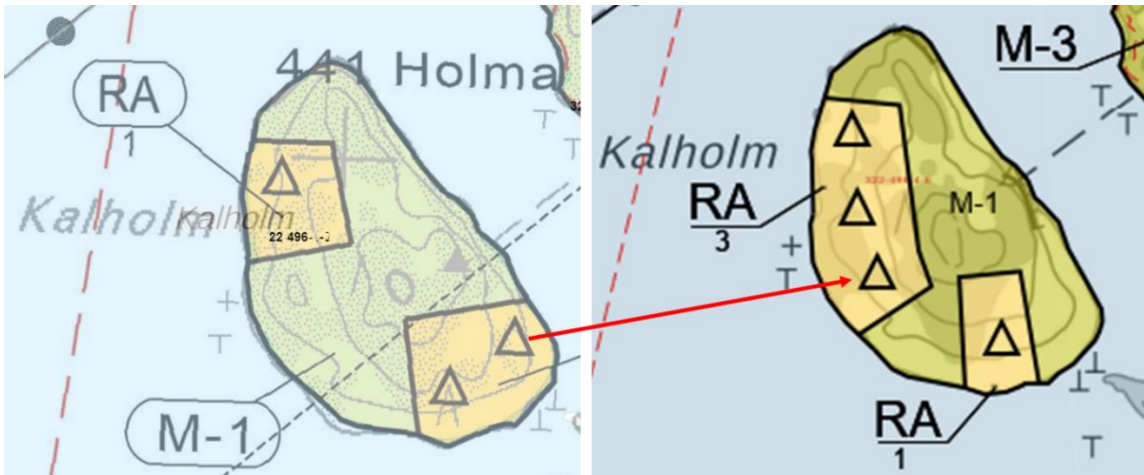
Kuva 23 Rakennuspaikkojen siirrot.



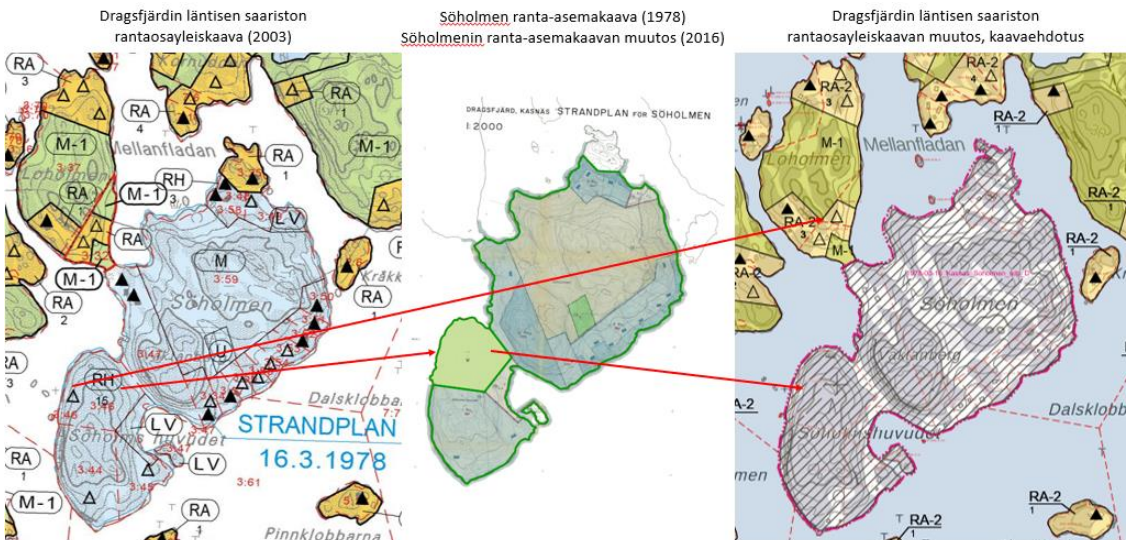
Kuva 24 Rakennuspaikan siirto.



Kuva 25 Rakentamistilanteen korjaus.



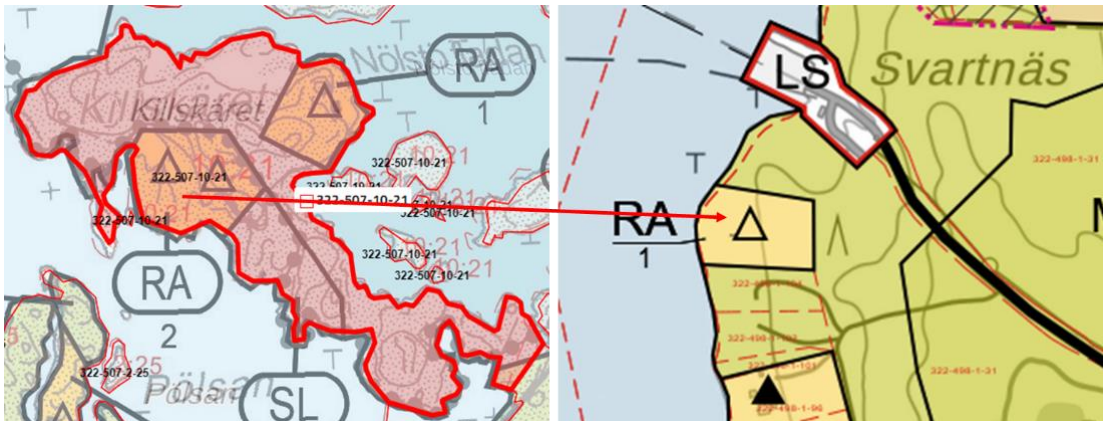
Kuva 26 Rakennuspaikan siirto ja lisäys mitoitusvirheen korjauksen vuoksi.



Kuva 27 Söholmenin ranta-asetmakaavan muutoksen huomioiminen siirretyn rakennuspaikan osalta.)



Kuva 28 Svartnäsän ranta-asetmakaavan huomioiminen. Rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos.



Kuva 29 Rakennuspaikan siirto Itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen (2020) kiinteistöltä Killskäret 322-507-10-21 määrälalle 322-498-1-31.

6.3 Maankäyttö

6.3.1 Rakentamisalueet

AM Maatilojen talouskeskusten alue

AM-alueina on osoitettu olemassa olevat maatilojen talouskeskusten alueet.

AO Omakotitalojen alue

AO-alueina on osoitettu vakituiseen asumiseen tarkoitetut rakennuspaikat, joille on kiinteä tieyhteys.

AO-1 Omakotitalojen alue

AO-alueina on osoitettu vakituiseen asumiseen tarkoitetut rakennuspaikat, joille ei ole kiinteää tieyhteyttä.

AT Kyläkeskuksen alue

AT-alueina on osoitettu kyläkeskuksen alueet.

AT/s Kyläkeskuksen alue, jossa ympäristö tulee säilyttää

AT/s-alueina on osoitettu kyläkeskuksen alueet, joissa ympäristö tulee säilyttää.

TY Teollisuus- ja varastoalue

13.3.2026

MT

T-alueena on osoitettu teollisuusalue Kasnäsissä.

RA Loma-asuntoalue

RA-alueina on osoitettu saaristoluokituksen mukaiset sisäsaariston manneralueen loma-asuntojen rakennuspaikat. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin salliessa enintään 240 k-m².

RA-1 Loma-asuntoalue

RA-1-alueina on osoitettu loma-asuntojen rakennuspaikat, joille ei mahdu RA-alueen mukainen rakennusoikeus. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja yhden saunan, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on maaston salliessa 80 m². Erillisen saunarakennuksen enimmäiskerrosala on 25 m². Lisäksi saa rakentaa yhden enintään 20 k-m²:n suuruisen lämmittämättömän varistorakennuksen.

RA-2 Loma-asuntoalue

RA-alueina on osoitettu saaristoluokituksen mukaiset sisäsaariston saaret ja välisaariston loma-asuntojen rakennuspaikat. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin salliessa enintään 200 k-m².

RA-3 Loma-asuntoalue

RA-alueina on osoitettu saaristoluokituksen mukaiset ulkosaariston loma-asuntojen rakennuspaikat. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin salliessa enintään 160 k-m².

RM-1/AP-1 Matkailupalvelujen alue

Merkinnällä on osoitettu alue Kasnäsin länsirannalla. Alueen toteuttaminen tulee perustua asemakaavaan.

RM Matkailupalvelujen alue

RM-alueena on osoitettu matkailupalvelujen Kvarnholmin saarella.

6.3.2 Virkistysalueet

VL Lähivirkistysalue

VL-alueina on osoitettu alueita yhteistä käyttöä varten.

VR Retkeily- ja ulkoilualue

VR-alueet on varattu virkistystoimintaan ja ne palvelevat yleisiä virkistystarpeita.

6.3.3 Liikennealueet

Kasnäsin venesatamasta liikennöi yhteysalus.

LT-alueina on osoitettu yleisen tien alueet.

LP-alueina on osoitettu yleiset pysäköintialueet.

LV-alueina on osoitettu pienvenesatamatjoiden alueelle saa rakentaa sen käyttöä palvelevia rakennuksia enintään 100 k-m².

LV-4-alueina on osoitettu yksityiseen käyttöön tarkoitettu pienvenesatama Kasnäsissä.

LS-alueina on osoitettu yleiset satama-alueet.

6.3.4 Maa- ja metsätalousalueet**M Maa- ja metsätalousvaltainen alue**

M-alueet on tarkoitettu maa- ja metsätalouk käyttöön.

M-1 Maa- ja metsätalousvaltainen alue

M-1-alueina on osoitettu alueet, joilta rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty RA-, AO- ja RM-alueille. Alueelle saa rakentaa olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista liittyviä rakennuksia haja-asutusrakentamisoikeuden puitteissa. Alueelle ei saa rakentaa loma-asuntoja.

M-2 Maa- ja metsätalousvaltainen luonnonkaunis, erittäin kulutusherkkä tai muuten erityisiä ympäristöarvoja omaava alue

M-2-alueina on osoitettu alueet, joille ei saa maisemallisista syistä rakentaa. Rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty RA-, AO-, ja RM-alueille.

M-3 Maa- ja metsätalousvaltainen alue, joka on kasvillisuuden tai pinta-alan riittämättömyydestä johtuen rakentamiseen soveltumaton alue

M-3-alueina on osoitettu alueet, joilla ei ole rakennusoikeutta.

6.3.5 Suojelualueet

SL Luonnonsuojelualue

SL-alueina on osoitettu alueet, joilla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Suojelumääräys on voimassa, kunnes alue on muodostettu luonnonsuojelulain mukaiseksi suojelualueeksi.

Merkinnällä on osoitettu alueita perustuen Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) avoimen rajapinnan kautta saataviin paikkatietoaineistoihin. SL-alueina on osoitettu luonnonsuojelulaille perustetut luonnonsuojelualueet. Lisäksi kaava-alueella on valtakunnalliseen soidensuojeluohjelmaan kuuluva alue, joka on osoitettu SL-alueena.

Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai siihen ehdotettu alue

Palloviivoituksella (nat-) on osoitettu Natura 2000-verkostoon kuuluvat alueet eli Saaristomeren Natura 2000 -alue (FI0200164, SPA ja FI0200090, SAC). Alueet sijoituvat osa-alueella 1 Holman saareen sekä Kaldoholmen/Långholmen saareen.

6.3.6 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

rky Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueelle sijoittuu yksi valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde (RKY), Kemiönsaaren ulkosaariston kyläasutus. Kohde on Holman kylä.

SR-3 Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde

SR-3 kohteella on osoitettu maakunnallisesti tai paikallisesti suojeltava rakennus. Kaava-alueelle sijoittuu 16 paikallisesti arvokasta kohdetta.

SM Muinaisjäännös

Kaavan laadinnan tekohetkellä muinaisjäännösrekisterin mukaisesti kaava-alueelle sijoittuu 13 kiinteää muinaisjäännöstä, jotka ovat muinaismuistolaille (295/1963) rauhoitettuja.

/s alue, jossa ympäristö tulee säilyttää

Käyttötarkoituksmerkinnän yhteydessä on osoitettu merkintä (/s), jolla on osoitettu olemassa olevat kulttuurimaiseman kokonaisuudet, joilla ympäristö tulee säilyttää. Määräyksessä määrätään, että merkittävien rakennushankkeiden tai maisemaa muuttavien hankkeiden yhteydessä on kuultava museoviranomaisia

6.3.7 Muut merkinnät ja määräykset

Tieyhteydet (yhdystie, pääsytie) on osoitettu muutettavan kaavan perusteella. Ulkoilureitit on osoitettu ohjeellisina maakuntakaavan perusteella.

Olemassa olevat laiva- ja veneväylät on osoitettu Liikenneviraston tietojen perusteella.

Voimassa olevat ranta-asemakaavat on osoitettu omalla rasterimerkinnällä.

Yleismääräyksissä on annettu yhteiset määräykset koskien AO- ja AO-1 merkintöjä. Määräyksessä määrätään rakennusten sijoittamisesta rakennuspaikalle ja rakennusten etäisyyksistä rantaviivaan.

Yleismääräyksissä on annettu yhteiset määräykset koskien RA, RA-2 ja RA-3 merkintöjä. Määräyksessä määrätään rakennusten määrästä, rakennusten sijoittamisesta rakennuspaikalle ja rakennusten etäisyyksistä rantaviivaan.

Yleismääräyksissä on yleisiä määräyksiä koskien koko kaava-aluetta.

7 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

7.1 Arviointimenetelmät

Työn yhteydessä on arvioitu suunnitelmasta johtuvia luontoon, yhdyskuntatalouteen, sosiaaliseen elämään ja kulttuuriin liittyviä ympäristövaikutuksia siten, että nykyistä maankäyttöä on verrattu päivitettävän yleiskaavan aluevarausten toteutuneisuuteen. Arvioinnin perustaksi on tehty luontoselvitys. Arviointi on tehty kunnan ja kaavanlaatijakonsultin yhteistyönä. Lisäksi on laadittu kaavan vaikutusten arviointi Natura-alueisiin.

7.2 Valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden toteuttaminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Huomioiminen kaavassa
<i>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</i>	Kaava edistää Kasnäsin ja Holman kylien säilymistä elinvoimaisena. Kaavalla osoitetaan pääosin lomarakennuspaikkoja, mikä lisää erityisesti kesäaikaan alueen

13.3.2026

MT

	<p>palveluiden kysyntää ja tukee täten elinkeinojen kehittämistä alueella. Kaavalla tuetaan alueen palveluiden kuten kaupan ja matkailupalveluiden säilymistä sekä uusien palveluiden ja työpaikkojen kehittymistä.</p> <p>Asuin- ja lomarakentamista osoitetaan pääosin voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti.</p>
<i>Tehokas liikennejärjestelmä</i>	<p>Alue on haja-asutusaluetta ja saaristoa, jolla yksityisautoilu ja pienveneily ovat pääasiallisia liikkumismuotoja.</p> <p>Osoitettu uusi rakentaminen on vähäistä, eikä se edellytä kehittämistoimenpiteitä maantieverkoston suhteen.</p>
<i>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</i>	<p>Kaava-alueella ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa eikä sellaista kaavalla ole osoitettu. Alueen liikennemäärät ovat vähäiset ja vahvasti kausiluonteiset, eikä liikenne heikennä alueen ilmanlaatua tai aiheuta merkittävää meluhaittaa rakennuspaikoille.</p> <p>Rakentamista ei ole osoitettu tulvaherkille alueille ja määräyksissä on annettu ohjeet rakentamisen etäisyydestä rantaviivasta.</p>
<i>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</i>	<p>Kaavaa varten suunnittelualueen luonnonympäristö on inventoitu, alueelle on myös tehty maisema-analyysi.</p> <p>Kaava ei vaaranna kulttuuri- tai luonnonarvojen olemassaoloa, koska kaava-alueella olevat arvokkaat alueet ja kohteet on huomioitu suojelumerkinnöillä.</p> <p>Muinaisjäännökset on osoitettu Museoviraston muinaisjäännösrekisterin tietojen perusteella.</p> <p>Kaavassa on osoitettu omilla merkinnöillään ja määräyksillään arvokkaat luontokohteet ja maisema-alueet, suojeltavat rakennukset sekä muinaisjäännökset.</p> <p>Rakentaminen on osoitettu pääsääntöisesti useamman rakennuspaikan ryhmiin luonnonympäristö huomioiden ja alueelle on jätetty vapaata rantaviivaa virkistyskäyttöä varten.</p>
<i>Uusiutumiskykyinen energiahuolto</i>	<p>Rakennuspaikoille on mahdollista sijoittaa mm. aurinkoenergian keräämiseen sopivia laitteita kunnan käytäntöjen mukaisesti.</p>

7.3 Yleiskaavan suhde maakuntakaavaan

7.3.1 Yleiskaavan suhde maakuntakaavaan

Varsinais-Suomessa voimassa olevat maakuntakaavat on esitetty kaavaselostuksen luvussa 4.2.1.1. Suunnittelualueelle sijoittuvat maakuntakaavamerkinnot on huomioitu seuraavan

13.3.2026

MT

taulukon mukaisesti. Yleiskaava ei ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavojen kanssa.

Taulukko 4. Maakuntakaavamerkintöjen ja -määräyksien huomioiminen yleiskaavassa.

Maakuntakaavan merkintä	Huomioiminen yleiskaavassa
<p>Saaristomeren yhteistoiminta-alueen kehittämisvyöhyke Suunnittelumääräys: Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla kehittämisalueen ympäristöarvoja edistäviä. Virkistys-, retkeily- ja matkailutoimintaa tulee kehittää Saaristomeren kansallispuiston luonto- ja kulttuuriarvoja vaarantamatta.</p>	<p>Kaava-alueen länsiosat sijoittuvat kehittämisvyöhykkeelle. Kaavamuutoksen myötä rakentamisessa ei tapahdu olennaista muutosta verrattuna nykyiseen tilanteeseen. Kaava-alueelle sijoittuva valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) Kemiönsaaren ulkoisaariston kyläasutus (Holman kylä) on osoitettu yleiskaavassa omalla merkinnällään. Saaristomeren kansallispuiston luonto- ja kulttuuriarvoja ei vaaranneta.</p>
<p>Matkailun, retkeilyn ja virkistykseen kehittämisen kohdealue Suunnittelumääräys: Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla. Kasnäs-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä.</p>	<p>Kaavamuutoksen myötä rakentamisessa ei tapahdu olennaista muutosta verrattuna nykyiseen tilanteeseen, sillä kaavamuutos on teknisluontoinen tarkastus. Maakuntakaavan ulkoilureitit merkitään kaavaan ohjeellisina.</p>
<p>Matkailun ja ulkoilun yhteystarve (Kasnäs-saaristoliikenteen solmukohta)</p>	<p>Kaavassa on osoitettu satama-alue ja pienvenesatama.</p>
<p>Kylä Suunnittelumääräys: Maankäytön- ja toimintojen suunnittelulla tulee turvata peruspalveluiden säilyminen. Uudet asuinalueet ja kylien täydennysrakentaminen tulee suunnitella olevaan rakenteeseen tukeutuen.</p>	<p>Kaavamuutoksen myötä rakentamisessa ei tapahdu olennaista muutosta verrattuna nykyiseen tilanteeseen, sillä kaavamuutos on teknisluontoinen tarkastus.</p>

13.3.2026

MT

<p>Teollisuustoimintojen alue/kohde Suunnittelumääräys: Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista ilman erityisperusteita.</p>	<p>Teollisuustoimintojen kohde sijoittuu Kasnäsin eteläosaan. Kaavassa ei osoiteta uutta asu- mista teollisuuskohteen alueelle.</p>
<p>Retkeily- ja matkailutoimintojen alue/kohde (Käsnäsin kärki)</p>	<p>Retkeily- ja matkailutoimintojen kohde sijoittuu Kasnäsin eteläosaan. Kaavassa kohde sijoittuu matkailupalvelujen alueelle.</p>
<p>Suojelualue/ -kohde Suojelumääräys: Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.</p>	<p>Suojelualueet osoitetaan kaavassa omalla kaavamerkinnällä. Yleiskaavatyön yhteydessä on selvitetty luontoarvoja rakennuspaikoilla ja ne on huomioitu kaavassa.</p>
<p>Arvokas geologinen muodostuma (Kasberget) Suojelumääräys: Alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Erityistä huomiota on kiinnitettävä alueella sijaitsevan, geologisesti arvokkaan muodostuman suojeluun ja hoitoon.</p>	<p>Suuri osa arvokkaan geologisen muodostuman alueesta on osoitettu kaavassa maa- ja metsätalousvaltaisena alueena ja suojelualueena. Alueelle on myös osoitettu loma-asuntoalueita, joille sijoittuu rakentamattomia rakennuspaikkoja. Kaavan yleismääräyksissä määrätään rakentamisen sijoittamisesta maaston olosuhteet huomioiden.</p>
<p>Loma-asutuksen mitoitus osa-alueittain Suunnittelumääräys: Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.</p>	<p>Rantamitoitusta loma-asutuksen osalta on ohjeistettu Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavassa. Mitoituksen lähtökohtana ovat osa-aluekohtaiset mitoitusluvut, jotka perustuvat vuonna 1986 vahvistetun vaiheseutu-kaavan kirjauksiin (Mitoitusluokat 1–6). Osayleiskaavan suunnittelualueelle sijoittuu maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksen vyöhykeitä 2 (kaava-alueen mitoitusalue A), 3 (kaava-alueen mitoitusalue B), 4 (kaava-alueen mitoitusalue C) ja 5 (kaava-alueen mitoitusalue D).</p>
<p>Natura-alueet/viivakohteet Suojelumääräys: Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.</p>	<p>Saaristomeren SPA/SAC Natura-alueita sijoittuu kaava-alueelle. Alueet on osoitettu kaavassa suojelualue -merkinnällä.</p>
<p>Merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus/-ryhmä/-alue</p>	<p>Holman kyläasutusalueelle ei osoiteta kaavassa uutta rakentamista.</p>

13.3.2026

MT

<p>Suunnittelumääräys (vsmk, ssmk): Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä.</p>	
<p>Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeä alue (Högsåran kulttuurimaisema-alue)</p> <p>Suunnittelumääräys (vsmk): Maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille. Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Maisemaan vaikuttavien suunnitelmien ja hankkeiden (korkeiden rakennelmien) yhteydessä maisemavaikutukset tulee erikseen arvioida. Rakentamisen manneralueella tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Rakentamisen rannikolla ja saaristossa tulee olla alueen kulttuuriperintöön tukeutuvaa.</p>	<p>Kaavamutoksen myötä rakentamisessa ei tapahdu olennaista muutosta verrattuna nykyiseen tilanteeseen. Kaavamääräyksissä on huomioitu maisemanäkökulmat ja rakennuksien sopeutuminen olemassa olevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin. Keväällä 2025 on laadittu ”Dragsfjärdin saariston AT/s-alueiden yleispiirteiset suunnitteluohjeet ja Högsåran yleissuunnitelman päivitys” (Lundén Architecture Company). Ne toimivat ohjeellisina ja tukevat alueelle laadittavan osayleiskaavan päivitystyötä ja kyläalueiden rakentamisen lupamennettelyjä.</p>
<p>Muinisjäännöskohde/ -alue</p> <p>Suojelumääräys: Muinisjäänökset tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa. Museoviranomaisilta on muinismuistolain mukaisesti pyydettävä lausunto suunnitelmista ja toimenpiteistä alueella. Muinismuistolain rauhoittama kiinteä muinisjäännös.</p>	<p>Kaavan laadinnan tekohetkellä muinisjäännösrekisterin mukaisesti kaava-alueelle sijoittuu 13 kiinteää muinisjäännöstä, jotka ovat muinismuistolain (295/1963) rauhoitettuja. Muinisjäänökset on osoitettu kaavassa SM -merkinällä.</p>
<p>Ulkoilureitti (Jättekastenin ja Kasnäsin vaellusreitti)</p> <p>Suunnittelumääräys: Ulkoilureitin uran ympäristöä tulee hoitaa ottaen huomioon reitin ympäristön erityispiirteet.</p>	<p>Ulkoilureitit on merkitty osayleiskaavaan ohjeellisina.</p>
<p>Ohjeellinen ulkoilureitti (Rövik-Kaxskäla)</p> <p>Suunnittelumääräys: Ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulku-uria sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.</p>	<p>Ulkoilureitit on merkitty osayleiskaavaan ohjeellisina.</p>

13.3.2026

MT

**Maa- ja metsätalous-/retkeily-/virkistys-
alue**

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.

Kaavamuutoksen myötä rakentamisessa ei tapahdu olennaista muutosta verrattuna nykyiseen tilanteeseen.

7.3.2 Maakuntakaavan tavoitteiden toteutuminen

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa yleiskaavaa. Maakuntakaavan aluevaraukset ja muu ohjausvaikutus otetaan huomioon rantaosayleiskaavaa laadittaessa.

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan tavoitteena on mm. olemassa yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen ja maakuntakaavoituksessa sekä yleiskaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Saaristomerellä tulee kiinnittää huomiota alueen jakaantumiseen rannikko-, väli ja ulkosaaristoon sekä niiden luonnon, kulttuuriympäristöjen ja asutuksen ominaispiirteiden säilymiseen. Saaristomerellä tulee turvata kulttuurimaiseman kannalta merkittävien alueiden ja riittävän laajojen rakentamattomien alueiden säilyminen.

Rantamitoitusta loma-asutuksen osalta on ohjeistettu Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavassa. Mitoituksen lähtökohtana ovat osa-aluekohtaiset mitoitusluvut, jotka perustuvat vuonna 1986 vahvistetun vaiheseutukaavan kirjauksiin (Mitoitusluokat 1–6). Osayleiskaavan suunnittelualueelle sijoittuu maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksen vyöhykkeitä 2 (kaava-alueen mitoitusalue A), 3 (kaava-alueen mitoitusalue B), 4 (kaava-alueen mitoitusalue C) ja 5 (kaava-alueen mitoitusalue D).

Yleiskaava ottaa huomioon maakuntakaavoituksessa asetetut tavoitteet. Rakentamisen mitoitus noudattaa maakuntakaavan ohjeistusta. Rakentamiselta vapaaksi jäävän ranta-alueen suhteellinen määrä on esitetty mitoitusperusteissa. Yleiskaavan lähtöaineistona on käytetty rakennetusta kulttuuriympäristöstä tehtyjä inventointeja sekä kaavaan varten on laadittu luontoselvitys ja maisema-analyysi. Yleiskaavan perusratkaisu pohjautuu voimassa olevaan vuonna 2003 hyväksytyyn yleiskaavaan mutta kaavamuutoksessa on huomioitu uusien inventointien tiedot arvokkaista kulttuuriympäristökohteista ja luontokohteista.

Kaavassa osoitettu rakentaminen on lähinnä vapaa-ajan asumista, jolloin se omalta osaltaan ehkäisee yhdyskuntarakenteen hajautumista kun rakentamisen tulee perustua yleiskaavaan.

7.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alue on rakennettua ympäristöä. Uusia alueita ei osoiteta rakentamiselle. Joitakin rakennuspaikkojen siirtoja toteutetaan kiinteistöjen sisällä. Kaavamuutoksen myötä ei tapahdu olennaista muutosta verrattuna nykyiseen tilanteeseen.

Kaava-alueelle sijoittuva valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) Keimiönsaaren ulkosaariston kyläasutus (Holman kylä) on osoitettu yleiskaavassa omalla merkinnällään. Lisäksi 13 paikallisesti arvokasta kulttuuriympäristökohdetta on osoitettu yleiskaavassa omalla merkinnällään. Näin ollen kaava-alueen kulttuurihistorialliset arvot on huomioitu ja ne säilyvät myös tulevaisuudessa.

7.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja väestöön

Rantaosayleiskaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja väestöön ovat myönteisiä, koska rantaosayleiskaava selkeyttää rantarakentamista alueella. Rakennusoikeiden lisäyksiä voidaan paikoin kokea myös negatiivisena. Kokonaisrakennusoikeuden nosto rakennuspaikka kohden on kuitenkin vähäinen.

7.6 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavamuutoksen lähtökohtana on muutettavan kaavan rakennusoikeuden mitoitus ja mitoitusperusteet, jotka perustuvat aluejakoon ja alueiden mitoitusperusteisiin. Mitoitusperusteissa on huomioitu ympäristökijät rakentamisen kannalta. Tältä osin kaavamuutoksen myötä ei tapahdu muutosta verrattuna nykyiseen tilanteeseen.

Rakennuspaikkojen sijainnin ja loma-asunnon rakennuspaikkojen rakennusoikeuden korottamisen kannalta katsottuna kaavamuutoksella on vähäisiä vaikutuksia luonnon oloihin ja maisemaan. Kaavamääräyksiä mukaan uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin.

Lisäksi kaavamääräyksiä on rakennusten etäisyyksistä rantaan sekä puuston ja kasvillisuuden säilyttämisestä rannan ja rakennusten välillä.

13.3.2026

MT

Rakennuspaikkojen suurimpien sallittujen rakennusoikeuksien osoittamisessa otetaan huomioon saariston eri vyöhykkeet ja niiden herkkyys rakentamiselle niin, että ulkosaaristossa rakennusoikeuksia ei nosteta voimassa olevasta kaavasta.

Luonto

Kaava-alueelle on laadittu luontoselvitys, joka on valmistunut keväällä 2024 ja raportointi kesällä 2025.

Luontoarvot huomioidaan suunnittelussa siten, että rakennuspaikat sijoitetaan huomioiden erityisesti arvokkaat luontokohteet. Kaavan muutoksella ei ole oleellisia vaikutuksia vapaan rannan määrään ja sen jokaisenoikeudelliseen käyttämiseen. Rakentamiseen tarkoitettujen alueiden osoittamisessa on huomioitu vapaan rannan muodostuminen ja määrä niin, että vapaata rantaa jää riittävästi.

Luonnonsuojelu- ja Natura-alueiden rajaukset on tarkistettu sekä määräykset muutettu vastaamaan nykyistä lainsäädäntöä. Kaava-alueelle sijoittuu Natura 2000 -alue, Saaristomeri SPA/SAC-alue (FI0200164, SPA ja FI0200090, SAC).

7.7 Vaikutukset Natura-2000 -alueille

Vuonna 2003 hyväksytyyn läntisen saariston rantayleiskaavan laatimisen yhteydessä on arvioitu vaikutuksia Natura-alueisiin. Silloin on ympäristöviranomaisen kanssa käyty neuvotteluja rakennuspaikoista, joissa rakentaminen ei vaarantaisi Natura-alueiden arvoja.

Tämän osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu vaikutusten arviointi Natura-alueisiin, jossa on tarkasteltu päivityksessä tehtävien muutosten vaikutuksia Saaristomerien Natura-alueiden (FI0200090 SAC ja FI0200164 SPA) suojeluperusteena oleviin luontotyyppeihin ja lajistoon. Tämä osayleiskaavatyö on voimassa olevan osayleiskaavan päivitys. Päivityksessä ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja Natura-alueille. Ennestään voimassa olevan rantaosayleiskaavan rakentamattomia rakennuspaikkoja sijoittuu Natura-alueiden läheisyyteen ja rakennuspaikkojen sijainnit säilyvät samoina päivityksessä. Kaavapäivitykseen sisältyy loma-asunnon rakennuspaikkojen (RA) kokonaisrakennusoikeuden nostaminen, nykyisen kaavan sallimasta enintään 160 kerrosalaneliömetristä enintään 200 kerrosalaneliömetriin maaston niin salliessa.

Vaikutusten arvioinnin mukaan maankäyttöratkaisut muuttuvat vähäisesti lainvoimaiseen 1.4.2003 hyväksytyyn kaavaan verrattuna, joten Natura-alueeseen tai sen suojeluperusteena oleviin luontotyyppeihin ja lajistoon ei kohdistu muutoksia itse kaavamuutoksen takia. Arvioinnin mukaan jo olemassa olevan kaavan rakentamattomien rakennuspaikkojen

13.3.2026

MT

toteuttamisen vuoksi voi aiheutua vaikutuksia Natura-alueen suojeluperusteeksi luokitellulle salassa pidettävälle lajille.

Vaikutusten arvioinnista Natura-alueisiin on laadittu raportti, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä sekä erillinen vain viranomaiskäyttöön tarkoitettu raportti.

Natura-alueiden rajaukset on osoitettu omalla viivamerkinillä. Luonnonsuojelualueet ja luonnonsuojeluohjelmien mukaiset alueet on osoitettu kaavassa SL-alueina.

Maisema

Voimassa olevaan kaavaan nähden uusia laajoja rakentamisalueita ei kaavassa ole osoitettu. Alueet ovat pitkälti rakennettua ympäristöä. Kaavamuutoksella nostetaan rakennuspaikkakohtaista kokonaisrakennusoikeutta. Rakennusoikeudet nousevat voimassa olevan kaavaan nähden, joka on suurin muutos rakennuspaikkakohtaisesti. Rakennusoikeuden nostossa on huomioitu saaristoluokitus. Maisemallisesti herkemmillä pienillä saarilla rakennusoikeus on edelleen 100 k-m² ja ulkosaaristossa edelleen nykyinen 160 k-m². Välisaaristossa ja sisäsaaristossa kokonaisrakennusoikeus nousee 200 k-m²:iin ja sisäsaariston mantereella kokonaisrakennusoikeus nousee 240 k-m²:iin.

Kokonaisrakennusoikeus voi myös jakaantua useampaan rakennukseen, jolloin kokonaisrakennusoikeus noston vaikutusta maisemaan on mahdollista vähentää rakennusten oikealla sijoittelulla rakennuspaikalle. Rakennusten tarkka sijainti maastossa ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä. Kokonaisuudessaan maisemalliset vaikutukset ovat lähinnä paikallisia ja vähäisiä.

Kaavamuutoksen myötä rakennetun kulttuuriympäristön ja muinaismuistojen rajaukset ja kohteet on tarkistettu sekä täydennetty yleiskaavan kaavakohteisiin ja -määryksiin.

Arvokkaat kallioalueet

Kaava-alueelle sijoittuu arvokasa kallioalue, joka on osoitettu arvokas geologinen muodostuma -merkinnällä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa.

Vapaa rantaviiva

Rantaviivan pituus on noin 204 kilometriä ja vapaata rantaviivaa on noin 103 kilometriä. Vuonna 2003 hyväksytyyn kaavaan nähden muutos vapaan rantaviivan määrässä on vähäinen. Joidenkin rakennuspaikkojen osalta rakentamisaluetta on laajennettu vähäisesti esimerkiksi tapahtuneen lohkomisen mukaisesti tai niin, että toteutunut rakentaminen sijoittuu kokonaisuudessaan rakentamisalueille. Laajennukset yksittäisten rakennuspaikkojen kohdalla ovat korkeintaan muutamia kymmeniä metrejä. Rakennuspaikkojen siirroissa on

ollut periaatteena, ettei vapaa rantaviiva vähene. Toisaalta rantayleiskaavassa on supistettu rakentamisalueita joidenkin ranta-asemakaavojen kohdalla, joissa rakentamisalueet on osoitettu laajoina (esim. Söholmen -saari). Rantayleiskaava on ohjeena ranta-asemakaavoja laadittaessa tai muutettaessa, jolloin rantayleiskaavan ohjausvaikutus tulee ottaa huomioon.

7.8 Maa- ja kallioperä

Rantaosayleiskaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia maaperään. Nykyisiä vesi- ja ympäristön-suojelumääräyksiä noudattamalla vaikutuksia maaperään ei aiheudu.

Kaava-alueelle Lövon saareen sijoittuu arvokas kalliialue (Kasberget), joka on osoitettu arvokas geologinen muodostuma -merkinnällä myös Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa.



Kuva 30 Arvokkaan kalliialueen rajaus.

7.9 Vedet ja pohjavedet

Suunnittelualueella ei ole pohjavesialueita. Alueen veneliikenne ei lisäänty merkittävästi kaavam muutoksen myötä. Pienveneilyn ja lomarakennuspaikkojen käytön vaikutus vesistöjen laatuun on vähäinen. Liikenteen sähköistymisen myötä ja aurinkoenergiaratkaisujen myötä suorien päästöjen oletetaan vähenevän tulevaisuudessa. Uudisrakentaminen lisää aina jonkin verran kuormitusta vesistöön, mutta nykyisiä vesi- ja ympäristönsuojelumääräyksiä noudattamalla vaikutukset vesistöihin ovat vähäisiä. Kaavassa on pyritty huomioimaan rakentamisen etäisyys rantaviivasta siten, ettei rakennuspaikkojen jätevesistä aiheutuisi merkittävää haittaa vesistöille. Kaavamääräyksen mukaan alueella tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevaa jätevesiä koskevaa lainsäädäntöä sekä kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

7.10 Vaikutukset ilmastoon

Kaavan ilmastovaikutukset aiheutuvat lähinnä rakentamisesta, rakennusten käyttämästä energiasta sekä liikenteestä. Kaavan toteutumisen myötä autoliikenteen määrä kasvaa jonkin verran. Kaavassa osoitettu rakentaminen on vapaa-ajan rakentamista, jonka käyttöaste on pienempi kuin vakituisen asumisen. Rakennus ilmastovaikutukset aiheutuvat suurilta osin käytönaikaisesta energiankulutuksesta. Rakennusten lämmittäminen aiheuttaa jonkin verran päästöjä ilmaan, mutta merkittävää vaikutusta alueen ilmanlaatuun ei ole. Rakennusten rakentaminen aiheuttaa omat ilmastovaikutuksensa. Rakennusten määrä, koko, lämmitysmuoto ja energiatehokkuus vaikuttavat päästöihin ja sitä kautta aiheuttava ilmastovaikutuksia.

Kaavassa ei määrätä rakennusteknisiä seikkoja, joten rakentamisen osalta ilmastovaikutuksia on vaikea arvioida. Osaltaan uusi rakentamislaki tuo mukaan rakentamiseen liittyviä velvoitteita rakentamisen energiatehokkuudesta. Energiatehokkuus on määritelty yhdeksi rakennuksille asetettavista olennaisista teknisistä vaatimuksista. Tämä tarkoittaa, että jokaisen uuden rakennuksen ja laajamittaisesti korjattavan rakennuksen tulee täyttää energiatehokkuusvaatimukset.

Rakentaminen vaatii tietyn määrän resurssia ja synnyttää tietyn määrän päästöjä. Kaavassa on annettu määräyksiä energiatehokkuudesta ja vanhan rakennuskannan säilyttämisestä, jotka osaltaan vähentävät päästöjä.

Kaavan tavoitteena on maanomistajien tasapuolinen kohtelu, jota myös maankäytön suunnittelua ohjaavat lait edellyttävät. Lähtökohtaisesti rakentamisen määrä on osoitettu rakennuspaikkakohtaisesti kaavamääräyksillä mutta kaavamääräyksillä määrätään ottamaan huomioon maaston olosuhteet, kasvillisuuden säilyttäminen ja rakentamisen maisemaan

sovittaminen. Rakentamisoikeuden käyttäminen täysimääräisesti ei välttämättä onnistu kaikilla rakennuspaikoilla.

Ilman laatuun suurimmat vaikutukset aiheutuvat liikenteestä ja rakennusten lämmittämisestä. Kaavan vaikutukset pienilmastoon ja ilmastoon ovat kokonaisuudessaan vähäisiä.

7.11 Vaikutukset liikenteeseen

Muutoksia yleiseen maantieverkkoon ei tarvitse tehdä kaavan perusteella.

7.12 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksessa on osoitettu 256 rakentamatonta loma-asunnon rakennuspaikkaa. Rakennettuja loma-asunnon rakennuspaikkoja kaava-alueella on 428. Rakennuspaikkojen siirroilla on pyritty osoittamaan rakennuspaikat rakentamiselle parempiin paikkoihin, mikä voi edesauttaa rakennuspaikkojen toteuttamista.

Loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeutta nostetaan vastaamaan tämän päivän loma-asumisen vaatimuksia. Tällä on vaikutuksia kiinteistöjen arvoon. Loma-asuntojen varustelujen parantamisella on positiivinen vaikutus myös kunnan ja alueen palveluiden käyttöön kun vapaa-ajan asunnoilla vietetään enemmän aikaa.

Kemiönsaaren kunnalla ei ole kaava-alueella merkittävää maaomaisuutta. Näin ollen kunnalle ei aiheudu kaavasta toteuttamiskustannuksia.

Yksityisen maanomistajan kannalta tarkasteltuna osayleiskaava vähentää tarvetta ranta-asemakaavojen laadintaan, mikä säästää sekä yksityisten maanomistajien että kunnan resursseja. Rakennusluvut voidaan myöntää jatkossa yleiskaavan perusteella. Tulevaisuudessa voi olla tarpeen kumota ranta-asemakaavoja.

Kiinteistöverotulot ja kunnallisverotulot eivät kaavan toteutumisen myötä merkittävästi kasva verrattuna olemassa olevaan kaavaan. Rakentamisen luvista kunnan rakennusvalvonta perii maksun. Kaavan myötä käsiteltävien poikkeamislupien määrä vähenee.

7.13 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Kaava on laadittu olevan ja toteutuneen tilanteen mukaisesti. Kaavalla ei siten heikennetä ihmisten viihtyvyyttä. Kaavalla ei myöskään ole turvallisuutta heikentävää vaikutusta.

7.14 Rakennusoikeuden korottamisen vaikutukset

Loma-asuntojen rakennusoikeus on nostettu vastaamaan tämän päivän loma-asumisen vaatimuksia. Rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden määrittelyssä on otettu huomioon saaristoluokitus. Maisemallisesti herkemmillä ulkosaariston pienillä saarilla (RA-3 rakennuspaikoilla) rakennusoikeus on 160 k-m². Välisaaristossa ja sisäsaaristossa (RA-2 rakennuspaikoilla) kokonaisrakennusoikeus nousee 200 k-m²:iin ja mantereella (RA-rakennuspaikoilla) kokonaisrakennusoikeus nousee 240 k-m²:iin. Pienemmillä saarten rakennuspaikoilla (RA-1) kokonaisrakennusoikeus pysyy ennallaan (100 kerrosalaneliömetriä).

Vaikutukset voi arvioida seuraavasti:

Rakennettu ympäristö

Loma-asunnon rakennuspaikan lopullinen rakentamisen määrä ja rakennusten tarkka sijainti ratkaistaan kaavamääräyksen mukaan rakennuslupamenettelyssä. Kaavamääräyksessä on määrätty kullekin rakennuspaikalle enimmäisrakennusoikeus maaston niin sallissa. Rakentamisen tulee perustua hyviin suunnitelmiin ja kokonaisrakennusoikeuden osalta rakennusvalvonnalla on mahdollisuus harkintaan, mikäli kokonaisrakennusoikeutta ei ole mahdollista toteuttaa rakennuspaikalle.

Luonto ja maisema

Kemiönsaaren kunnan ranta-alueella on voimassa olevia yleiskaavoja sekä maanomistaja- / kiinteistökohtaisia kaavan muutoksia, joissa loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeuden määrä on kaavan muutoksen mukainen. Suunnittelualueen loma-asunnot ovat pääosin rakennettu pitkällä aikavälillä. Korotetun rakennusoikeuden toteuttaminen tulee tapahtumaan pitkän ajan kuluessa. Osa mahdollisesti jää toteutumatta.

Kaavamuutoksessa on huomioitu muutoksille herkäät alueet. Kyseisten alueiden, kohteiden määräyksillä varmistettu, että niiden arvot säilyvät rakennusoikeuden nostosta huolimatta.

Rakennusoikeutta ja sijoittumista voidaan tullaan tarkastelemaan maastollisista syistä rakennuslupaa haettaessa. Kaavan mukaisen rakentamisen sijoittaminen rakennuspaikalle voi olla tapauskohtaisesti haasteellista.

Näin olleen voidaan todeta, että lomarakennuksen rakennusoikeuden nostaminen voi aiheuttaa paikallisesti vaikutuksia luontoon ja maisemaan.

8 SUUNNITTELUN VAIHEET

8.1 Kaavaprosessi

- Kunnan kaavoituskatsaus nähtävillä kunnanviraston teknisessä toimistossa ja kunnan kotisivulla.
- Kaavoituspäätös on tehty 18.12.2018 teknisessä lautakunnassa (§120).
- Kaava on kuulutettu vireille 28.12.2018 ja se on esitetty myös kunnan kaavoituskatsauksessa.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 01.03.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarpeen mukaan kaavaprosessin aikana.
- Kaavoituksen aloitusneuvottelu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Varsinais-Suomen maakuntamuseon, Varsinais-Suomen liiton ja kunnan kesken 26.03.2019.
- Kunnan tekninen lautakunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman 27.08.2019 § 66. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 05.09.2019.
- Työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa 11.11.2022.
- Työneuvottelu Metsähallituksen ja Puolustusvoimien kanssa 20.12.2022.
- Työneuvottelu Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon kanssa 24.11.2022.
- Aloitusvaiheen yleisötilaisuus on pidetty 25.5.2023, Kasnäsin kylpylässä.
- Kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 22.8.–20.9.2024.

8.2 Osallistuminen

Alueidenkäyttölain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kaavaprosessista on tiedotettu alueidenkäyttölain edellyttämällä tavalla.

Aloitusvaiheen yleisötilaisuus pidettiin 25.5.2023 Kasnäsin kylpylässä. Tilaisuuteen oli mahdollisuus osallistua myös etänä.

13.3.2026

MT

Osayleiskaavamuutoksen valmisteluvaiheen kaava-aineisto oli julkisesti nähtävillä 22.8.–20.9.2024 luonnosvaiheen kuulemista varten. Nähtävilläolon aikana lausunnon antoivat: Caruna Oy, Metsähallitus, Museovirasto, Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta/Kemiönsaaren kunta, Varsinais-Suomen liitto, Saaristolautakunta/Kemiönsaaren kunta, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo ja Varsinais-Suomen ELY-keskus.

Kaavaluonnoksesta annetuissa lausunnoissa saatiin palautetta liittyen maakuntakaavan merkintöihin, joita ehdotettiin huomioitavaksi vahvemmin rantaosayleiskaavassa. Palautetta kohdistui kulttuuriympäristön selvityksiin ja kaavamerkintöihin liittyen. Myös luontoselvitykseen kohdistui kritiikkiä ja luonnonsuojelualueiden merkintöjen puutteista saatiin palautetta. Rantaosayleiskaavan kokonaisrakennusoikeuden nostamisen vaikutuksia kestävässä kehityksen näkökulmasta esitettiin täydennettäväksi.

Mielipiteitä jätettiin 10 kappaletta. Yksityishenkilöiden jättämät mielipiteet koskivat rakennuspaikkoja.

9 TOTEUTTAMINEN JA SEURANTA

9.1 Oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutus

AKL 72§ mukaisesti osayleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakentamisluvan perusteena.

AKL:n mukaan yleiskaava on yksityiskohtaisen kaavoituksen ja rakentamisen sekä muun maankäytön suunnitelmien pohjaksi laadittava suunnitelma.

Kaava ohjaa AKL:n mukaan viranomaisten ja maanomistajien toimintaa mm. seuraavasti:

- Suunniteltaessa maankäyttöä koskevia toimenpiteitä on katsottava, ettei niillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.
- Rakentamislupaa myönnettäessä on katsottava, ettei alueen käyttäminen yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen vaikeudu.
- Yleiskaava ei ole voimassa asemakaava-alueilla, mutta se on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa.
- Rakennuspaikkana käytettäväksi tarkoitettua aluetta ei saa maanmittaustoimituksessa muodostaa tilaksi siten, että toimenpiteellä vaikeutetaan alueen käyttämistä yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen.

9.2 Seurannan periaatteet

Kunnan tulee seurata yleiskaavan toteutumista ja tarvittaessa harkita muutoksia ja tarkennuksia kaavaan. Rakentamisen ohjaaminen ja seuranta tapahtuu pääasiassa rakentamislupien myöntämisen yhteydessä. Rakentamisen ohjaamisen tavoitteena on, että alueen kokonaisuudesta muodostuu edustava, maisemaan ja rakenteeseen sopiva sekä ympäristöystävällinen ja turvallinen alue.

Kemiönsaaren kunta
Kimitoöns kommun

FCG Rakennettu Ympäristö Oy
Arto Sipinen