

Program för deltagande och bedömning

Kimitoöns kommun

Ändring av stranddetaljplan för Söljeholmen-
Ölmos, Långnäs, Rövik samt
stranddetaljplan för Snåldön, Stora Ängesön,
Brännskärs klobben och Kalvholmen

I det här programmet redogörs i enlighet med 63 § i lagen om områdesanvändning för hur deltagande och växelverkan samt bedömningen av planens konsekvenser sker i planprocessen.

Programmet för deltagande och bedömning kan justeras och kompletteras efter behov under planeringens gång.

Sweco Finland Oy	FO-nummer: 2661738-3
Projekt	Söljeholmen-Ölmos, Långnäs, Rövik Ändring av stranddetaljplan
Arbetsnummer	25020946
Kund	Strukturi Oy
Upprättat av	Petri Hautala Miska Muikkula
Datum	11.6.2026
Dokumentnummer	beredningsskedet (utkastskedet)
Dokumentreferens	OAS_Sojeholmen_Olmos_ym_rakm_Laajennus_SWE.docx

Innehåll

1	Bas- och identifikationsuppgifter	4
1.1	Planeringsområdet	4
2	Mål	6
2.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	13
3	Planeringssituation	14
3.1	Landskapsplan	14
3.2	Generalplan	17
3.2.1	Delområdet Söljeholmen:	17
3.2.2	Delområdet Snåldön, Kalvholmen, Brännskärs klobben, Stora Ängesön	17
3.3	Detaljplan	24
3.3.1	Delområdet Söljeholmen:	24
3.3.2	Delområdet Snåldön, Kalvholmen, Brännskärs klobben, Stora Ängesön	24
3.4	Byggnadsordning	24
3.5	Baskarta och fastigheter	25
3.5.1	Delområdet Söljeholmen:	25
3.5.2	Delområdet Snåldön, Kalvholmen, Brännskärs klobben, Stora Ängesön	25
3.6	Naturmiljö	25
3.6.1	Delområdet Söljeholmen:	25
3.6.2	Delområdet Snåldön, Kalvholmen, Brännskärs klobben, Stora Ängesön	25
3.7	Landskap	26
3.8	Den bebyggda miljön	26
3.9	Det arkeologiska kulturarvet	26
3.10	Trafik	26
3.11	Samhällsteknik	27
4	Arbetsskeden och preliminär tidsplan	28
4.1	Planeringsstarten	28
4.2	Beredningsskedet (utkastskedet)	28
4.3	Förslagsskedet	28
4.4	Godkännande	29
4.5	Ikraftträdande	29
5	Intressenter	30
6	Konsekvensbedömning	31
7	Bilagor	31
8	Kontaktuppgifter	32

1 Bas- och identifikationsuppgifter

Planens namn: Ändring av stranddetaljplan för Söljeholmen-Ölmos, Långnäs, Rövik samt stranddetaljplan för Snåldön, Stora Ångesön, Brännskärs klobben och Kalvholmen

Stranddetaljplanen och ändringen av stranddetaljplanen

berör följande fastigheter:

- 322-510-1-32
- 322-507-2-11
- 322-495-4-16
- 322-495-9-13
- 322-495-9-14
- 322-495-9-12
- 322-495-878-2
- 322-495-12-13
- 322-495-6-21

Ändringen av stranddetaljplanen

gäller: jord- och skogsbruksområden i den 7.4.1993 fastställda stranddetaljplanen.

Initiativ: Planarbetet har inletts på markägarnas initiativ.

1.1 Planeringsområdet

Planeringsområdet består av sju delområden. Delområdenas sammanlagda areal är ca 39 hektar.

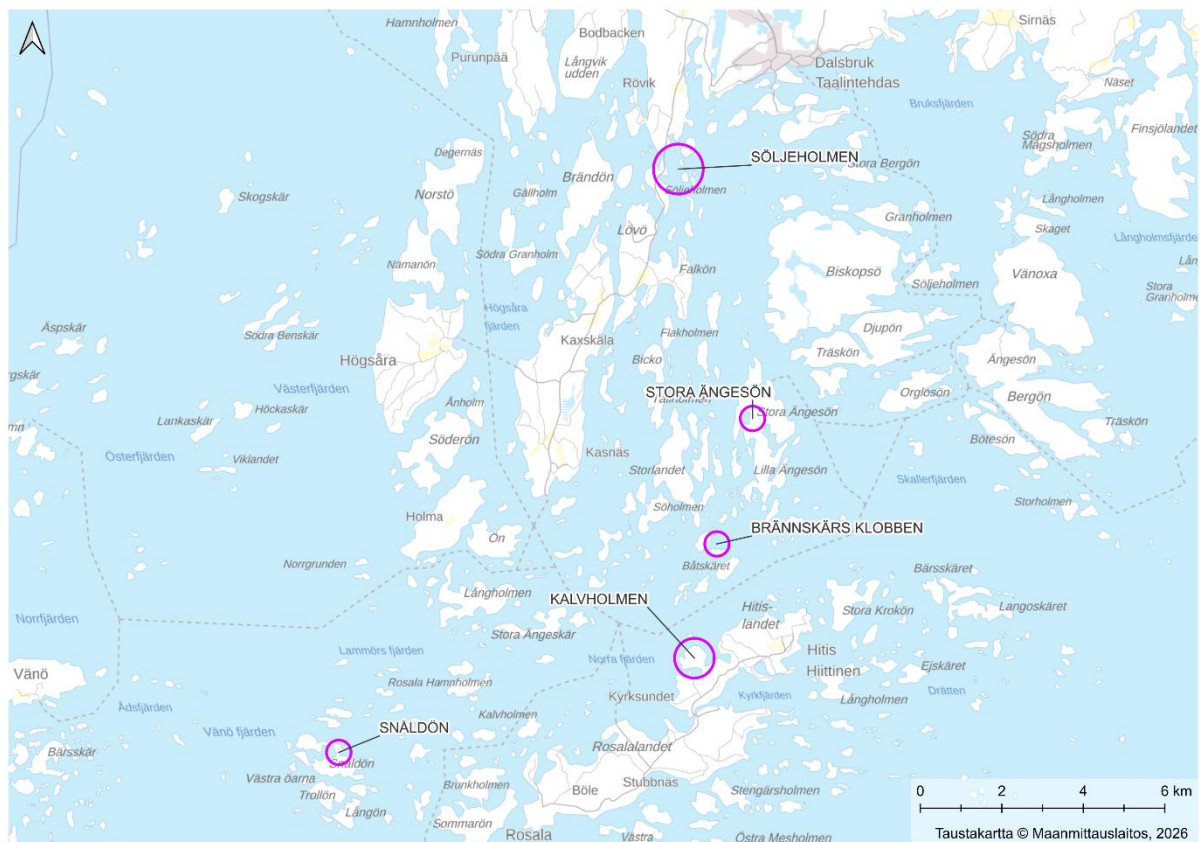


Bild: Planeringsområdets delområden (Söljeholmen, Stora Ängesön, Brännskärs klobben, Kalvholmen, Snåldön) är belägna i Kimitoöns skärgård.

Delområdena Söljeholmen:

Tre delområden ligger cirka tre kilometer från Dalsbruk mot sydväst. Ifrågavarande tre delområden ligger på öarna Lilla Söljeholm, Lilla Lindholmen och Lilla Bockholmen.

Delområdena utgör tillsammans cirka fyra hektar.

Fastigheten i delområdet är privatägd. Det preliminära planeringsområdet ligger på fastigheten 322-510-1-32. På fastigheten har förrättats inlösen av tillandning som registrerats i Lantmäteriverkets fastighetsdatasystem 25.6.2025. Efter inlösen av tillandningen har Lilla Lindholm en areal om 1,120 ha och Lilla Bockholmen en areal om 1,146 ha.

Delområdena Snåldön, Stora Ängesön, Brännskärs klobben och Kalvholmen:

Ifrågavarande fyra delområdena ligger i Kimitoöns kommuns östra skärgård. Delområdena i planeringsområdet är belägna på Stora Ängesön, Brännskärs klobben, Hitis och Snåldön.

De utgör tillsammans ca 38 ha. Arealen kommer att preciseras allteftersom planeringen fortskrider.

Det preliminära planeringsområdet (planområdet preciseras allteftersom planeringen fortskrider) ligger på följande fastigheter:

Delområdet Snåldön:

- 322-507-2-11 LÅNGSKÄR

Delområdet Stora Ängesön:

- 322-495-4-16 SKEPPARVIKEN
- 322-495-9-13 KNALLEN
- 322-495-9-14 SEGERBACKA
- 322-495-9-12 VARVSBACKEN
- 322-495-878-2 SAMFÄLLD STRAND

Delområdet Brännskärs klobben:

- 322-495-12-13 LILLA BRÄNNSKÄR

Delområdet Kalvholmen:

- 322-495-6-21 KNUTS

2 Mål

Målen för planen och planändringen konstateras nedan för varje delområde.

Delområdet Snåldön:

Från det branta och avseende naturvärdena värdefulla strandområdet **flyttas två obebyggda byggplatser enligt den gällande stranddelgeneralplanen** genom **stranddetaljplanen** till nya platser och området som byggplatserna flyttas ifrån anvisas i **stranddetaljplanen** som jord- och skogsbruksområde.

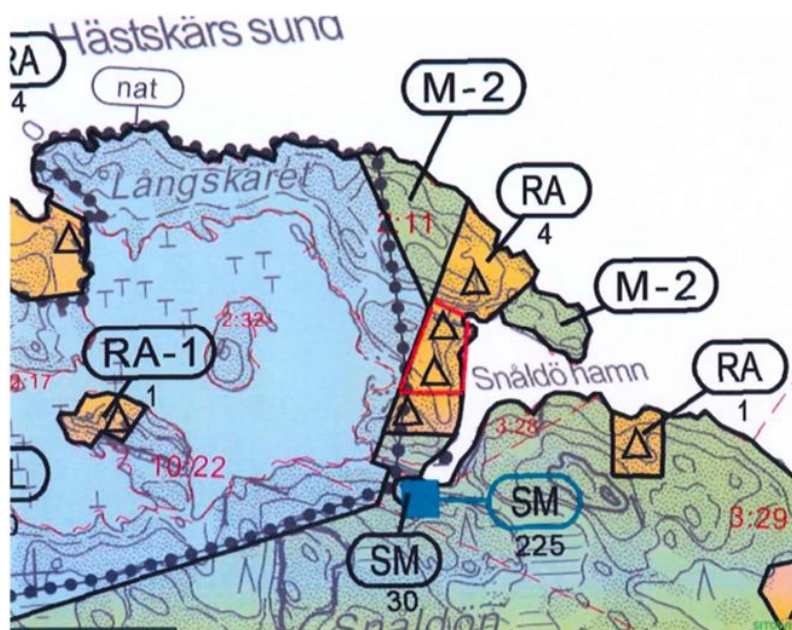


Bild: De byggplatser på Snåldön som ska flyttas har avgränsats med en röd linje.

Den ena av de ovan nämnda byggplatserna flyttas genom **stranddetaljplanen** till Kalvholmen i Hitis. Den andra byggplatsen överförs genom **ändring av stranddetaljplanen** till det gällande stranddetaljplaneområdet som fastställdes 7.4.1993.



Bild: Den gällande strandplanen som fastställdes 7.4.1993.

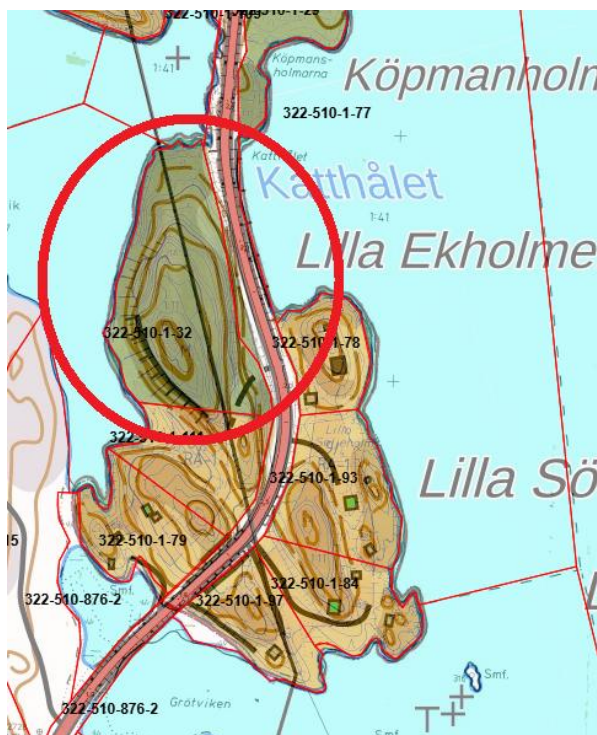


Bild: Utdrag ur gällande strandplan, fastställd 7.4.1993, dit en byggplats ska flyttas.

Delområdet Stora Ångesön:

Från det branta och avseende naturvärdena värdefulla strandområdet **flyttas två obebyggda byggplatser enligt den gällande stranddelgeneralplanen** till nya platser och området som byggplatserna flyttas ifrån anvisas i **stranddetaljplanen** som jord- och skogsbruksområde.

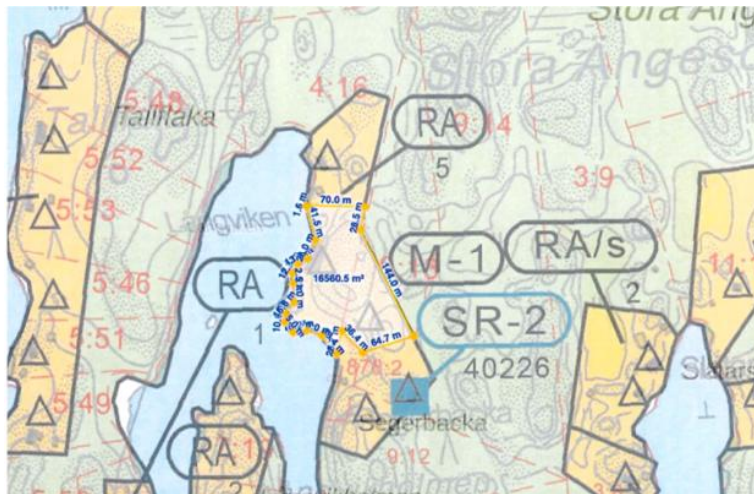


Bild: Byggplatserna på Stora Ängesön som ska flyttas.

Byggnadsplatserna överförs genom **ändring av stranddetaljplanen** till det stranddetaljplaneområde som fastställdes 7.4.1993. Områdets läge visas på bilderna nedan.



Bild: Den gällande strandplanen som fastställdes 7.4.1993.

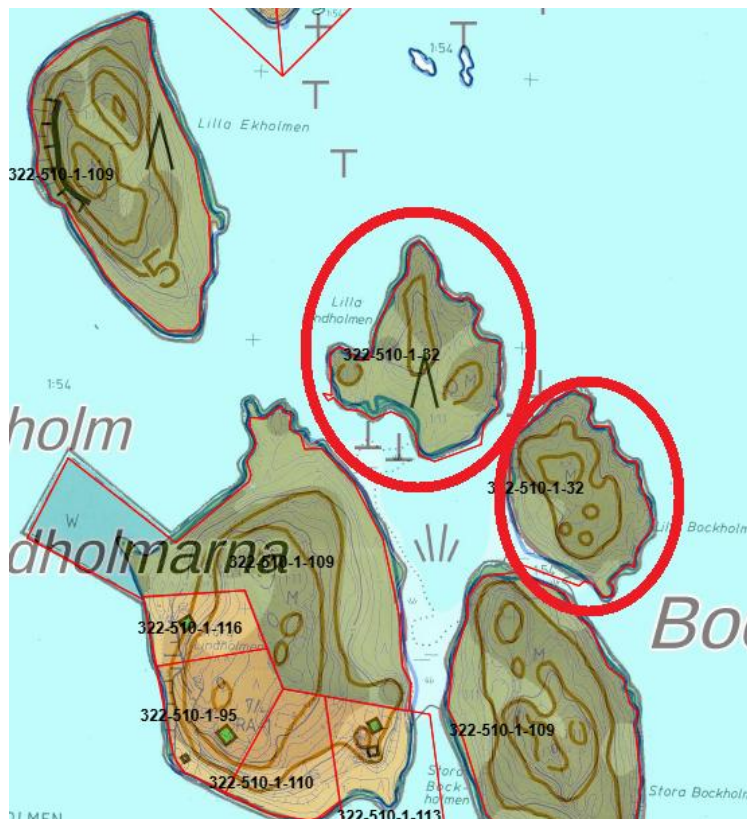


Bild: Utdrag ur gällande strandplan, fastställd 7.4.1993, dit en byggplats ska flyttas.

Delområdet Brännskärs klobben

RA-1-byggplatsen för en fritidsbostad enligt den gällande **stranddelgeneralplanen** anvisas genom **stranddetaljplanen**, utifrån dimensioneringsgrunderna i nämnda gällande stranddelgeneralplan, som en byggplats för en fritidsbostad. Byggrätt anvisas i enlighet med RA-byggplatsen i stranddelgeneralplanen.

Delområdet Kalvholmen:

Från delområdet Snåldön, som omfattas av planändringen, flyttas en byggplats genom stranddetaljplanen till en plats i anslutning till byggplatserna för fritidsboende enligt den gällande **stranddelgeneralplanen**. De byggplatser som är förenliga med den gällande **stranddelgeneralplanen** flyttas genom **stranddetaljplanen** på basis av terränguppgifterna i naturinventeringen som gjordes sommaren 2025.

Byggrätten för byggplatsen anvisas i enlighet med den gällande stranddelgeneralplanen.

Syftet med planändringen är att bidra till ökad trivsel i Skärgårdshavet i fråga om fritidsboende, natur, landskap och miljö.

Delområdet Söljeholmen:

Syftet med ändringen av stranddetaljplanen är att flytta obebyggda byggplatser enligt **stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård** till det gällande, 7.4.1993 fastställda **stranddetaljplaneområdet**. Nämnda stranddetaljplans läge visas på bilden nedan.



Bild: Den gällande strandplanen som fastställdes 7.4.1993.

I ovan nämnda gällande stranddelgeneralplan finns det tre (3) byggplatser som ska flyttas till stranddetaljplaneområdet. Av de byggplatser i stranddelgeneralplanen som ska flyttas ligger en på Snåldön på fastigheten 322-507-2-11 och två på Stora Ångesön på fastigheterna 322-495-4-16 och 322-495-9-13. Byggplatserna i fråga visas på bilderna nedan.

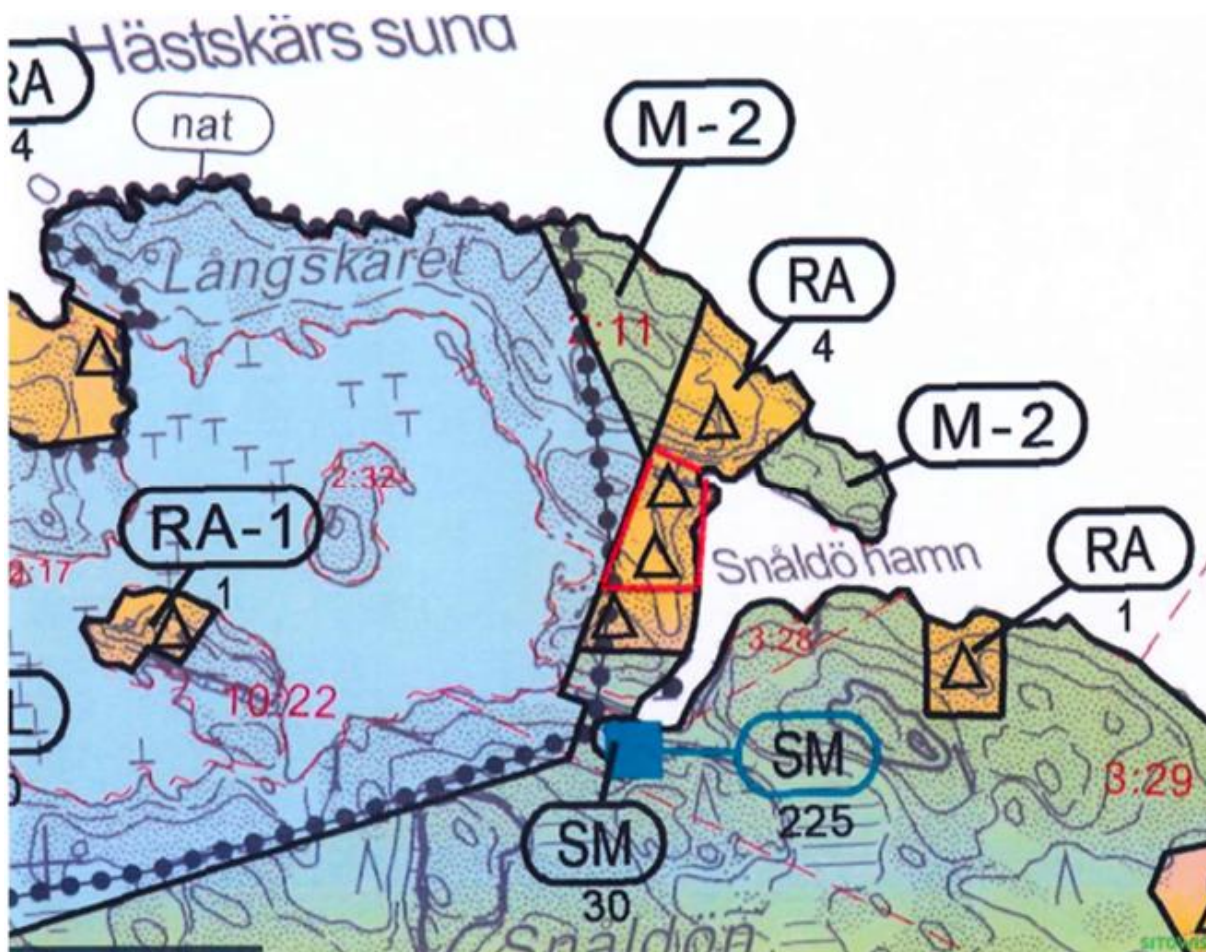


Bild: Byggplatserna på Snåldön som ska flyttas. Byggplatserna har avgränsats med röd linje. Den ena byggplatsen flyttas till Kalvholmen.

Byggrätten för byggplatsen anvisas i enlighet med den gällande stranddelgeneralplanen.

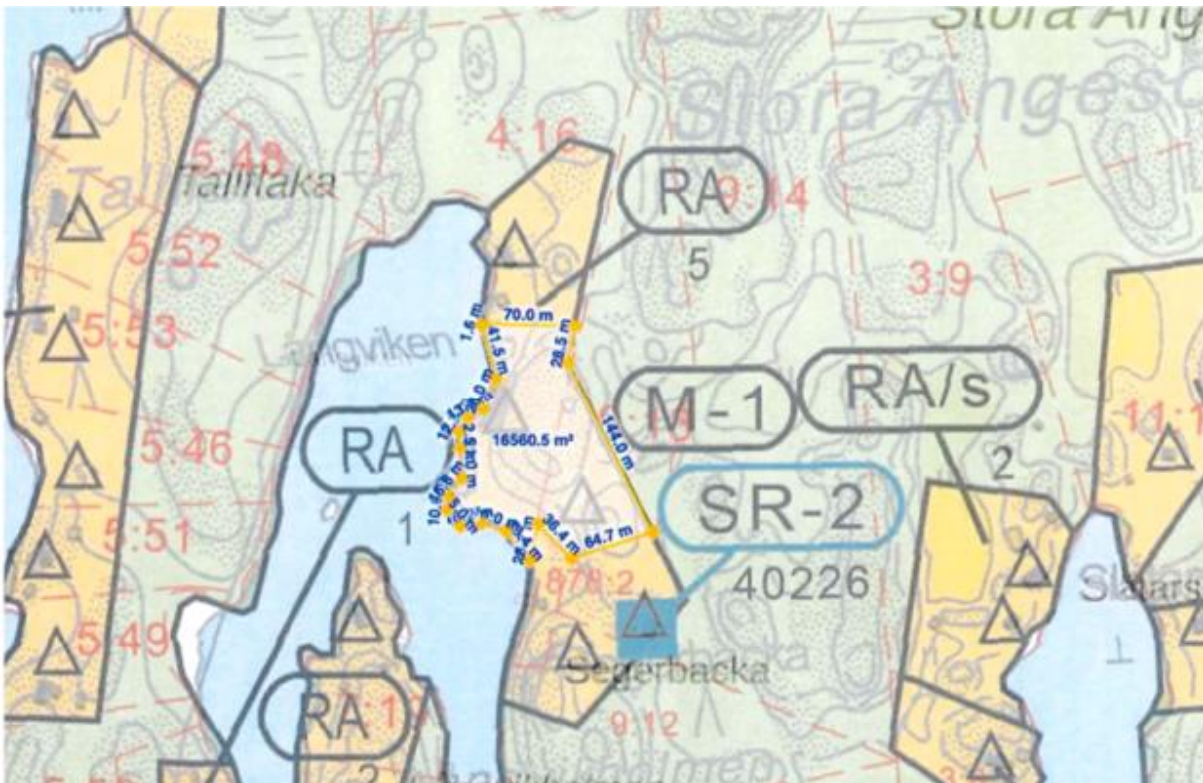


Bild: Byggplatserna på Stora Ängesön som ska flyttas.

De byggplatser som anvisats i ovan nämnda stranddelgeneralplan, och som kan flyttas, flyttas till de platser som anges på bilden nedan.

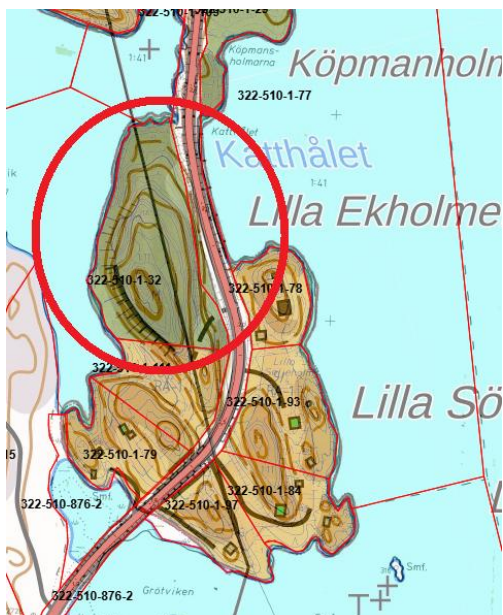


Bild: Utdrag ur gällande stranddetaljplan, fastställd 7.4.1993, dit en byggplats ska flyttas från Snåldön.

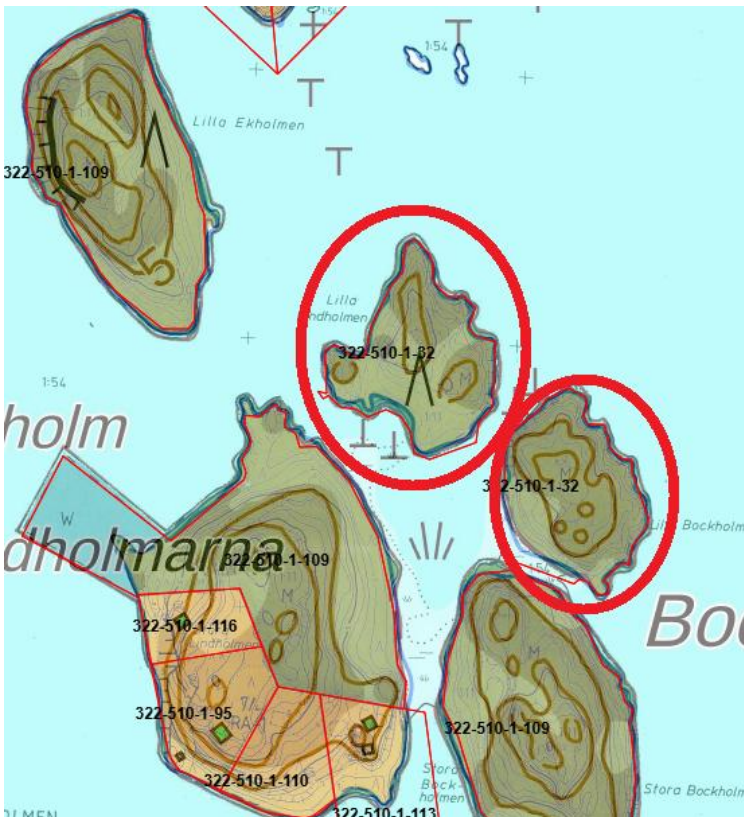


Bild: Utdrag ur gällande stranddetaljplan, fastställd 7.4.1993, dit två byggplatser flyttas från Stora Ångesön.

Enligt lagen om områdesanvändning är generalplanen den styrande planen när en detaljplan ska utarbetas eller ändras. Stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård, godkänd 1.4.2003, är i kraft i omgivningen runt delområdet Söljeholmen. Den planen har dock inte utarbetats för stranddetaljplaneområdet. Därför styrs utarbetandet av stranddetaljplanen av den gällande landskapsplanen. Enligt dimensioneringsgrunderna i ovan nämnda gällande stranddelgeneralplan får det på 1–2 ha stora öar byggas 1 fritidsbostad, om terrängen tillåter det.

På området för nämnda byggplatser som ska flyttas konstaterades särskilda naturvärden vid terrängarbetena som gjordes i anslutning till naturinventeringarna sommaren 2025. Naturinventeringarna sträcker sig också till de planeringsområden som omfattas av denna stranddetaljplaneändring, men där finns inga särskilda naturvärden enligt inventeringarna. Enligt dimensioneringsgrunderna i den gällande stranddelgeneralplanen får det på 1–2 ha stora öar byggas 1 fritidsbostad, om terrängen tillåter det. Markägaren har gjort terrängsyner på de små holmarna i planeringsområdet tillsammans med kommunens bygglovsmyndighet våren 2025. Vid terrängsynen har Lilla Lindholm och Lilla Bockholm konstaterats vara byggbara. Utifrån det ovan sagda kan konstateras att ett syfte med planändringen är att bidra till ökad trivsel i Skärgårdshavet i fråga om fritidsboende, natur, landskap och miljö.

2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen utgör en del av markanvändnings- och bygglagens system för planering av områdesanvändningen. Enligt lagen om områdesanvändning (OAL 24 §) ska de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas vid planering på landskapsnivå och annan områdesplanering så att möjligheterna att uppnå dem främjas.

Statsrådet fattade beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen år 2000. Målen reviderades år 2008. Nu har målen setts över på nytt och de nya, reviderade målen trädde i kraft 1.4.2018.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen behandlar följande helheter:

- Fungerande samhällen och hållbara färd sätt
- Ett effektivt trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

3 Planeringssituation

3.1 Landskapsplan

Egentliga Finlands förbund ansvarar för landskapsplaneringen i Kimitoöns kommuns område.

Följande landskapsplaner är i kraft i planeringsområdet:

- **Landskapsplanerna för Loimaaregionen, Åboregionens kranskommuner, Åboland och Vakka-Suomi.** Miljöministeriet fastställde 20.3.2013 de av landskapsfullmäktige 10.12.2010 godkända landskapsplanerna för landskapsplanerna för Loimaaregionen, Åboregionens kranskommuner, Åboland och Vakka-Suomi. Planerna vann laga kraft 31.10.2014 genom beslut av högsta förvaltningsdomstolen.
- **Etapplandskapsplan för vindkraft.** Miljöministeriet fastställde 9.9.2014 Egentliga Finlands etapplandskapsplan för vindkraft, vilken hade godkänts av landskapsfullmäktige 10.6.2013. I etapplandskapsplanen har de områden som bäst lämpar sig för vindkraftsproduktion anvisats. Behovet av att utarbeta planen bottnade i nationella och landskapsbaserade klimat- och energiperspektiv samt de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Planen fastställdes i den av landskapsfullmäktige godkändas formen med undantag av ett vindkraftsområde i Järvenkylä, Salo, som hade strukits med anledning av besvär. De fem övriga besvären över landskapsfullmäktiges beslut förkastades av miljöministeriet. Etapplandskapsplanen för vindkraft vann laga kraft 29.1.2016 när högsta förvaltningsdomstolen förkastade alla besvär som anförts över planen.
- **Etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik.** Landskapsfullmäktige godkände Egentliga Finlands etapplandskapsplan för tätorternas markanvändning, service och trafik 11.6.2018. På sitt sammanträde 27.8.2018 bestämde landskapsstyrelsen att etapplandskapsplanen ska träda i kraft innan den vunnit laga kraft. Två besvär anfördes över landskapsfullmäktiges beslut om godkännande. Åbo förvaltningsdomstol förkastade besvären 1.10.2019. Högsta förvaltningsdomstolen avslog 6.7.2020 anhängan om besvärstillstånd som gällde förvaltningsdomstolens avgörande.
- **Etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser.** Landskapsplanen för naturvärden och -resurser har godkänts av landskapsfullmäktige 14.6.2021. På sitt sammanträde 13.9.2021 bestämde landskapsstyrelsen att planen ska träda i kraft med stöd av 201 § i markanvändnings- och bygglagen. Landskapsfullmäktige godkände Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser 14.6.2021. Om beslutet om godkännande anfördes fyra besvär, vilka avslogs av Åbo förvaltningsdomstol (beslut H1530/2023). Om Åbo förvaltningsdomstols beslut 30.8.2023 H1530/2023) ansöktes om tre besvärstillstånd hos högsta förvaltningsdomstolen. I sitt avgörande 12.6.2024 (beslut 1739/2024) beviljade högsta förvaltningsdomstolen inte besvärstillstånd. Den av landskapsfullmäktige godkända

etapplandskapsplanen för naturvärden och -resurser i Egentliga Finland har därför till alla delar vunnit laga kraft.

I de ovan nämnda landskapsplanerna har planändringsområdena anvisats som jord- och skogsbruksdominerade områden med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation. Området Snåldön gränsar i västra kanten till ett naturskyddsområde i landskapsplanen. En liten del av området som ligger på Stora Ångesön ingår i ett fornlämningsområde som anvisats i landskapsplanen.

På Kalvholmen finns objektsbeteckningar för en fornlämning (sm 1045) och en naturlig hamn.

I landskapsplanen hör delområdena Söljeholmen och Kalvholmen beträffande dimensioneringen av fritidsboendet till område 2, där dimensioneringsnormen för strandbyggande är 5–7 fbe/km och kravet på strand som anvisas för annat än fritidsboende är 40 %.

I landskapsplanen hör Stora Ångesön och Brännskärs klobben beträffande dimensioneringen av fritidsboendet till område 3, där dimensioneringsnormen för strandbyggande är 3–5 fbe/km och kravet på strand som anvisas för annat än fritidsboende är 50 %.

Delområdet Snåldön ligger beträffande dimensioneringen av fritidsboendet inom område 4, där dimensioneringsnormen för strandbyggande är 2–3 fbe/km.

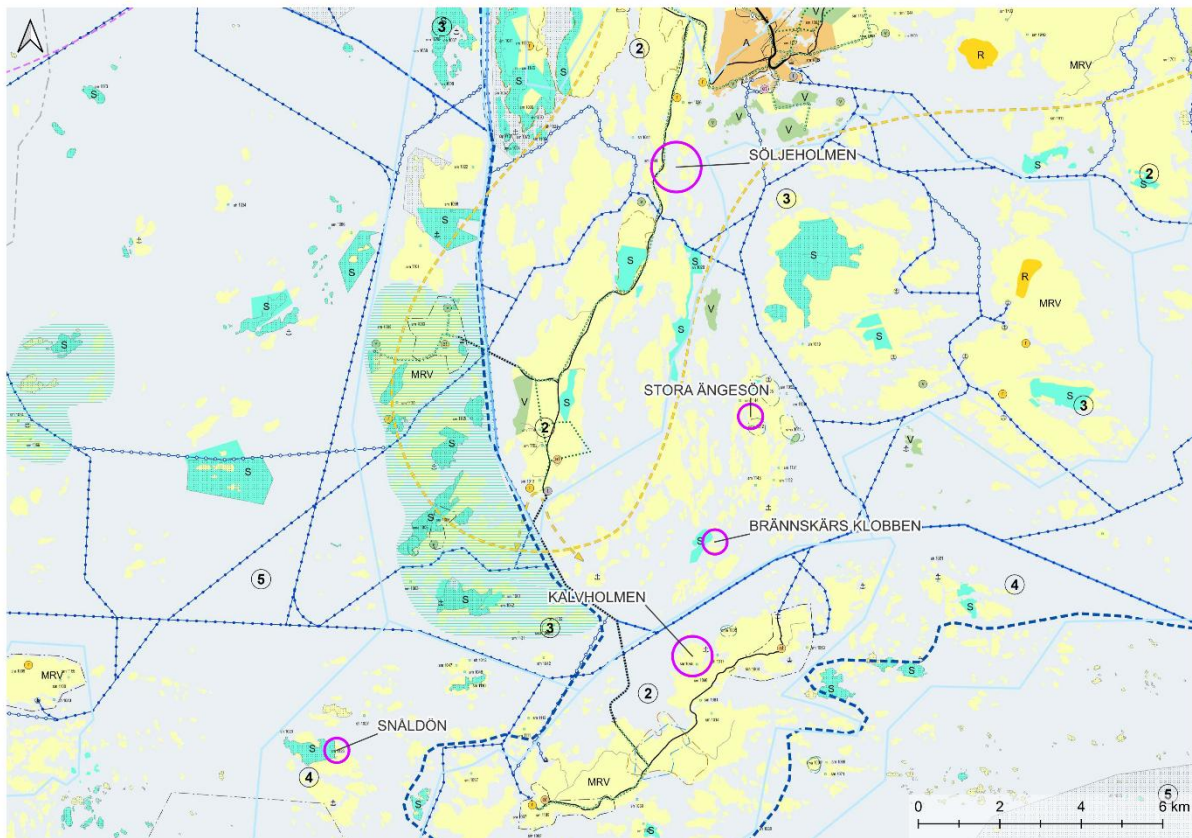


Bild: Delområdenas ungefärliga läge i sammanställningen av Egentliga Finlands landskapsplaner. Planområdena visas med anilinröd gräns.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSLUOKE

Maa- ja metsätaloustalouden alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyväan asutukseen.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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

JORD- OCH SKOGSBRUKS- / FRILUFTS- / REKREATIONSOMRÅDE

Jord- och skogsbruksdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism. Utöver jord- och skogsbruk kan områden anvisas för fritidsboende och för turism- och friluftsvärksamhet. Områden kan även utnyttjas för både friluftsliv och som strövmråden enligt allemansrätten och begränsat för fast bosättning av glesbebyggelsekaraktär.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa utan att orimligt skada huvudsakligt användningssyfte eller de aktiviteter som betjänar fritidsbosättningen, turismen och rekreationsanvändningen, samt med landskaps- och miljöaspekter i beaktande, bl.a. ny permanent bosättning och, enligt speciallagstiftning, även andra aktiviteter.

LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN DIMENSIONERING AV FRITIDSBEBYGGELSE DELOMRÅDESVIS

①

7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %
7-10 fbe/km, fri strand 40 %

②

5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
5-7 fbe/km, fri strand 40 %

③

3-5 lay/km, vapaata rantaa 50 %
3-5 fbe/km, fri strand 50 %

④

2-3 lay/km, vapaata rantaa 50 %
2-3 fbe/km, fri strand 50 %

⑤

0-2 lay/km, vapaata rantaa 80 %
0-2 fbe/km, fri strand 80 %

⑥

0-3 lay/km, vapaata rantaa 60 %
0-3 fbe/km, fri strand 60 %

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

För varje delområde kan anvisas det antal byggplatser per strandkilometer som anvisats i samband med zonbeteckningen. Den kvarstående omfattningen obebyggd strand får inte underskrida den procentandel av den totala strandlinjen som anvisats i samband med områdesbeteckningen. Det slutliga antalet byggplatser bestäms i en mer detaljerad plan, utgående från strandens beskaffenhet och de egenskaper som hänförelse sig till byggmöjligheterna.

Landskapsfullmäktige beslutade vid sitt möte 10.6.2024 att inleda en revidering av landskapsplanen för Egentliga Finland. Planen kommer att uppdateras i form av etapplandskapsplaner. I den första etappen fokuserar man på två teman: ren energi och vattenvård. Etapplandskapsplanen omfattar landskapet Egentliga Finland som helhet till de delar styrningen av markanvändningen inte i betydande grad är förknippad med annan styrning förutom landskapsplanen. Landskapsstyrelsen i Egentliga Finland beslöt 27.1.2025 att anhängiggöra etapplandskapsplanen för vattenvård och energi och att lägga fram programmet för deltagande och bedömning (PDB) offentligt (OAL 63 § och MBF 30 §). Programmet för deltagande och bedömning är offentligt framlagt under tiden 22.2.–23.3.2025 på Egentliga Finlands förbunds och kommunernas webbplatser.

3.2 Generalplan

3.2.1 Delområdet Söljeholmen:

Stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård, godkänd 1.4.2003, är i kraft i omgivningen runt området. Den planen har dock inte utarbetats för stranddetaljplaneområdet. Enligt dimensioneringsgrunderna i ovan nämnda gällande stranddelgeneralplan får det på 1–2 ha stora öar byggas 1 fritidsbostad, om terrängen tillåter det.

I nämnda stranddelgeneralplan har delar av planeringsområdet anvisats som ett stranddetaljplanerat område. De fastställda och godkända stranddetaljplanerna har beaktats som sådana i stranddelgeneralplanen. Planeringsområdet för Lilla Söljeholmen hör till dimensioneringsområdet A7 för strandbyggnadsrätt i stranddelgeneralplanen. Lilla Lindholmen och Lilla Bockholmen är belägna inom dimensioneringsområdet A6.

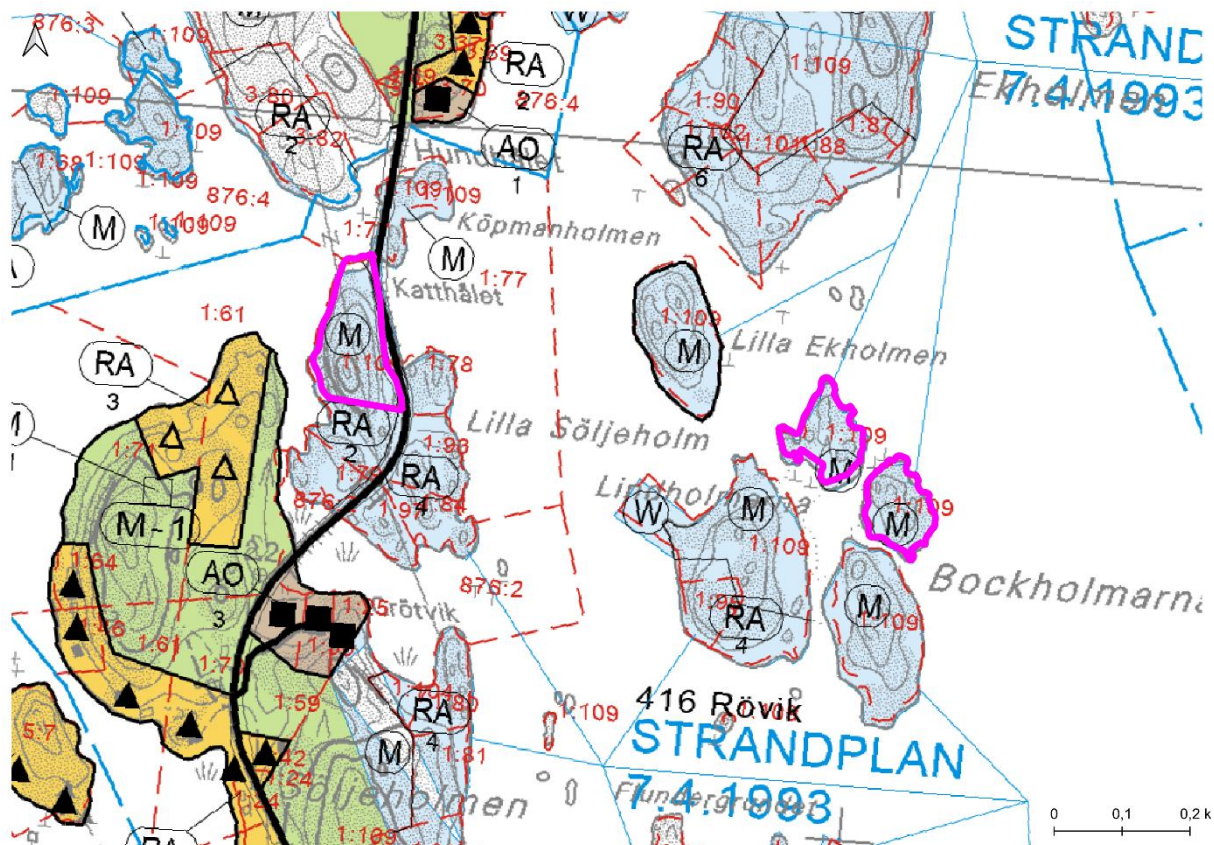


Bild: Utdrag ur stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård. De delar som ingår i planeringsområdet visas med anilinröd gräns.

3.2.2 Delområdet Snäldön, Kalvholmen, Brännskärs klobben, Stora Ängesön

I området gäller ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård, godkänd 28.5.2018. Denna plan trädde i kraft 11.5.2020.

I nämnda gällande stranddelgeneralplan har sammanlagt fem byggplatser för fritidsbostad (RA) anvisats i delområdet Stora Ängesön. I områdets södra kant har ett byggnads- och kulturhistoriskt värdefullt objekt anvisats (SR-2).

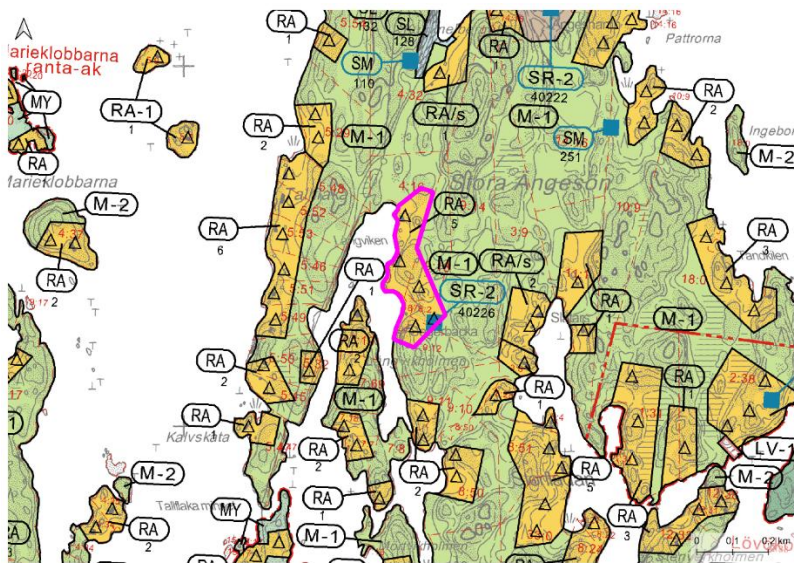


Bild: Utdrag ur stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård. Den del av planeringsområdet som ligger på Stora Ångesön visas med anilindröd gräns.

Delområdet på Brännskärs klobben har i den gällande stranddelgeneralplanen anvisats som ett område för fritidsbostäder (RA-1), där byggrätten är mindre än på byggplatsen för en RA-fritidsbostad.

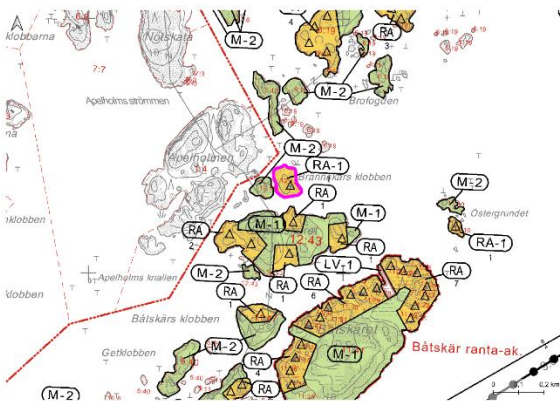


Bild: Utdrag ur stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård. Den del av planeringsområdet som ligger på Brännskärs klobben visas med anilindröd gräns.

I delområdet Snåldön har sammanlagt fyra byggplatser för fritidsbostad (RA) anvisats, och utanför västra kanten ett naturskyddsområde samt ett område som hör till eller föreslås höra till Natura 2000-nätverket.

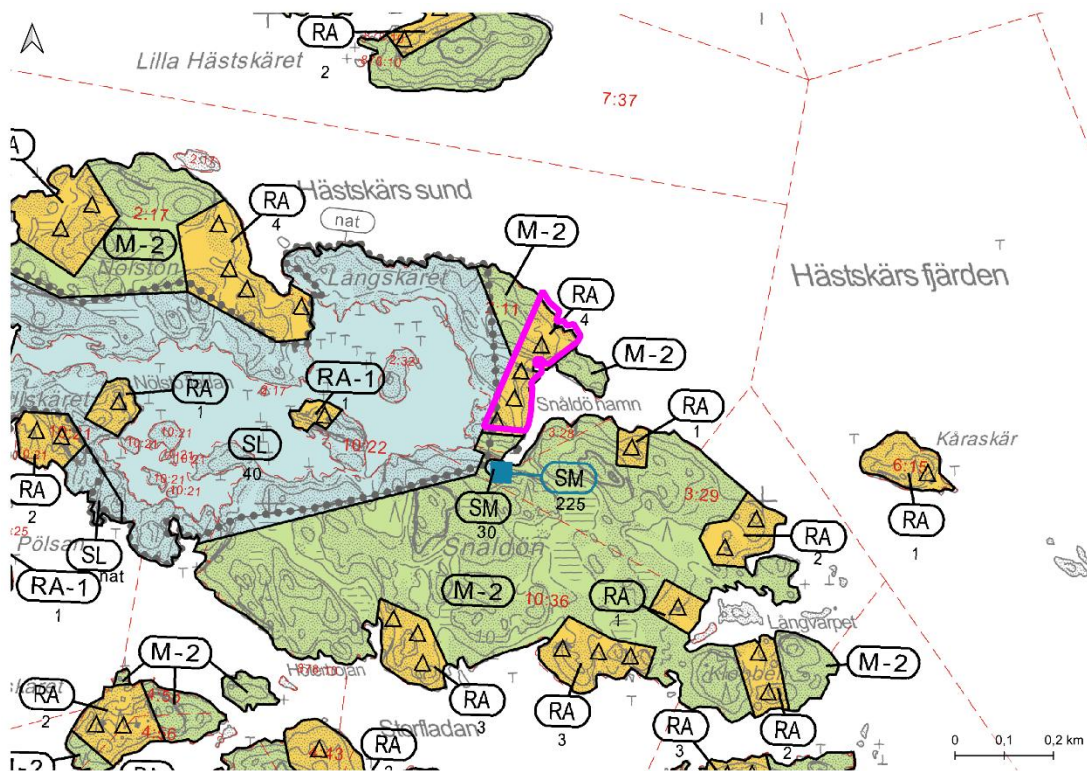


Bild: Utdrag ur stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård. Den del av planeringsområdet som ligger på Brännskärs klobben visas med anilinröd gräns.

Sammanlagt 13 bygplatser för fritidsbostäder (RA) har anvisats i delområdet Kalvholmen. De områden som faller utanför byggandet har anvisats som jord- och skogsbruksområden (M-1). Ett naturskyddsområde (SLP) har anvisats i södra kanten utanför området. I södra delen av området finns ett fornminnesobjekt.

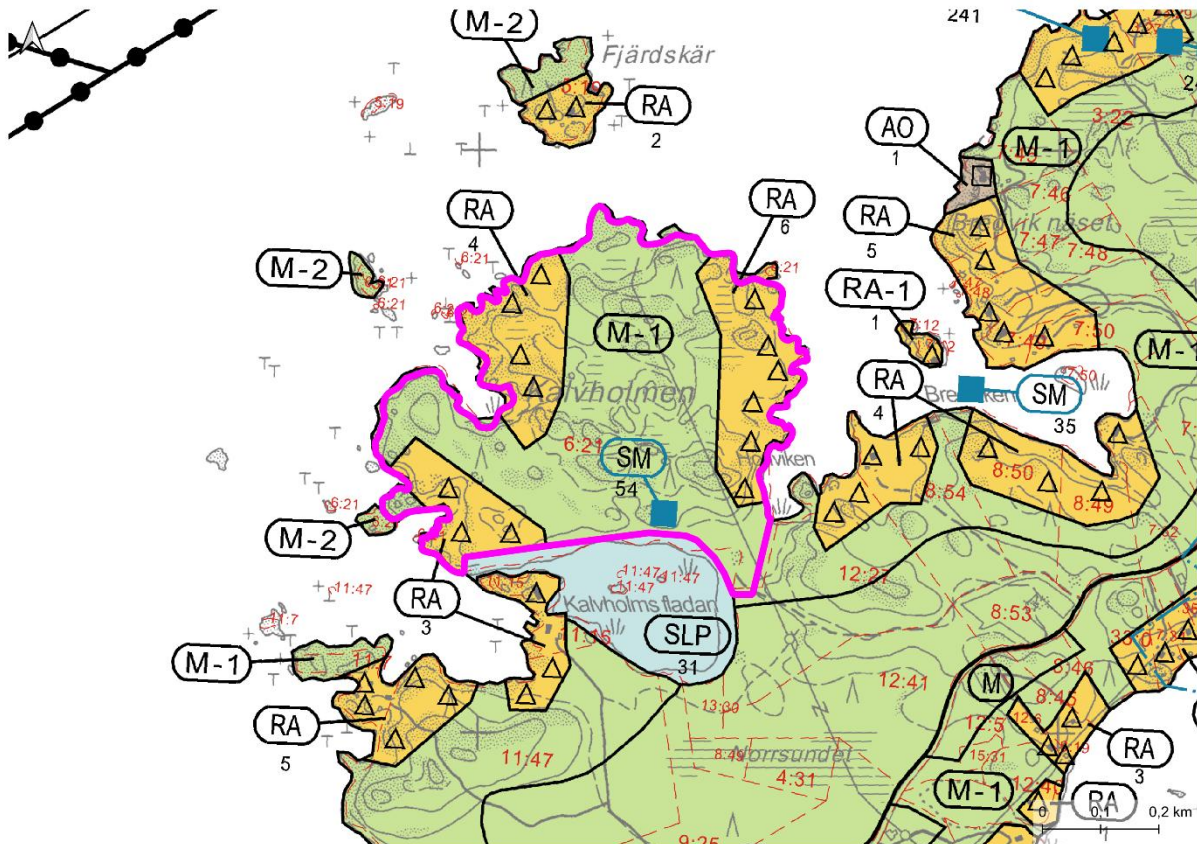


Bild: Utdrag ur stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård. Den del av planeringsområdet som ligger på Kalvholmen visas med anilinröd gräns.

RA

1

Loma-asuntoalue.

Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m² loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m² vierasmajan, yhden enintään 25 k-m² saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin sallissa enintään 200 k-m².

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

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 m:n päähän toisistaan. Enintään 25 k-m²:n suuruisen saunan voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m²:n suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden sallissa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassaolevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin.

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

Område för fritidsbostäder.

Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.

På varje byggnadsplats får byggas en fritidsbostad om högst 150 m²-vy, en gäststuga om högst 25 m²-vy, en bastu om högst 25 m²-vy och ekonomibyggnader. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m²-vy.

Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden innehålla en bastu.

Byggnaderna på byggnadsplatsen bör bilda en enhetlig gårdsgrupp så att byggnaderna placeras på högst 40 m:s avstånd från varandra. En bastu om högst 25 m²-vy kan, ifall det finns synnerliga terrängmässiga skäl, placeras även på ett längre avstånd från gårdsplanen.

Byggnaderna bör placeras minst 30 m från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m²-vy får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet, och de bör passa ihop med befintliga byggnaders byggnadssätt och -stil.

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.

RA-1

1

Loma-asuntoalue.

Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja yhden saunan, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on maaston salliessa 80 m². Erillisen saunarakennuksen enimmäiskerrosala on 25 m². Lisäksi saa rakentaa yhden enintään 20 k-m²:n suuruisen lämmittämättömän varastorakennuksen.

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 m:n päähän toisistaan. Sauna- tai varastorakennuksen voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetaisyysdestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Sauna- ja varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa, rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.

Rakennusten tulee olla yksikerroksisia. Uudisrakennukset tulee sovittaa ympäristöönsä erityistä huolellisuutta noudattaen.

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

Område för fritidsbostäder.

Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.

På var byggnadsplats får byggas en fritidsbostad och en bastu med en sammanlagd våningsyta om högst 80 m², då terrängen medger det. Högsta tillåtna våningsyta för en separat bastubyggnad är 25 m². Därtill får byggas en ouppvärmad separat förrådsbyggnad, om högst 20 m²-vy.

Byggnaderna på byggnadsplatsen bör bilda en enhetlig gårdsgrupp så, att byggnaderna placeras på högst 40 m:s avstånd från varandra. En bastu kan, ifall det finns synnerliga terrängmässiga skäl, placeras även på ett längre avstånd från gårdsplanen.

Byggnaderna bör placeras minst 30 m från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- och förrådsbyggnad får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 m från strandlinjen.

Byggnaderna bör byggas i en våning. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid anpassning av nybyggnader till miljön.

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.



Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde.

Suojeltava rakennus, joka on historiallisesti, maisemallisesti, paikallisesti tai muilta arvoiltaan merkittävä rakennus. Indeksnumerolla viitataan kaavaselostuksen liitteenä olevaan kohdeluetteloon. Rakennuksessa suoritettavissa muutos-, korjaus- ja laajennustoimenpiteissä on huomioitava kohteen rakennus- ja kulttuurihistorialliset piirteet. Rakennusta koskeissa hankkeissa on ennen toimenpiteisiin ryhtymistä kuultava museoviranomaisia.

Byggnads- och kulturhistoriskt värdefullt objekt.

Byggnad som ska skyddas som är betydande ur historiskt, landskapsmässigt eller lokalt perspektiv eller utifrån andra värden. Indexsiffran hänvisar till objektsförteckningen i planbeskrivningens bilaga. Objektets byggnads- och kulturhistoriska särdrag bör beaktas vid ändrings-, reparations- eller utvidgningsåtgärder. Vid byggnadsprojekt bör museimyndigheten höras innan åtgärder påbörjas.



Muinaismuistokohde.

Muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.

Muinaismuistoalueiden ja -kohteiden sekä niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon niiden suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin tai kulttuuriympäristöihin.

Kaikista aluetta koskevista suunnitelmista tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Kaavakartalla numero merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen liiteluetteloon.



Merkintä osoittaa loma-asuntoyksikön tilakohtaisen ohjeellisen paikan. Rakennusten tarkka sijainti maastossa ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Planebeteckningen anger fritidsbyggnadsenhetens riktgivande plats på lägenheten. Den exakta placeringen av byggnaderna i terrängen avgörs med byggnadslov.



Natura 2000-verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.

Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000.

M-1

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouteen sekä ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomaan muuhun elinkeinotoimintaan liittyviä rakennuksia haja-asutusrakentamisoikeuden puitteissa. Alueelle ei saa rakentaa loma-asuntoja.

Alueen asuntorakennusoikeus on tilakohtaisesti siirretty RA-, AO- ja RM-alueille rantaviivasta lukien 300 m levyisen ranta-alueen osalta.

M-2

Maa- ja metsätalousvaltainen luonnonkaunis, erittäin kulutusherkkä alue.

Alueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia.

Alueen mahdollinen loma-asuntorakennusoikeus on siirretty tilakohtaisesti RA-, AO- ja RM-alueille.

SL

Luonnonsuojelualue.

Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Suojelumääräys on voimassa, kunnes alue on muodostettu luonnonsuojelulain mukaiseksi suojelualueeksi.

Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen suojeluarvon säilyttämiseksi tai palauttamiseksi.

Kaavakartalla numero merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen liiteluetteloon.

Saaristomeren kansallispuiston alueelle saa rakentaa Saaristomeren kansallispuistosta annetun lain (645/1982) 1 §:ssä tarkoitettuja käyttötarkoituksia palvelevia pienimuotoisia rakennuksia ja rakennelmia, kuten karjasuojia ja muita laiduneläimiä palvelevia huoltorakennuksia, luontoarvojen hoitoa ja tutkimusta palvelevia huoltorakennuksia sekä retkeilyä palvelevia huoltorakennuksia. Täydennysrakentamisessa on huomioitava, ettei rakentamisella heikennetä Natura-aluetta koskevia suojeluarvoja.

3.3 Detaljplan

3.3.1 Delområdet Söljeholmen:

Stranddetaljplanen för Söljeholmen-Ölmos, Långnäs och Rövik, fastställd 7.4.1993, är i kraft i planeringsområdet. Delarna av planeringsområdet har i den ovan nämnda planen anvisats som ett jord- och skogsbruksområde där det inte är tillåtet att bygga ekonomibyggnader.

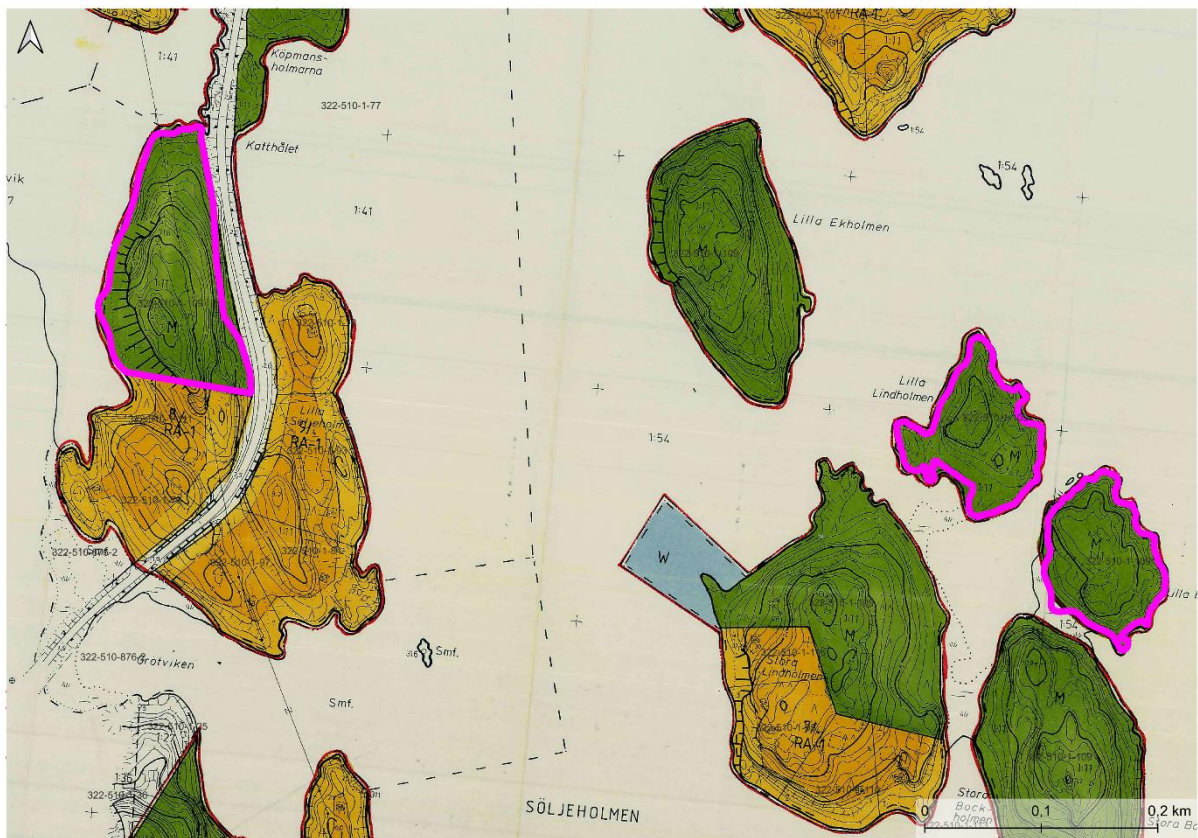
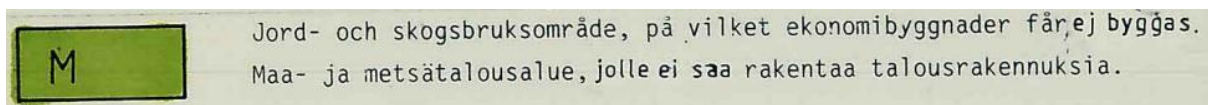


Bild: Utdrag ur stranddetaljplanen för Söljeholmen-Ölmos, Långnäs, Rövik. De delar som ingår i planeringsområdet visas med anilinröd gräns.



3.3.2 Delområdet Snåldön, Kalvholmen, Brännskärs klobben, Stora Ängesön

Det finns inga gällande detalj- eller stranddetaljplaner inom planeringsområdet.

3.4 Byggnadsordning

Kimitoöns kommuns byggnadsordning trädde i kraft 1.2.2009.

3.5 Baskarta och fastigheter

3.5.1 Delområdet Söljeholmen:

En baskarta utarbetades inför den gällande stranddetaljplanen. I den planändring som nu är aktuell tillämpas uppgifter i lantmäteriverkets system med numeriska fastighetsdata NKRK för fastställandet av fastighetsgränserna. Materialet laddas ned från Lantmäteriverkets tjänst. Stranddetaljplanens baskarta kompletteras efter behov.

Planändringen utarbetas i koordinatsystemet Euref ETRS GK23, som kommunen använder inom detaljplaneområden.

3.5.2 Delområdet Snåldön, Kalvholmen, Brännskärs klobben, Stora Ängesön

För planeringsområdet har tidigare inte uppgjorts någon baskarta för detaljplanen. I början av planprocessen inleds utarbetandet av en baskarta.

3.6 Naturmiljö

3.6.1 Delområdet Söljeholmen:

Enligt uppgifter från Finlands Artdatacenters tjänst Laji.fi finns det inga särskilda naturvärden i delområdena.

På planeringsområdet utfördes terrängarbetena i anslutning till naturinventeringen sommaren 2025. Enligt inventeringen finns det inga särskilda naturvärden i området.

3.6.2 Delområdet Snåldön, Kalvholmen, Brännskärs klobben, Stora Ängesön

Enligt uppgifter från Finlands Artdatacenters tjänst Laji.fi finns det inga särskilda naturvärden i delområdena.

Under utarbetandet av planen utreds eventuella myndighetsuppgifter som hänför sig till särskilda naturvärden.

På planeringsområdet på **Stora Ängesön** har inga särskilda naturvärden konstaterats hittills. *På basis av terrängarbetena i naturinventeringen sommaren 2025 finns det ett stup som är en särskilt värdefull livsmiljö som skyddas med stöd av 10 § i skogslagen.* Ett syfte med planändringen är att flytta en byggsplats enligt gällande plan bort från området vid stupet.

Ett naturskyddsområde ligger ungefär 500 meter norrut. Området är ett naturskyddsområde på privata mark; Stora Ängesö, Kummelberget (YSA205473).

Planeringsområdet på **Snåldön** gränsar till och ingår delvis i ett SPAJ- och SAC-område som hör till nätverket Natura 2000. Här ligger SPA-området Skärgårdshavet (SPAFI0200164) och SAC-området Skärgårdshavet (SACFI0200090) SAC-området. Stranden är mycket brant i den mellersta delen av området för fritidsbostäder (RA) i den gällande planen. På basis av terrängarbetena i naturinventeringen sommaren 2025 finns det på den här delen av stranden ett stup som är en särskilt värdefull livsmiljö som skyddas med stöd av 10 § i skogslagen. Ett syfte med planändringen är att flytta två byggsplatser enligt gällande plan bort från området vid stupet. Den byggda byggsplatsen för fritidsbostad ligger i ett M-2-område och bastun i ett SL-område enligt den gällande stranddelgeneralplanen. Båda byggnaderna ligger i utkanten mot Natura 2000-området.

På **Brännskärs klobben** ligger ett statligt naturskyddsområde ligger i närheten av planeringsområdet. Naturskyddsområdet är en del av Skärgårdshavets nationalpark (KPU020002). Planeringsområdet ligger närmast omkring 30 meter från naturskyddsområdets gräns. Ön har byggts och den har inte tidigare konstaterats ha några särskilda naturvärden.

I delområdet **Kalvholmen** finns inga tidigare kända särskilda naturvärden. På basis av terrängarbetena i anslutning till naturinventeringen sommaren 2025 växer det en klibbalsskog i området vid de obebyggda byggplatserna enligt den gällande planen.

De delar som hör till planeringsområdet är belägna i ett traditionellt skärgårdslandskap. Omgivningarna består av trädbevuxna, delvis bebyggda öar.

Delarna av planeringsområdet ligger inte i värdefulla landskapsområden.

3.7 Landskap

De delar som hör till planeringsområdet är belägna i ett traditionellt skärgårdslandskap. Omgivningarna består av trädbevuxna, delvis bebyggda öar.

Delarna av planeringsområdet ligger inte i särskilt värdefulla landskapsområden.

Planeringsområdet på **Snåldön** gränsar till och ingår delvis i ett SPAJ- och SAC-område som hör till nätverket Natura 2000. Här ligger SPA-området Skärgårdshavet (SPAFI0200164) och SAC-området Skärgårdshavet (SACFI0200090) SAC-området. Stranden är mycket brant i den mellersta delen av området för fritidsbostäder (RA) i den gällande planen. På basis av terrängarbetena i naturinventeringen sommaren 2025 finns det på den här delen av stranden ett stup som är en särskilt värdefull livsmiljö som skyddas med stöd av 10 § i skogslagen. Ett syfte med planändringen är att flytta två byggplatser enligt gällande plan bort från området vid stupet.

3.8 Den bebyggda miljön

Det finns inga byggnader på delområdet Söljeholmen. På **Söljeholmen** finns fritidsbostäder som uppförts enligt gällande stranddetaljplan. I södra delen av delområdet Söljeholmen finns en båthamn.

På planeringsområdet på **Stora Ängesön** finns det två fritidsbostäder. I den gällande stranddelgeneralplanen har en byggplats i södra delen av området anvisats som skyddad byggnad (SR-2) på basis av ett kulturmiljöprojekt (id 204) som genomfördes i Kimitoön under ledning av Museiverket.

På planeringsområdet på **Snåldön** finns det en fritidsbostadsbyggnad som är belägen inom M-1 och SL-områden enligt den gällande stranddelgeneralplanen.

På planeringsområdet på **Brännskärs klobben** finns det två fritidsbostäder.

Det finns inga byggnader på delområdet **Kalvholmen**.

3.9 Det arkeologiska kulturarvet

I den södra delen av delområdet **Kalvholmen** har ett fornminnesobjekt (SM, objekt 54) anvisats i den gällande stranddelgeneralplanen: en gravplats från järnåldern (id 40010084 i fornlämningsregistret).

Enligt tillgängliga uppgifter finns det inga arkeologiska objekt i de övriga delområdena av planeringsområdet. De närmaste arkeologiska objekten ligger på Söljeholmen. Den närmaste fornlämningen har beteckningen Söljeholmen (40010053) och är av undertypen stensättning.

3.10 Trafik

Av de områden som berörs av planändringen gränsar östra kanten av delområdet på Lilla Söljeholm till Kasnäs vägen. Enligt uppgifter i Digiroad-materialet kör 732 fordon per dygn på vägen. De två andra delområdena av planeringsområdet (Lilla Lindholm och Lilla Bockholm) är belägna på öar, dvs. till dem färdas man sjövägen.

De övriga områdena som berörs av planändringen ligger på öar till vilka man färdas sjövägen.

Till Stora Ängesön kan man åka med en förbindelsebåt. På ön finns det inga andra vägar än vägen från färjestranden till närmaste bostadshus. Kalvholmen hör till Hitis, som korsas av landsväg 12052. Från landsvägen finns det ingen vägförbindelse till Kalvholmen.

3.11 Samhällsteknik

På planändringsområdet finns varken vatten- eller avloppsnät. Avloppsvattnet från byggplatserna ska behandlas enligt av miljömyndigheterna godkända metoder.

4 Arbetsskeden och preliminär tidsplan

4.1 Planeringsstarten

Markägaren har våren 2025 varit i kontakt med kommunen om utarbetandet av planändringen. Markägaren har lämnat in en ansökan om planändring till kommunen våren 2025. På basis av planlägningsansökan har samråd hållits med kommunens planlägningsmyndighet 23.4.2025. Utarbetandet av planen har inletts som två separata planändringar. Då utarbetades en ändring av stranddetaljplanen för det tidigare stranddetaljplanerade området (Söljeholmen) och för de andra delområdena i denna planändring utarbetades samtidigt en ändring av stranddelgeneralplanen. På grundval av samråd och de mål som ställts av den markägare som lämnat in ansökan har ett preliminärt PDB och ett planutkast tagits fram för båda nämnda planändringar. Materialet har lämnats till kommunen. Livskraftsnämnden i Kimitoöns kommun behandlade planändringarna på sitt möte 24.2.2026. Livskraftsnämnden beslutade att uppmana planläggaren att utreda ändringarna i stranddetaljplanen. På basis av beslutet hölls samråd mellan kommunens myndigheter, företrädaren för Strukturi Oy (som ansökt om planändringen) och den som utarbetar planen. Vid samrådet beslöt man att utarbeta en stranddetaljplan och att markägaren ska lämna in ett preliminärt program för deltagande och bedömning till kommunen i enlighet med 74 § i lagen om områdesanvändning (OAL). Vid samrådet behandlade man också frågan om att detaljplanen ska utgöra en ändamålsenlig helhet i enlighet med OAL 74 §. På basis av kommunens ställningstagande har som bilaga till denna handling utarbetats ett förslag till preliminärt planutkast och preliminär avgränsning av planområdet.

Bilaga 1: Preliminärt planutkast

Sommaren 2025 utfördes terrängarbetena i anslutning till naturinventeringen.

Våren 2025 gjorde kommunens bygglovsmyndighet en terrängsyn i området.

Det preliminära planutkastet var klart 11.6.2026.

4.2 Beredningsskedet (utkastskedet)

- Planutkastet och programmet för deltagande och bedömning (PDB) färdigställdes 11.6.2026.
- Kommunens livskraftsnämnd beslöt att göra planen anhängig __.__.____, § ____.
- En kungörelse om att planen gjorts anhängig publicerades på kommunens anslagstavla.
- Det så kallade hörandet under beredningsskedet (OAL 62 §) ordnades genom att planutkastet lades fram offentligt för tiden __.__. - __.__.____.

4.3 Förslagsskedet

- Planförslaget utarbetas utifrån utredningar, planer, åsikter och utlåtanden som inkommit under utkastskedet samt eventuella samråd med myndigheterna.
- Planförslaget färdigställdes __.__.____.
- Livskraftsnämnden behandlar planförslaget och håller det framlagt i 30 dagar. Under denna tid har stadens medlemmar och intressenter rätt att göra skriftliga anmärkningar om förslaget (OAL 65 §, MBF 27 §). Planförslaget läggs fram offentligt under tiden __.__.____ – __.__.____.
- Om planförslaget begärs utlåtanden av myndigheterna och nämnderna.
- Bemötanden sammanställs på utlåtanden och anmärkningar.
- Vid behov hålls samråd med myndigheterna.
- Planförslaget justeras efter behov.

4.4 Godkännande

- Kommunstyrelsen föreslog kommunfullmäktige att ändringen av stranddetaljplanen ska godkännas __.__.____ § __.
- kommunfullmäktige godkände ändringen av stranddetaljplanen __.__.____ § __.
- Kommunen kungjorde planens ikraftträdande __.__.____ § __.

4.5 Ikraftträdande

- Kommunen kungjorde att ändringen av stranddetaljplanen trätt i kraft __.__.____ § __.

5 Intressenter

Enligt 62 § i lagen om områdesanvändning är intressenter i planläggningen bl.a. markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Intressenter är också myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. Intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken.

Utifrån en preliminär granskning är intressenterna följande:

Markägare och invånare

- markägarna i det område som ska planläggas
- markägarna i närområdena

Kommunens förvaltningar

- myndighetsnämnden
- livkraftsnämnden

Myndigheter

- Tillstånds- och tillsynsverket
- Livkraftscentralen
- Egentliga Finlands förbund (landskapsplanering)
- Egentliga Finlands regionala ansvarsmuseum

Företag och sammanslutningar

- Caruna Ab

Förteckningen över intressenter kompletteras vid behov.

6 Konsekvensbedömning

Skyldigheten att utreda konsekvenserna i 9 § i lagen om områdesanvändning ger utgångspunkterna för konsekvensbedömningen. Enligt 1 § i markanvändnings- och byggförordningen ska vid utredningen av konsekvenserna beaktas tidigare gjorda utredningar samt andra omständigheter som inverkar på behovet av utredningar, för att det ska vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser genomförandet av planen har. Vid konsekvensbedömningen beaktas planens uppgift och syfte.

Enligt 1 § i markanvändnings- och byggförordningen bedöms vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser genomförandet av planen har för

- 1) människornas levnadsförhållanden och livsmiljö
- 2) marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet
- 3) växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna
- 4) region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi och trafiken
- 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön.

7 Bilagor

Bilaga 1: Preliminärt planutkast

8 Kontaktuppgifter

Mer information om planläggningen lämnas av Kimitoöns kommun.

Planlägningsarkitekt Heli Vauhkonen

Adress: Vretavägen 19, 25700 Kimito
e-post: [fornamn.efternamn\(at\)kimitoon.fi](mailto:fornamn.efternamn(at)kimitoon.fi)
telefon: 040 484 6826

Konsult som utarbetar planen

Sweco Finland Oy

Petri Hautala

Adress: Lemminkäinengatan 32, 20520 Åbo
e-post: [fornamn.efternamn\(at\)sweco.fi](mailto:fornamn.efternamn(at)sweco.fi)
telefon: +358503160078

Miska Muikkula

Adress: Lemminkäinengatan 32, 20520 Åbo
e-post: [fornamn.efternamn\(at\)sweco.fi](mailto:fornamn.efternamn(at)sweco.fi)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kemiönsaaren kunta
Söljeholmen-Ölmos, Långnäs, Rövik
ranta-asetakaavan muutos sekä Snåldön, Stora
Ängesönin, Brännskärs klobbenin ja
Kalvholmenin rant-asetakaava

Suunnitelmassa kerrotaan alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti, miten osallistuminen ja vuorovaikutus sekä kaavan vaikutusten arviointi tapahtuvat kaavaprosessissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä suunnittelun kuluessa tarkistuksia ja täydennyksiä tarpeen mukaan.

Sweco Finland Oy	Y-tunnus: 2661738-3
Projekti	Söljeholmen-Ölmos, Långnäs, Rövik ranta-asemakaavan muutos
Työnumero	25020946
Asiakas	Strukturi Oy
Tekijä	Petri Hautala Miska Muikkula
Päiväys	11.6.2026
Dokumentin numero	valmisteluvaihe (luonnosvaihe)
Dokumenttiviite	OAS_Sojeholmen_Olmos_ym_rakm_Laajennus.docx

Sisältö

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	4
1.1	Suunnittelualue	4
2	Tavoitteet.....	6
2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
3	Suunnittelutilanne	14
3.1	Maakuntakaava	14
3.2	Yleiskaava	17
3.2.1	Osa-alue Söljeholmen	17
3.2.2	Osa-alue Snåldö, Kalvholmen, Brännskärs klobben, Stora Ängesön	17
3.3	Asemakaava.....	24
3.3.1	Osa-alue Söljeholmen	24
3.3.2	Osa-alue Snåldö, Kalvholmen, Brännskärs klobben, Stora Ängesön	24
3.4	Rakennusjärjestys	24
3.5	Pohjakartta ja kiinteistöt	25
3.5.1	Osa-alue Söljeholmen	25
3.5.2	Osa-alue Snåldö, Kalvholmen, Brännskärs klobben, Stora Ängesön	25
3.6	Luonnonympäristö.....	25
3.6.1	Osa-alue Söljeholmen	25
3.6.2	Osa-alue Snåldö, Kalvholmen, Brännskärs klobben, Stora Ängesön	25
3.7	Maisema.....	26
3.8	Rakennettu ympäristö	26
3.9	Arkeologinen kulttuuriperintö.....	26
3.10	Liikenne.....	26
3.11	Yhdyskuntatekniikka	27
4	Työvaiheet ja alustava aikataulu	28
4.1	Aloitutus.....	28
4.2	Valmisteluvaihe (luonnosvaihe)	28
4.3	Ehdotusvaihe.....	28
4.4	Hyväksyminen	29
4.5	Kaavan voimaantulo.....	29
5	Osalliset.....	30
6	Vaikutusten arviointi	31
7	Liitteet	31
8	Yhteystiedot.....	32

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: Söljeholmen-Ölmos, Långnäs, Rövik ranta-asemakaavan muutos sekä Snåldön, Stora Ängesönin, Brännskärs klobbenin ja Kalvholmenin ranta-asemakaava

Ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos

koskee kiinteistöjä:

- 322-510-1-32
- 322-507-2-11
- 322-495-4-16
- 322-495-9-13
- 322-495-9-14
- 322-495-9-12
- 322-495-878-2
- 322-495-12-13
- 322-495-6-21

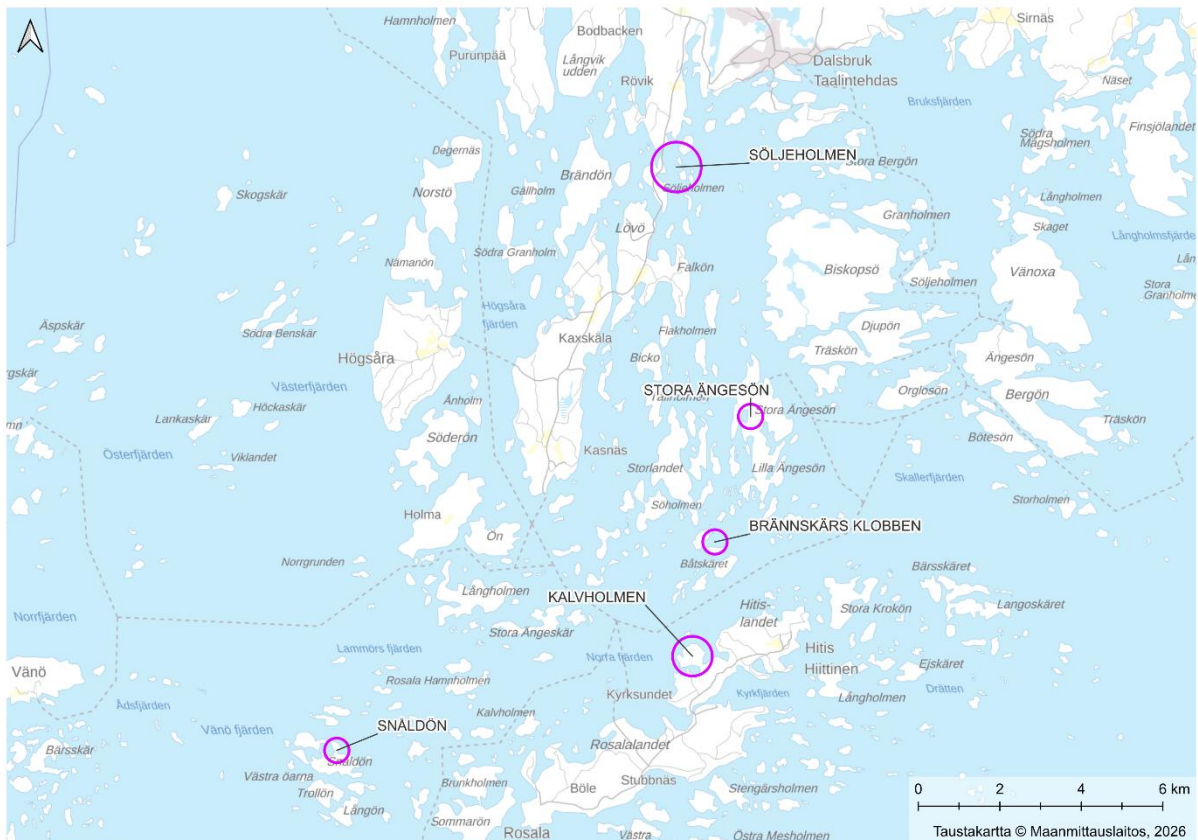
Ranta-asemakaavan muutos

koskee: 7.4.1993 vahvistetun ranta-asemakaavan maa- ja metsätalousaluetta.

Aloite: Kaavatyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue koostuu seitsemästä osa-alueesta. Osa-alueiden yhteispinta-ala on noin 39 hehtaaria.



Kuva: Suunnittelualan osa-alueiden (Söljeholmen, Stora Ängesön, Brännskärs klobben, Kalvholmen, Snäldön) sijainti Kemiönsaaren kunnan saaristossa.

Söljeholmenin osa-alueet:

Kolme osa-alueista sijoittuu Taalintehtaalta noin kolme kilometriä lounaaseen. Ko. osa-alueet sijoittuvat Lilla Söljeholmin, Lilla Lindholmenin ja Lilla Bockholmenin saariin.

Osa-alueiden pinta-ala on kokonaisuudessaan yhteensä noin neljä hehtaaria.

Osa-alueen kiinteistö on yksityisessä omistuksessa. Alustava suunnitteluala sijoittuu kiinteistön 322-510-1-32 alueelle. Kiinteistöllä on tehty vesijätön lunastustoimitus, joka on rekisteröity Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmään 25.6.2025. Vesijätön lunastuksen jälkeen Lilla Lindholmenin pinta-ala on 1,120 ha ja Lilla Bockholmenin pinta-ala on 1,146 ha.

Snäldön, Stora Ängesönin, Brännskärs klobbenin ja Kalvholmenin osa-alueet:

Ko. neljä osa-aluetta sijoittuu Kemiönsaaren kunnan itäiseen saaristoon. Suunnittelualan osa-alueet sijoittuvat Stora Ängesönin, Brännskärs klobbenin, Hiittisten ja Snäldön saariin.

Osa-alueiden pinta-ala on kokonaisuudessaan yhteensä noin 38 ha. Pinta-ala tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alustava suunnitteluala (kaava-alue tarkentuu kaavan laadinnan edetessä) sijoittuu seuraavien kiinteistöjen alueelle:

Snäldön osa-alue:

- 322-507-2-11 LÅNGSKÄR

Stora Ängesönin osa-alue:

- 322-495-4-16 SKEPPARVIKEN
- 322-495-9-13 KNALLEN
- 322-495-9-14 SEGERBACKA
- 322-495-9-12 VARVSBÄCKEN
- 322-495-878-2 SAMFÄLLD STRAND

Brännskärs klobbenin osa-alue

- 322-495-12-13 LILLA BRÄNNSKÄR

Kalvholmenin osa-alue

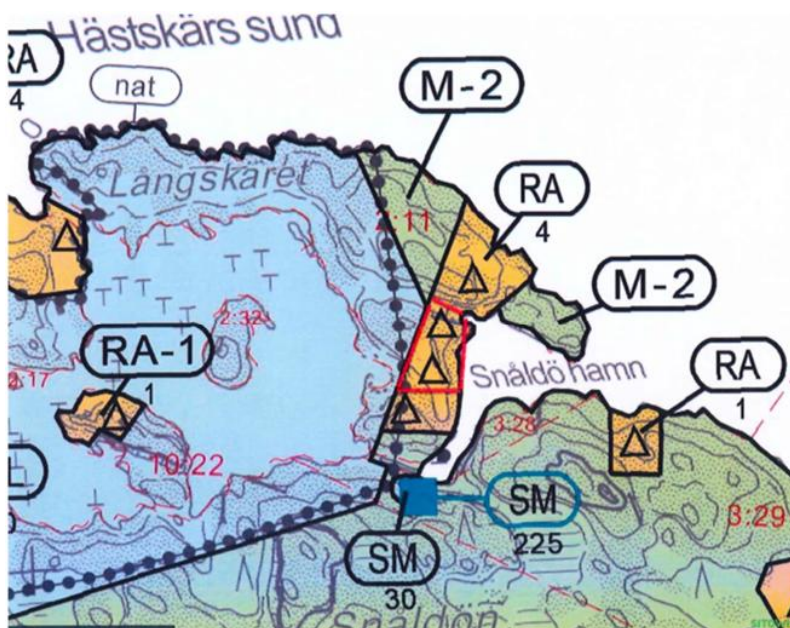
- 322-495-6-21 KNUTS

2 Tavoitteet

Kaavan ja kaavan muutoksen tavoitteet osa-alueittain on todettu alla.

Osa-alue Snåldön:

Luontoarvoiltaan arvokkaalta ja jyrkkärantaiselta rannanosalta siirretään kaksi voimassa olevan **rantaosayleiskaavan mukaista rakentamatonta rakennuspaikkaa ranta-asemakaavalla** muualle ja siirrettävien rakennuspaikkojen alue osoitetaan **ranta-asemakaavassa** maa- ja metsätalousalueena.

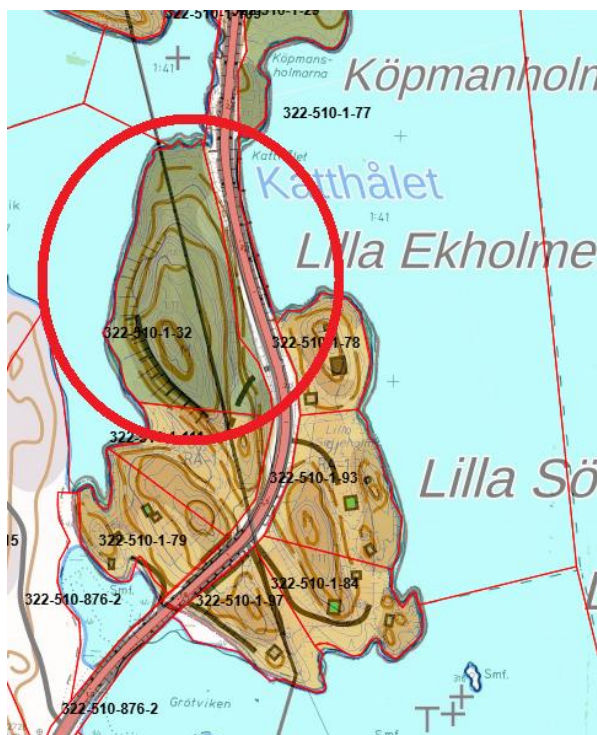


Kuva: Snåldön saaren siirrettävät rakennuspaikat rajattuna punaisella viivalla.

Toinen em. rakennuspaikoista siirretään **ranta-asemakaavalla** Hiittisten saareen Kalvholmeniin. Toinen rakennuspaikka siirretään **ranta-asemakaavan muutoksella** 7.4.1993 vahvistetun voimassa olevan ranta-asemakaavan alueelle.



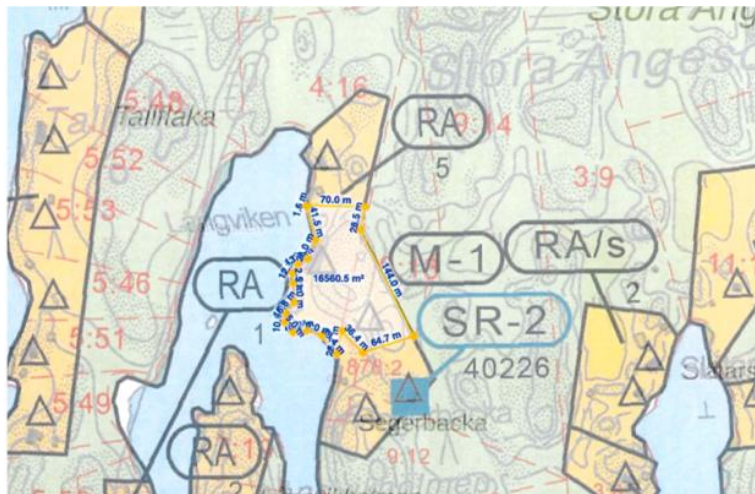
Kuva: 7.4.1993 vahvistetun voimassa olevan ranta-asetmakaavan sijainti.



Kuva: Ote 7.4.1993 vahvistetusta voimassa olevan ranta-asetmakaavasta, jonne rakennuspaikka siirretään.

Osa-alue Stora Ängesönin:

Luontoarvoiltaan arvokkaalta ja jyrkkärantaaiselta rannanosalta siirretään kaksi voimassa olevan **rantaosayleiskaavan mukaista rakentamatonta rakennuspaikkaa** muualle ja siirrettävien rakennuspaikkojen alue osoitetaan **ranta-asetmakaavassa** maa- ja metsätalousalueena.

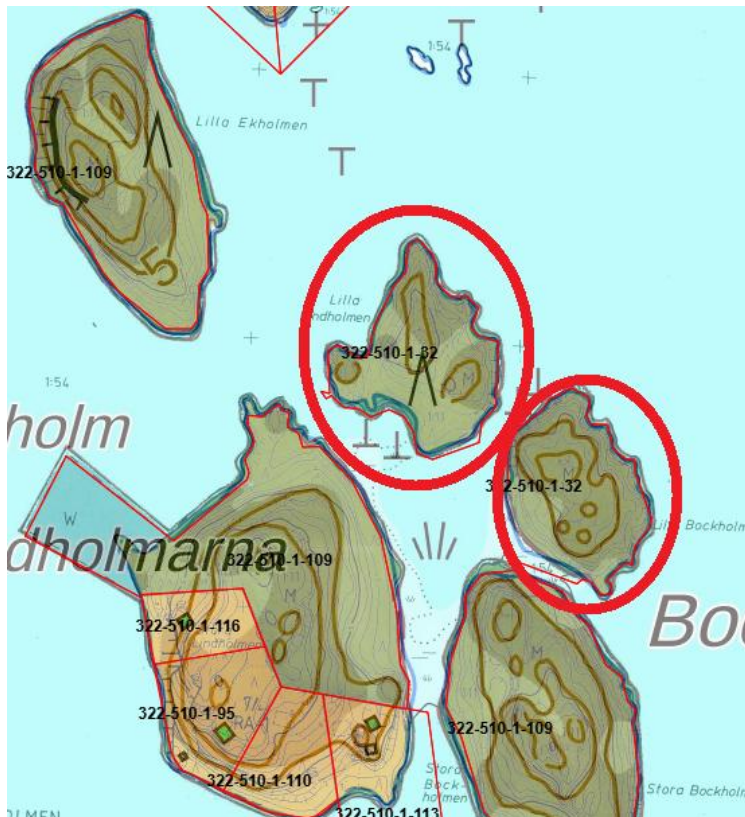


Kuva: Stora Ängesönin saaren siirrettävät rakennuspaikat.

Rakennuspaikat siirretään **ranta-asemakaavan muutoksella** 7.4.1993 vahvistetun voimassa olevan ranta-asemakaavan alueelle. Alueen sijainti on todettu alla olevissa kuvissa



Kuva: 7.4.1993 vahvistetun voimassa olevan ranta-asemakaavan sijainti.



Kuva: Ote 7.4.1993 vahvistetusta voimassa olevan ranta-asemakaavasta, jonne rakennuspaikka siirretään.

Osa-alue Brännskärs klobben

Voimassa olevassa **rantaosayleiskaavan** mukainen RA- 1 loma-asunnon rakennuspaikka osoitetaan **ranta-asemakaavalla** em. voimassa olevan rantaosayleiskaavan mitoitusperusteiden perusteella loma-asunnon rakennuspaikaksi, jolle osoitetaan rakennusoikeutta rantaosayleiskaavan RA -rakennuspaikan mukaisesti.

Osa-alue Kalvholmen

Kaavan muutoksen Snäldön osa-alueelta siirretään yksi rakennuspaikka ranta-asemakaavalla Kalvholmeniin voimassa olevan **rantaosayleiskaavan** mukaisten loma-asunnon rakennuspaikkojen yhteyteen. Alueella olevia voimassa olevan **rantaosayleiskaavan** mukaisia rakennuspaikkoja siirretään **ranta-asemakaavalla** kesällä 2025 tehdyn luontoselvityksen maastotietojen perusteella.

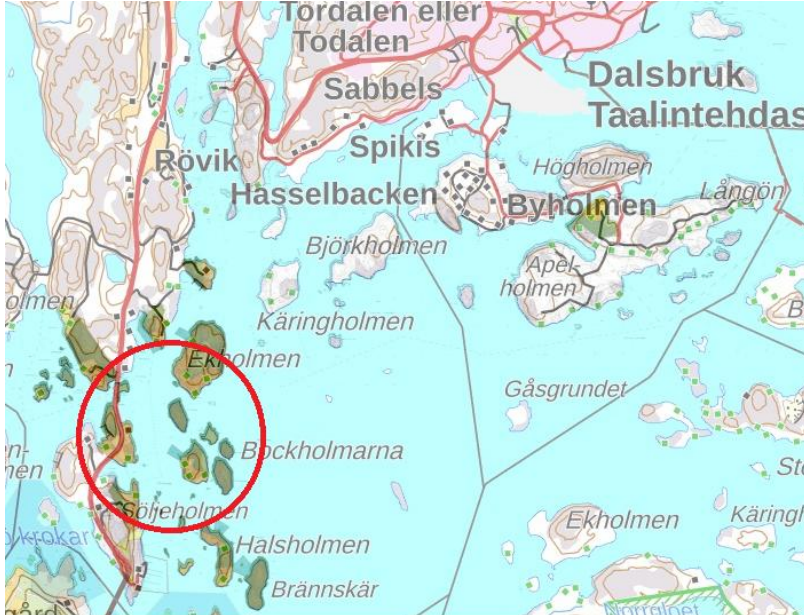
Rakennuspaikan rakennusoikeus osoitetaan alueella voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaisesti.

Kaavan muutoksen tavoitteena on osaltaan parantaa Saaristomeren viihtyisyyttä loma-asumisen, luonnon, maiseman ja ympäristön osalta.

Osa-alue Söljeholmen

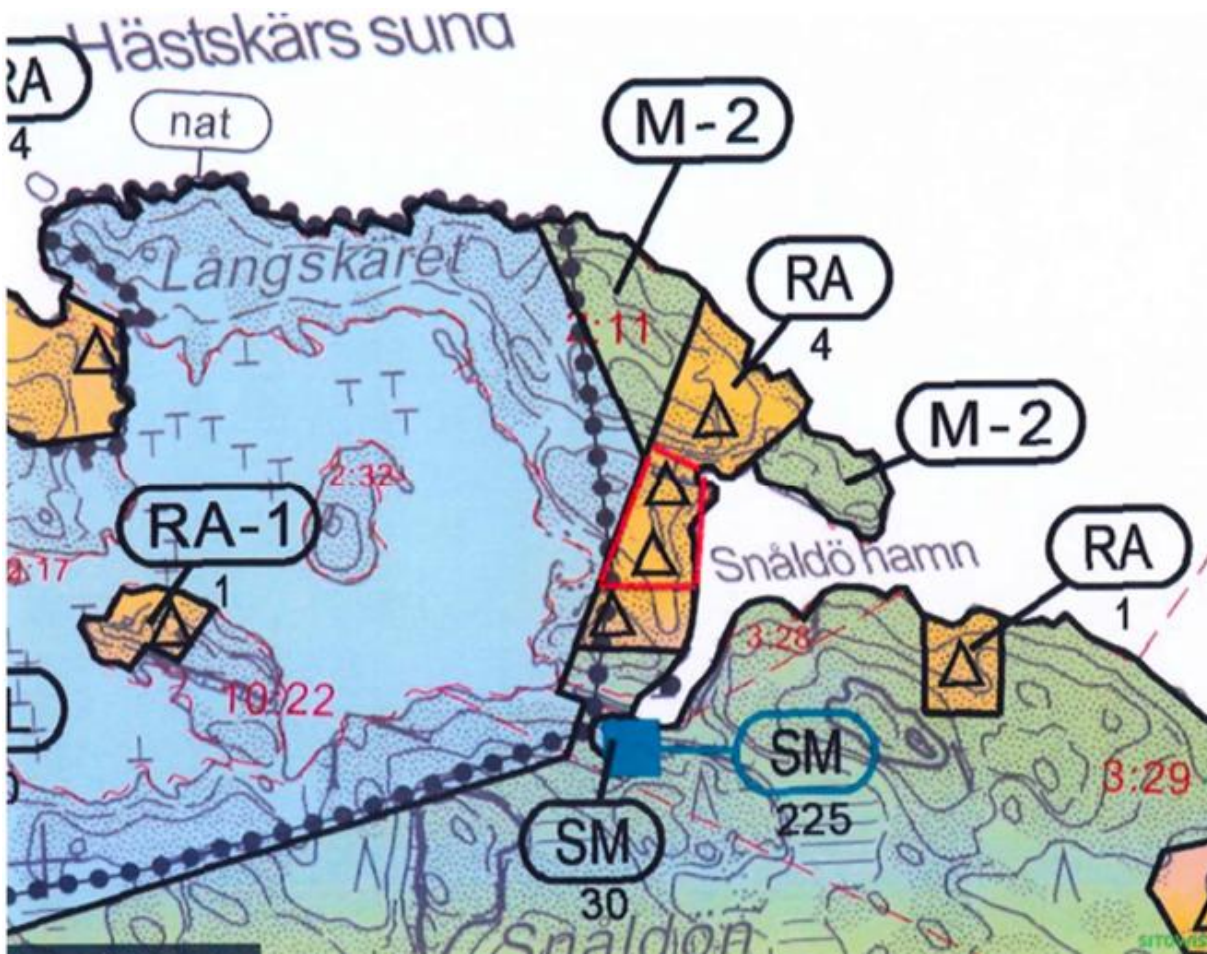
Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on siirtää **Dragsfjärdin itäisen saariston** **rantaosayleiskaavan** mukaisia rakentamattomia rakennuspaikkoja voimassa olevan 7.4.1993

vahvistetun **ranta-asemakaavan alueelle**. Em. ranta-asemakaavan sijainti on todettu alla olevassa kuvassa.



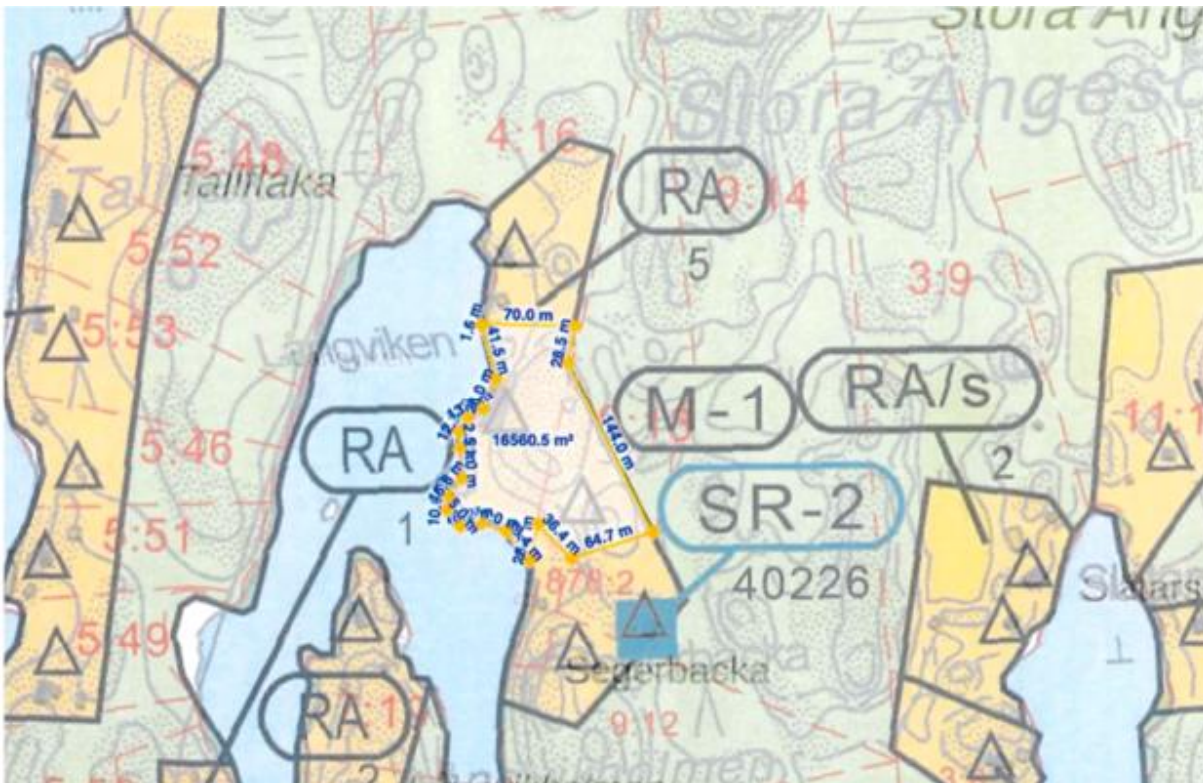
Kuva: 7.4.1993 vahvistetun voimassa olevan ranta-asemakaavan sijainti.

Em. voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaisia siirrettäviä rakennuspaikkoja ranta-asemakaava-alueelle on kolme (3) kappaletta. Rantaosayleiskaavan mukaisista siirrettävistä rakennuspaikoista yksi sijaitsee Snåldön saarella kiinteistöllä 322-507-2-11 ja kaksi sijaitsee Stora Ängesönin saarella kiinteistöillä 322-495-4-16 ja 322-495-9-13. Em. siirrettävät rakennuspaikat on todettu alla olevissa kuvissa.



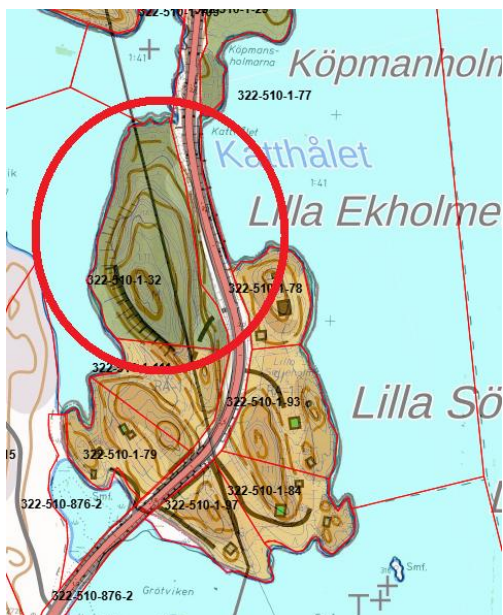
Kuva: Snåldön saaren siirrettävät rakennuspaikat. Siirrettävät rakennuspaikat on rajattu punaisella viivalla. Toinen rakennuspaikoista siirretään Kalvholmeniin.

Rakennuspaikan rakennusoikeus osoitetaan alueella voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaisesti.

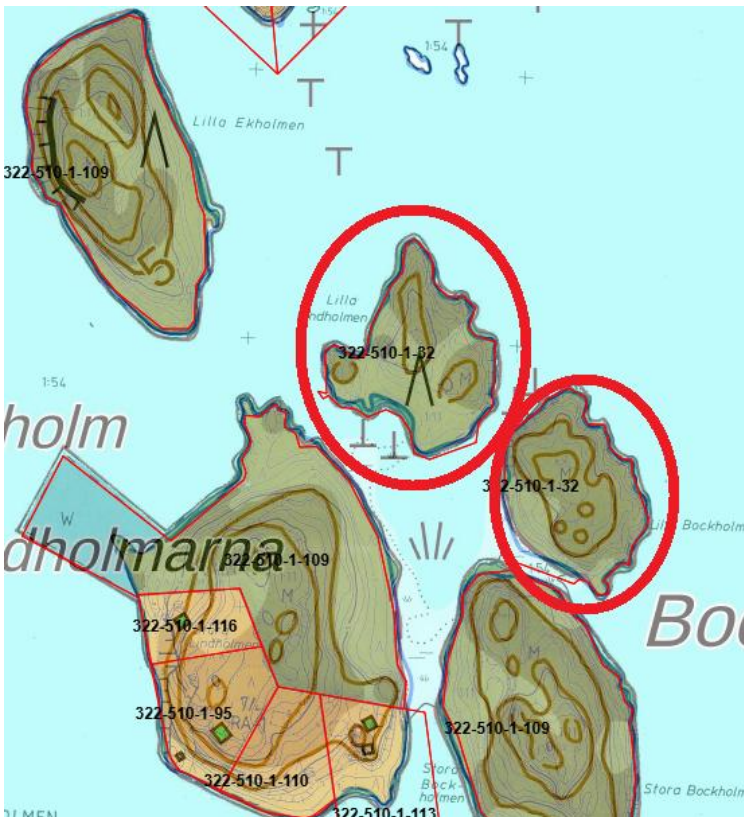


Kuva: Stora Ängesönin saaren siirrettävät rakennuspaikat.

Em. rantaosayleiskaavan mukaiset siirrettävät rakennuspaikat siirretään alla olevan kuvan mukaisiin paikkoihin.



Kuva: Ote 7.4.1993 vahvistetusta voimassa olevasta ranta-asetymäkaavasta, jonne siirretään yksi rakennuspaikka Snäldösta.



Kuva: Ote 7.4.1993 vahvistetusta voimassa olevan ranta-asemakaavasta, jonne siirretään kaksi rakennuspaikkaa Stora Ängesönistä.

Yleiskaava toimii alueidenkäyttölain mukaan ohjeena laadittaessa tai muutettaessa asemakaavaa. Söljeholmenin osa-alueen ympäristössä on voimassa 1.4.2003 hyväksytty Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaava. Tämä kaava ei kuitenkaan ole laadittu koskemaan ranta-asemakaavojen aluetta. Näin ollen ranta-asemakaavan laadintaa ohjaa alueella voimassa oleva maakuntakaava. Em. rantaosayleiskaavan mitoitusperusteiden mukaan 1-2 ha suuruisilla saarilla voi olla 1 loma-asunto, jos maasto sallii.

Em. siirrettävien rakennuspaikkojen alueella on todettu kesällä 2025 tehdyissä luontoselvitysten maastotöissä erityisiä luontoarvoja. Ko. luontoselvitykset ulottuvat myös tämän ranta-asemakaavan muutoksen suunnittelualueille, joilla ei selvitysten mukaan ole erityisiä luontoarvoja. Alueella voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaan 1-2 ha suuruisilla saarilla voi olla 1 loma-asunto, jos maasto sallii. Maanomistaja on käynyt suunnittelualueen pienissä saarissa maastokatselmuksen keväällä 2025 kunnan rakennuslupaviranomaisen kanssa. Maastokatselmuksessa on todettu Lilla Lindholmenin ja Lilla Bockholmenin saaret rakennuskelpoiseksi. Edellä todetun perusteella voidaan todeta, että kaavan muutoksen tavoitteena on osaltaan parantaa Saaristomeren viihtyisyyttä loma-asumisen, luonnon, maiseman ja ympäristön osalta.

2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain 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.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

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

3 Suunnittelutilanne

3.1 Maakuntakaava

Kemiönsaaren kunnan alueella 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-aluetta. 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.

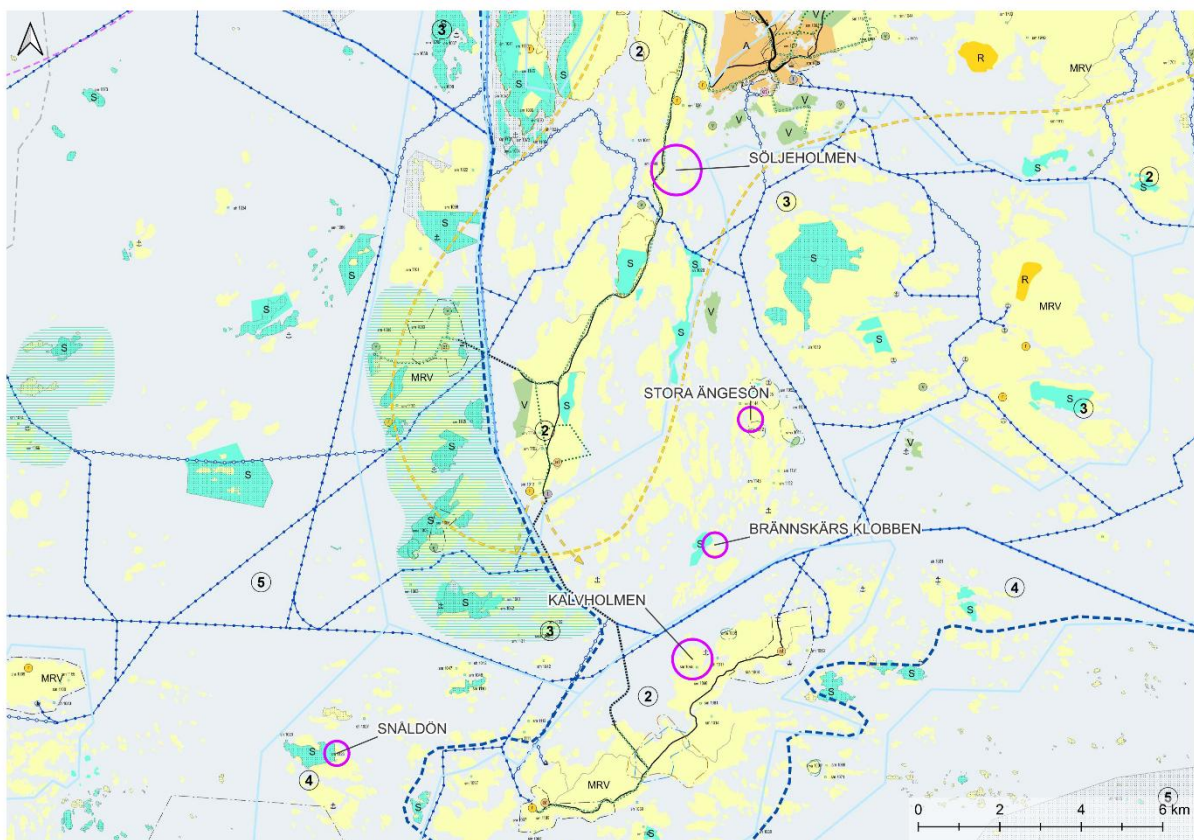
Em. maakuntakaavoissa kaavan muutoksen alueet on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisina alueina, joilla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämistarpeita. Snåldönin saareen sijoittuva alue rajautuu länsireunalta maakuntakaavan luonnonsuojelualueeseen. Stora Ängesönin saarella sijoittuva alue sisältyy vähäisesti maakuntakaavassa osoitettuun muinaisjäännealueeseen.

Kalvholmenin alueelle sijoittuu muinaisjäänneksen (sm 1045) ja luonnonsataman kohdemerkinnät.

Söljeholmenin ja Kalvholmenin osa-alueet sijoittuvat maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksen osa-alueelle 2, jolle rantarakentamisen mitoitusnormi on 5-7 lay/km ja muuhun kuin loma-asutukseen osoitettavan rannan määrä 40 %.

Stora Ängesönin ja Brännskärs klobbenin saaret sijoittuvat maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksen osa-alueelle 3, jolle rantarakentamisen mitoitusnormi on 3-5 lay/km ja muuhun kuin loma-asutukseen osoitettavan rannan määrä 50 %.

Snåldönin saaren osa-alue sijoittuu maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksen osa-alueelle 4, jolle rantarakentamisen mitoitusnormi on 2-3 lay/km.



Kuva: Suunnittelualan osa-alueiden suurin piirtein sijainti Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmällä. Kaava-alueet todettu magentan värisellä ympyrällä.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSLUO

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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

JORD- OCH SKOGSBRUKS- / FRILUFTS- / REKREATIONSOMRÅDE

Jord- och skogsbruksdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism. Utöver jord- och skogsbruk kan området anvisas för fritidsboende och för turism- och friluftsvksamhet. Områden kan även utnyttjas för både friluftsliv och som strövmråden enligt allemansrätten och begränsat för fast bosättning av glesbebyggelsekaraktär.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa utan att orimligt skada huvudsakligt användningssyfte eller de aktiviteter som betjänar fritidsbosättningen, turismen och rekreationsanvändningen, samt med landskaps- och miljöaspekter i beaktande, bl.a. ny permanent bosättning och, enligt speciallagstiftning, även andra aktiviteter.

LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN DIMENSIONERING AV FRITIDSBEBYGGELSE DELOMRÅDESVIS

①

7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %
7-10 fbe/km, fri strand 40 %

②

5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
5-7 fbe/km, fri strand 40 %

③

3-5 lay/km, vapaata rantaa 50 %
3-5 fbe/km, fri strand 50 %

④

2-3 lay/km, vapaata rantaa 50 %
2-3 fbe/km, fri strand 50 %

⑤

0-2 lay/km, vapaata rantaa 80 %
0-2 fbe/km, fri strand 80 %

⑥

0-3 lay/km, vapaata rantaa 60 %
0-3 fbe/km, fri strand 60 %

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

För varje delområde kan anvisas det antal byggplatser per strandkilometer som anvisats i samband med zonbeteckningen. Den kvarstående omfattningen obebyggd strand får inte underskrida den procentandel av den totala strandlinjen som anvisats i samband med områdesbeteckningen. Det slutliga antalet byggplatser bestäms i en mer detaljerad plan, utgående från strandens beskaffenhet och de egenskaper som hänförs till byggmöjligheterna.

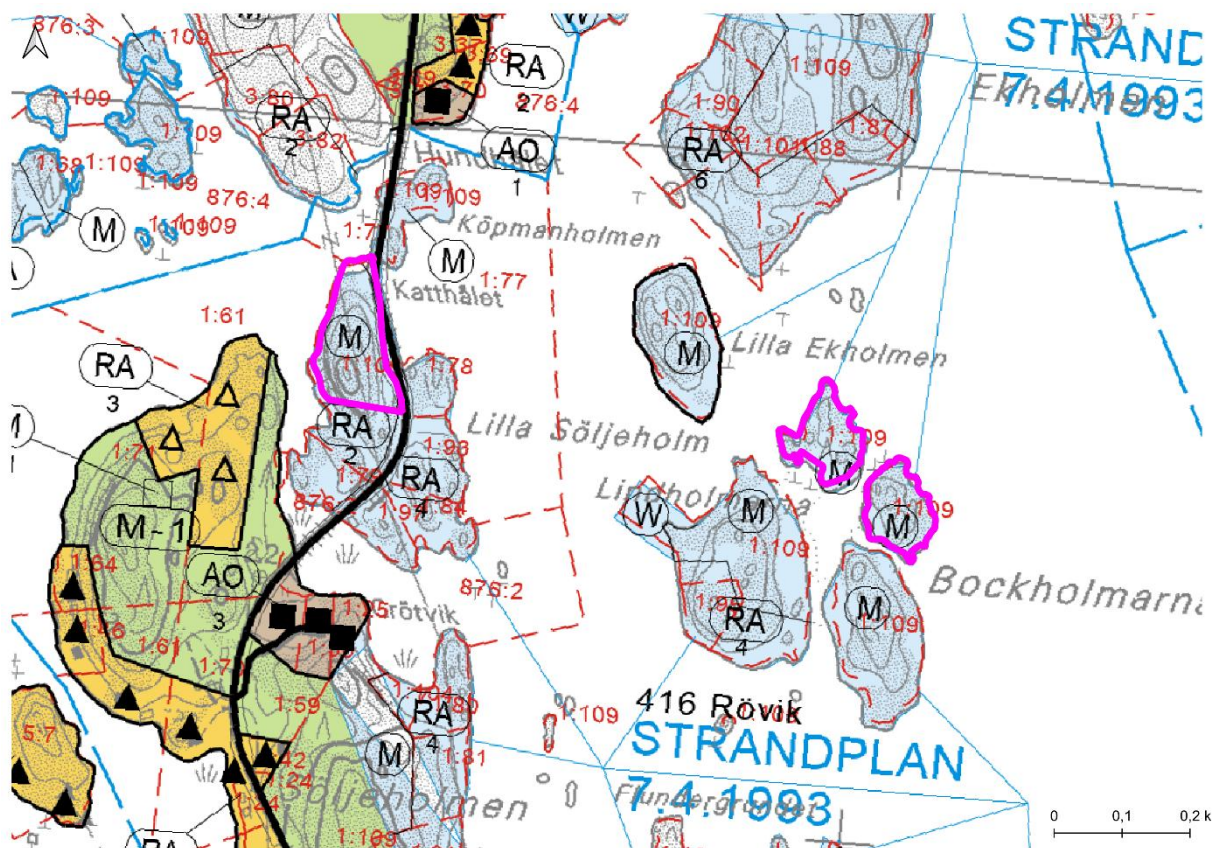
Maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 10.6.2024 käynnistää Varsinais-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen. Maakuntakaava tullaan päivittämään vaihemaakuntakaavoina. Ensimmäisen vaiheen päivityksessä keskitytään puhtaan energian ja vesiensuojelun teemoihin. Vaihemaakuntakaavassa tarkastellaan koko Varsinais-Suomen 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 on nähtävillä 22.2.–23.3.2025 välisenä aikana Varsinais-Suomen kuntien ja Varsinais-Suomen liiton internet-sivulla.

3.2 Yleiskaava

3.2.1 Osa-alue Söljeholmen

Alueen ympäristössä on voimassa 1.4.2003 hyväksytty Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaava. Tämä kaava ei kuitenkaan ole laadittu koskemaan ranta-asemakaavojen aluetta. Em. rantaosayleiskaavan mitoituspäätösten mukaan 1-2 ha suuruisilla saarilla voi olla 1 loma-asunto, jos maasto sallii.

Em. rantaosayleiskaavassa suunnittelualan osat on osoitettu ranta-asemakaavoitettuna alueena. Vahvistetut ja hyväksytyt ranta-asemakaavat on huomioitu rantaosayleiskaavassa sellaisenaan. Lilla Söljeholmenin suunnitteluala kuuluu rantaosayleiskaavan rantarakennusoikeuden mitoitusalueeseen A7 ja Lilla Lindholmenin sekä Lilla Bockholmenin saaret sijaitsevat mitoitusalueella A6.

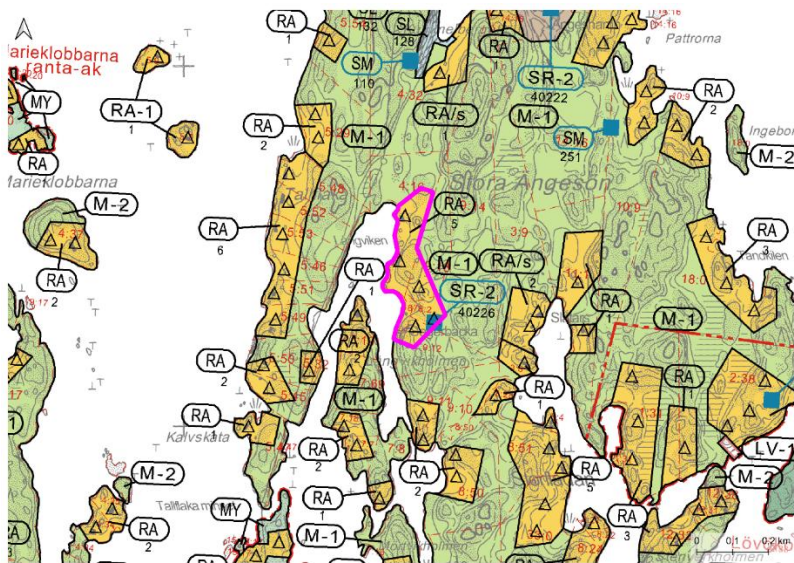


Kuva: Ote Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavasta. Suunnittelualan osat magentan värisellä rajauksella.

3.2.2 Osa-alue Snäldö, Kalvholmen, Brännskärs klobben, Stora Ängesön

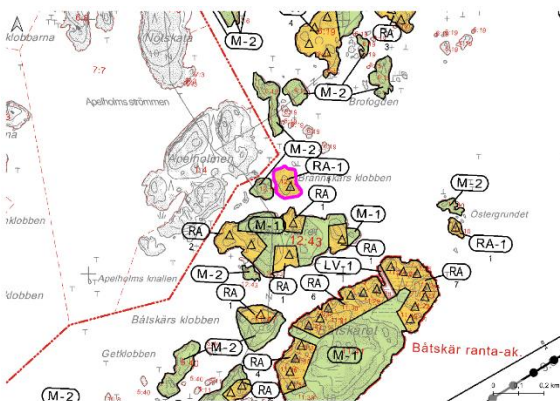
Alueella on voimassa 28.5.2018 hyväksytty Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos. Ko. kaavan on tullut voimaan 11.5.2020.

Em. voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa suunnittelualan Stora Ängesönin osa-alueelle on osoitettu yhteensä viisi loma-asunnon rakennuspaikkaa (RA). Alueen eteläreunaan on osoitettu rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde (SR-2).



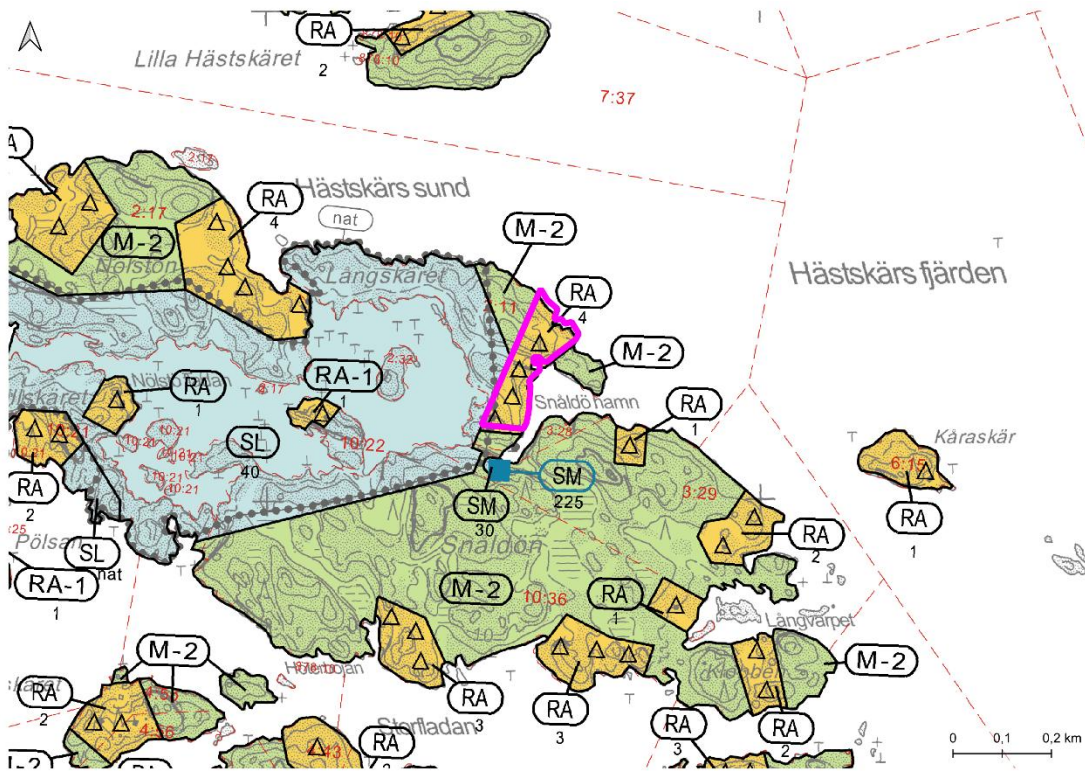
Kuva: Ote Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavasta. Stora Ängesön saarella sijaitseva suunnittelualueen osa on osoitettu magentan värisellä rajauksella.

Brännskärs klobbenin saarella sijaitseva osa-alue on osoitettu voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa loma-asuntoalueena (RA-1), jolla on pienempi rakennusoikeus kuin RA -loma-asunnon rakennuspaikalla.



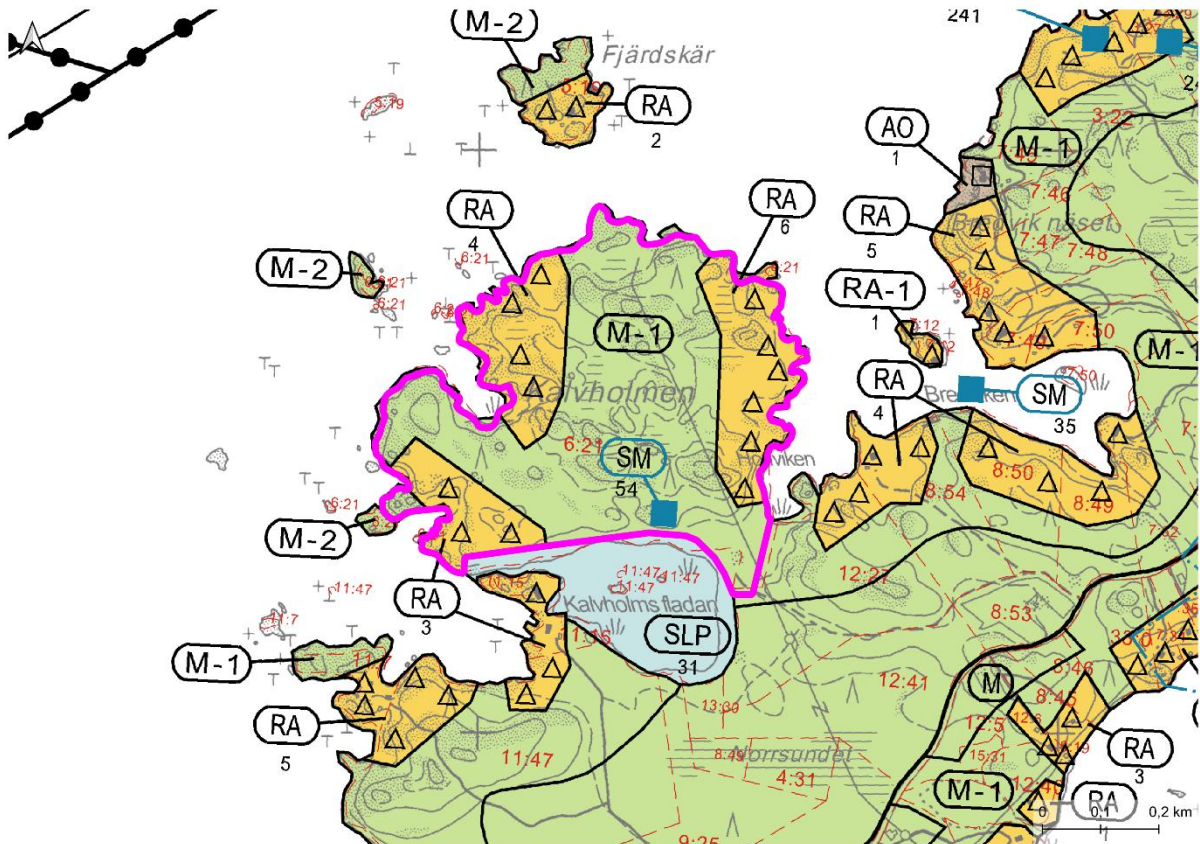
Kuva: Ote Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavasta. Brännskärs klobben saarella sijaitseva suunnittelualueen osa on osoitettu magentan värisellä rajauksella.

Snäldön saarella sijaitsevalle osa-alueelle on osoitettu yhteensä neljä loma-asunnon rakennuspaikkaa (RA). ja alueen ulkopuolelle länsireunaan on osoitettu luonnonsuojelualue sekä Natura 2000-verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.



Kuva: Ote Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavasta. Snåldön saaressa sijaitseva suunnittelualueen osa on osoitettu magentan värisellä rajauksella.

Kalvholmenin osa-alueelle on osoitettu yhteensä 13 loma-asunnon rakennuspaikkaa (RA). Rakentamisen ulkopuoliset alueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueena (M-1). Alueen ulkopuolelle eteläreunaan on osoitettu luonnonsuojelualue (SLP). Alueen eteläosassa on muinaismuistokohde.



Kuva: Ote Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavasta. Kalvholmenissa sijaitseva suunnittelualueen osa on osoitettu magentan värisellä rajauksella.

RA

1

Loma-asuntoalue.

Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m² loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m² vierasmajan, yhden enintään 25 k-m² saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin sallissa enintään 200 k-m².

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

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 m:n päähän toisistaan. Enintään 25 k-m²:n suuruisen saunan voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m²:n suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden sallissa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassaolevien rakennusten rakennustapaan ja -tyyliin.

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

Område för fritidsbostäder.

Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.

På varje byggnadsplats får byggas en fritidsbostad om högst 150 m²-vy, en gäststuga om högst 25 m²-vy, en bastu om högst 25 m²-vy och ekonomibyggnader. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m²-vy.

Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden innehålla en bastu.

Byggnaderna på byggnadsplatsen bör bilda en enhetlig gårdsgrupp så att byggnaderna placeras på högst 40 m:s avstånd från varandra. En bastu om högst 25 m²-vy kan, ifall det finns synnerliga terrängmässiga skäl, placeras även på ett längre avstånd från gårdsplanen.

Byggnaderna bör placeras minst 30 m från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m²-vy får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet, och de bör passa ihop med befintliga byggnaders byggnadssätt och -stil.

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.

RA-1

1

Loma-asuntoalue.

Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja yhden saunan, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on maaston salliessa 80 m². Erillisen saunarakennuksen enimmäiskerrosala on 25 m². Lisäksi saa rakentaa yhden enintään 20 k-m²:n suuruisen lämmittämättömän varastorakennuksen.

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 m:n päähän toisistaan. Sauna- tai varastorakennuksen voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Sauna- ja varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa, rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m:n päähän rantaviivasta.

Rakennusten tulee olla yksikerroksisia. Uudisrakennukset tulee sovittaa ympäristöönsä erityistä huolellisuutta noudattaen.

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

Område för fritidsbostäder.

Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.

På var byggnadsplats får byggas en fritidsbostad och en bastu med en sammanlagd våningsyta om högst 80 m², då terrängen medger det. Högsta tillåtna våningsyta för en separat bastubyggnad är 25 m². Därtill får byggas en ouppvärmad separat förrådsbyggnad, om högst 20 m²-vy.

Byggnaderna på byggnadsplatsen bör bilda en enhetlig gårdsgrupp så, att byggnaderna placeras på högst 40 m:s avstånd från varandra. En bastu kan, ifall det finns synnerliga terrängmässiga skäl, placeras även på ett längre avstånd från gårdsplanen.

Byggnaderna bör placeras minst 30 m från strandlinjen. Avvikelse från tidigare nämnda minimiavstånd kan göras när förhållandena på byggnadsplatsen så förutsätter. En bastu- och förrådsbyggnad får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 m från strandlinjen.

Byggnaderna bör byggas i en våning. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid anpassning av nybyggnader till miljön.

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.

Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde.

Suojeltava rakennus, joka on historiallisesti, maisemallisesti, paikallisesti tai muilta arvoiltaan merkittävä rakennus. Indeksnumerolla viitataan kaavaselostuksen liitteenä olevaan kohdeluetteloon. Rakennuksessa suoritettavissa muutos-, korjaus- ja laajennustoimenpiteissä on huomioitava kohteen rakennus- ja kulttuurihistorialliset piirteet. Rakennusta koskevissa hankkeissa on ennen toimenpiteisiin ryhtymistä kuultava museoviranomaisia.

Byggnads- och kulturhistoriskt värdefullt objekt.

Byggnad som ska skyddas som är betydande ur historiskt, landskapsmässigt eller lokalt perspektiv eller utifrån andra värden. Indexsiffran hänvisar till objektsförteckningen i planbeskrivningens bilaga. Objektets byggnads- och kulturhistoriska särdrag bör beaktas vid ändrings-, reparations- eller utvidgningsåtgärder. Vid byggnadsprojekt bör museimyndigheten höras innan åtgärder påbörjas.





Muinaismuistokohde.

Muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.

Muinaismuistoalueiden ja -kohteiden sekä niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon niiden suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin tai kulttuuriympäristöihin.

Kaikista aluetta koskevista suunnitelmista tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Kaavakartalla numero merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen liiteluetteloon.



Merkintä osoittaa loma-asuntoyksikön tilakohtaisen ohjeellisen paikan. Rakennusten tarkka sijainti maastossa ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Planebeteckningen anger fritidsbyggnadsenhetens riktgivande plats på lägenheten. Den exakta placeringen av byggnaderna i terrängens avgörs med byggnadslov.



Natura 2000-verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.

Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000.

M-1

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouteen sekä ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomaan muuhun elinkeinotoimintaan liittyviä rakennuksia haja-asutusrakentamisoikeuden puitteissa. Alueelle ei saa rakentaa loma-asuntoja.

Alueen asuntorakennusoikeus on tilakohtaisesti siirretty RA-, AO- ja RM-alueille rantaviivasta lukien 300 m levyisen ranta-alueen osalta.

M-2

Maa- ja metsätalousvaltainen luonnonkaunis, erittäin kulutusherkkä alue.

Alueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia.

Alueen mahdollinen loma-asuntorakennusoikeus on siirretty tilakohtaisesti RA-, AO- ja RM-alueille.

SL

Luonnonsuojelualue.

Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Suojelumääräys on voimassa, kunnes alue on muodostettu luonnonsuojelulain mukaiseksi suojelualueeksi.

Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen suojeluarvon säilyttämiseksi tai palauttamiseksi.

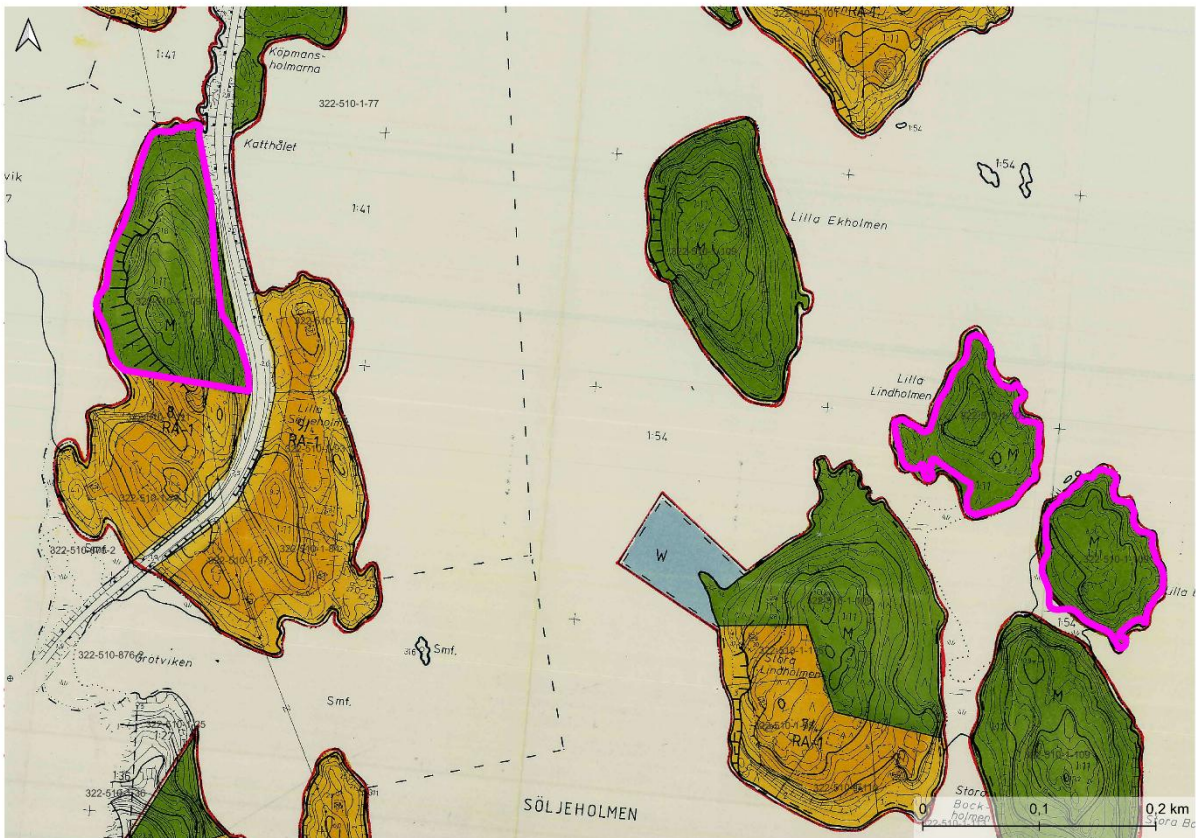
Kaavakartalla numero merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen liiteluetteloon.

Saaristomeren kansallispuiston alueelle saa rakentaa Saaristomeren kansallispuistosta annetun lain (645/1982) 1 §:ssä tarkoitettuja käyttötarkoituksia palvelevia pienimuotoisia rakennuksia ja rakennelmia, kuten karjasuojia ja muita laiduneläimiä palvelevia huoltorakennuksia, luontoarvojen hoitoa ja tutkimusta palvelevia huoltorakennuksia sekä retkeilyä palvelevia huoltorakennuksia. Täydennysrakentamisessa on huomioitava, ettei rakentamisella heikennetä Natura-aluetta koskevia suojeluarvoja.

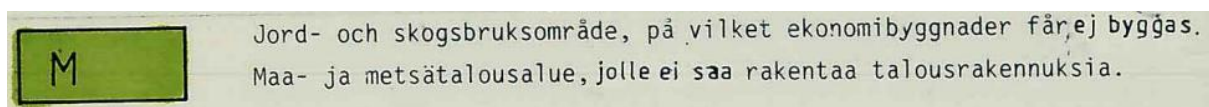
3.3 Asemakaava

3.3.1 Osa-alue Söljeholmen

Suunnittelualueella on voimassa 7.4.1993 vahvistettu Söljeholmen-Ölmos, Långnäs, Rövik ranta-
asemakaava. Suunnittelualueen osat on osoitettu em. kaavassa maa- ja metsätalousalueena, jolle ei
saa rakentaa talousrakennuksia.



Kuva: Ote Söljeholmen-Ölmos, Långnäs, Rövik ranta-
asemakaavasta. Suunnittelualueen osat
magentan värisellä rajauksella.



3.3.2 Osa-alue Snäldö, Kalvholmen, Brännskärs klobben, Stora Ängesön

Suunnittelualueilla ei ole voimassa olevia asema- tai ranta-
asemakaavoja.

3.4 Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2009.

3.5 Pohjakartta ja kiinteistöt

3.5.1 Osa-alue Söljeholmen

Alueelle on laadittu asemakaavan pohjakartta voimassa olevan ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä. Kiinteistöraja-aineistona nyt laadittavassa kaavan muutoksessa käytetään Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmän NKRK-aineistoa. Aineisto ladataan Maanmittauslaitoksen latauspalvelusta. Ranta-asemakaavan pohjakarttaa täydennetään tarpeen mukaan

Kaavan muutos laaditaan kunnan asemakaava-alueella käyttämässä Euref ETRS GK23 koordinaatistossa.

3.5.2 Osa-alue Snåldö, Kalvholmen, Brännskärs klobben, Stora Ängesön

Suunnittelualueille ei ole aiemmin laadittu asemakaavan pohjakarttaa. Kaavan laadinnan alkuvaiheessa käynnistetään pohjakartan laadinta.

3.6 Luonnonympäristö

3.6.1 Osa-alue Söljeholmen

Suomen Lajitietokeskuksen Laji.fi -palvelun tietojen mukaan osa-alueilla ei ole erityisiä luontoarvoja.

Suunnittelualueelle on tehty luontoselvityksen maastotyöt kesällä 2025. Selvityksen perusteella alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

3.6.2 Osa-alue Snåldö, Kalvholmen, Brännskärs klobben, Stora Ängesön

Suomen Lajitietokeskuksen Laji.fi -palvelun tietojen mukaan osa-alueilla ei ole erityisiä luontoarvoja.

Kaavan laadinnan aikana selvitetään mahdolliset erityisiin luontoarvoihin liittyvät viranomaistiedot.

Stora Ängesön saarella sijaitsevilla suunnittelualueella ei ole aiemmin tiedossa olevia erityisiä luontoarvoja. *Kesällä 2025 tehdyn luontoselvityksen maastotöiden perusteella alueella on jyrkänne, joka on metsälain 10 §:n perusteella suojeltu erityisen arvokas elinympäristö.* Kaavan muutoksen tavoite on siirtää voimassa olevan kaavan mukainen rakennuspaikka pois jyrkännealueelta.

Noin 500 metrin etäisyydellä pohjoiseen sijaitsee luonnonsuojelualue. Luonnonsuojelualue on yksityisten mailla oleva luonnonsuojelualue, nimeltään Stora Ängesö, Kummelberget (YSA205473).

Snåldön saarella sijaitseva suunnittelualue rajautuu ja osaksi sisältyy Natura 2000-verkoston SPA- ja SAC-alueeseen. Alueelle sijoittuu Saaristomeri (SPAFI0200164) niminen SPA-alue ja Saaristomeri (SACFI0200090) niminen SAC-alue. Voimassa olevan kaavan loma-asuntojen (RA) alueen keskiosan ranta on erittäin jyrkkä. Tällä rannan osalla on kesällä 2025 tehdyn luontoselvityksen maastotöiden perusteella alueella jyrkänne, joka on metsälain 10 §:n perusteella suojeltu erityisen arvokas elinympäristö. Kaavan muutoksen tavoite on siirtää voimassa olevan kaavan mukaiset kaksi rakennuspaikkaa pois jyrkännealueelta. Suunnittelualueen rakennetun rakennuspaikan loma-asunto sijoittuu voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaiselle M-2 -alueelle ja sauna SL -alueelle. Molemmat rakennukset sijoittuvat Natura 2000 -alueen reunaan.

Brännskärs klobbenin saarella sijaitsevan suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu valtion omistama luonnonsuojelualue. Luonnonsuojelualue on osa Saaristomeren kansallispuistoa (KPU020002). Suunnittelualue sijoittuu lähimmillään noin 30 metrin päähän luonnonsuojelualueen rajasta. Saari on rakennettu eikä siellä ole aiemmin todettu olevan erityisiä luontoarvoja.

Kalvholmenin osa-alueella ei ole aiemmin tiedossa olevia erityisiä luontoarvoja. Kesällä 2025 tehdyn luontoselvityksen maastotöiden perusteella alueella on tervaleppämetsää voimassa olevan kaavan rakentamattomien rakennuspaikkojen alueella.

Suunnittelualueen osat sijoittuvat perinteiseen saariston maisemaan. Ympäristöt ovat puustoisia osin rakennettuja saaria.

Suunnittelualueen osat eivät sijoitu arvokkaille maisema-alueille.

3.7 Maisema

Suunnittelualueen osat sijoittuvat perinteiseen saaristomaisemaan. Ympäristöt ovat puustoisia osin rakennettuja saaria.

Suunnittelualueen osat eivät sijoitu erityisen arvokkaille maisema-alueille.

Snåldön saarella sijaitseva suunnittelualue rajautuu ja osaksi sisältyy Natura 2000-verkoston SPA- ja SAC-alueeseen. Alueelle sijoittuu Saaristomeri (SPAFI0200164) niminen SPA-alue ja Saaristomeri (SACFI0200090) niminen SAC-alue. Voimassa olevan kaavan loma-asuntojen (RA) alueen keskiosan ranta on erittäin jyrkkä. Tällä rannan osalla on kesällä 2025 tehdyn luontoselvityksen maastotöiden perusteella alueella jyrkänne, joka on metsälain 10 §:n perusteella suojeltu erityisen arvokas elinympäristö. Kaavan muutoksen tavoite on siirtää voimassa olevan kaavan mukaiset kaksi rakennuspaikkaa pois jyrkänteen alueelta.

3.8 Rakennettu ympäristö

Söljeholmenin osa-alueen alueilla ei ole rakennuksia. **Söljeholmenin** saaren alueella sijaitsee voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista loma-asumista. Söljeholmenin osa-alueen Saaren eteläosassa on venesatama.

Stora Ängesön saarella sijaitsevalla suunnittelualueella on kaksi loma-asuntoa. Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa alueen eteläosassa oleva rakennettu rakennuspaikka on osoitettu suojeltavana rakennuksena (SR-2) Museoviraston tekemän Kemiönsaaren kulttuuriympäristöprojektin (id 204) perusteella.

Snåldön saarella sijaitsevalla suunnittelualueella on yksi loma-asunnon rakennus, joka sijaitsee voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaisella M-1 ja SL -alueella.

Brännskärs klobbenin saarella sijaitsevalla suunnittelualueella on yksi loma-asunto.

Kalvholmenin osa-alueella ei ole rakennuksia.

3.9 Arkeologinen kulttuuriperintö

Kalvholmenin osa-alueen eteläosassa on voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa osoitettu Museoviraston tietojen perusteella muinaismuistokohde (SM, kohde 54), joka on rautakautinen hautapaikka (muinaisjäännösreksiterin id 40010084).

Muilla suunnittelualueen osa-alueilla ei sijoitu olemassa olevien tietojen mukaan arkeologisesti arvokkaita kohteita. Lähimmät arkeologisesti arvokkaat kohteet sijoittuvat Söljeholmenin saareen. Lähin muinaisjäännös on nimeltään Söljeholmen (40010053) ja se on alatyypiltään kivilatomukset.

3.10 Liikenne

Kaavan muutoksen alueista Lilla Söljeholmenin saarella sijoittuvan alueen itäreuna rajoittuu Kasnäsiintiehen. Kasnäsiintiellä kulkee Digiroadin aineistojen perusteella 732 ajoneuvoa vuorokaudessa. Suunnittelualueen kaksi muuta osa-aluetta (Lilla Lindholmen ja Lilla Bockholmen) sijoittuvat saarille, eli niihin kuljetaan vesiteitse.

Muuut kaavan muutoksen alueet sijaitsevat saarissa, joihin kuljetaan vesiteitse.

Stora Ängesönin saarelle on mahdollista kulkea yhteysaluksella. Tiestöä saarella ei kuitenkaan ole kuin lauttarannasta lähimpää asuinrakennukseen. Kalvholmenin alue kuuluu Hiittisten saareen, jonka läpi kulkee maantien 12052. Maantieltä ei ole tieyhteyttä Kalvholmeniin.

3.11 Yhdyskuntatekniikka

Kaavan muutoksen alueella ei ole vesi- eikä viemäriverkkoa. Rakennuspaikkojen jätevesien käsittely on hoidettava ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.

4 Työvaiheet ja alustava aikataulu

4.1 Aloitus

Maanomistaja on ollut yhteydessä kuntaan kaavan muutoksen laadinnasta keväällä 2025. Maanomistaja on jättänyt kaavamuutoshakemuksen kuntaan keväällä 2025. Kaavoitushakemuksen perusteella on pidetty neuvottelu kunnan kaavoitusviranomaisen kanssa 23.4.2025. Kaavan laadinta on aloitettu kahtena erillisenä kaavan muutoksena. Tällöin laadittiin aiemmin ranta-asemakaavoitetulle alueelle (Söljeholmen) ranta-asemakaavan muutos ja muille tämän kaavan muutoksen osa-alueille laadittiin samanaikaisesti rantaosayleiskaavan muutos. Neuvottelun ja hakemuksen jättäneen maanomistajan tavoitteiden pohjalta on laadittu molempien em. kaavan muutosten osalta alustava OAS ja kaavaluonnos. Aineistot on toimitettu kuntaan. Kemiönsaaren kunnan elinvoimalautakunta käsitteli kaavan muutoksia kokouksessaan 24.2.2026. Elinvoimalautakunta päätti kehottaa kaavoittajaa selvittämään muutokset ranta-asemakaavassa. Päätöksen perusteella järjestettiin neuvottelu kunnan viranomaisten, Strukturi Oy:n (kaavan muutoksen hakija) edustajan ja kaavan laatijan kesken. Neuvottelussa päätettiin ranta-asemakaavan laatimisesta ja että maanomistaja toimittaa alustavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuntaan alueidenkäyttölain (AKL) 74§:n mukaisesti. Neuvottelussa keskusteltiin myös AKL 74 §:n mukaisesta asemakaavan tarkoituksenmukaisesta kokonaisuudesta. Kunnan kannanoton perusteella on laadittu tämä asiakirjan liitteeksi esitys alustavasta kaavaluonnoksesta ja kaava-alueen rajauksesta.

Liite 1: Alustava kaavaluonnos

Kesällä 2025 on tehty luontoselvityksen maastotyöt.

Keväällä 2025 alueelle on tehty maastokatselmus kunnan rakennuslupaviranomaisen toimesta.

Alustava kaavaluonnos valmistui 11.6.2026.

4.2 Valmisteluvaihe (luonnosvaihe)

- Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistuivat 11.6.2026
- Kunnan elinvoimalautakunta päätti kaavan vireille tulosta __. __. ____, § ____.
- Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistiin kunnan ilmoitustaululla.
- Ns. laatimisvaiheen kuuleminen (AKL 62 §) hoidettiin asettamalla kaavaluonnos nähtäville __. __. __ - __. __. __ väliseksi ajaksi.

4.3 Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus laaditaan selvitysten, suunnitelmien, luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden, lausuntojen sekä mahdollisten viranomaisneuvottelujen pohjalta.
- Kaavaehdotus valmistui __. __. __.
- Elinvoimalautakunta 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 §). Kaavaehdotus oli nähtävillä __. __. __ - __. __. __ välisen ajan.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta.
- Lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan vastineet.
- Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.
- Kaavaehdotusta tarkennetaan tarpeen mukaan.

4.4 Hyväksyminen

- Kunnanhallitus esitti kunnanvaltuustolle ranta-asemakaavan muutoksen hyväksymistä _____.§ ____.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi ranta-asemakaavan muutoksen _____.§ ____.
- Kunta kuulutti kaavan voimaantulon _____.§ ____.

4.5 Kaavan voimaantulo

- Kunta kuulutti ranta-asemakaavan muutoksen lainvoimaiseksi _____.§ ____.

5 Osalliset

Alueidenkäyttölain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua, kirjallisesti tai suullisesti, mielipiteensä asiasta.

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

Maanomistajat ja asukkaat

- kaavoitettavan alueen maanomistajat
- lähialueiden maanomistajat

Kunnan hallintokunnat

- viranomaislautakunta
- elinvoimalautakunta

Viranomaiset

- Lupa- ja valvontavirasto
- Elinvoimakeskus
- Varsinais-Suomen liitto (maakuntakaavoitus)
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Yritykset ja yhteisöt

- Caruna Oy

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa.

6 Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana ovat alueidenkäyttölain 9 §:n velvoite kaavan vaikutusten selvittämisestä. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Vaikutuksia arvioitaessa otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen MRA 1 §:n mukaan arvioidaan kaavan 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

7 Liitteet

Liite 1: Alustava kaavaluonnos

8 Yhteystiedot

Lisätietoja kaavoituksesta antaa Kemiönsaaren kunta.

Kaavoitusarkkitehti Heli Vauhkonen

osoite: Vretantie 19, 25700 Kemiö

sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi(at)kimitoon.fi

puhelin: 040 484 6826

Kaavaa laativa konsultti

Sweco Finland Oy

Petri Hautala

osoite: Lemminkäisenkatu 32, 20520 TURKU

sähköposti: etunimi.sukunimi(at)sweco.fi

puhelin: +358503160078

Miska Muikkula

osoite: Lemminkäisenkatu 32, 20520 TURKU

sähköposti: etunimi.sukunimi(at)sweco.fi