

Rantaosayleiskaavan kaavaselostus

KEMIÖNSAAREN KUNTA

DRAGSFJÄRDIN ITÄISEN SAARISTON

RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS, BISKOPSÖN SAARI

Käsittelyvaiheet

Kemiönsaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt alueelle 28.5.2018 Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen. Suunnittelualue käsittää tämän kaavan kunnanhallituksen lainvoimaisuuspäätöksen (11.05.2020 § 97) ulkopuolelle jäävän alueen. Tämä 28.5.2018 hyväksytty kaavan muutos toimii osaltaan kaavan muutoksen pohjana.

Aikaisemmat vaiheet (28.5.2018 hyväksytyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen valmistelu):

- Vuonna 2011 kuulutus vireilletulosta
- 1.9.-1.10.2011 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville (MRL 63 §)
- 1.3.2012 ja 8.1.2014 Viranomaisneuvottelut (MRL 66 § ja MRA 26 §)
- kaavaluonnos valmistui 16.5.2014
- Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistiin kunnan ilmoitustaululla 23.6.2014. Samalla asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtäville. 26.8.2014 julkaistulla kuulutuksella jatkettiin nähtävillä oloa.
- ns. laatimisvaiheen kuuleminen (MRL 62 §) hoidettiin asettamalla kaavaluonnos nähtäville 26.6. – 4.7.2014 ja 4.8. – 30.9.2014 väliseksi ajaksi
- kaavaehdotus valmistui 18.11.2015
- tekninen lautakunta päätti asettaa kaavan virallisesti nähtäville 30.11.2015 § 212
- Toinen kaavaehdotus:
- tarkistettu kaavaehdotus valmistui 14.3.2017
- tekninen lautakunta päätti asettaa kaavan virallisesti nähtäville 27.3.2017 § 36
- kaavaehdotus oli nähtävillä 13.4. - 14.5.2017
- kaavan hyväksyminen 28.5.2018

Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, Biskopsön järvien alue:

- 23.6.2020 § 83 Tekninen lautakunta, kaavoituspäätös
- pv.pv.vvvv § xx Kemiönsaaren kunnan elinvoimavaliokunta, kaavaehdotuksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kemiönsaaren kunnanhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen
- pv.pv.vvvv § xx Kemiönsaaren kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

Täydentyä kaavan laadinnan edetessä.

Kaavakartta

Kaavakartta, luonnos/ehdotus 1:10 000

17.4.2026

Liitteet

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	7.5.2026
Liite 2: Arvio kaavan vaikutuksista Natura 2000 –suojelualueisiin	1.6.2017
Liite 3: Biskopsön osayleiskaavan muutoksen luontoselvitys	19.12.2024

Liite 4: Selvitys sisävesien mitoitusrantaviivasta ja rantarakennusoikeuden vertailu voimassa olevaan kaavaan.	10.2.2026
Liite 5: Selvitys sisävesien mitoitusrantaviivasta ja rantarakennusoikeuden vertailu voimassa olevaan kaavaan (listaus).	10.2.2026
Liite 6: Muistio työneuvottelusta Biskopsön sisävesien rakennusoikeuteen liittyen	18.1.2014
Liite 7: Kiinteät muinaisjäännökset (luettelo)	9.2.2026
Liite 7.1: arkeologinen inventointi	2016
Liite 8: Rakennushistoriallisesti arvokkaat kohteet (luettelo)	9.4.2026
Liite 9: Kaavan laatijan vastine (luonnosvaihe)	16.11.2015
Liite 10: Kaavan laatijan vastine (ehdotusvaihe)	laaditaan ehdotusvaiheen jälkeen

Sweco Finland Oy	Y-tunnus: 2661738-3
Projekti	Kemiönsaaren kunta, Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, Biskopsön saari
Työnumero	25006180
Asiakas	Kemiönsaaren kunta
Tekijä	Petri Hautala, Miska Muikkula
Päiväys	7.5.2026
Dokumenttiviite	Selostus_ehdotus.docx

1	Johdanto	7
1.1	Taustaa	7
1.2	Suunnittelualue	7
2	Lähtökohdat	10
2.1	Yleiskaavan sisältövaatimukset	10
2.2	Strategiset lähtökohdat	10
2.3	Ongelmat ja kehitystarpeet	11
2.4	Suunnittelutilanne	11
2.4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
2.4.2	Maakuntakaava	11
2.4.3	Yleiskaavoitus	14
2.4.4	Asemakaavoitus	15
2.4.5	Ranta-asemakaavoitus	15
2.4.6	Rakennuskiellot	15
2.4.7	Rakennusjärjestys	15
2.4.8	Pohjakartta ja kiinteistöt	15
3	Perusselvitykset	16
3.1	Yleistä	16
3.2	Luonnonympäristö ja maisema	16
3.2.1	Vesistöt ja pohjavedet	17
3.2.2	Maa- ja kallioperä	18
3.3	Maisema	19
3.3.1	Maiseman yleiskuvaus	19
3.3.2	Arvokkaat maisema-alueet	19
3.4	Rakennettu ympäristö	19
3.4.1	Yhdyskuntarakenne ja asutuksen nykytila	19
3.4.2	Rakentamisen määrä ja rantaviiva	20
3.4.3	Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat alueet ja kohteet	20
3.4.4	Paikallisesti arvokkaat alueet ja kohteet	20
3.5	Arkeologinen kulttuuriperintö	21
3.6	Liikenne	21
3.7	Yhdyskuntatekniikka	21
3.8	Maanomistus	21
3.8.1	Emätilaselvitys	21
3.9	Väestö	23
3.10	Elinkeinot ja palvelut	23
3.11	Virkistys	23
3.12	Ympäristön häiriötekijät	23

4	Tavoitteet.....	24
4.1	Yleiset tavoitteet.....	24
4.2	Mitoitustavoitteet	24
4.2.1	Meren rantojen mitoitustavoitteet.....	24
4.2.2	Sisävesien mitoitustavoitteet	24
4.3	Tehtävät muutokset.....	24
4.4	Keskeisimmät maanomistajien esityksestä harkittavat muutokset	25
4.5	Maakuntakaavan antamat tavoitteet	25
5	Mitoitus	25
5.1	Biskopsön saaren meren rannat	25
5.1.1	Rantaosayleiskaavan mitoituserusteet	25
5.2	Biskopsön saaren sisävedet	27
5.2.1	Yleiset mitoituseriaatteet.....	27
5.2.2	Mitoitusrantaviiva	28
5.2.3	Kantakiinteistötarkastelu	28
5.3	Vapaa-ajan asutuksen sijoittamisen perusteet	29
6	Vaihtoehdot ja niiden vertailu	29
6.1	Kaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	29
7	Rantaosayleiskaava ja sen perustelut.....	30
7.1	Kaava-alueen rajaus	30
7.2	Yleisperustelu.....	30
7.3	Kokonaisrakenne ja -mitoitus	30
7.3.1	Rakentamisen määrä ja korvattavat rakennuspaikat.....	30
7.3.2	Vapaan rannan määrä	32
7.4	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	32
7.5	Suhde maakuntakaavoitukseen	33
7.6	Maankäyttö.....	33
7.6.1	Rakentamisalueet	33
7.6.2	Sijoittamattomat rakennusoikeudet	35
7.6.3	Maa- ja metsätalousalueet.....	35
7.6.4	Luonto	36
7.6.5	Esihistoria	36
7.6.6	Rakennettu ympäristö.....	36
7.6.7	Muut merkinnät ja määräykset.....	37
8	Yleiskaavan vaikutukset	38
8.1	Arviointimenetelmät.....	38
8.2	Oikeusvaikutukset	38
8.3	Ympäristövaikutukset	39
8.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	39
8.3.2	Vaikutukset luontoon ja maisemaan	40
8.3.3	Vaikutukset ilmastoon.....	41
8.3.4	Vaikutukset liikenteeseen ja infrastruktuuriin	43
8.4	Taloudelliset vaikutukset.....	43
8.5	Vaikutukset terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.	43
8.6	Rakennusoikeuden korottamisen vaikutukset.....	44
9	Yleiskaavan toteuttaminen	46
9.1	Oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutus	46
9.2	Toteutuksen vaihteellisuus.....	46

9.3 Epävarmuustekijät.....47

9.4 Seuranta.....47

10 Suunnittelun vaiheet.....47

10.1 Aloitusvaihe.....47

10.2 Luonnosvaihe.....47

10.3 Ehdotusvaihe47

10.4 Hyväksyminen.....48

1 Johdanto

Rantaosayleiskaavan selostus, joka koskee 16.5.2014 päivättyä ja 17.4.2026 tarkistettua Kemiönsaaren kunnan Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen kaavakarttaa.

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

1.1 Taustaa

Kemiönsaaren kunnan Dragsfjärdin itäiseen saaristoon, Biskopsön järviolueelle ja siihen liittyville alueille laaditaan oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava.

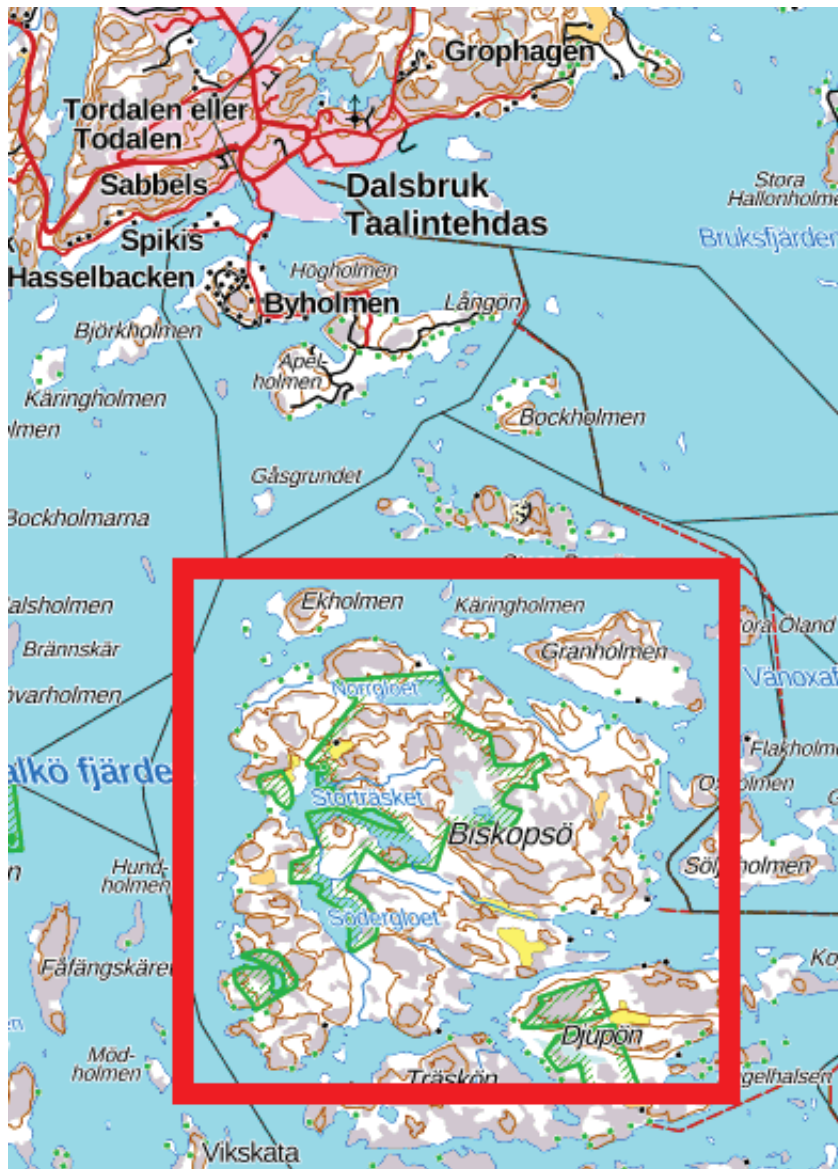
Kemiönsaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt alueelle 28.5.2018 Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen. Suunnittelualue käsittää tämän kaavan kunnanhallituksen lainvoimaisuuspäätöksen (11.05.2020 § 97) ulkopuolelle jäävän alueen. Tämä 28.5.2018 hyväksytty kaavan muutos toimii osaltaan kaavan muutoksen pohjana.

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1998 vahvistettu Dragsfjärdin itäiseen saariston rantaosayleiskaava. Tämän kaavan rantarakennusoikeuden mitoitusta käytetään tarkistettavan rantaosayleiskaavan pohjana. Biskopsön sisäosien järvien alueella (nyt muutoksen alainen alue) ei ole voimassa olevassa rantayleiskaavassa suoritettu sisäjärvien rantaviivoihin perustuvaa mitoitustaskelmaa ja siten ovat myös siihen perustuvat rakennuspaikat jääneet osoittamatta rantaosayleiskaavassa. Tämän kaavan muutoksen keskeinen tavoite on osoittaa mitoitustaskelmien puuttuminen, suorittaa puuttuvat mitoitustaskelmat ja osoittaa niiden perusteella maanomistajakohtaisesti alueen rantarakennusoikeus. Lisäksi tavoitteena on merkintöjen ja määräysten ajankohtaistaminen ja tarkistaminen toteutuneen tilanteen ja uusien tarpeiden osalta.

1.2 Suunnittelualue

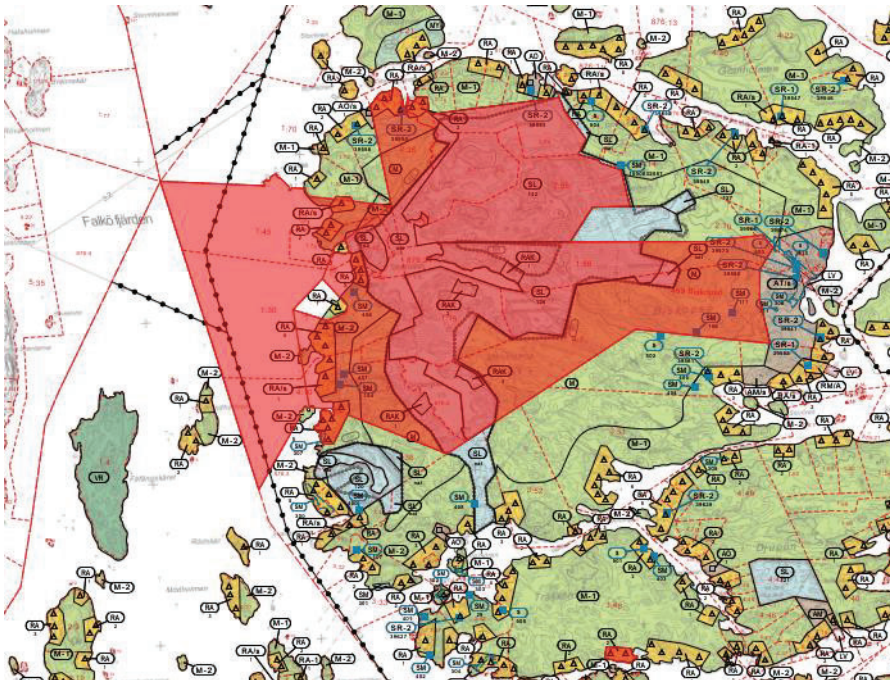
Suunnittelualue sijaitsee Biskopsön saarella noin viisi kilometriä Taalintehtaasta etelään. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 370 hehtaaria.

Biskopsö on noin 7 km²:n kokoinen saari Taalintehtaan eteläpuolella Kemiönsaaren kunnassa noin kymmenen minuutin merimatkan päässä Taalintehtaalta. Aiemmin saari oli osa Hiittisten kuntaa ja kuului myöhemmin Dragsfjärdin kuntaan. Saarella asuu alle kymmenen vakituista asukasta ympäri vuoden. Saaren itäpuolelle liikennöi yhteysalus Taalintehtaalta.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti. Biskopsön saari on osoitettu punaisella aluerajauksella.

Alue käsittää pääosin Biskopsön saaren sisäosia, siellä olevia järviä ympäristöineen ulottuen osin Biskopsön länsipuolen merenrantaan ja pienelle alueelle Träskön saaren eteläosassa.



Kuva: Suunnittelualue on osoitettu punaisella aluerajauksella.

Kemiön saaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt alueelle 28.5.2018 Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen. Suunnittelualue käsittää tämän kaavan kunnanhallituksen lainvoimaisuuspäätöksen (11.5.2020 § 97) ulkopuolelle jäävän alueen.

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

2 Lähtökohdat

2.1 Yleiskaavan sisältövaatimukset

Alueidenkäyttölain yleiskaavan sisältövaatimusten (AKL 39 §) mukaan yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Alueidenkäyttölain 73 §:n 1 momentin mukaan laadittaessa yleiskaavaa (tai asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

2.2 Strategiset lähtökohdat

Suunnittelualueella on voimassa Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaava. Tämä yli 25 vuotta vanha kaava halutaan päivittää vastaamaan nykyistä lainsäädäntöä ja tarpeita.

Kemiönsaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt alueelle 28.5.2018 Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen. Suunnittelualue käsittää tämän kaavan kunnanhallituksen lainvoimaisuuspäätöksen (11.5.2020 § 97) ulkopuolelle jäävän alueen. Kunta haluaa päivittää alueella voimassa olevan vanhan rantaosayleiskaavan vastaamaan muun Dragsfjärdin itäisen saariston alueen kaavatilannetta.

2.3 Ongelmat ja kehitystarpeet

Biskopsön sisäosien järvien alueella (nyt muutoksen alainen alue) ei ole voimassa olevassa rantayleiskaavassa suoritettu sisäjärvien rantaviivoihin perustuvaa mitoituslaskelmaa ja siten ovat myös siihen perustuvat rakennuspaikat jääneet osoittamatta rantaosayleiskaavassa. Tämän kaavamuutoksen keskeisiä tavoitteita ovat osoittaa mitoituslaskelmien puuttuminen, suorittaa puuttuvat mitoituslaskelmat, ja niiden perusteella maanomistajakohtaisesti osoittaa alueen rakennusoikeus. Uusien mitoituslaskelmien ja kantatilatarkastelun antamat rakennuspaikat pyritään maanomistajakohtaisesti siirtämään, mahdollisuuksien salliessa, saman maanomistajan merenranta-alueille. Siirtojen ollessa mahdottomia rakennusoikeus osoitetaan korvattavana (RAK) maanomistajakohtaisesti järvien ranta-alueille. Sisävesien rantarakennusoikeuden mitoituksessa käytetään Dragsfjärdin itäisen saariston rantayleiskaavan muutoksen laadinnan aikana viranomaisneuvottelussa sovittuja mitoitusnormeja.

Kemiönsaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt alueelle 28.5.2018 Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen. Tämä kaavan muutos ei ole tullut voimaan suunnittelualueella, vaan alueella on voimassa vuonna 1998 vahvistettu Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaava. Kunta haluaa päivittää alueella voimassa olevan vanhan rantaosayleiskaavan vastaamaan muun Dragfjärdin itäisen saariston alueen kaavatilannetta.

2.4 Suunnittelutilanne

2.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttölain (AKL 24 §) mukaan tavoitteet on otettava huomioon siten, että edistetään niiden toteuttamista maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa.

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000, ja tavoitteita on tarkistettu 2008. Alueidenkäyttötavoitteet on uudistettu, ja uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnallisilla alueiden käyttötavoitteilla pyritään edistämään

- siirtymistä vähähiiliseen yhteiskuntaan,
- luonnon monimuotoisuuden ja kulttuuriympäristön kestävää käyttöä,
- mahdollisuuksia elinkeinojen uudistamiseen, sekä
- kaupungistumisen mahdollisuuksiin ja haasteisiin vastaamista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

2.4.2 Maakuntakaava

Kemiönsaaren maakuntakaavoituksesta vastaa Varsinais-Suomen liitto.

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat maakuntakaavat:

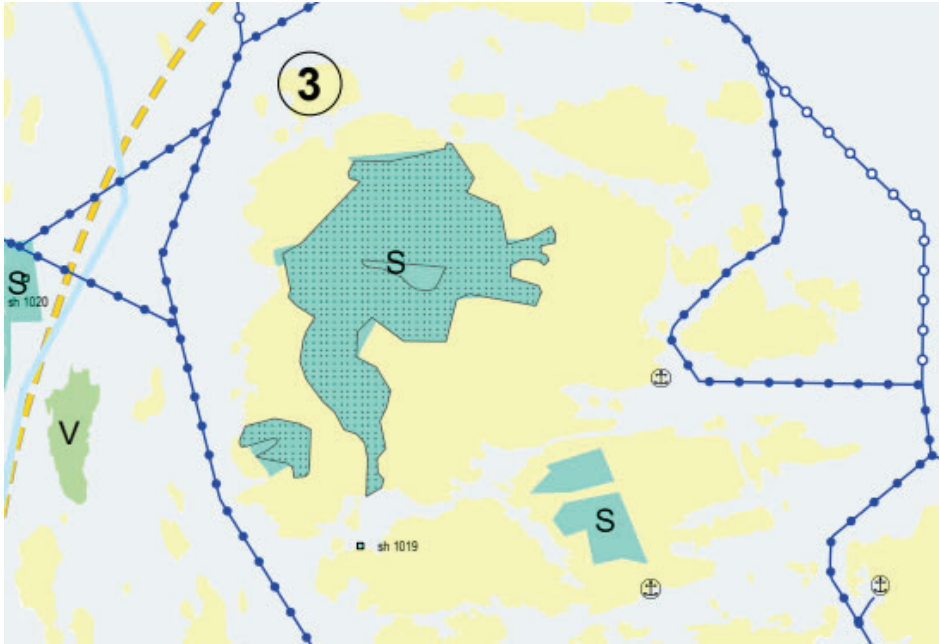
- **Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat.** Ympäristöministeriö vahvisti 20.3.2013 maakuntavaltuuston 10.12.2010 hyväksymät Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat. Kaavat saivat lainvoiman 31.10.2014 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä.
- **Tuulivoimavaihemaakuntakaava.** Ympäristöministeriö vahvisti 9.9.2014 Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuuston 10.6.2013 kokouksessaan hyväksymän tuulivoimavaihemaakuntakaavan. Vaihemaakuntakaavassa on osoitettu tuulivoimatuotantoon parhaiten soveltuvat alueet. Tarve kaavan laadinnalle tulee kansallisista ja maakunnallisista ilmasto- ja energialähtökohdista sekä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Kaava vahvistettiin maakuntavaltuuston hyväksymässä muodossa lukuun ottamatta valituksen perusteella poistettua Salon Järvenkylän tuulivoima-alueita. Maakuntavaltuuston päätöksestä tehdyt viisi muuta valitusta ympäristöministeriö hylkäsi. Tuulivoimavaihemaakuntakaava sai lainvoiman 29.1.2016, kun korkein hallinto-oikeus hylkäsi kaikki kaavaa koskeneet valitukset.
- **Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava.** Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan 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.
- **Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava.** Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla. Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Hyväksymispäätöksestä tehtiin 4 kpl valituksia, jotka Turun hallinto-oikeus hylkäsi (Päätös H1530/2023). Turun hallinto-oikeuden 30.8.2023 antamasta päätöksestä H1530/2023 haettiin kolme valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta. Korkein hallinto-oikeus ei 12.6.2024 antamassaan ratkaisussaan (Päätös 1739/2024) myöntänyt valituslupaa. Näin ollen maakuntavaltuuston hyväksymä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on kaikilta osin lainvoimainen.

Maakuntakaavassa kaavan muutoksen alueet on osoitettu maa- ja metsätalous-/retkeily /virkistysalueena (MRV).

Alueella on suojelualue (S, tunnus 801), joka on valtioneuvoston Natura 2000 -päätöksen mukaan rajattu alue.

Kaavan muutoksen alue on maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksen osa-alueella 3, jolla rantarakentamisen mitoitusnormi on 3-5 lay/km ja muuhun kuin loma-asutukseen osoitettavan rannan määrä 50%. Ko. osa-alueita koskee seuraava 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.



MRV

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

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

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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

S

SUOJELUALUE / -KOHDE (LAVMK)

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

SUOJELUMÄÄRÄYS:

Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.



NATURA-ALUEET / VIIVAKOhteET (LAVMK)

Valtioneuvoston Natura 2000-päätöksen mukaan rajatut alueet.

SUOJELUMÄÄRÄYS:

Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.



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.

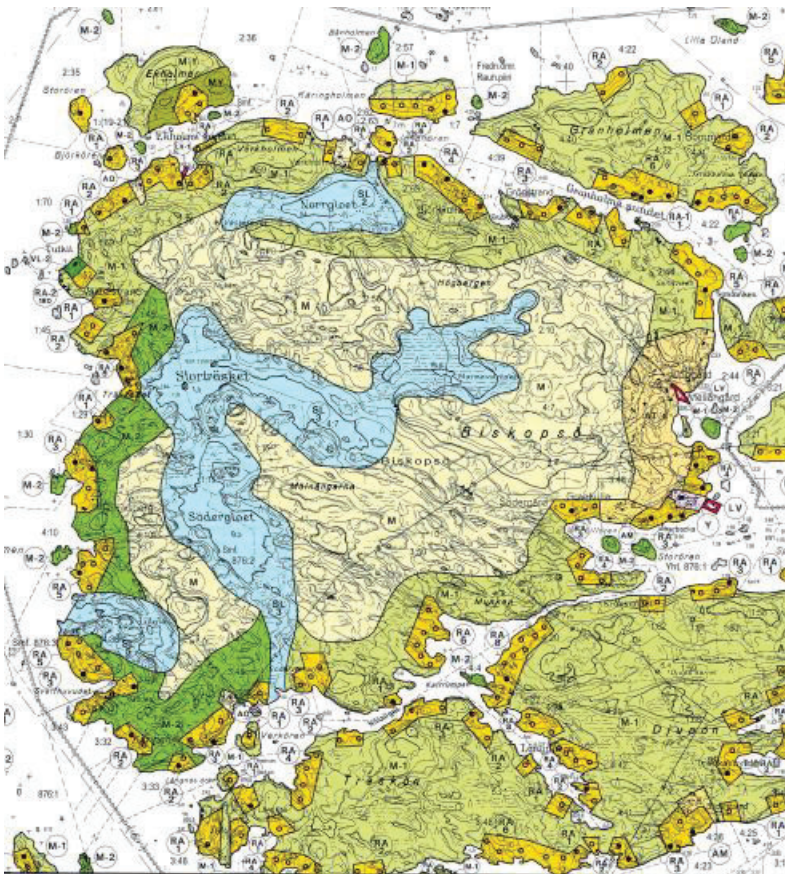
- ① 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %
- ② 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
- ③ 3-5 lay/km, vapaata rantaa 50 %
- ④ 2-3 lay/km, vapaata rantaa 50 %
- ⑤ 0-2 lay/km, vapaata rantaa 80 %
- ⑥ 0-3 lay/km, vapaata rantaa 60 %
- ⑦ lay/km mitoitus tulee ratkaista yksityiskohtaisessa suunnittelussa, vapaata rantaa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

Kuva: Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä sekä kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä.

Maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 10.6.2024 käynnistää Varsinais-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen. Maakuntakaava tullaan päivittämään vaihemaakuntakaavoina. Ensimmäisen vaiheen päivityksessä keskitytään puhtaan energian ja vesiensuojelun teemoihin. Vaihemaakuntakaavassa tarkastellaan koko Varsinais-Suomen maakuntaa niiltä osin, missä maankäytön ohjaukseen ei maakuntakaavan lisäksi kohdistu merkittävästi päällekkäistä ohjausta. Varsinais-Suomen maakuntahallitus päätti kokouksessaan 27.1.2025 kuuluttaa vireille vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan, ja asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) julkisesti nähtäville (AKL 63 § ja MRA 30 §). Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 22.2.–23.3.2025 välisenä aikana Varsinais-Suomen kuntien ja Varsinais-Suomen liiton internet-sivulla.

2.4.3 Yleiskaavoitus

Itäisen saariston alueelle on laadittu Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaava, jonka Lounais-Suomen ympäristökeskus on vahvistunut 24.4.1998. Vastaavalle alueelle on sittemmin laadittu, Örön aluetta lukuun ottamatta, koko kaava-alueella koskeva kaavan muutos, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 28.5.2018. Kaavan hyväksymispäätöksestä on Turun hallinto-oikeudelle jätetty valitus, koskien Biskopsön järvien aluetta, jonka johdosta hallinto-oikeus on 21.2.2020 kumonnut kunnanvaltuuston päätöksen, siltä osin kuin se koskee Biskopsön järvien aluetta. Kunnanhallitus on tehnyt kaavan lainvoimaisuudesta toimeenpanopäätöksen 11.5.2020 §97, josta Biskopsön järvien alue on rajattu pois. Tällä kyseisellä alueella on siis yhä voimassa 24.4.1998 vahvistettu Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaava.



Kuva: Ote 24.4.1998 vahvistetusta Dragsfjärden itäisen saariston rantaosayleiskaavasta.

2.4.4 Asemakaavoitus

Alueelle ei ole laadittu asemakaavoja.

2.4.5 Ranta-asemakaavoitus

Alueelle ei ole laadittu ranta-asemakaavoja.

2.4.6 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja.

2.4.7 Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2009.

2.4.8 Pohjakartta ja kiinteistöt

Kaavan pohjakarttana on Maanmittauslaitoksen numeerinen Maastokartta mittakaavassa 1: 10 000 vektorimuodossa Euref -koordinaattijärjestelmässä (GK23). Maastokartta on täydennetty numeerisella kiinteistörajakartalla (NKRK) eli aineistolla, joka sisältää kiinteistörajat ja -tunnukset. Kartta-aineisto oli ajantasainen työn aloitusvaiheessa.

3 Perusselvitykset

3.1 Yleistä

Alueelta tehdyt aiemmat selvitykset ja lisäselvitysten tarve selvitetään työn alkuvaiheessa ja sen aikana. Alueelta on tehty 28.5.2018 hyväksytyn kaavan muutoksen laadinnan yhteydessä mm. arkeologinen selvitys sekä luontoselvitys, jota täydennetään kaavan laadinnan aikana. Alueella on mm. Natura 2000 -aluetta sekä muita saaristoluonnon suojeluarvoja.

Aiempia selvityksiä on täydennetty luontoselvitysten osalta 2024.

3.2 Luonnonympäristö ja maisema

Aikaisemmat selvitykset

Alueelta tehdyt aiemmat selvitykset liittyvät koko **Dragsfjärdin itäisen saariston rantayleiskaavan muutokseen**, josta nyt kaavoitettava alue on ollut osana.

Dragsfjärdin itäisen saariston rantayleiskaavan muutokseen liittyen tehtiin kaavan laadinnan aikana selvityksiä seuraavasti:

Suunnittelualueella on tehty luontoselvitys 2010 ja sitä on täydennetty 2011. Selvityksen teki Faunatica Oy. Selvitykseen sisältyi:

- Kaavamuutosalueiden luontoarvoselvitys (merkittävät luontotyypit ja putkilokasvit; 13 kohdetta)
- Apolloperhosen levinneisyyskartoitus esiintymisen ydinalueen reunamilla kaavamääräysalueen tarkentamiseksi
- Tunnettujen uhanalaislajien esiintymien nykytilan selvitys (31 kohdetta) ja paahdealueiden uhanalaisille perhoslajeille soveliaiden elinympäristöjen kartoitus Hiittisten kirkonkylällä

Luontoselvityksen tekemisen jälkeen rakennuspaikkojen siirtojen myötä kaavamuutoskohteita on tullut lisää verrattuna tutkittuihin 13 kohteeseen. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen luontoselvitystä täydennettiin. Luontoselvityksen täydennys on tehty kesällä 2016. Tästä menettelystä on keskusteltu ja sovittu kaavaehdotusvaiheen työ- ja viranomaisneuvottelussa kesällä / syksyllä 2015.

ELY –keskuksen kaavaehdotuksesta antaman lausunnon mukaisesti pidettiin luontoarvojen osalta erillinen työneuvottelu 18.5.2016. Neuvottelun perusteella tehtiin arvio kaavan vaikutuksista Natura 2000 –suojelualueisiin. Natura-arviota täydennettiin ELY -keskuksen kaavaehdotus II 8.10.2017 Natura-arviosta antaman lausunnon sekä 23.10.2017 pidetyn työneuvottelun ja 26.10.2017 pidetyn viranomaisneuvottelun perusteella.

Tiedot uhanalaisista lajeista on saatu Varsinais-Suomen ELY –keskukselta kaavan laadinnan lähtötiedoiksi kesällä 2016.

Luonnonsuojelualueet ja Natura-alueet on osoitettu kaavassa ympäristöhallinnon aineistojen perusteella.

Liite 2: Arvio kaavan vaikutuksista Natura 2000 –suojelualueisiin, 1.6.2017

Merikotkasta on tehty 2016 – 2017 oma vain viranomaiskäyttöön tarkoitettu raportti ja vaikutusarvio.

Muinaismuistot on osoitettu Museoviraston tekemän rakennetun ympäristön ja muinaismuistoseelvityksen (Museoviraston suojeluaineisto, FI. 1000272, FI. 1000034 ja FI. 1000000 FI. 1000272.MV_suojeluaineisto.20120905) perusteella.

Syksyllä 2016 tehtiin kaava-alueen muinaismuistoinventoinnin täydennys. Täydennys perustui Varsinais-Suomen maakuntamuseon kaavaehdotuksesta antamaan lausuntoon ja elokuussa 2016 pidettyyn työneuvotteluun.

ELY – keskus on toimittanut kaavaehdotus II lausunnon antamisen yhteydessä Excel- taulukon liittyen luonnonsuojelun yksityiskohtaisiin asioihin. Tämä taulukon aineisto on käyty läpi Kemiönsaaren kunnan kaavoitus- ja rakennusvalvontaviranomaisen sekä ELY -keskuksen luonnonsuojeluyksikön edustajan kanssa 18.10.2017.

Turun hallinto-oikeus on päätöksellään 21.2.2020 katsonut nyt kaavoitettavan alueen selvitysten olevan riittäviä.

Selvitysten täydennykset

Kaavan laadinnan aikana selvitetään tehdyt selvitykset ja olemassa olevat tiedot otetaan huomioon kaavan laadinnan aikana. Rakentamattomien kaavassa rakentamiseen osoitettavilla alueilla on tehty luontoarvojen perusselvitykset kaavan laadinnan aikana.

Liite 3: Biskopsön osayleiskaavan muutoksen luontoselvitys, 19.12.2024

Luonnonsuojelualueet ja Natura-alueet tarkistetaan ympäristöhallinnon palvelusta saatavien aineistojen perusteella.

Ko. palveluiden perusteella kaava-alueella on yksi Natura 2000 –alue:

- Naturatunnus; FI0200069
- Nimi; Biskopsön glo-järvet
- Toteutustapa; luonnonsuojelulaki, vesilaki

Ko. palveluiden perusteella kaava-alueella on seuraavat luonnonsuojelualueet:

- Luonnonsuojelualueetunnus; ESA260633
- Nimi; Biskopsön luonnonsuojelualue
- Suojelutyyppi; Muu luonnonsuojelualue (MH)

- Luonnonsuojelualueetunnus; YSA260633
- Nimi; Grankulla luonnonsuojelualue
- Suojelutyyppi; Yksityismaiden luonnonsuojelualue (YSA)

- Luonnonsuojelualueetunnus; YSA200182
- Nimi; Biskopsön luonnonsuojelualue
- Suojelutyyppi; Yksityismaiden luonnonsuojelualue (YSA)

- Luonnonsuojelualueetunnus; YSA257415
- Nimi; Dansskog luonnonsuojelualue
- Suojelutyyppi; Yksityismaiden luonnonsuojelualue (YSA)

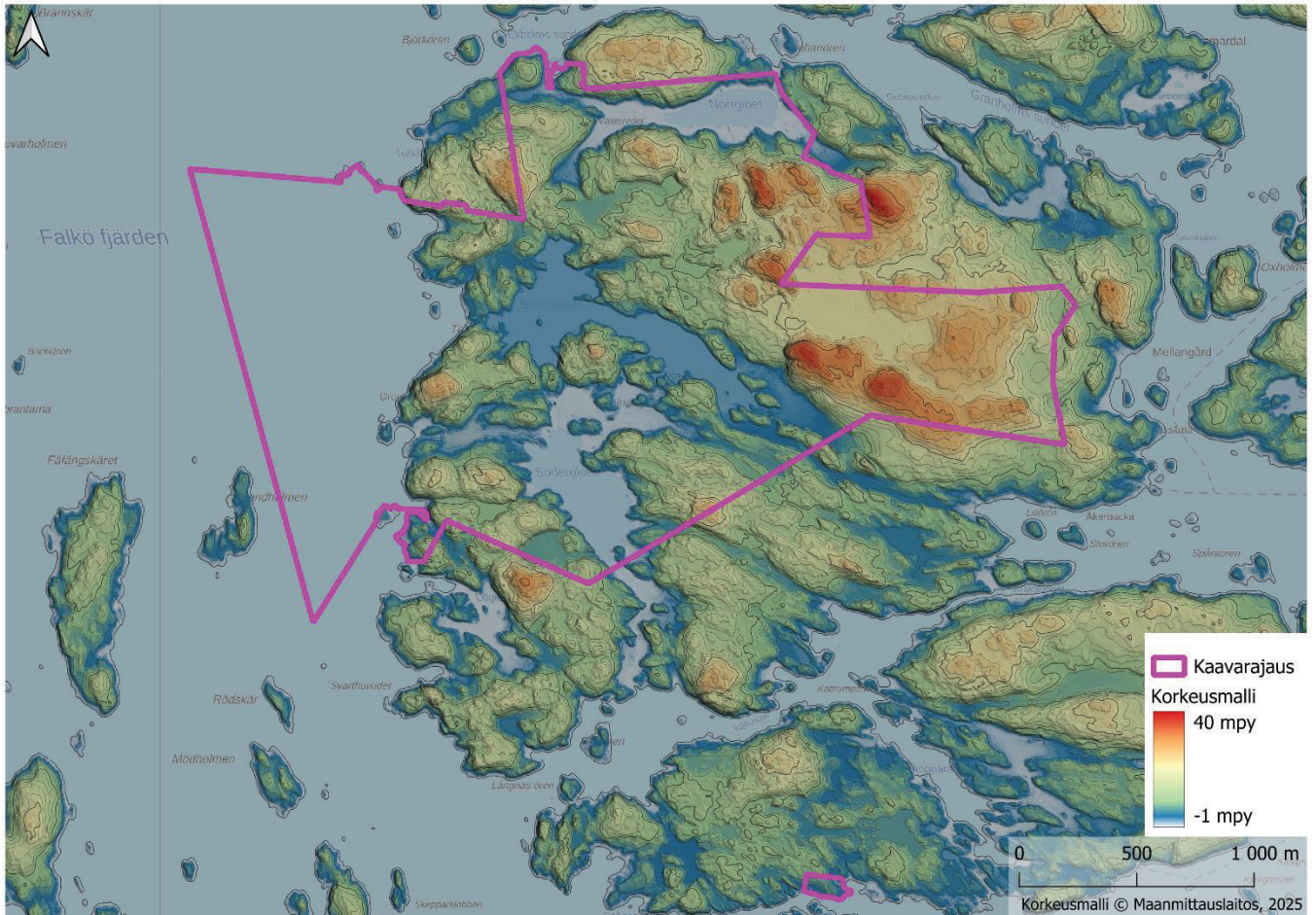
3.2.1 Vesistöt ja pohjavedet

Suunnittelualueen länsireuna on merialuetta. Alueella sijaitsee kolme (3) suurempaa ja yksi (1) pienempi sisävesialuetta.

Suunnittelualue tai sen lähialueet eivät ole pohjavesialuetta.

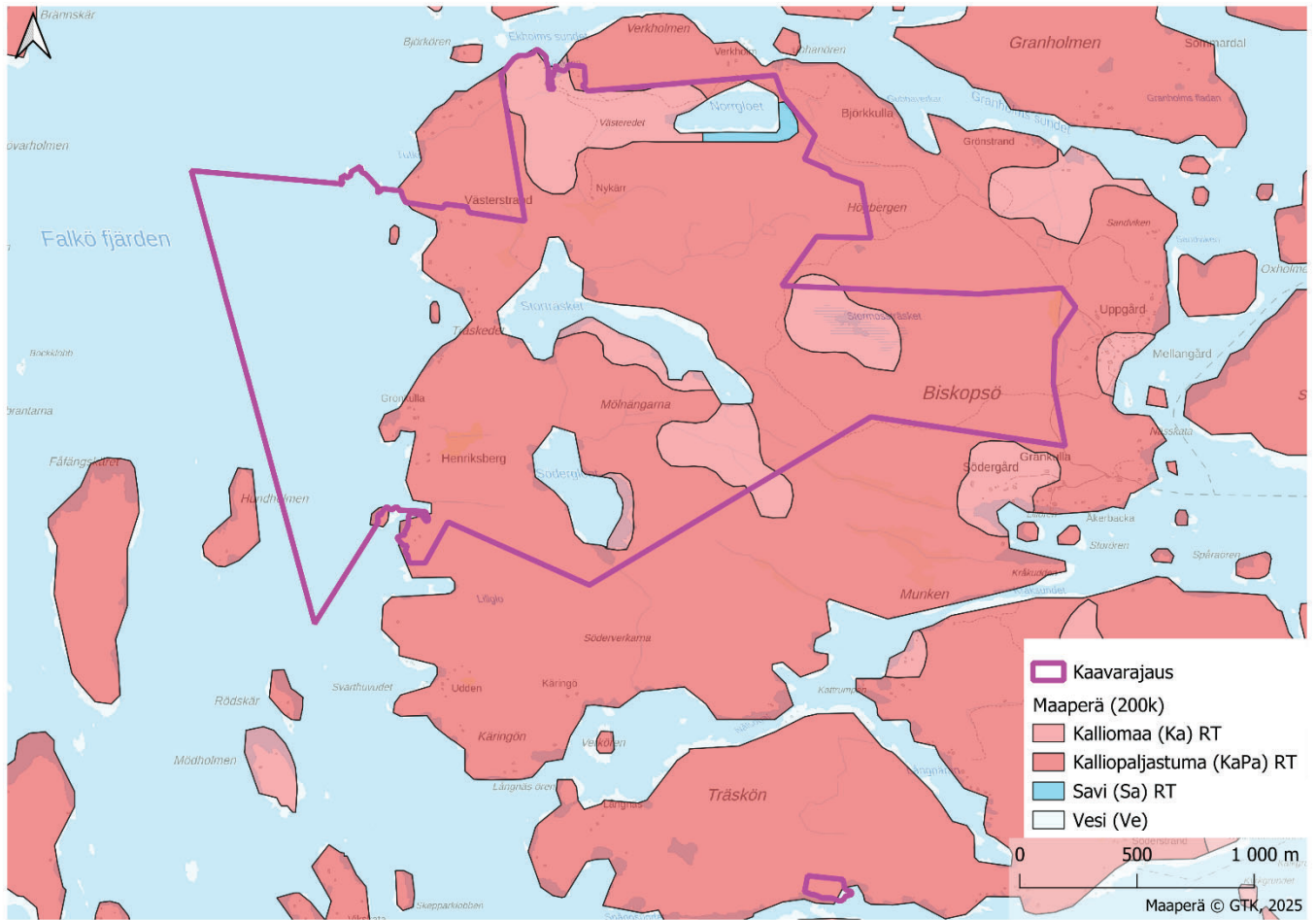
3.2.2 Maa- ja kallioperä

Kaava-alueen maanpinnan korkeus vaihtelee vähän alle merenpinnan keskimääräisen korkeuden ja noin 40 metriä sen yläpuolella.



Kuva: Kaava-alueen maanpinnan korkeusmalli.

Kaava-alueen maaperä koostuu lähes kokonaisuudessaan kallionpaljastumasta ja kalliomaasta. Pohjoisosassa aluetta sijaitsee savipohjainen alue.



Kuva: Kaava-alueen maaperä.

3.3 Maisema

3.3.1 Maiseman yleiskuvaus

Suunnittelualueen saari on maisemallisesti puustoista kalliomaisemaa. Ranta-alueilla sijaitsee rakennettuja loma-asuntoja ja niiden laitureita. Maisemallisesti saaren ympäristö on perinteistä saaristo näkymää, jolla sijaitsee erikokoisia saaria.

3.3.2 Arvokkaat maisema-alueet

Suunnittelualue ei sisälly valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin.

3.4 Rakennettu ympäristö

3.4.1 Yhdyskuntarakenne ja asutuksen nykytila

Suunnittelualueella ei sijaitse vakituisen asumisen rakentamista, eikä alueelle ole rakennettu kunnallistekniikkaa. Saaren itärannalla, kaava-alueen ulkopuolella on vakituista asutusta.

3.4.2 Rakentamisen määrä ja rantaviiva

Suunnittelualueelle on rakennettu kymmenen loma-asumisen rakennusta. Meri-alueen rantaviivaa suunnittelualueelle sijoittuu noin 3 km ja sisävesien rantaviivaa on yhteensä noin 7 km. Olemassa oleva rakentaminen sijoittuu meren ranta-alueelle.

3.4.3 Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat alueet ja kohteet

Suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen ei ole osoitettu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti rakennetun ympäristön arvokkaita alueita tai kohteita.

3.4.4 Paikallisesti arvokkaat alueet ja kohteet

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee Villa Lugnnäs, joka on toiminut pensionaattina 1900-luvun alussa. Rakennus ja sen pihapiiri on arvotettu paikallisesti arvokkaiksi vuonna 2020 lainvoiman saaneen rantaosayleiskaavan yhteydessä.

Museoviraston laatiman Kemiönsaaren kulttuuriympäristöprojektin (id 204) tiedot on ollut vuonna 2020 lainvoiman saaneen rantaosayleiskaavan lähtötietona arvokkaiden rakennusten osoittamisessa.

Taulukko 1. Suunnittelualueen rakennusinventoinnin kohteet.

id	kyla_nimi	Kiinteistötunnus	Kiinteistön nimi	Yhteenvedo	Asutushistoria	Lähiympäristö	Pihapiiri
39554	Biskopsö	322-489-0002-0034	Villa Lugnnäs EI JULKAISTA YLEISÖLLE	Lohkottu Uppgårdista Huvila Muutoksia julkisivuihin 1900-l loppupuolella. Rakennuksessa toiminut pensionaatti. Talousrakennuksia 1900-l.	Lohkottu Uppgårdista 1909. Uppgårdista 1920. 1909.	Rakennukset sijaitsevat Kemiönsaarella, Taalintehtaan eteläpuolella, Biskopsön saaren pohjoisrannalla.	Kiinteistöön kuuluu asuinrakennus, kaksi ulkorakennusta ja ilmeisesti kesämökki.

3.5 Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueelle sijoittuu kuusi (6) muinaismuistoaluetta. Alueella on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2020 lainvoiman saaneen rantaosayleiskaavan yhteydessä. Inventointi on suoritettu vuoden 2016 aikana. Inventoinnin tuloksia on täydennetty tähän kaavaan museoviraston muinaismuistorekisterin tiedoilla.

Taulukko 2. Suunnittelualueen muinaismuistojäännökset.

Kaavakartan id	Muinaisjäännösrekisterin id	Kohdenimi	Laji	Tyyppi	Alatyyppi	Ajoitus
104	1000021315	Henriksberg	kiinteä muinaisjäännös	kivirakenteet	latomukset	esihistoriallinen
106	1000021317	Hemlands skogen 1	kiinteä muinaisjäännös	kivirakenteet	latomukset	ajoittamaton
111	1000021361	Hiittinen Biskopsö	kiinteä muinaisjäännös	löytöpaikat	kätköt	kivikautinen
307	1000030340	Lillglo 1	kiinteä muinaisjäännös	kivirakenteet	ryssänuunit	historiallinen
406	1000030426	Träskedet 1	kiinteä muinaisjäännös	kulkuväylät	kummelit	historiallinen
407	1000030438	Henriksberg 1	kiinteä muinaisjäännös	kivirakenteet	latomukset	esihistoriallinen

Liite 7.1: arkeologinen inventointi, 2016

3.6 Liikenne

Suunnittelualueella ei ole tiestöä. Biskopsön saareen liikennöi yhteysalus Taalintehtaalta. Suunnittelualueen loma-asunnon rakennuspaikoille rantaudutaan rakennuspaikkakohtaisesti.

3.7 Yhdyskuntatekniikka

Suunnittelualueella ei ole yhdyskuntatekniikkaa.

3.8 Maanomistus

Suunnittelualueen kaikki kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa pois lukien yksi metsähallituksen omistama kiinteistö.

3.8.1 Emätilaselvitys

Suunnittelualueen rakennusoikeuden mitoitus perustuu alueella voimassa olevan 29.4.1997 hyväksytyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan mitoitusperiaatteisiin ja rantarakennusoikeuden laskentaan. Em. voimassa olevan rantaosayleiskaavan kantakiinteistön tarkasteluajankohta on 30.5.1985. Kaavan muutos tehdään nykyinen kiinteistöjako huomioiden.

28.5.2018 hyväksytyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen rantarakennusoikeuden mitoitus perustuu edellä todetun kaavan mitoitukseen.

Sisävesien rantarakennusoikeuden mitoituksessa käytetään **Dragsfjärdin itäisen saariston rantayleiskaavan muutoksen** laadinnan aikana viranomaisneuvottelussa sovittuja mitoituskriteerejä.

Liite 6: Muistio työneuvottelusta Biskopsön sisävesien rakennusoikeuteen liittyen, 18.1.2014

Biskopsön saaren sisäosien järvien alueella ei ole voimassa olevassa rantayleiskaavassa suoritettu sisäjärvien rantaviivoihin perustuvaa mitoituskriteeristöä ja siten ovat myös siihen perustuvat rakennuspaikat jääneet osoittamatta rantaosayleiskaavassa. Tämän kaavan muutoksen keskeinen tavoite on osoittaa mitoituskriteeristöjen puuttuminen, suorittaa puuttuvat mitoituskriteeristöt ja niiden perusteella maanomistajakohtaisesti osoittaa alueen rantarakennusoikeus. Em. perusteella kaavan muutokseen liittyen on tehty em. sisäosien järvien rantaviivaa sisältävien kiinteistöjen osalta kantatilaselvitys seuraavasti:

40-437-2-36 LUGNNÄS (x), muodostettu 11.10.1966, lakannut 01.01.2009

- 40-489-2-36 LUGNNÄS, muodostettu 01.01.2009

40-437-1-58 Norrgård (x), muodostettu 9.5.1983, lakannut 01.01.2009

- 322-489-1-58 Norrgård, muodostettu 01.01.2009
 - o 322-489-1-10 Djupöudden, muodostettu 27.06.2018
 - o 322-489-1-11 Gubbaverkar, muodostettu 27.06.2018

40-437-4-7 Mellangård (x), muodostettu 24.05.1919, lakannut 01.01.2009

- 322-489-4-7 Mellangård, muodostettu 01.01.2009
 - o 322-489-4-1 Gamla Mellangård, muodostettu 27.06.2018
 - o 322-489-4-2 Nässkata, muodostettu 27.06.2018
 - o 322-489-4-3 Mellangårds vatten, muodostettu 27.06.2018 (vesialue)
 - 322-489-2-11 Tärnevik, muodostettu 16.12.2021 (vesialue)

40-437-1-15 Johannelund (x), muodostettu 16.07.1925, lakannut 01.01.2009

- 322-489-1-15 Johannelund, muodostettu 01.01.2009
 - o 322-489-4-3 Mellangårds vatten, muodostettu 27.06.2018 (vesialue)
 - 322-489-2-11 Tärnevik, muodostettu 16.12.2021 (vesialue)

40-437-4-10 Henriksberg (x), muodostettu 24.03.1954, lakannut 01.01.2009

- 322-489-4-10 Henriksberg, muodostettu 01.01.2009

40-437-4-30 Grönkulla (x), muodostettu 05.12.1962, lakannut 01.01.2009

- 322-489-1-30 Grönkulla, muodostettu 01.01.2009

40-437-1-43 Annedet (x), muodostettu 17.06.1980, lakannut 01.01.2009

- 322-489-1-43 Annedet, muodostettu 01.01.2009

40-437-1-44 Majedet (x), muodostettu 17.06.1980, lakannut 01.01.2009

- 322-489-1-44 Majedet, muodostettu 01.01.2009

40-437-1-45 Vesterstrand (x), muodostettu 17.06.1980, lakannut 01.01.2009

- 40-437-1-75 Falkstrand (x), muodostettu 01.01.2009, lakannut 01.01.2009
 - o 322-489-1-75 Falkstrand, muodostettu 01.01.2009
- 322-489-1-45 Vesterstrand, muodostettu 01.01.2009

40-437-2-60 Kalamökki (x), muodostettu 23.09.1981, lakannut 01.01.2009

- 322-489-2-60 Kalamökki, muodostettu 01.01.2009

Turun hallinto-oikeuden päätöksen ja perusteluiden perusteella on tehty sisävesien rantavyöhykkeen kiinteistöjen osalta mitoitusrantaviivan selvitys, jonka perusteella voidaan todeta, että voimassa olevan rantaosayleiskaavan rantarakennusoikeuden laskennassa ei ole ollut sisävesien rantaviiva mukana. Selvityksessä on todettu kantatila- ja kiinteistökohtaisesti rantarakennusoikeuden muodostuminen meren rannan mitoitusrantaviivan ja sisävesien mitoitusrantaviivan perusteella. Selvityksessä todetaan myös voimassa olevan kaavan rantarakennusoikeuden mitoituskannan tulokset, jolloin voidaan verrata laskennan tuloksia ja todeta, että voimassa olevan rantaosayleiskaavan laadinnan rantarakennusoikeuden mitoituksessa ei ole huomioitu sisävesien rantaviivaa kiinteistöjen rakennusoikeuden muodostumisessa.

Liite 4: Selvitys sisävesien mitoitusrantaviivasta ja rantarakennusoikeuden vertailu voimassa olevaan kaavaan, 10.2.2026

3.9 Väestö

Suunnittelualueella ei ole vakituista asutusta. Bisköpsön saarella on noin kymmenen vakituista asukasta.

3.10 Elinkeinot ja palvelut

Suunnittelualueen loma-asuminen tukeutuu Taalintehtaan palveluihin.

3.11 Virkistys

Saaren sisävesien ympäristössä on luontopolku ja näköalatorni.

3.12 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä. Alueella ei ole tiestöä. Ympäristön veneily on ainoa ihmisen toiminnasta johtuva häiriötekijä.

4 Tavoitteet

4.1 Yleiset tavoitteet

Kaavamutoksen tavoitteena on tarkistaa noin 25 vuotta sitten laadittu Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaava vastaamaan nykyistä lainsäädäntöä ja nykyisiä tarpeita. Lisäksi tavoitteena on merkintöjen ja määräysten ajankohtaistaminen ja tarkistaminen toteutuneen tilanteen ja uusien tarpeiden osalta.

Rantaosayleiskaava laaditaan alueidenkäyttölain (AKL) mukaiseksi oikeusvaikutteiseksi osayleiskaavaksi, jonka perusteella voidaan myöntää rakennusupa.

4.2 Mitoitustavoitteet

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1998 vahvistettu Dragsfjärdin itäiseen saariston rantaosayleiskaava. Tämän kaavan rantarakennusoikeuden mitoitus käytetään tarkistettavan rantaosayleiskaavan pohjana.

4.2.1 Meren rantojen mitoitusavoitteet

Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan mitoitus ei muuteta, ts. rakennuspaikkoja ei lisätä eikä kantatilatarkastelua ja mitoituslaskentaa tehdä uudelleen. Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa olevat mahdolliset selvät mitoitusvirheet tarkistetaan, jos sellaisia havaitaan.

4.2.2 Sisävesien mitoitusavoitteet

Biskopsön sisäosien järvien alueella (nyt muutoksen alainen alue) ei ole voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa suoritettu sisäjärvien rantaviivoihin perustuvaa mitoituslaskelmaa ja siten ovat myös siihen perustuvat rakennuspaikat jääneet osoittamatta rantaosayleiskaavassa. Tämän kaavan muutoksen keskeinen tavoite on osoittaa mitoituslaskelmien puuttuminen, suorittaa puuttuvat mitoituslaskelmat, ja niiden perusteella maanomistajakohtaisesti osoittaa alueen rantarakennusoikeus.

Uusien mitoituslaskelmien ja kantatilatarkastelun antamat rakennuspaikat pyritään maanomistajakohtaisesti siirtämään, mahdollisuuksien salliessa, saman maanomistajan merenranta alueille. Siirtojen ollessa mahdottomia rakennusoikeus osoitetaan korvattavana (RAK) maanomistajakohtaisesti järvien ranta-alueille. Rakennuspaikkojen siirrot todettiin mahdottomiksi, kun maaomistusyksiköllä ei ollut rantaviivaa muualla kuin luonnonsuojelualueen sisävesien rannoilla.

4.3 Tehtävät muutokset

Tehtävät muutokset perustuvat 28.5.2018 hyväksytyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen laadinnan muutoksiin. Muutosten johdosta koko Dragsfjärdin itäisen saariston alueelle saadaan yhtenäinen rantojen maankäytön suunnitelma. Tehtävät muutokset ovat seuraavat:

- Loma-asunnon rakennuspaikkojen (RA) rakennusoikeuden nostaminen.
- Kaavamääräysten ajantasaistaminen alueidenkäyttölain sekä muiden nykyisten lakien mukaiseksi.

- Aluevarauksia ja rakennuspaikkojen sijainteja tarkistetaan toteutuneen rakentamisen, nykyisen maankäytön tai muuttuneiden tarpeiden ja olosuhteiden mukaisesti.
- Suojeltavien rakennusten osoittaminen tiedossa olevan rakennusinventoinnin tietojen mukaisesti.
- Luonnonsuojelualueiden ja Natura-alueiden osoittaminen olemassa olevien tietojen perusteella.
- Muinaismuistokohteiden osoittaminen tehtyjen selvitysten perusteella
- Voimassa olevan kaavan mukaisten rakennuspaikkojen ulottuvuuden tarkistaminen.
- Uhanalaisten lajien huomioiminen kaavamääräyksin.

4.4 Keskeisimmät maanomistajien esityksestä harkittavat muutokset

- RA-rakennuspaikkojen siirto myönnettyjen lupien mukaisesti pois nykyisen kaavan vahvistamisen jälkeen perustetuilta suojelualueilta rakentamisen, käytön, maastonmuotojen, rannan laadun, maaperän, luontoarvojen ja maiseman sekä yleisten rantojen maankäytön suunnitteluperusteiden kannalta katsottuna parempaan paikkaan.

4.5 Maakuntakaavan antamat tavoitteet

Maakuntakaavan aluevaraukset ja muu ohjausvaikutus otetaan huomioon rantaosayleiskaavaa laadittaessa.

5 Mitoitus

5.1 Biskopsön saaren meren rannat

Suunnittelualueen rakennusoikeuden mitoitus perustuu alueella voimassa olevan 29.4.1997 hyväksytyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan mitoitusperiaatteisiin ja rantarakennusoikeuden laskentaan. Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan mitoitusta ei muuteta, ts. rakennuspaikkoja ei lisätä eikä kantatilatarkastelua ja mitoituslaskentaa tehdä uudelleen. Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa olevat mahdolliset selvät mitoitusvirheet tarkistetaan, jos sellaisia havaitaan.

Biskopsön saari kuuluu alla todettujen mitoitusperusteiden mukaiseen mitoitusalueeseen B.

5.1.1 Rantaosayleiskaavan mitoitusperusteet

Loma-asutuksen mitoitus perustuu voimassa olevan Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan laadinnan aikana voimassa olleeseen seutukaavan aluejakoon.

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi loma-asutus mitoitetaan 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. Rakentamattoman rantaviivan osuus kokonaisrantaviivasta on määriteltä seutukaavan mukaan erikseen jokaiselle osa-alueelle (108-116) jokaisen mitoitusalueen puitteissa.

Kun loma-asutus ryhmitellään yhteisrantaiseksi, voidaan osoitettu mitoitusluku ylittää 50 %-lla, edellyttäen, että rakennuspaikat sijoitetaan vähintään 100 m:n päähän rannasta.

Yleisiä mitoitusperiaatteita ovat:

- Rakennusmahdollisuudet tarkastellaan tilakohtaisesti siten, että naapuritilan maankäyttö, kun tilat eivät muodosta samaa maanomistuksikköä, ei vaikuta mitoitukseen. Käytettynä rakennusoikeutena huomioidaan kuitenkin erotetut lomarakennuspaikat, rakennetut loma-asunnot, myönnetty rakennus- tai poikkeusluvat 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 maanomistuksikkön 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).

Mitoitusperusteet mitoitusalueilla A, B, C ja D

Alle 1 ha kokoisia saaria, paljaita saaria sekä saaria, joiden maasto ei salli rakentamista ei tulisi 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 selvitetään loma-asuntorakennusoikeuksien siirtäminen saman maanomistuksikkön sisällä isommille saarille.

Mitoitusnormit määritetään kuitenkin mitoitusalueilla C ja D suorittamalla saarikohtainen peitteisyyttä ja maasto-olosuhteita koskeva inventointi. Rakennuskelpoisiksi osoittautuneiden saarten tai saarten osien rantaviiva ja pinta-ala huomioidaan loma-asuntojen mitoituksessa.

Mitoitusalue B

Alueen muodostavat osa-alueet 108 ja 109 eli Biskopsön, Vänoxan saaret sekä Lilla ja Stora Ängesön saaret Hiittisten kylän pohjoisosassa ympäristöineen. Alueen saaret ovat suhteellisen kookkaita ja peitteisiä muodostaen tiheitä ryhmiä kapeine salmineen ja suojaisine lahtineen.

Vapaan rantaviivan osuus tulee osa-alueilla 108 ja 109 olla 50 % kokonaisrantaviivasta.

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

Biskopsön ja Vänoxan pääsaarilla mitoituspäätteenä on kuitenkin 5 loma-asuntoa/rantakilometri.

Rakennukset on sovittava maisemaan ja rakennettuun ympäristöön.

5.2 Biskopsön saaren sisävedet

5.2.1 Yleiset mitoituspäätteet

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi loma-asutus mitoitetaan siten, että omarantaisille loma-asunnoille ilmoitetaan maksimitehys, ts. montako loma-asuntoyksikköä rakennuspaikkaa rantakilometriä kohti tai saarissa montako loma-asuntoyksikköä rakennuspaikkaa saarihehtaaria kohti rakennusoikeutta osoitetaan.

Kaikki rakennusoikeus lasketaan sisävesillä kiinteistön rantaviivan pituuden perusteella.

Loma-asuntoyksiköllä (lay) tarkoitetaan yksittäiselle lomarakennuspaikalle rakennettavissa olevaa kokonaisuutta, jonka muodostavat loma-asunto sekä samassa pihapiirissä oleva saunarakennus, vierasmaja ja kylmät kevytrakenteiset varastorakennukset.

Maanomistusyksiköllä tarkoitetaan saman maanomistajan tai maanomistajaryhmän (puolisot, perikunta ym.) omistamien kaikkien kiinteistöjen ja niiden palstojen muodostamaa kokonaisuutta.

Biskopsön sisäosien järvien alueella (nyt muutoksen alainen alue) ei ole voimassa olevassa rantayleiskaavassa suoritettu sisäjärvien rantaviivoihin perustuvaa mitoituskalkulaaria ja siten ovat myös siihen perustuvat rakennuspaikat jääneet osoittamatta rantaosayleiskaavassa. Tämän kaavan muutoksen keskeinen tavoite on osoittaa mitoituskalkulaarien puuttuminen, suorittaa puuttuvat mitoituskalkulaarit, ja niiden perusteella maanomistajakohtaisesti osoittaa alueen rantarakennusoikeus.

Sisävesien rantarakennusoikeuden mitoituksessa käytetään **Dragsfjärdin itäisen saariston rantayleiskaavan muutoksen** laadinnan aikana viranomaisneuvottelussa sovittuja mitoituskalkulaareja.

Kaavan muutoksen laadinnan alkuvaiheessa on neuvoteltu ELY –keskuksen kanssa sisävesien rantarakennusoikeuden mitoituksesta. Neuvottelussa 8.1.2014 sovittiin, että

- sisävesien rakennusoikeuden mitoituskalkulaarina käytetään 3 lay/km
- mitoitusrantaviivan laskennassa käytetään yleisesti käytössä olevia ja nyt laskennassa käytettyjä vähennyskertoimia

Liite 6: Muistio työneuvottelusta Biskopsön sisävesien rakennusoikeuteen liittyen, 18.1.2014

5.2.2 Mitoitusrantaviiva

Mitoituksen perusteena oleva mitoitusrantaviiva mitataan 1:10 000-mittakaavaiselta maastokartalta. Mitoitusrantaviiva mitataan 50 metrin murtoviivaa käyttäen. Tällä menettelyllä rannan pienmuodoista sekä osa erittäin kapeista niemistä ja lahdistä karsiutuu pois. Näistä ei siten muodostu mitoitusrantaviivaa yhtä paljon kuin suorasta rantaviivasta.

Mitoitusrantaviivan laskennassa käytetään seuraavia alennuskertoimia:

- niemen, kannaksen tai saaren leveys alle 50 m, ei mitoitusrantaviivaa (kerroin 0)
- niemen, kannaksen tai saaren leveys 50-100 m, alennuskertoimella 0.5
- niemen, kannaksen tai saaren leveys 100-150 m, alennuskertoimella 0.75
- alle 100 m leveä lahti tai salmi, alennuskertoimella 0.25
- 100-200 m leveä lahti tai salmi, alennuskertoimella 0.5
- 200-300 m leveä lahti tai salmi, alennuskertoimella 0.75

Jos sisävedessä oleva saari on rakennuskelvoton ja jää rakentamattomaksi, sisäveden mannerrannan rakennusoikeus lasketaan sisäveden leveyden mukaan niin kuin saarta ei olisikaan. Ts. rakennuskelvottoman saaren rantaviivan läheisyys ei vaikuta sisäveden mannerrannan rakennusoikeuteen.

5.2.3 Kantakiinteistötarkastelu

Ns. kantakiinteistön leikkausajankohtana on sisävesien osalta 29.4.1997 hyväksytyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan leikkausajankohta 30.5.1985. Sitä käytetään kaavan laadinnassa kantakiinteistöajankohtana.

Kaavan laadinnassa selvitetään tuona ajankohtana voimassa ollut kiinteistöjaotus eli tuolloin voimassa olleet kiinteistöt ovat kantakiinteistöjä. Kullekin kantakiinteistölle lasketaan maksimi rantarakennusoikeus ja siitä vähennetään kantakiinteistöstä muodostetut rakennuspaikat. Kantakiinteistöstä erotetun kiinteistön rekisteröimispäivämäärä on ensisijainen peruste tutkia kantakiinteistön käyttämää rakennusoikeutta. Jäljellä oleva rakennusoikeus osoitetaan kantakiinteistön nykyisille palstoille.

Rakennusoikeuden jakamisessa kantakiinteistön käyttämänä rakennusoikeutena huomioidaan erotetut lomarakennuspaikat, rakennetut loma-asunnot, myönnetty rakennus- ja poikkeusluvat loma-asunnoille itse kiinteistöllä tai erottamattomilla rakennuspaikoilla sekä juridisesti sitovat luovutusasiakirjat sellaisille erottamattomille rakennuspaikan vaatimukset täyttävälle määrääloille, jotka tulevat kunnan tietoon kaavaehdotuksen valmistumiseen mennessä (ts. alueella tehdyt kaupat otetaan huomioon ehdotusvaiheeseen asti).

Mikäli vuoden 1985 kantakiinteistöstä on muodostettu niin suuri kiinteistö, että sen rantaviivan perusteella laskettu rakennusoikeus on 1,5 - 2,4 lay, osoitetaan sille kaksi loma-asuntoyksikköä. Tätä suuremmat lohkotilat saavat niin ikään mitoitusrantaviivansa mukaisesti rakennusoikeutta, mikäli kanta-kiinteistökokonaisuudella (jäljellä oleva emätila ja lohkotilat) on jäljellä olevaa rakennusoikeutta. Jos rakennusoikeutta on jäljellä lohkoille osoittamisen jälkeen, osoitetaan se jäljellä olevan emätilan alueelle.

5.3 Vapaa-ajan asutuksen sijoittamisen perusteet

Lain vaatimukset

Alueidenkäyttölain 73 §:n 1 momentin mukaan laadittaessa yleiskaavaa (tai asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

6 Vaihtoehdot ja niiden vertailu

6.1 Kaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavan laadinnan aikana on neuvoteltu kunnan kanssa ja kaavaratkaisu perustuu käytyihin neuvotteluihin. Kaavan luonteesta johtuen erilaisia vaihtoehtoja ei ole tarkasteltu.

Sisävesien rantarakennusoikeuden määrittämiseen liittyen on tehty sisävesien rantavyöhykkeen kiinteistöjen mitoitusrantaviivan ja rantarakennusoikeuden selvitys, jonka perusteella voidaan todeta, että voimassa olevan rantaosayleiskaavan rantarakennusoikeuden laskennassa ei ole ollut sisävesien rantaviiva mukana. Selvityksessä on todettu kantatila- ja kiinteistökohtaisesti rantarakennusoikeuden muodostuminen meren rannan mitoitusrantaviivan ja sisävesien mitoitusrantaviivan perusteella. Selvityksessä todetaan myös voimassa olevan kaavan rantarakennusoikeuden mitoituskannan tulokset, jolloin voidaan verrata laskennan tuloksia ja todeta, että voimassa olevan rantaosayleiskaavan laadinnan rantarakennusoikeuden mitoituksessa ei ole huomioitu sisävesien rantaviivaa kiinteistöjen rakennusoikeuden muodostumisessa.

Liite 4: Selvitys sisävesien mitoitusrantaviivasta ja rantarakennusoikeuden vertailu voimassa olevaan kaavaan, 10.2.2026

Liite 5: Selvitys sisävesien mitoitusrantaviivasta ja rantarakennusoikeuden vertailu voimassa olevaan kaavaan (listaus), 10.2.2026

7 Rantaosayleiskaava ja sen perustelut

7.1 Kaava-alueen raja

Kemiönsaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt alueelle 28.5.2018 Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen. Kaavan muutosalueen raja käsittää tämän kaavan kunnanhallituksen lainvoimaisuuspäätöksen (11.05.2020 § 97) ulkopuolelle jäävän alueen.

7.2 Yleisperustelu

Kemiönsaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt alueelle 28.5.2018 Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen. Suunnittelualue käsittää tämän kaavan kunnanhallituksen lainvoimaisuuspäätöksen (11.05.2020 § 97) ulkopuolelle jäävän alueen.

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1998 vahvistettu Dragsfjärdin itäiseen saariston rantaosayleiskaava. Tämän kaavan rantarakennusoikeuden mitoitusta käytetään tarkistettavan rantaosayleiskaavan pohjana.

Biskopsön sisäosien järvien alueella (nyt muutoksen alainen alue) ei ole voimassa olevassa rantayleiskaavassa suoritettu sisäjärvien rantaviivoihin perustuvaa mitoitustaskelmaa ja siten ovat myös siihen perustuvat rakennuspaikat jääneet osoittamatta rantaosayleiskaavassa. Tämän kaavan muutoksen keskeinen tavoite on osoittaa mitoitustaskelmien puuttuminen, suorittaa puuttuvat mitoitustaskelmat, ja niiden perusteella maanomistajakohtaisesti osoittaa alueen rantarakennusoikeus. Lisäksi tavoitteena on merkintöjen ja määräysten ajankohtaistaminen ja tarkistaminen toteutuneen tilanteen ja uusien tarpeiden osalta.

Sisävesien rantarakennusoikeuden mitoituksessa käytetään **Dragsfjärdin itäisen saariston rantayleiskaavan muutoksen** laadinnan aikana viranomaisneuvottelussa sovittuja mitoitustaskelma.

Luonnonsuojelualueet ja Natura 2000 -alueet on tarkistettu kaavakartalle. Arvio kaavan vaikutuksista Natura 2000 alueisiin on tehty kesän 2016 ja talven 2017 aikana. Natura-arviota täydennettiin ELY -keskuksen kaavaehdotus II 8.10.2017 Natura-arviosta antaman lausunnon sekä 23.10.2017 pidetyn työneuvottelun ja 26.10.2017 pidetyn viranomaisneuvottelun perusteella.

Kaavan mukaisten rakentamattomien rakennuspaikkojen luontoselvitys tehtiin 2024.

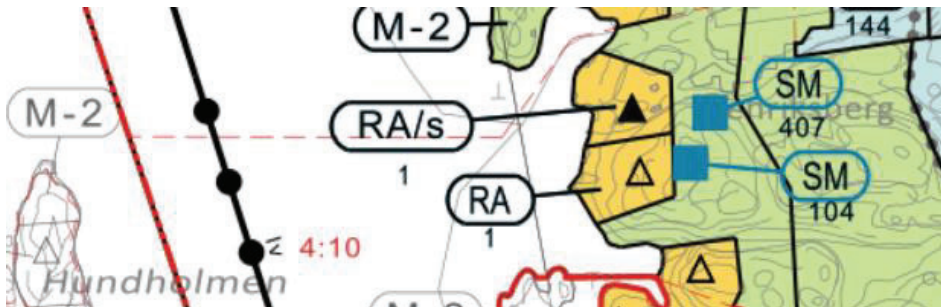
Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on tarkistettu kunnan tavoitteiden ja muutosten perusteella.

7.3 Kokonaisrakenne ja -mitoit

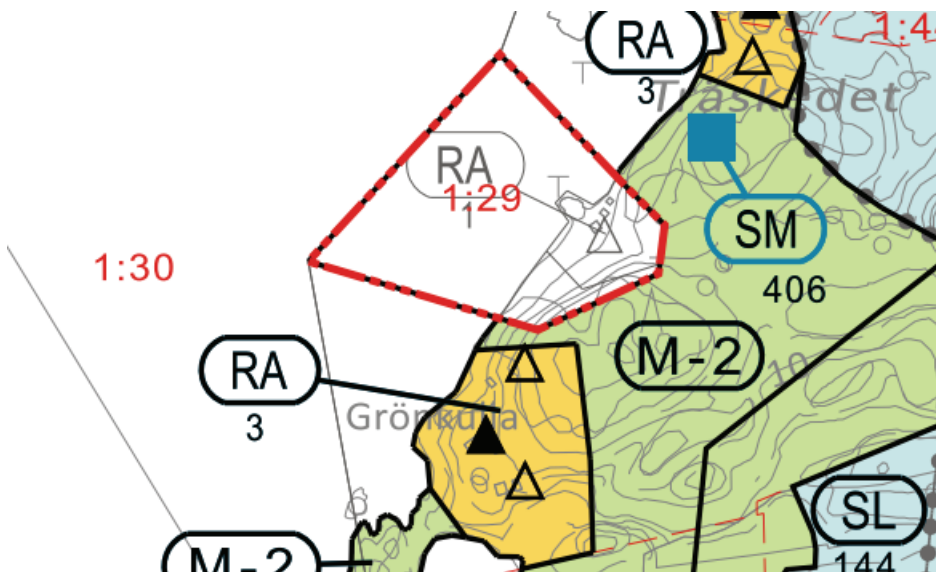
7.3.1 Rakentamisen määrä ja korvattavat rakennuspaikat

Kaavassa on osoitettu meren rannalle 11 rakennettua loma-asunnon rakennuspaikkaa ja 11 rakentamatonta loma-asunnon rakennuspaikkaa. Mitoitusperusteiden mukainen sisävesien laskennallinen rakennuspaikkojen määrä on kahdeksan (8) rakennuspaikkaa, joista kaksi (2) rakennuspaikkaa on osoitettu kaavan tavoitteiden mukaisesti maanomistajayksikön meren rantaan. Nämä rakennuspaikat on osoitettu kiinteistöille 322-489-4-10 ja 322-489-1-30.

Sisävesien rakennusoikeuslaskennan perusteella osoitetut uudet rakennuspaikat on osoitettu alla olevien karttaotteiden mukaisesti.



Kuva: Kiinteistön 322-489-4-10 rakennuspaikat.



Kuva: Kiinteistön 322-489-1-30 rakennuspaikat.

Sisävesien em. laskennallisista rakennuspaikoista kuutta (6) rakennuspaikkaa ei ole voitu osoittaa maanomistussyksikön meren rannalle, koska ko. maanomistajilla ei ole kiinteistöjä meren rannassa. Nämä rakennuspaikat on osoitettu kaavassa korvattavana rakennuspaikkoina kiinteistöille seuraavasti:

- kiinteistö 322-489-4-1, kolme (3) korvattavaa rakennuspaikkaa
- kiinteistö 322-489-1-15, kaksi (2) korvattavaa rakennuspaikkaa
- kiinteistö 322-489-1-58, yksi (1) korvattava rakennuspaikka

Kaava-alueen mitoitusperusteiden mukainen laskennallinen muunnettu rantaviivan määrä on 5,8 km. Kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen mukaan laskettuna kaava-alueen tiheys on 3,4 loma-asuntoyksikköä kilometrille. Sisävesien rannoille ei ole osoitettu rakennuspaikkoja, joten niiden yhteen laskettu ns. vapaan rantaviivan määrä on 7418 metriä.

Todellista rantaviivaa kaava-alueella on 10,8 km ja sen mukaan laskettuna tiheys on 1,85 yksikköä/km. Todellisen (maastossa olevan) rantaviivan ja mitoitusrantaviivan (muunnetun rantaviivan) ero on kokonaismitoituksen kannalta katsottuna merkittävä: todellista 10,8 km, muunnettua 5,8 km eli eri perustein (kpl 5.1 ja 5.2) tehty leikkaus on 46 %.

7.3.2 Vapaan rannan määrä

Koko kaavan alueella todellisesta rannasta on vapaata eli rakentamatonta rantaa yhteensä 8,6 km eli 80 % kokonaisrantaviivasta.

Yli sata metriä pitkien vapaarantaosuuksien yhteispituus on 8,5 km (8 rannanosaa). Tämä on todellisesta rantaviivasta 79 %. Sisävesien rannoille ei ole osoitettu yhtään rakennuspaikkaa.

Kaavan neljä (4) uutta omarantaista rakennuspaikkaa vähentää vapaata rantaa nykyisestä noin 0.5 km. Näin ollen uudet rakennuspaikat vähentävät vapaata rantaa vain 4,6 %. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat kiinteistöille, joiden kantakiinteistöjen rantarakennusoikeus ei ole vielä käytetty sisävesien rakennusoikeus huomioiden.

7.4 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttölain (AKL 24 §) mukaan tavoitteet on otettava huomioon siten, että edistetään niiden toteuttamista maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa.

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000, ja tavoitteita on tarkistettu 2008. Alueidenkäyttötavoitteet on uudistettu, ja uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kannalta keskeisimpiä lakeja ovat luonnonsuojelulaki, metsälaki, vesilaki, maa-ainelaki, laki rakennusperinnön suojelemisesta, muinaismuistolaki ja ympäristönsuojelulaki. Näissä laeissa säädetään muiden tavoitteiden ohella myös suojelusta kyseisellä toimialalla ja asetetaan rajoituksia ympäristön muuttamiselle. Näiden lakien huomioon ottaminen on ollut kaavoituksen lähtökohta ja näiden vaatimuksiin on vastattu tekemällä riittävät perusselvitykset ja hyödyntämällä aikaisempia. Perusselvitysten tulokset on otettu huomioon kaavasunnittelussa.

Rantaosayleiskaavan muutos vastaa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin:

- Aluevaraukset loma-asumiseen sijaitsevat olemassa olevan rakennetun ympäristön läheisyydessä ja tiivistävät yhdyskuntarakennetta.
- Luonto- ja maisema-arvot on otettu huomioon. Tavoitteena on ollut maisemaan ja ympäristöön sopeutuvan, mittakaavaltaan ihmisläheisen asunto- ja loma-asuntorakentamisen mahdollistaminen.
- Rakentamattomien loma-asuntojen rakennuspaikkojen rakentamisen myötä kunta saa uusia loma-asukkaita joka osaltaan lisää palvelujen kysyntää.
- Alueen rakennus- ja kulttuuriperintö on otettu huomioon rakennussuojelumerkinnöin ja arvokkaat kulttuuriympäristöt huomioiden. Saaristokyläalueiden elinvoimaisuuden säilyttäminen on osa kulttuuriympäristön ja -perinteen vaalimista.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan *hyvän elinympäristön tärkeitä ominaisuuksia ovat terveellisyys, turvallisuus, toimivuus ja viihtyisyys. Elinympäristön laadun parantaminen edellyttää näiden vahvistamista niin, että samalla otetaan huomioon tasavertaisesti eri väestöryhmien tarpeet. Mittakaavaltaan inhimillisellä yhdyskuntarakentamisella on oleellinen merkitys luotaessa edellytyksiä hyvälle elinympäristölle.*

Osayleiskaava antaa yleispiirteisenä suunnitelmana lähtökohdat em. vaatimusten toteuttamiselle yksittäisin rakennushankkein tai yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla.

7.5 Suhde maakuntakaavoitukseen

Voimassa olevan maakuntakaavan aluevaraukset sekä muu sisältö on otettu kaavamutoksen laadinnassa huomioon.

Kaavan muutoksen myötä kaava-alueen maakuntakaavassa todetut suojelualueet, Natura 2000 –alueet, suojeltavat rakennukset ja muinaismuistot tulevat huomioiduksi maakuntakaavan ja tehtyjen selvitysten myötä.

7.6 Maankäyttö

7.6.1 Rakentamisalueet

Ranta-alueella oleva mahdollinen loma- ja asuinrakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty RA-alueille.

RA Loma-asuntoalue

Muutettavan kaavan mukaisten meren rannassa olevien rakennuspaikkojen osoittaminen perustuu ko. voimassa olevan kaavan mitoituserusteisiin ja rakennusoikeuslaskentaan.

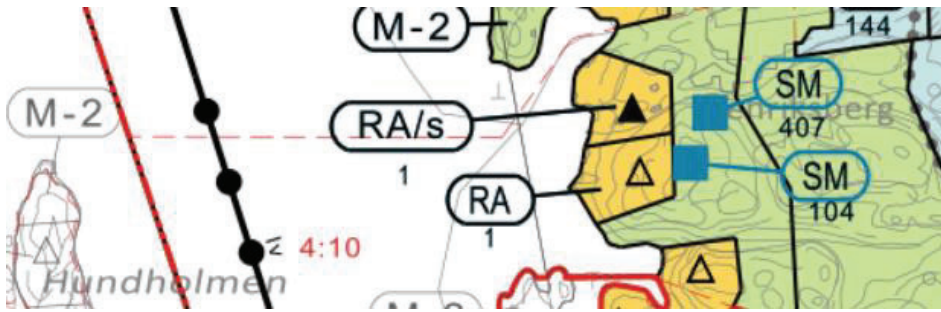
Sisävesien rantarakennusoikeuden määrittämiseen liittyen on tehty sisävesien rantavyöhykkeen kiinteistöjen mitoitusrantaviivan ja rantarakennusoikeuden selvitys, jonka perusteella voidaan todeta, että voimassa olevan rantaosayleiskaavan rantarakennusoikeuden laskennassa ei ole ollut sisävesien rantaviiva mukana. Selvityksessä on todettu kantatila- ja kiinteistökohtaisesti rantarakennusoikeuden muodostuminen meren rannan mitoitusrantaviivan ja sisävesien mitoitusrantaviivan perusteella. Selvityksessä todetaan myös voimassa olevan kaavan rantarakennusoikeuden mitoituskannan tulokset, jolloin voidaan verrata laskennan tuloksia ja todeta, että voimassa olevan rantaosayleiskaavan laadinnan rantarakennusoikeuden mitoituksessa ei ole huomioitu sisävesien rantaviivaa kiinteistöjen rakennusoikeuden muodostumisessa.

Liite 4: Selvitys sisävesien mitoitusrantaviivasta ja rantarakennusoikeuden vertailu voimassa olevaan kaavaan, 10.2.2026

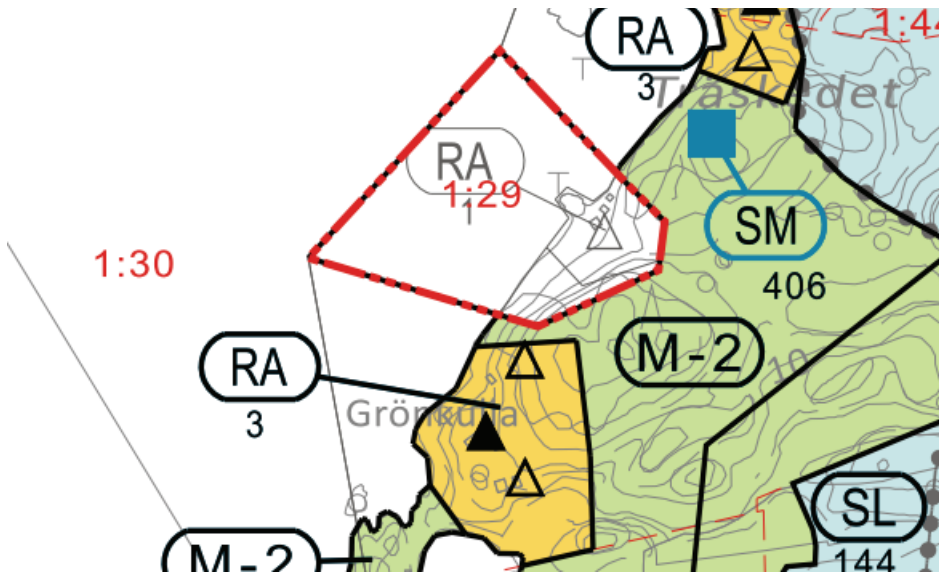
Liite 5: Selvitys sisävesien mitoitusrantaviivasta ja rantarakennusoikeuden vertailu voimassa olevaan kaavaan (listaus), 10.2.2026

Em. perustein kaavassa on osoitettu meren rannalle 11 rakennettua loma-asunnon rakennuspaikkaa ja 11 rakentamatonta loma-asunnon rakennuspaikkaa. Mitoituserusteiden mukainen sisävesien laskennallinen rakennuspaikkojen määrä on kahdeksan (8) rakennuspaikkaa, joista kaksi (2) rakennuspaikkaa on osoitettu kaavan tavoitteiden mukaisesti maanomistajayksikön meren rantaan. Nämä rakennuspaikat on osoitettu kiinteistöille 322-489-4-10 ja 322-489-1-30.

Sisävesien rakennusoikeuslaskennan perusteella osoitetut uudet rakennuspaikat on osoitettu alla olevien karttaotteiden mukaisesti.



Kuva: Kiinteistön 322-489-4-10 rakennuspaikat.



Kuva: Kiinteistön 322-489-1-30 rakennuspaikat.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m² loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m² vierasmajan, yhden enintään 30 k-m² saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin salliessa enintään 200 k-m², ei kuitenkaan enempää kuin 10 % kaavassa osoitetun rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennusten kerrosluku enintään 1 u 2/3.

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

Uudisrakennuskohteet tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin.

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 m:n päähän toisistaan. Rakennuskohteiden lukumäärä on enintään kuusi. Enintään 30 k-m²:n suuruisen saunan voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä. Rakennuspaikkaa ei saa lohkoa, vaan se tulee säilyttää yhtenä kiinteistönä.

Rakennuskohteet tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Enintään 30 k-m²:n suuruisen sauna- tai varistorakennuksen sekä yhden 20 m²:n kokoisen katoksen, joka voi sijaita joko saunan tai varaston yhteydessä tai erillisenä rakennelmana, saa maaston ja kasvillisuuden salliessa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 15 m:n päähän rantaviivasta.

Rakentamattomat rakennuspaikan osat tulee säilyttää luonnontilaisina. Rakennuskohteiden ja rannan väliin tulee jättää suojakasvillisuutta ja/tai puustoa.

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

7.6.2 Sijoittamattomat rakennusoikeudet

Sisävesien rantarakennusoikeuden määrittämiseen liittyen on tehty sisävesien rantavyöhykkeen kiinteistöjen mitoitusrantaviivan ja rantarakennusoikeuden selvitys, jonka perusteella voidaan todeta, että voimassa olevan rantaosayleiskaavan rantarakennusoikeuden laskennassa ei ole ollut sisävesien rantaviiva mukana. Selvityksessä on todettu kantatila- ja kiinteistökohtaisesti rantarakennusoikeuden muodostuminen meren rannan mitoitusrantaviivan ja sisävesien mitoitusrantaviivan perusteella. Selvityksessä todetaan myös voimassa olevan kaavan rantarakennusoikeuden mitoituskannan tulokset, jolloin voidaan verrata laskennan tuloksia ja todeta, että voimassa olevan rantaosayleiskaavan laadinnan rantarakennusoikeuden mitoituksessa ei ole huomioitu sisävesien rantaviivaa kiinteistöjen rakennusoikeuden muodostumisessa.

Liite 4: Selvitys sisävesien mitoitusrantaviivasta ja rantarakennusoikeuden vertailu voimassa olevaan kaavaan, 10.2.2026

Liite 5: Selvitys sisävesien mitoitusrantaviivasta ja rantarakennusoikeuden vertailu voimassa olevaan kaavaan (listaus), 10.2.2026

Sisävesien em. laskennallisista rakennuspaikoista kuutta (6) rakennuspaikkaa ei ole voitu osoittaa maanomistajien meren rannalle, koska ko. maanomistajilla ei ole kiinteistöjä meren rannassa. Nämä rakennuspaikat on osoitettu kaavassa RAK -merkinnällä korvattavana rakennuspaikkoina kiinteistöille seuraavasti:

- kiinteistö 322-489-4-1, kolme (3) korvattavaa rakennuspaikkaa
- kiinteistö 322-489-1-15, kaksi (2) korvattavaa rakennuspaikkaa
- kiinteistö 322-489-1-58, yksi (1) korvattava rakennuspaikka

7.6.3 Maa- ja metsätalousalueet

M Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Muutettavan kaavan mukaisesti saaren sisämaa-alueet on kaavassa osoitettu merkinnällä M, maa- ja metsätalous- sekä elinkeinotoimintojen alue. M-alueista mahdollista loma-asuntorakennusoikeutta ei ole siirretty muille alueille, vaan haja-asutusnormin puitteissa oleva rakennustoiminta sallitaan.

M-1 Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Loma-asuntoalueiden ulkopuolella sijaitsevat rakentamattomat alueet, joilta laskennallinen lomarakennusoikeus on siirretty loma-asuntoalueille, on kaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisiksi elinkeinotoimintojen alueiksi (M-1).

M-2 Maa- ja metsätalousvaltainen luonnonkaunis, erittäin kulutusherkkä alue

Merkinnällä on osoitettu muutettavan kaavan mukaisin perustein maa- ja metsätalousvaltaiset alueet, joiden luontosuhteet vaativat erityistä huomioonottamista.

7.6.4 Luonto

SL Luonnonsuojelualue

Merkinnällä on osoitettu alueita muutettavan kaavan ja 28.5.2018 hyväksytyn kaavan muutoksen kaavan laadinnan aikaisten tietojen ja aineistojen perusteella. Lisäksi alueiden osoittaminen perustuu ELY -keskukselta kuntaan tullessiin uusien luonnonsuojelualueiden perustamisen tietoihin.

SL-merkinnällä on osoitettu seuraavat luonnonsuojelualueet:

- kohdenumero 126, YSA200182, Biskopsön luonnonsuojelualue
- kohdenumero 142, ESA300215, Biskopsön luonnonsuojelualue
- kohdenumero 143, YSA260633, Grankulla luonnonsuojelualue
- kohdenumero 144, YSA257415, Dansskog luonnonsuojelualue

SL_{Nat} Luonnonsuojelualue

Merkinnällä on osoitettu alueet perustuen Suomen ympäristökeskuksen latauspalvelusta saatavaan aineistoon.

Merkinnällä on osoitettu ne Natura 2000-alueet, jotka em. aineiston tietojen perusteella on tarkoitus toteuttaa muodostamalla luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue, ja jotka eivät muutettavassa kaavassa ole suojelualueena.

SL_{Nat} -merkinnällä on kaavalla osoitettu Biskopsön kluuvijärvet (SACFI0200069) Natura 2000 erityisten suojelutoimien alue (SAC). Biskopsön kluuvijärvet suojelualueen perusteena on suojeltavat luontotyypit.

7.6.5 Esihistoria

Muinaismuistot on osoitettu kaavakartalle Museoviraston tekemän rakennetun ympäristön ja muinaismuistoselvityksen (Museoviraston suojeluaineisto, FI. 1000272, FI. 1000034 ja FI. 1000000 FI. 1000272.MV_suojeluaineisto.20120905) sekä syys- lokakuussa 2016 tehdyn muinaisjäännösinventoinnin perusteella.

Kaavan laadinnan ehdotusvaiheessa, lokakuussa 2025 on muinaismuistot tarkistettu Museoviraston tietopalvelusta.

SM Muinaismuistoalue ja muinaismuistokohde.

Muinaisjäännökset on merkitty SM- alue ja kohdemarkinnalla sekä juoksevilla numerolla, joka viittaa liitteenä olevaan luetteloon. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on neuvoteltava hyvissä ajoin museoviranomaisten kanssa. Silloin kuin muinaisjäännös on merkitty kohdemarkinnalla kaavaan, tulee muinaisjäännöksen laajuus tarvittaessa selvittää Museovirastosta.

Liite 7: Kiinteät muinaisjäännökset (luettelo), 9.2.2026

7.6.6 Rakennettu ympäristö

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus on huomioitu maakuntamuseon tekemän Kemiönsaaren kulttuuriympäristöprojektin (id 204) perusteella. Kaavan laadinnan ehdotusvaiheessa, lokakuussa 2025 on rakennetun ympäristön kohteet tarkistettu Museoviraston tietopalvelusta.

Rakennusten luokittelu kaavakartalla ja kaavamääräykset perustuvat 28.5.2018 hyväksytyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen laadinnan aikana 21.8.2015 viranomaisneuvottelussa todettuun luokitteluun ja

kaavamääräyksiin. Inventoinnin mukaiset paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi luokitellut kohteet on osoitettu omalla (SR-2) kohdemarkinnalla sekä juoksevilla numerolla. Inventoinnin mukainen maisemallinen tai historiallinen kohde on osoitettu kaavakartalla /s -kaavamerkinnällä. SR-2 kohdemarkinnalla on osoitettu kaavakartalla kohde 39554, /s -merkinnällä on osoitettu kohde (id) 39622 kiinteistölle Henriksberg 322-489-4-10 ja kohde (id) 39605 kiinteistölle Vesterstrand 322-489-1-45.

Liite 8: Rakennushistoriallisesti arvokkaat kohteet (luettelo)

7.6.7 Muut merkinnät ja määräykset

7.6.7.1 *Kulkuväylät*

Olemassa olevat laivaväylät ja veneilyreitit on osoitettu Liikenneviraston paikkatietoaineiston perusteella.

Biskopsön sareen kulkee yhteysalus. Yhteysaluksen laituri sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella.

Kaava-alueella ei ole yleisiä teitä.

7.6.7.2 *Muut merkinnät*

nat -palloviivamerkinnällä on osoitettu Suomen Ympäristökeskuksen (SYKE) Latauspalvelu LAPIOSTA ladatut Natura-alueet (tiedostosta NaturaTotTapa_Aluet_Kemiönsaari, latausajankohta 3.1.2025).

7.6.7.3 *Yleismääräykset*

Tätä yleiskaavaa voidaan käyttää AKL 72.1 §:n mukaisesti rakennusluvan perusteena yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen RA -alueilla.

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

Perinteistä rakennustyyliä edustavan tai kulttuurihistoriallisesti muuten arvokkaan, ennen vuotta 1940 rakennetun asuinrakennuksen saa RA-alueilla kunnostaa rakennuksen tyyliin sopivalla tavalla kaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta ja muista kaavamääräyksistä riippumatta. Tällaisia rakennuksia voi erityisistä syistä myös laajentaa edellyttäen, että lisärakentaminen ei heikennä rakennuksen historiallista arvoa. Laajennus saa olla enintään 25 kerrosm², kuitenkin enintään puolet vanhan rakennuksen kerrosalasta. Laajennusosa lasketaan alueen rakennusoikeuteen ja se korvaa erillisen vierasmajan.

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

Rakennuslupamenettelyssä tulee uhanalaiset lajit ottaa huomioon rakennusten sijoittelussa.

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

Alueen vesihuolto ja jätevesien puhdistus tulee hoitaa ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.

Biskopsön sisävesien rakennusoikeudesta kuusi rakennuspaikkaa on kaavassa osoitettu korvattavaksi. Nämä rakennuspaikat on todettu kaavakartalla RAK – merkinnällä.

8 Yleiskaavan vaikutukset

Alueidenkäyttölain mukaan kaavaa laadittaessa on selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (AKL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

8.1 Arviointimenetelmät

Rantaosayleiskaavan vaikutuksia on arvioitu AKL 9 § mukaisesti vertaamalla nykyistä maankäytön tilannetta tilanteeseen, jossa osayleiskaavan kaikki aluevaraukset ovat toteutuneet. Arviointi on tehty asiantuntijatyönä hyödyntäen kaava-aluetta koskevia selvityksiä, kartta- ja maastotarkasteluja, sekä viranomaiskannanottoja. Vaikutustenarviointeja täydennetään tarpeen mukaan edelleen nähtävillä olleesta kaavasta saadun palautteen myötä. Tavoitteena on ollut vaikutusten arvioinnin keinoin pyrkiä vaikuttamaan valittavan suunnitelmaratkaisun sisältöön siten, että negatiiviset vaikutukset ovat mahdollisimman vähäisiä ja suunnitelman positiiviset vaikutukset mahdollisimman merkittäviä. Vaihtoehtojen arvioinnin yhteydessä on sovellettu Ympäristöministeriön oppaan ”Vaikutustenarviointi kaavoituksessa” ohjeistusta vaihtoehtojen arvioinnista kaavoitusprosessin kuluessa. Oppaan mukaan ”vaihtoehtojen vaikutuksia voidaan arvioida esimerkiksi osana suunnittelutyötä, erillisissä vaikutus selvityksissä tai kaavaluonnosten kootussa arvioinnissa” (Ympäristöhallinnon ohjeita 10/2006, s.26).

8.2 Oikeusvaikutukset

Tämä rantaosayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Tätä rantaosayleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena kaavamääräyksissä osoitetuilla alueilla (AKL 72§ 1 momentti). Rakentamisen määrä ja sijoittuminen on kaavassa osoitettu maanomistajaakohtaisesti.

8.3 Ympäristövaikutukset

Osayleiskaava ohjaa alueen rantarakentamista ja muuta rakentamista kaavakartassa esitettyjen varausten mukaisesti. Loma-asuntojen rakentaminen alueella tulee tapahtumaan normaalin rakennuslupakäytännön mukaisesti yksityisten maanomistajien toimesta ja pidemmän ajan kuluessa. Kaavassa on osoitettu rakentamisen enimmäismäärä, eikä se kaikilta osiltaan tulle kokonaan toteutumaan.

Kaavan muutos perustuu muutettavan kaavan rakennusoikeuden mitoitukseen ja mitoitusnormeihin sekä sisävesien osalta viranomaisten kanssa sovittuihin mitoitusnormeihin ja -periaatteisiin. Ko. mitoitusnormit perustuvat aluejakoon ja alueiden mitoitusperusteisiin, joissa on huomioitu ympäristötekijät rakentamisen kannalta katsottuna.

Kaavan varaukset tulevat toteutumaan enimmäkseen pieni alue kerrallaan ja yksittäisinä rakennuspaikkoina. Tällöin rakentamisella on paikallisesti ja lähialueiden kannalta monenlaisia vaikutuksia. Näistä vaikutuksista kunnalla on jo kokemusta mm. laaja-alaisen aiemmin hyväksytyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan toteutumisen osalta.

Kun kaavan muutosta verrataan voimassa olevaan kaavaan ja nykyhetken rakentamistilanteeseen, kaavan toteutumisella ei ole laajoja kokonaisvaikutuksia, koska kaavalla osoitetaan uutta rakentamista vähäisesti.

Kaavan varauksia sijoitettaessa on pyritty harkitsemaan niiden mahdollisesti aiheuttamia ympäristövaikutuksia, kulttuurivaikutuksia sekä sosiaalisia ja taloudellisia vaikutuksia. Ratkaisuissa joudutaan kuitenkin usein tyytymään kompromisseihin eri näkökantojen suhteen. Esimerkiksi maanomistus- ja kiinteistöolot sekä mitoitukselliset tavoitteet määräävät pitkälti ratkaisuja. Eri alueilla eri intressit painottuvat lisäksi eri tavoin.

Rantaosayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena, jolloin rakennuslupa loma- ja asuinrakennuksen rakentamiseen voidaan myöntää suoraan tämän rantaosayleiskaavan perusteella. Oikeusvaikutteisen kaavan aluevaraukset ja määräykset ovat sitovia. Kunnan rakennusjärjestyksen säädökset ovat voimassa siltä osin, kun yleiskaavassa ei ole määräyksiä asiasta. Rantaosayleiskaava-alueella noudatetaan kyseisen kaavan määräyksiä.

8.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennuspaikat on osoitettu mitoitusperusteiden perusteella. Uudet rakennuspaikat on pyritty osoittamaan rakennettujen rakennuspaikkojen läheisyyteen ottaen huomioon mm. vapaan rannan muodostuminen, maisema, luontoarvot, maaperä, maaston muodot, rannan laatu, saaren koko, rakennettavuus ja käyttö. Näiden asioiden kokonaisvaltaisella huomioimisella on pyritty osoittamaan rakennuspaikat niin, että ne olivat käytännöllisiä, turvallisia, taloudellisia sekä viihtyisiä. Samalla on pyritty siihen, että vapaata rantaa ja rakentamatonta aluetta olisi riittävästi ja että ne olisivat myös parhailla mahdollisilla paikoilla.

Kaavan osoittama rakennusoikeus loma-asunnon rakennuspaikalle on osoitettu vastaamaan tämän päivän vaatimuksia. Mikäli nykyisten loma-asuntojen tilalle rakennetaan kaavan osoittama rakennusoikeus, niin kaava-alueen loma-asuntojen yhteenlaskettu kerrosneliömetrien määrä kasvaa verrattuna nykyiseen. Tämä tulee huomioida mm. rakennusten sijoittelussa. Näistä

vaikutuksista kunnalla on jo kokemusta mm. laaja-alaisen aiemmin hyväksytyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan toteutumisen osalta.

Olemassa oleva rakennuspaikkojen kiinteistöjako ja pinta-alat ovat riittävät kaavan muutoksen mukaisen rakennusoikeuden rakentamiseen. Rakennukset ovat sijoitettavissa siten, että ne eivät aiheuta muutoksia naapurirakennuspaikkoihin verrattuna nykyiseen tilanteeseen. Lisäksi voidaan todeta, että loma-asunnon rakennuspaikan lopullinen rakentamisen määrä ratkaistaan kaavamääräyksen mukaan rakennuslupamenettelyssä.

Loma-asuntojen rakentaminen alueelle on tapahtunut pitkän aikavälin kuluessa. Muutettavan kaavan rakennusoikeus on nykyaikaisen loma-asumisen vaatimuksiin nähden liian pieni. Rakennuspaikan rakennusoikeuden nostaminen nykypäivän loma-asumisen vaatimusten tasolle edistää koko ranta-alueen pysymistä houkuttelevana loma-asumisen alueena. Tämä edistää sitä, että jo rakennettuja loma-asuntoja pidetään yllä tai tarpeen mukaan rakennetaan uusia rakennuksia vanhojen tilalle. Tällöin alueen rakennettujen alueiden maisema pysyy kunnossa ja kehittyä ajan mukana.

Kaavassa on huomioitu kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat rakennukset sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet. Näin ollen kaava-alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot säilyvät ja tulevat huomioiduksi myös tulevaisuudessa.

Loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeuden nostamisen vaikutukset rakennettuun ympäristöön on pyritty saamaan mahdollisimman vähäiseksi kaavamääräyksillä niin, että merkittävät rakennetun ympäristön arvot säilyvät mahdollisen uuden rakentamisen myötä. Kaavan muutoksen myötä tarkennetaan, täydennetään ja tarkistetaan alueiden ja kohteiden kaavamerkintöjä ja –määräyksiä merkittävien kulttuuriympäristön alueiden ja pihapiirien, perinnemaiseman, suojeltavien rakennusten sekä muinaismuistojen osalta. Ko. alueiden ja kohteiden kaavamääräykset huomioiden voidaan katsoa, että loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeuden nostaminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia rakennettuun ympäristöön.

8.3.2 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

8.3.2.1 Luonto

Muutettava kaava on vanhentunut luontoarvoihin liittyvien aluevarausten ja kaavamääräysten osalta. Kaavan muutoksen myötä tapahtuu näiden asioiden osalta merkittävä muutos. Muutettavan kaavan laadinnan jälkeen perustetut luonnonsuojelualueet ja kaikki Natura 2000 -alueet osoitetaan kaavan muutoksessa sekä näille alueille osoitetaan voimassa olevan lainsäädännön mukaiset kaavamääräykset. Samalla päivitetään muutettavan kaavan mukaiset luontoarvoihin liittyvät kaavamääräykset.

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.

Sisävesien laskennallinen rakennuspaikkojen määrä on kahdeksan rakennuspaikkaa, joista kaavalla osoitetaan meren rantaan kaksi uutta loma-asunnonrakennuspaikkaa. Rakennuspaikat on osoitettu olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteyteen. Näillä alueilla ei ole erityisiä luontoarvoja.

Sisävesien rannoilla ja laajasti niiden ympäristössä on erityisiä luontoarvoja. Sisävesien rannoille ei ole osoitettu rakentamista. Nämä alueet on osoitettu luonnonsuojelualueina.

Kaavalla ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään tai vesistöön. Sisävesille ei osoiteta rakentamista.

8.3.2.2 *Maisema*

Sisävesien osalta laskennalliset rakennuspaikat on siirretty mahdollisuuksien mukaan maanomistajan kiinteistöjen merenranta-alueille. Ne rakennuspaikat, joita ei ole voitu siirtää em. tavalla, on osoitettu korvattavana rakennuspaikkana sisävesien ranta-alueiden erityisten luontoarvojen vuoksi. Luontoarvojen vuoksi ko. ranta-alueet on osoitettu luonnonsuojelualueena. Näin ollen voidaan todeta, että sisävesien maisema-arvoissa ei tapahdu muutosta kaavan muutoksella, vaan kaavan muutos edistää erityisten arvojen säilymistä.

Kaava-alueen meren rannoille on osoitettu voimassa olevan kaavan mitoitusperusteiden mukaisesti loma-asunnon rakennuspaikkoja, kuten on osoitettu myös laajasti kaava-alueen ympäristöön. Tähän kokonaisuuteen nähden kaavan muutoksella osoitetaan uusia rakennuspaikkoja sisävesien rakennuspaikkojen siirtojen johdosta erittäin vähän. Uudet rakennuspaikat on osoitettu olemassa olevan rakentamisen läheisyyteen, eikä niillä ole vaikutusta luonnonsuojelun mukaisen rannan määrään tai maisema-arvoihin mereltä tarkasteltuna.

8.3.3 Vaikutukset ilmastoon

Kaavan muutos perustuu voimassa olevan rantayleiskaavan rakennusoikeuden mitoitusperusteisiin, jotka on laadittu tuolloin voimassa olleen seutukaavan eli nykyisen maakuntakaavan mitoitusperusteiden pohjalta niitä tarkentaen. Sisävesien osalta kaavan muutos perustuu tehtyihin selvityksiin ja sovittuihin mitoitusperusteisiin sekä kunnassa voimassa olevien vastaavien alueiden kaavoitukseen. Kaavan muutoksella lisätään sisävesien mitoituksen perusteella hyvin vähäisesti rakennuspaikkoja verrattuna lähiympäristön tai koko Dragsfjärdin itäisen saariston alueen rakentamisen määrään verrattuna. Näin ollen kaavalla ei tältä osin muuteta ilmaston kannalta katsottuna tilannetta voimassa olevaan kaavaan.

Kaavamääräysten mukaan jätevesien käsittelyssä on noudatettava ympäristöviranomaisen ohjeita. Tämän mukaisesti rakennuspaikkojen jätevesien käsittely tapahtuu ajanmukaisin menetelmin, joten tämä osaltaan hillitsee ilmastovaikutuksia. Edelleen kaavamääräysten mukaan kompostikelpoinen materiaali voidaan kompostoida kiinteistölle. Muu jäte on kuljetettava osoitettuun jätekierrätykseen.

Alueen rakennuspaikat sijaitsevat saarella. Rakennuspaikat ovat omavaraisia. Näin ollen niille liikkuminen tapahtuu veneellä omalle rannalle. Tämä tilanne ei muutu muutettavaan kaavaan tai nykyiseen rakentamistilanteeseen nähden. Liikenteen aiheuttamat päästöt ovat yksi loma-asumisen suurimmista ilmastopäästöjen aiheuttajista. Rakennuspaikkojen saavutettavuus on yksi huomioon otettava asia rakennusoikeuden mitoitusperusteita laadittaessa. Yllä olevan ensimmäisen kappaleen perusteella voidaan todeta, että liikenteeseen liittyvät asiat on huomioitu kaavan laadinnassa, koska kaavan mitoitusperusteiden laadinnassa on huomioitu alueen saavutettavuus ja sijainti liikenteen kannalta katsottuna. Yleisesti on todettava, että jokainen voi omalla toiminnallaan vaikuttaa merkittävästi omaan vapaa-ajan liikkumisen aiheuttamiin

päästöihin. Tämä ei ole kaavallinen asia, mutta loma-asukkaan oma liikennekäyttäytyminen on merkittävä asia tarkasteltaessa loma-asumisen tai eri vapaa-ajanvieton muotojen tuottamia päästöjä.

Kaava osaltaan mahdollistaa energiatehokkaan ja ympäristöystävällisen rakentamisen ja loma-asumisen. Kaavalla osoitetaan erittäin vähäisesti lisää rakennuspaikkoja tai rakennusoikeutta verrattuna muutettavaan kaavaan. Näin ollen kaavan toteutumisen myötä ei synny ilmastopäästöjä lisää verrattuna muutettavaan kaavaan tai rakentamisen nykytilanteeseen. Yleisesti voidaan todeta, että iso osa asumisen ja loma-asumisen ilmastopäästöistä muodostuu rakentamisesta ja lämmityksestä. Kaava mahdollistaa osaltaan kulloinkin ajanmukaisen vähäpäästöisen ja energiatehokkaan rakentamisen. Loma-asumisen päästöihin voi jokainen vaikuttaa omalla toiminnallaan monella tapaa.

Kaavalla ohjataan rakentamisen sijoittamista maaston mukaan. Näin ollen rakentamisessa tulee huomioidavaksi maasto ja maaperä niin, että tarpeettomalta maaston muokkaamiselta vältytään.

Kaavassa on osoitettu uusia rakennuspaikkoja vähäisesti. Alueen ympäristössä voimassa olevassa, 28.5.2018 hyväksytyssä rantaosayleiskaavassa on osoitettu noin 400 rakentamatonta loma-asunnon rakennuspaikkaa. Yhteensä ko. kaavassa on rakennettuja loma-asunnon rakennuspaikkoja noin 1 800 rakennuspaikkaa. Koko kunnan alueella on 4 500 loma-asuntoa. Kunnan tavoitteena on, että koko kunnan alueella voimassa olevissa rantaosayleiskaavoissa on loma-asunnonrakennuspaikoilla sama määrä rakennusoikeutta. Nyt laaditussa kaavassa nostetaan loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeutta em. kunnan tavoitteen mukaisesti. Loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeuden nostamisella vastataan tämän päivän loma-asumisen vaatimuksiin. Kaava osaltaan mahdollistaa energiatehokkaan rakentamisen. Yleisesti voidaan todeta, että jokainen loma-asunnon omistaja voi omalla toiminnallaan ja valinnoillaan vaikuttaa rakentamisen ja rakennusten käytön ilmastopäästöihin.

Kaavalla ei ole vaikutuksia hulevesien muodostumiseen tai vedenkiertoon. Sisävesien mitoitusten mukainen rakennusoikeus osoitetaan mahdollisuuksien mukaan merenrannalle. Loput sisävesien rakennuspaikat osoitetaan korvattavana rakennuspaikkana ja rakennuspaikkojen ranta-alueet osoitetaan laajasti luonnonsuojelualueena. Tämän perusteella voidaan todeta, että kaavalla edistetään luonnonarvojen ja vesien säilymistä, jolla on myös ilmaston kannalta positiivisia vaikutuksia.

Rakennuspaikkojen sijoittamisessa on huomioitu mm. rannan laatu, maaperä, maaston muodot, puusto ja alueelta tehty luontoselvitys. Rakennuspaikat on sijoitettu niin, että rakentamattomaksi jäävät rakennuspaikan osat voidaan jättää luonnontilaisiksi. Näin puuston kaatamista ja maaston muuttamista ei tarvitse tehdä rakennusten ympäristöstä. Rakennukset voidaan sijoittaa puuston suojaan maiseman kannalta katsottuna. Puusto suojaa myös rakennuspaikkoja pienilmaston kannalta katsottuna (tuuli ja myrskyt, lämpötila). Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Kaavan muutoksella ei heikennetä kunnan ympäristöohjelman mukaisten ilmastotavoitteiden toteuttamismahdollisuuksia. Edellä todettujen asioiden perusteella kaavan muutoksella osaltaan parannetaan mm. vesistön tilaa. Rakennuspaikkojen määrä ei lisäännä merkittävästi ja kaavan mukainen rakentaminen tapahtuu kulloinkin voimassa olevan lain, asetuksen, rakentamismääräysten sekä rakennusjärjestyksen mukaisesti. Vesihuolto ja

jätevesien käsittely tapahtuu kulloinkin voimassa olevaa jätevesiä koskevaa lainsäädäntöä ja kunnan ympäristömääräyksiä noudattaen. Kaavalla suunnitellaan kokonaisvaltaisesti alueen rakentaminen. Rakentaminen ei tapahdu yksittäisten poikkeamislupien kautta. Kaava osaltaan mahdollistaa kunnan rakennusvalvontaa ohjaamaan lupamenettelyssä rakentamisen suunnittelua ja rakentamista ilmastonmuutos huomioiden.

8.3.4 Vaikutukset liikenteeseen ja infrastruktuuriin

Kaavan myötä kaava-alueen tai sen ympäristön liikennemäärät eivät muutu. Alueelle tai sen ympäristöön ei tarvitse rakentaa uutta liikenneverkkoa.

8.4 Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole vaikutuksia kunnan alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Rakennuspaikkojen osoittaminen perustuu kunnan ja viranomaisten päättämiin mitoitusperusteisiin. Kaavalla ei osoiteta uutta pysyvää asutusta, jonka johdosta kaavalla olisi vaikutusta kunnan palveluiden järjestämiseen.

Kaavassa ei ole alueita, joille kunta rakentaisi itse. Näin ollen kunnalle ei aiheudu tällaisten alueiden toteuttamisesta kustannuksia.

Kiinteistöverotulot ja kunnallisverotulot eivät kaavan toteutumisen myötä merkittävästi kasva. Rakennusluvista ja muista luvista kunta perii kustannuksia.

Kaavassa on osoitettu uusia rakennuspaikkoja vähäisesti. Alueen ympäristössä voimassa olevassa, 28.5.2018 hyväksytyssä rantaosayleiskaavassa on osoitettu noin 400 rakentamatonta loma-asunnon rakennuspaikkaa. Yhteensä ko. kaavassa on rakennettuja loma-asunnon rakennuspaikkoja noin 1 800 rakennuspaikkaa. Koko kunnan alueella on 4 500 loma-asuntoa. Kunnan tavoitteena on, että koko kunnan alueella voimassa olevissa rantaosayleiskaavoissa on loma-asunnonrakennuspaikoilla sama määrä rakennusoikeutta. Nyt laaditussa kaavassa nostetaan loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeutta em. kunnan tavoitteen mukaisesti. Loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeuden nostamisella vastataan tämän päivän loma-asumisen vaatimuksiin. Tällä on osaltaan taloudellisia vaikutuksia rakennuspaikan omistajiin ja kuntaan sekä loma-asukkaiden käyttämien palveluiden tarjoajiin ja tuottajiin.

Matkailu on kunnalle ja alueelle merkittävä asia. Kaavassa osoitetaan riittävästi rakentamisesta vapaata rantaa virkistyskäyttöön. Kaavan muutoksessa on huomioitu merkittävät luontoarvot, luonnonsuojelualueet ja Natura 2000 –alueet. Nämä osaltaan palvelevat loma-asukkaiden lisäksi muita luonnossa liikkujia ja matkailijoita, jotka liikkuessaan käyttävät ja tarvitsevat matkailuun liittyviä palveluita.

8.5 Vaikutukset terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.

Ei voida katsoa, että kaava suoraan vaikuttaisi asukkaiden tai loma-asukkaiden terveyteen tai turvallisuuteen.

8.6 Rakennusoikeuden korottamisen vaikutukset

Kaavan muutoksella nostetaan loma-asunnon rakennuspaikkojen rakennusoikeutta verrattuna muutettavaan kaavaan. Rakennusoikeuden noston vaikutuksia on arvioitu edellä olevissa luvuissa aihepiireittäin seuraavasti:

Rakennettu ympäristö

- Kaavan osoittama rakennusoikeus loma-asunnon rakennuspaikalle on osoitettu vastaamaan tämän päivän vaatimuksia. Mikäli nykyisten loma-asuntojen tilalle rakennetaan kaavan osoittama rakennusoikeus, niin kaava-alueen loma-asuntojen yhteenlaskettu kerrosneliömetrien määrä kasvaa verrattuna nykyiseen. Tämä tulee huomioida mm. rakennusten sijoittelussa.
- Olemassa oleva rakennuspaikkojen kiinteistöjako ja pinta-alat ovat riittävät kaavan muutoksen mukaisen rakennusoikeuden rakentamiseen. Rakennukset ovat sijoitettavissa siten, että ne eivät aiheuta muutoksia naapurirakennuspaikkoihin verrattuna nykyiseen tilanteeseen. Lisäksi voidaan todeta, että loma-asunnon rakennuspaikan lopullinen rakentamisen määrä ratkaistaan kaavamääräyksen mukaan rakennuslupamenettelyssä.
- Loma-asuntojen rakentaminen alueelle on tapahtunut pitkän aikavälin kuluessa. Muutettavan kaavan rakennusoikeus on nykyaikaisen loma-asumisen vaatimuksiin nähden liian pieni. Näin ollen alueelle on haettu huomattava määrä poikkeamisia. Rakennuspaikan rakennusoikeuden nostaminen nykypäivän loma-asumisen vaatimusten tasolle edistää koko ranta-alueen pysymistä houkuttelevana loma-asumisen alueena. Tämä edistää sitä, että jo rakennettuja loma-asuntoja pidetään yllä tai tarpeen mukaan rakennetaan uusia rakennuksia vanhojen tilalle. Tällöin alueen rakennettujen alueiden maisema pysyy kunnossa ja kehittyy ajan mukana.
- Loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeuden nostamisen vaikutukset rakennettuun ympäristöön on pyritty saamaan mahdollisimman vähäiseksi kaavamääräyksillä niin, että merkittävät rakennetun ympäristön arvot säilyvät mahdollisen uuden rakentamisen myötä. Kaavan muutoksen myötä tarkennetaan, täydennetään ja tarkistetaan alueiden ja kohteiden kaavamerkintöjä ja -määräyksiä merkittävien kulttuuriympäristön alueiden ja pihapiirien, perinnemaiseman, suojeltavien rakennusten sekä muinaismuistojen osalta. Ko. alueiden ja kohteiden kaavamääräykset huomioiden voidaan katsoa, että loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeuden nostaminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia rakennettuun ympäristöön.

Luonto, maisema ja ilmasto

- Kemiönsaaren kunnan ranta-alueella on voimassa olevia yleiskaavoja, joissa on loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeuden määrä kaavan muutoksen mukainen. Näiden kaavojen ja kaavan muutosten antamien kokemusten perusteella voidaan todeta, että rakennusoikeuden korottaminen muutettavaan kaavaan nähden ei aiheuta merkittäviä muutoksia luontoon, maisemaan tai ilmastoon.
- Kaava-alueen ja sen ympäristön loma-asunnon rakennuspaikoista on iso osa jo rakennettu. Näiden rakennuspaikkojen rakentaminen on tapahtunut pitkällä aikavälillä. Kaavan muutoksella on tehty loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeuden korottaminen. Tämän rakennusoikeuden mukainen rakentaminen toteutuu mahdollisesti hyvin

pitkän ajan kuluessa eikä todennäköisesti kaikille rakennuspaikoille koskaan. Loma-asuntojen laajennukset tai uudet loma-asunnot näkyvät näin ollen maisemassa laajasti katsottuna pitkällä aikavälillä niin, että loma-asunnot muodostavat nykyaikaisen loma-asumisen maiseman ja ympäristön.

- Kaava osaltaan mahdollistaa energiatehokkaan rakentamisen. Yleisesti voidaan todeta, että jokainen loma-asunnon omistaja voi omalla toiminnallaan ja valinnoillaan vaikuttaa rakentamisen ja rakennusten käytön ilmastopäästöihin.
- Sisävesien luontoarvot on huomioitu kaavan laadinnassa. Sisävesille ei ole osoitettu rakennuspaikkoja. Saareen osoitetuilla rakennuspaikoilla ei ole vaikutuksia luontoarvoihin.
- Kaavamääräysten mukaan uhanalaiset lajit tulee huomioida rakennuslupien käsittelyssä.
- Loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeuden nostamisen vaikutukset maisemaan muutosherkimmillä alueilla on pyritty saamaan mahdollisimman vähäiseksi rakennuspaikkaa, ko. osa-alueita ja kohteita koskevilla kaavamääräyksillä niin, että alueen arvot tulee ottaa huomioon ja ne säilyvät huolimatta siitä, että loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeutta on nostettu muutettavaan kaavaan nähden. Kaavan muutoksen myötä tarkennetaan, täydennetään ja tarkistetaan alueiden ja kohteiden kaavamerkintöjä ja -määräyksiä merkittävien kulttuuriympäristön alueiden ja pihapiirien, perinnemaiseman, suojeltavien rakennusten sekä muinaismuistojen osalta. Ko. alueiden ja kohteiden kaavamääräykset huomioiden voidaan katsoa, että loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeuden nostaminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia maisemaan. Kaavamääräysten mukaan rannan ja rakennuskohteiden välissä oleva puusto ja kasvillisuus säilytetään.
- Kaavamääräysten mukaan rakennuspaikan rakentamattomat osat tulee säilyttää luonnontilaisina.

Edellä todettujen asioiden lisäksi voidaan rakennusoikeuden nostamisen vaikutuksista todeta seuraavaa:

- Muutettavan kaavan mukaisesti loma-asunnon rakennuspaikalle saa rakentaa 120 k-m² loma-asunnon. Kaavan muutoksen myötä rakennuspaikan loma-asunnon koko voi olla enintään 150 k-m². Tämä rakennusoikeuden muutos rakennuspaikoilla toteutuu mahdollisesti hyvin pitkän ajan kuluessa eikä todennäköisesti kaikille rakennuspaikoille koskaan. Loma-asumisen kasvusta johtuvaa käyttöasteen tai loma-asunnolla käyvien ihmisten määrän muutosta on em. perustein vaikea todeta. Tutkittua tietoa asiasta ei tietojen mukaan ole.
- Jätevesien käsittelyä koskevat kaavamääräykset on päivitetty ajan tasalle, mikä parantaa tilannetta verrattuna nykytilanteeseen ja muutettavaan kaavaan.
- Kaava mahdollistaa nykyvaatimusten mukaisen loma-asumisen rakennuspaikoilla. Tämä osaltaan vaikuttaa siihen, että jo rakennetut rannanosat pysyvät asuttuina myös tulevaisuudessa ja näin ollen rakennusten, luonnon, maiseman ja muun ympäristön kannalta katsottuna hyvänä rakennettuna ympäristönä.
- Kaava osaltaan mahdollistaa energiatehokkaan rakentamisen ja rakennusten käytön. Rakentamisessa voidaan huomioida kulloinkin voimassa olevat määräykset ja ohjeet energiatehokkaaseen

rakentamiseen ja rakennusten käyttöön liittyen. Jokainen loma-asunnon käyttäjä voi omilla valoinnoillaan vaikuttaa loma-asumisen ilmastopäästöihin. Kaava ei millään muotoa estä ilmastomyönteistä loma-asumista.

- Loma-asukkaat ovat tärkeitä myös kunnan talouden ja elinvoiman kannalta katsottuna.
- Kunnan alueelle tehtyjen kaavan muutosten perusteella voidaan todeta, että rakennusoikeuden korottamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennuspaikkoihin, naapureihin, maisemaan, luontoon, kulttuuriympäristöön tai ilmastoon.

9 Yleiskaavan toteuttaminen

9.1 Oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutus

Alueidenkäyttölain mukaan yleiskaava on yksityiskohtaisen kaavoituksen ja rakentamisen sekä muun maankäytön suunnitelmien pohjaksi laadittava suunnitelma.

Kaava ohjaa alueidenkäyttölain mukaan viranomaisten ja maanomistajien toimintaa mm. seuraavasti:

- suunniteltaessa maankäyttöä koskevia toimenpiteitä on katsottava, ettei niillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.
- rakennuslupaa 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.

Rantaosayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena, jolloin rakennuslupa loma- ja asuinrakennuksen rakentamiseen voidaan myöntää suoraan tämän rantaosayleiskaavan perusteella. Oikeusvaikutteisen kaavan aluevaraukset ja määräykset ovat sitovia. Kunnan rakennusjärjestyksen säädökset ovat voimassa siltä osin, kun yleiskaavassa ei ole määräyksiä asiasta. Rantaosayleiskaava-alueella noudatetaan kyseisen kaavan määräyksiä.

Lupa rakennuksen rakentamiseen on myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta.

Ministeriö voi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kaupungin tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita.

9.2 Toteutuksen vaihteellisuus

Aluevarausten toteuttamisesta vastaavat lähinnä maanomistajat.

9.3 Epävarmuustekijät

Kaavan mukaisten rakennuspaikkojen rakentaminen saattaa ajoittua keskipitkälle tai pitkällekin aikavälille esim. laskusuhdanteista johtuen. Lisäksi tulee ottaa huomioon, että ranta-alueiden kaavoilla osoitetaan maksimirakennusoikeus ilman että maanomistajilla on välttämättä minkäänlaista aikomusta toteuttaa kaavalla osoitettuja rakennuspaikkoja niitä myymällä, vuokraamalla tai rakentamalla.

9.4 Seuranta

Kunnan tulee seurata yleiskaavan toteutumista ja tarvittaessa harkita muutoksia ja tarkennuksia kaavaan. Rakentamista tulee riittävästi ohjata, jotta kokonaisuudesta muodostuu edustava, maisemaan ja rakenteeseen sopiva sekä ympäristöystävällinen ja turvallinen alue.

Suunnittelun vaiheet

10.1 Aloitusvaihe

Kaavan laadinta on laitettu liikkeelle kunnan toimesta.

Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, Biskopsön järvien alue, on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 23.6.2020 § 83.

Kemiönsaaren kunta on asettanut osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

10.2 Luonnosvaihe

Biskopsön alueen rantayleiskaavan muutosta on valmisteltu 28.5.2018 hyväksytyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen valmistelun yhteydessä. Em. kaava on tullut vireille 2011 ja kaava on ollut nähtävillä luonnoksena 2014. Tämän jälkeen kaavaehdotus on ollut virallisesti nähtävillä 2015-2016 sekä toisen kerran 2017.

Biskopsön järvien alueen kaavan muutoksen voidaan edellä todetun perusteella katsoa olleen nähtävillä kaavaluonnoksena ja kaavaehdotus voidaan siten asettaa suoraan virallisesti nähtäville AKL 65 §:n mukaisesti.

10.3 Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus on laadittu 28.5.2018 hyväksytyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen pohjalta ko. kaavaa koskeva Turun hallinto-oikeuden ratkaisu sekä siihen liittyvät perustelut huomioiden.
- Kaavaehdotus valmistui 17.4.2026.
- Elinvoimavaliokunta käsittelee kaavaehdotuksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (AKL 65 §; MRA 27 §).
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta.
- Lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan vastineet.
- Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.
- Kaavaa tarkennetaan tarvittaessa vastineiden perusteella.

Täydentyt kaavan laadinnan aikana.

10.4 Hyväksyminen

- Elinvoimavaliokunta hyväksyi kaavaehdotuksen ja päätti esittää kunnanhallitukselle rantaosayleiskaavan muutoksen hyväksymistä _____.2026 (§ ____).
- Kemiönsaaren kunnanhallitus hyväksyi rantaosayleiskaavan muutoksen _____. § ____.
- Kemiönsaaren kunnanvaltuusto hyväksyi rantaosayleiskaavan muutoksen _____. § ____.

Täydentyt kaavan laadinnan aikana.

Turussa, 7.5.2026

Petri Hautala, Suunnittelupäällikkö
Sweco Finland Oy
Turku

Miska Muikkula, Maankäytön suunnittelija
Sweco Finland Oy
Turku