

KEMIÖNSAARI

Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos

MUISTIO TYÖNEUVOTTELUSTA

Paikka: Varsinais-Suomen ELY-keskus, neuvotteluhuone Loisto
Aika: 8.1.2014 klo 10:00 – 11:00
Läsnä: Maarit Kaipainen, Varsinais-Suomen ELY-keskus
Leena Lehtomaa, Varsinais-Suomen ELY-keskus
Åke Lindeberg, Kemiönsaaren kunta
Jouko Högmänder, Metsähallitus
Petri Hautala, AIRIX Ympäristö Oy

Avas

Todettiin, että työneuvottelun aiheena on Biskopsön saaren sisävesien rantarakennusoikeus.

Lähtötilanne

Voimassa olevassa kaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta Biskopsön saaren sisävesille eikä sisävesien rantarakennusoikeutta ole laskettu. Sisävesien rantarakennusoikeus on tullut esille ko. alueen maanomistajien yhteydenotosta kuntaan ja ympäristökeskukseen (nyk. ELY –keskus).

Sisävesien rantarakennusoikeudesta on neuvoteltu aikaisemmin. Ko. neuvottelussa esitettyä mitoitus- ja korvausmitoitusta on tarkistettu mitoitusrantaviivan mittauksen osalta. Tarkistetun mitoituksen pohjalta pidettiin työneuvottelu 19.10.2012. Em. neuvottelun pohjalta on mitoitukseen perustuen tehty selvitys mitoituslaskelman mukaisten rakennuspaikkojen siirtämisestä maanomistajien muille rannanosille (meren rannoille). Samalla on tehty esitys korvattavista mitoituslaskelman mukaisista rakennuspaikoista siltä osin, kun rakennuspaikkoja ei voida siirtää meren rannanosille pois suojeltavilta alueilta.

Rakennuspaikkojen siirtäminen ja korvaaminen

Lindeberg esitteli kokousaineistona olleen kartan, mitoituslaskelman sekä kiinteistökohtaisen selvityksen pohjalta ehdotuksen rakennuspaikkojen siirtämisestä ja korvaamisesta:

Alueella on kolme yksityistä maanomistajaa. Lisäksi Metsähallituksella on alueella neljä kiinteistöä/palstaa. Yksityisten maanomistajien rakennuspaikoista kolme tulisi korvata, joista kaksi rakennuspaikkaa sijaitsee kiinteistöllä Norrgård 1:58 ja yksi rakennuspaikka kiinteistöllä Mellängård 4:7. Esityksen mukaan yksityisten maanomistajien kiinteistöiltä siirrettäisiin yhteensä kuusi rakennuspaikkaa kiinteistökohtaisen esityksen mukaisesti.

Metsähallituksen edustaja ilmoitti, että heidän rakennusoikeusmitoituksen mukaisia rakennuspaikkoja (neljä rakennuspaikkaa) ei tarvitse kaavassa osoittaa ja että Metsähallituksen omistamat alueet tulee kaavassa osoittaa suojelualueena kiinteistörajojen mukaan.

Esityksen pohjalta ELYn edustajat totesivat, että ko. alueen rauhoitus- ja korvauspäätökset on tehty voimassa olevan kaavan perusteella. Näin ollen em. päätöksissä ei ole osoitettu korvauksia rakennuspaikoista. Lisäksi ELYn edustaja totesi, että ensisi-

jaisesti rakennuspaikat tulisi siirtää suojeltavilta alueilta ja jos siirtoja ei voida tehdä, niin sitten korvataan.

Todettiin rantojen tiheä rakentamistilanne, joka rajoittaa rakennuspaikkojen siirtämistä.

Sisävesien rakennusoikeuden mitoitus

Todettiin, että Dragsfjärdin alueella ei ole olemassa esimerkkiä sisävesien mitoituksista. Kemiön yleiskaavoissa on käytetty merenrantoja pienempää mitoitusnormia. Esitetty mitoitus kohtelee kaikkia sisävesien maanomistajia samalla tavalla sisävesien mitoituksen osalta.

Todettiin, että:

- sisävesien rakennusoikeuden mitoitusnormina käytetään nyt laskennassa käytettyä 3 lay/km
- mitoitusrantaviivan laskennassa käytetään yleisesti käytössä olevia ja nyt laskennassa käytettyjä vähennyskertoimia
- selvitetään vielä luonnosta laaditessa, että voidaanko kaikki rakennuspaikat siirtää niin, ettei korvattavia rakennuspaikkoja jäisi
- kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot
- tämän hetken käsityksen mukaan rakennuspaikkojen korvaaminen on kuitenkin mahdollista

Muut asiat

- Natura-alueet tulee päivittää kaavakartalle
- Biskopsön rantaviivan mitoitus ja rakennusoikeuslaskelma todettava kaavaselostuksessa

Työneuvottelu päättyi noin klo 11:00.

Turussa 8.1.2014

Petri Hautala
AIRIX Ympäristö Oy



**Kimitoön
Kemiönsaari**

18.6.2026

Muistio

Työneuvottelu

Lupa- ja valvontavirasto ja Kemiönsaaren kunta

Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, Biskopsö

Aika: 18.6.2026 klo 9–10

Paikka: Teams

Osallistujat:

Antti Palmunen, Lupa- ja valvontavirasto (LVV)

Emilia Horttanainen, Lupa- ja valvontavirasto (LVV)

Jens Skog, Lupa- ja valvontavirasto (LVV)

Suvi Karppinen, Lupa- ja valvontavirasto (LVV)

Teija Jokinen, Lupa- ja valvontavirasto (LVV)

Miska Muikkula, Sweco Finland Oy

Petri Hautala, Sweco Finland Oy

Heidi Lindén, Kemiönsaaren kunta

Heli Vauhkonen, Kemiönsaaren kunta

1. Kokouksen avaus ja esittäytyminen

Työneuvottelu aloitettiin esittäytymiskierroksella. Sovittiin edettävän lyhyen asialistan mukaisesti. Asialista liitteineen eli kaavaehdotuksen materiaalia oli lähetetty kutsutuille 9.6.2026.

2. Kaavahankkeen esittely

Kunnan kaavoitusarkkitehti sekä kaavakonsultti esittelivät kaavamuutoksen tilannekatsauksen ja valmistellun kaavaehdotuksen. Biskopsön alue on Varsinais-Suomen ELY-keskuksen tekemän valituksen vuoksi jätetty pois Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavasta, joka tuli lainvoimaiseksi 2020. Tuolloin katsottiin, että sisäjärville osoitettujen rakennuspaikkojen selvitykset eivät olleet riittäviä.

Valmistellussa kaavaehdotuksessa osoitetaan laaditun sisäjärvien mitoituskartan ja aiemmin viranomaisneuvottelussa (2014) sovitun mitoituskartan (3 lay) perusteella sisäjärvien alueelle kahdeksan (8) lomarakennuspaikkaa. Kaksi paikkaa voidaan siirtää ja osoittaa kahden maanomistussyksikön merenranta-alueille. Kuusi paikkaa osoitetaan RAK- eli korvattavina lomarakennuspaikkoina.

3. Viranomaiskommentit ja keskustelua

Kaavakonsultti totesi,

- että merenrantojen mitoituskartta perustuu Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavaan ja sisävesien osalta Kemiön rantayleiskaavassa käytettyyn sisäjärvien alueiden mitoitukseen.
- Poikkileikkausajankohtana on käytetty vuotta 1985 ja mitoituskartta on Etelä-Savon mallista. Alkuperäisessä (1998) ja päivitetystä Dragsfjärdin itäisen saariston (2018) roykem:ssa poikkileikkausajankohta 1985. Sitä ei ole syytä tässä vaiheessa muuttaa.

LVV

- Miksi juuri vuotta 1985 on käytetty ja olisiko eroa, jos käytettäisiin eri poikkileikkausajankohtaa?

Kunta

- Ote Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen (hyv. 2018) selostuksesta:

Yleisiä mitoituskarttoja ovat

- Rakennusmahdollisuudet tarkastellaan tilakohtaisesti siten, että naapuritilan maankäyttö, kun tilat eivät muodosta samaa maanomistussyksikköä, 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 päivätty luovutusasiakirjat erottamattomille rakennuspaikoille.

- Kun Dragsfjärdin kunta ryhtyi 1980-luvulla laatimaan rantayleiskaavoja alueelleen, kunnassa perustettiin selvitysryhmä, joka tutki kaavoituksen lähtökohtia. Selvitysryhmä totesi, että Dragsfjärdin kunnan saaristossa lomarakentaminen oli tuolloin ollut vähäistä verrattuna alueen muihin kuntiin, kuten Kemiöön, jossa on hyvin vähän saaristoa. Laaditun koelaskennan perusteella todettiin, että yleisesti käytetyt leikkausajankohdat 1959 tai 1969 eivät olisi maanomistajia kohtaan

tasapuolisia. Koelaskennassa todettiin myös, että leikkausvuoden 1985 käyttäminen ei tuottaisi myöskään liikaa kiinteistökohtaisia rakennusoikeuksia, vaan ero olisi marginaalinen. Kunnan kaavoituksen periaatteet hyväksyttiin ml. leikkausajankohta 1985, kun asia käsiteltiin ja päätettiin kunnanvaltuustossa 1980-luvun lopulla. Kunta oli neuvotellut asiasta myös Lääninhallituksen kanssa. Asialle oli saatu Lääninhallituksen hyväksyntä.

LVV

- Olisiko mahdollista kuitenkin siirtää sisävesien rakennuspaikat saman maanomistussyksikön sisällä toiselle ranta-alueelle Biskopsön ulkopuolelle?
- Luontoselvitys on varsin yleispiirteinen. Koska se ohjaa rakentamista, sen pitäisi olla yksityiskohtaisempi. Uudet osoitetut RA-paikat ovat luontoselvityksessä osittain eri paikoissa kuin kaavakartalla. Luontoselvitys tarpeen päivittää, erityisesti metsäisemmillä alueilla. Lajiselvitys mahdollisesti tarpeen, esim. Träskön alueella, jossa ruovikkoalue rakennuspaikan yhteydessä.

Konsultti

- Biskopsön sisävesien rakennuspaikkoja ei voida siirtää saman maanomistussyksikön sisällä toiselle ranta-alueelle Biskopsön ulkopuolelle. Asiaa tutkittu Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen yhteydessä (esim. rakennuspaikan siirto Biskopsö-> Djupön)
- RAK-paikoille tarpeetonta tehdä luontoselvitystä koska niille ei osoiteta rakentamista ja ne ovat jo perustetuilla luonnonsuojelualueilla.

LVV

- Luonnonsuojelualueiden toteutus perustuu voimassa olevaan kaavaan ja korvaukset niistä on maksettu. Asia on ratkaistu ja lainvoimainen. Suojeluasiat on maanomistajan kanssa neuvoteltu ja korvauksen määrä on perustunut voimassa olevan kaavaan.
- Suojelun toteutus on perustunut voimassa olevaan kaavaan, jossa ko. alueille ei ole osoitettu rakennusoikeutta eikä korvattavia rakennuspaikkoja. Luonnonsuojelualueen rauhoitusmääräysten perusteella rakentaminen alueella on kiellettyä.

Konsultti

- Suojelukorvaus perustuu voimassa olevaan kaavaan, mutta voimassa olevassa kaavassa ei ole sisävesialueet sisällytetty mitoituslaskentaan. RAK-paikkojen korvausasiat ei selitetty tarpeeksi selvästi Itäisen saariston kaavamuutoksen yhteydessä. Nyt kaavaehdotuksessa ne on laskettu ja näytetty liitteissä: Mistä rakennusoikeutta kertyy, miten on voitu siirtää,

minne on siirretty.

- Todistetaan, että rakennusoikeutta ei ole laskettu voimassa olevassa kaavassa ja näytetään nyt tehdyissä kaavaehdotuksen liitteissä. Samoin tehtiin Itäisen saariston kaavan yhteydessä, mutta korvausasiat ei ole silloin esitetty yhtä selkeästi kuin nyt ja siksi kaava kaatui Biskopsön osalta hao:ssa.
- Tällä kaavalla osoitetaan siirrettävien rakennuspaikkojen määrä, rakennuspaikkoja ei ole tarkoitus SL-alueelle toteuttaa.

LVV

- Ratkaistaanko tässä nyt korvausasia kaavoituksella? Jos kaavalla edetään, niin pitää hyvin perustella asia + laskentatapa. Poikkileikkausajankohta 1985 perusteltava.

Konsultti

- Itäisessä kaavassa käytetty poikkileikkausajankohtaa 1985. Pyritään maanomistajien tasapuoliseen kohteluun, kun kaavassa käytetään samaa tarkasteluajankohtaa.
- Kaavan tarkoitus on korjata sisävesien rakennusoikeuslaskelmia ja ottaa ne huomioon kaavassa.

Kunta

- Työneuvottelun perusteella todetaan, että kaavaehdotus voidaan viedä elinvoimavaliokunnan käsittelyyn ja laittaa virallisesti nähtäville sekä pyytää viranomaislausunnot syksyllä 2026.

Muistion kirjasi 18.6.2026 Heidi Lindén, tark. 9.7.2026