

FCG.

Finnish
Consulting
Group

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

KAAVASELOSTUS, LUONNOS

KEMIÖNSAAREN KUNTA

4.6.2024

P47964



Kimitoön
Kemiönsaari

Sisällys

1	JOHDANTO.....	5
1.1	Taustaa	6
1.2	Alueen yleiskuvaus	7
1.3	Laatimispäätös.....	7
2	LÄHTÖKOHDAT	7
2.1	Yleiset lähtökohdat.....	7
3	TAVOITTEET	8
3.1	Yleisiä tavoitteita	8
3.2	Tehtävät muutokset	8
3.3	Maanomistajien esityksestä harkittavat muutokset.....	9
3.4	Maakuntakaavan antamat tavoitteet	9
3.5	Yleiskaavan vaihtoehdot	10
4	NYKYTILANNE.....	10
4.1	Selvitykset.....	10
4.2	Suunnittelutilanne	11
4.2.1	Maakuntakaavoitus.....	11
4.2.2	Yleiskaavoitus.....	17
4.2.3	Asemakaavoitus	20
4.2.4	Ranta-asemakaavoitus.....	21
4.3	Perustiedot	22
4.3.1	Rakennusjärjestys	22
4.3.2	Pohjakartta.....	22
4.3.3	Palvelut.....	22
4.3.4	Väestö ja työpaikat	23
4.3.5	Maanomistus	24
4.3.6	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	25
4.3.7	Maisema.....	29

4.3.8	Luonnonympäristö	33
4.3.8.1	Luontoselvitys	33
4.3.8.2	Luonnonsuojelualueet ja Natura 2000 -alueet	34
4.3.9	Arvokkaat kallioalueet	36
4.3.10	Tiestö ja laivaväylät	36
4.3.11	Yhdyskuntatekniikka	38
5	MITOITUS	38
5.1.1	Rantaosayleiskaavan yleiset mitoitusperiaatteet	38
5.1.2	Mitoitusperusteet mitoitusalueilla	40
5.1.3	Tiivistelmä mitoitusperusteista	42
6	RANTAOSAYLEISKAAVAN KUVAUS	44
6.1	Kokonaisrakenne ja mitoitus	44
6.2	Muutokset voimassa olleeseen kaavaan nähden	44
6.3	Maankäyttö	49
6.3.1	Rakentamisalueet	49
6.3.2	Virkistysalueet	50
6.3.3	Liikennealueet	50
6.3.4	Maa- ja metsätalousalueet	50
6.3.5	Suojelualueet	51
6.3.6	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset	51
6.3.7	Muut merkinnät ja määräykset	52
7	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	52
7.1	Arviointimenetelmät	52
7.2	Valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden toteuttaminen	53
7.3	Maakuntakaavan tavoitteiden toteutuminen	54
7.4	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	54
7.5	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja väestöön	55
7.6	Vaikutukset luontoon ja maisemaan	55
7.7	Maa- ja kallioperä	57
7.8	Vedet ja pohjavedet	57

7.9	Vaikutukset ilmastoon.....	58
7.10	Vaikutukset liikenteeseen	58
7.11	Taloudelliset vaikutukset.....	58
7.12	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	59
7.13	Rakennusoikeuden korottamisen vaikutukset.....	59
8	SUUNNITTELUN VAIHEET.....	60
8.1	Kaavaprosessi	60
8.2	Osallistuminen.....	61
9	TOTEUTTAMINEN JA SEURANTA	61
9.1	Oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutus	61
9.2	Seurannan periaatteet	61

Liitteet

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Mitoitustaulukko

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

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

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

Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, osa-alue 1

Rantayleiskaavan kaavaselostus koskee 4.6.2024 päivättyä Kemiönsaaren kunnan Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan osa-alue 1 muutoksen kaavaluonnoksen kaavakarttoja A ja B.

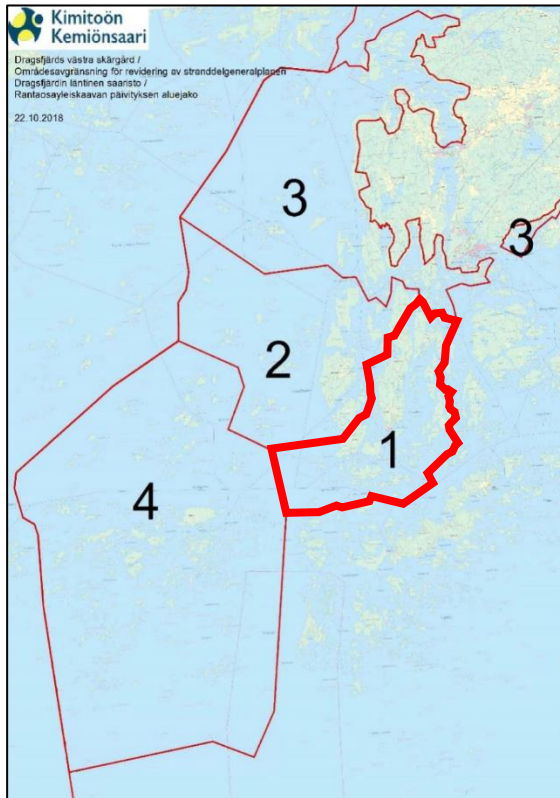


Kuva 1 Kaava-alueen rajaus ja lehtijako.

1 JOHDANTO

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

Kaavaprosessissa edetään siten, että kun ensimmäisen osa-alueen ehdotus asetetaan nähtäville, voidaan aloittaa järjestyksessä seuraavana olevan osa-alueen kaavan laadinta.



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

1.1 Taustaa

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

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

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

Lisäksi tavoitteena on merkintöjen ja määräysten ajankohtaistaminen ja tarkistaminen toteutuneen tilanteen ja uusien tarpeiden osalta.

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

1.2 Alueen yleiskuvaus

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

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

1.3 Laatimispäätös

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

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Yleiset lähtökohdat

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

Ranta-asemakaavojen kohdalla ranta-asemakaavat ovat voimassa niin kauan, kunnes ne kumotaan, jolloin nyt laadittava osayleiskaava astuu voimaan. Ranta-asemakaavat ovat maanomistajalähtöisiä kaavoja, jolloin niiden kumoamisprosessit käynnistyvät maanomistajien aloitteesta. Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

3 TAVOITTEET

3.1 Yleisiä tavoitteita

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

Rantaosayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 72 §:n mukaiseksi oikeusvaikutteiseksi osayleiskaavaksi, jonka perusteella kunta voi myöntää rakennuslupia.

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

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

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

3.2 Tehtävät muutokset

- Loma-asunnon rakennuspaikkojen (RA) kokonaisrakennusoikeuden nostaminen, nykyisen kaavan sallimasta enintään 160 kerrosalaneliömetristä enintään 200 kerrosalaneliömetriin maaston niin salliessa. RA-1 rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeus pysyy ennallaan (80 kerrosalaneliömetriä).
- Kaavamääräysten ajantasaistus maankäyttö- ja rakennuslain sekä muiden nykyisten lakien mukaiseksi.

- Aluevarauksia ja rakennuspaikkojen sijainteja tarkistetaan toteutuneen rakentamisen, nykyisen maankäytön tai muuttuneiden tarpeiden ja luontoselvityksen mukaisesti.
- Voimassa olevat osayleiskaavan muutokset, ranta-asemakaavat ja poikkeamislupien mukainen maankäyttö esitetään rantaosayleiskaavassa.
- Suojeltavien rakennusten osoittaminen alueellisen vastuumuseon aikaisemmin laatimien rakennusinventointien mukaisesti.
- Luonnonsuojelualueiden ja Natura-alueiden osoittaminen ympäristöviranomaisten ajantasaisten tietojen perusteella.
- Muinaisjäännösten osoittaminen muinaisjäännösrekisterin perusteella.
- Voimassa olevan kaavan mukaisten rakennuspaikkojen laajuuksien tarkistaminen.
- Tarkistetaan toteutuneet venevalkamat (LV) ja -satamat (LS).
- Mahdollisten virheiden korjaaminen.

3.3 Maanomistajien esityksestä harkittavat muutokset

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

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

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

3.4 Maakuntakaavan antamat tavoitteet

Maakuntakaavan aluevaraukset ja muu ohjausvaikutus otetaan huomioon rantaosayleiskaavaa laadittaessa.

3.5 Yleiskaavan vaihtoehdot

Alueella on voimassa vuonna 2003 vahvistettu Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaava. Vuonna 2003 hyväksytyn osayleiskaavan laajuuden vuoksi osayleiskaavan muutos laaditaan vaiheittain. Kaavamutoksen osa-alue 1 sijoittuu ulkosaaristo -vyöhykkeeseen. Ympärivuotisesti asuttuja alueita ovat Holma ja Kasnäs.

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

4 NYKYTILANNE

4.1 Selvitykset

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

Rantaosayleiskaavatyöhön on tehty perusselvitykset koskien kaava-alueen luonnonolosuhteita. Osa-aluetta 1 koskeva luontoselvitys täydentyy kesällä 2024.

Tausta-aineistoa:

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

4.2 Suunnittelutilanne

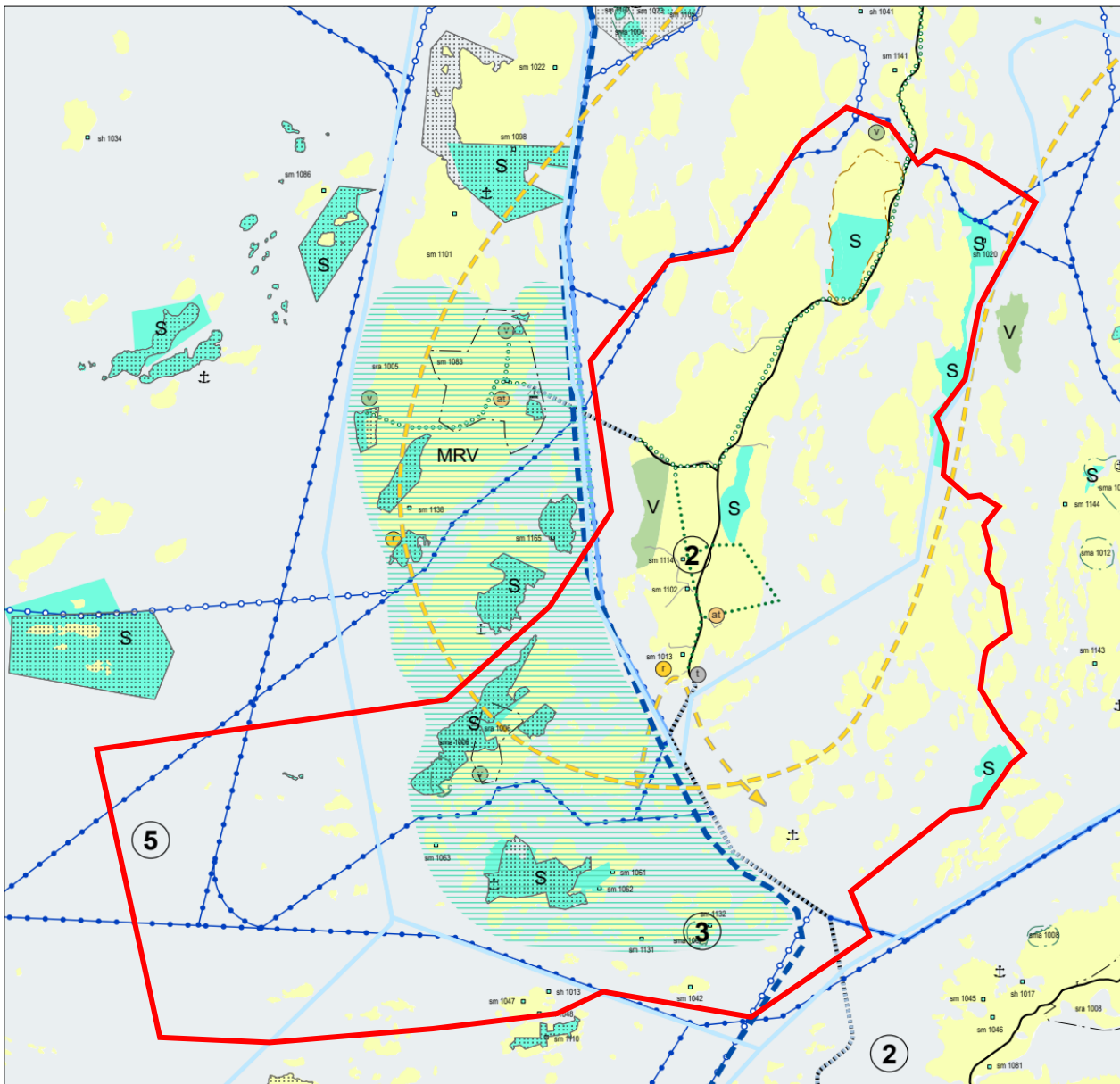
4.2.1 Maakuntakaavoitus

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

- Ympäristöministeriö on vahvistanut Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat 20.3.2013. Kaavat saivat lainvoiman 31.10.2014 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä.
- Tuulivoimavaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 9.9.2014. Tuulivoimavaihemaakuntakaava sai lainvoiman 29.1.2016, kun korkein hallinto-oikeus hylkäsi kaikki kaavaa koskeneet valitukset. Vaihemaakuntakaavassa on osoitettu tuulivoimatuotantoon parhaiten soveltuvat alueet. Tarve kaavan laadinnalle tulee kansallisista ja maakunnallisista ilmasto- ja energialähtökohdista sekä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.
- Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Maakuntahallitus määräsi 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä jätettiin kaksi valitusta, jotka Turun hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 1.10.2019. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 6.7.2020 hallinto-oikeuden päätöksestä tehdyn valituslupahakemuksen.

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


- Luonnonarvojen ja –varojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021. Hyväksymispäätöksestä tehtiin 4 kpl valituksia, jotka tullaan käsittelemään Turun hallinto-oikeudessa. Vaihemaakuntakaava käsittelee luonnonvarojen käyttöä kiertotalouden ja biotalouden näkökulmasta, arvokkaiden luontoalueiden säilyttämistä sekä virkistysalueiden turvaamista maakunnassa. Kaava yhteensovittaa teemat toisiaan tukevaksi kokonaisuudeksi.




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

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

KEHITTÄMISPERIAATEMERKINNÄT

-  **YHDYSKUNTARAKENTEEN LAAJENTUMISEN SELVITYSALUE (TPLMK)**
Pitkällä aikavälillä tapahtuvalle suunnitellulle kehitykselle turvattava alue.
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
Mahdollinen alueiden käyttöönotto tulee ajoittaa aikaan, jolloin seudun yhdyskuntarakenteen kestävä kehitys sen mahdollistaa.
- Suunnittelulla voidaan tutkia alueen pitkän aikavälin kehittämisedellytyksiä arvioimalla vaikutukset ensisijaisten kaupunkikehittämisen kohdealueiden toteuttamiseen.
- Rakentaminen alueella ei saa laadullaan ja määrällään heikentää kaupunkikehittämisaikaväliden ja taajamatoimintojen alueiden toteuttamista.
- Alueen suunnittelun tulee tukea kestävästä liikennejärjestelmästä tavoitteita.

-  **MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (LAVMK)**
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistykseen kehittämisen kohdealue
- SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**
Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.
- Kasnäs-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä

 **MATKAILUN JA ULKOILUN YHTEYSTARVE (LAVMK)**

MAANKÄYTÖN MERKINNÄT



KYLÄ (TPLMK, VSMK, SSMK)

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

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
Maankäytön- ja toimintojen suunnittelulla tulee turvata peruspalveluiden säilyminen.

Uudet asuinalueet ja kylien täydennysrakentaminen tulee suunnitella olevaan rakenteeseen tukeutuen.

at 820 Kasnäs

T

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

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

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista ilman erityisperusteita.

t

R

RETKEILY- JA MATKAILUTOIMINTOJEN ALUE / KOHDE (LAVMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet.

r

r 801 Kasnäs (eteläniemi)

V

v

VIRKISTYSALUE JA -KOHDE (LAVMK)

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

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

S

■

SUOJELUALUE / -KOHDE (LAVMK)

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

SUOJELUMÄÄRÄYS:

Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.

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

OSA-ALUEET



ARVOKAS GEOLOGINEN MUODOSTUMA (LAVMK)

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

SUOJELUMÄÄRÄYS:

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

ge 120 Kasberget, kallio (Lövä)



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

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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

② 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %

③ 3-5 lay/km, vapaata rantaa 50 %

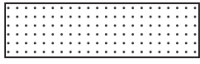
④ 2-3 lay/km, vapaata rantaa 50 %

⑤ 0-2 lay/km, vapaata rantaa 80 %

LUONTO JA KULTTUURIPERINTÖ



SUOJELURYHMÄ (VSMK) / -KOHDE (VSMK, SSMK, TKSMK)



NATURA-ALUEET / VIIVAKOHTTEET (LAVMK)

Valtioneuvoston Natura 2000-päätöksen mukaan rajatut alueet.

SUOJELUMÄÄRÄYS:

Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.

FI0200164 Saaristomeri SPA (Skärgårdshavet), Luonnonvaraisten lintujen suojelusta annettu neuvoston direktiivi 2009/147/EY sekä luontotyyppien sekä luonnonvaraisen eläimistön ja kasviston suojelusta annettu neuvoston direktiivi 92/43/ETY



sr/srr/sra 123

MERKITTÄVÄ RAKENNETUN YMPÄRISTÖN KOKONAISUUS / -RYHMÄ / -ALUE (VSMK, SSMK, TKSMK)
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät vaalittavat rakennetut ympäristöt. Tunnus viittaa luetteloon inventoiduista rakennetun ympäristön kokonaisuuksista (sr), ryhmistä (srr) ja alueista (sra).
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS (VSMK, SSMK):

Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä.
SUOJELUMÄÄRÄYS (TKSMK):

Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä.
Rakennuksia ja muita rakenteita ei saa ilman erityisiä pakottavia syitä purkaa.

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



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

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS (VSMK):

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

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

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

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS (TKSMK, SSMK):

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

Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.

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



sm/sma/sh 123

MUINAISJÄÄNNÖSKOHDE / -ALUE (VSMK, TKSMK, SSMK)

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

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

4.6.2024

MT

- sm 1114 Rävberget (lk 2, kivirakenteet, ajoittamaton),
- sm 1102 Näset (lk 2, hautapaikat, rautakautinen),
- sm 1013 Byholmen (lk 2, kivirakenteet, ajoittamaton),
- sm 1063 Kalholm (lk 1, hautapaikat, pronssi- ja/tai rautakautinen),
- sm 1061 Kaldoholmen 1 (lk 1, hautapaikat, rautakautinen),
- sm 1062 Kaldoholmen 2 (lk 1, hautapaikat, rautakautinen),
- sm 1042 Helgskär (lk 2, kivirakenteet, ajoittamaton),
- sm 1131 Stora Ängeskär 3 (lk 1, hautapaikat, pronssi- ja/tai rautakautinen),
- sm 1132 Stora Ängeskär 4 (lk 1, kultti- ja tarinapaikat, ajoittamaton)
- sm 1047 Holma Hamnholmen 1 (lk 2, kivirakenteet, ajoittamaton),
- sm 1048 Holma Hamnholmen 2 (lk 1, hautapaikat, rautakautinen),

- sma 1006 Bastuslätt (lk 2, hautapaikat, pronssi- ja/tai rautakautinen),
- sma 1007 Stora Ängeskär 1 ja/tai Stora Ängeskär 2 (lk 1, hautapaikat, pronssi- ja/tai rautakautinen)

- sh 1020 Lövön hylky (hylky (puu), ei määritelty).

LIIKENNE



ULKOILUREITTI (LAVMK)

Olemassa oleva ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana maakunnallista ulkoilureittiverkostoa

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Ulkoilureitin uran ympäristöä tulee hoitaa ottaen huomioon reitin ympäristön erityispiirteet.



OHJEELLINEN ULKOILUREITTI (LAVMK)

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

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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

yt

YHDYSTIE TAI PÄÄKATU



LAUTTA / UUSI LAUTTA (TPLMK)



LAIVAVÄYLÄ / VENEVÄYLÄ / UUSI VENEVÄYLÄ (TPLMK, LAVMK)





LUONNONSATAMA, LAITURI, SUOJASATAMA TAI ANKKURIPAikka (LAVMK)

MRV

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

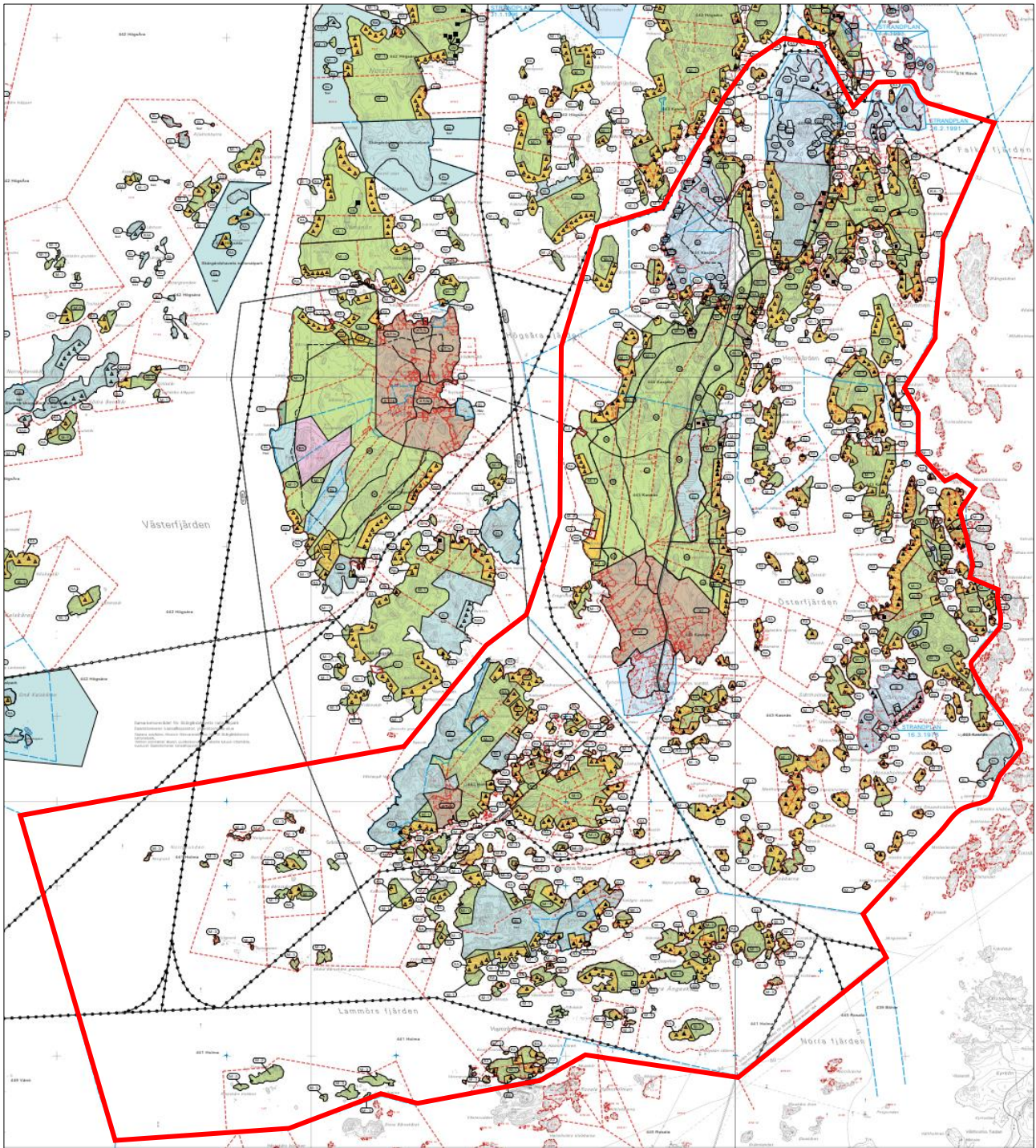
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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

4.2.2 Yleiskaavoitus

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



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

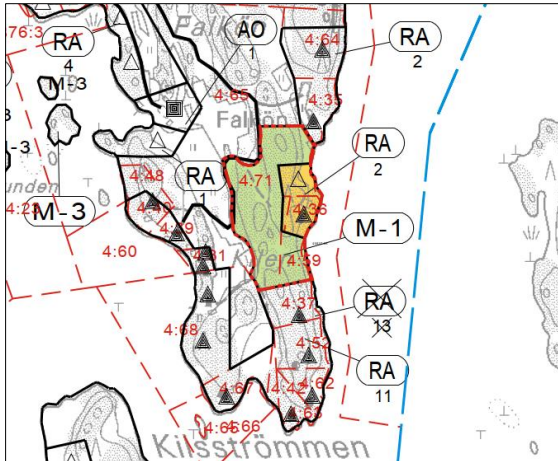
Suunnittelualueelle on laadittu vuosien aikana 3 rantaosayleiskaavan muutosta. Nämä muutokset huomioidaan nyt laadittavassa kaavan muutoksessa. Ko. muutokset kumoutuvat nyt laadittavan kaavamuutoksen hyväksymisen myötä.

4.6.2024

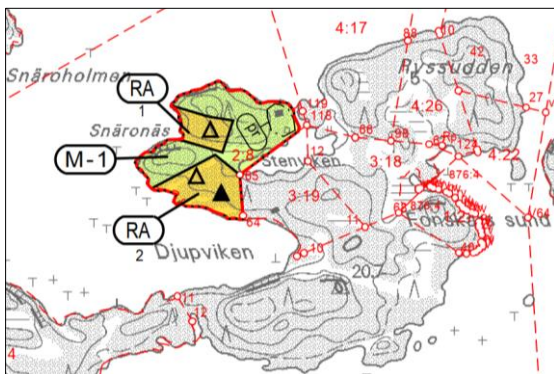
MT

Alueelle laaditut rantaosayleiskaavan muutokset ovat:

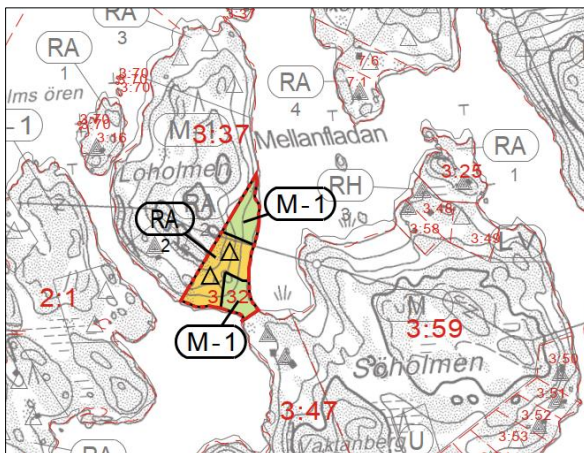
- Djupvikudden 20.11.2015,
- Loholmen 20.06.2016 (yhteydessä Kasnäs-Söholmen ranta-asemakaavaan),
- Falkö-Lövö-Kaxsjäla 26.06.2007.



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



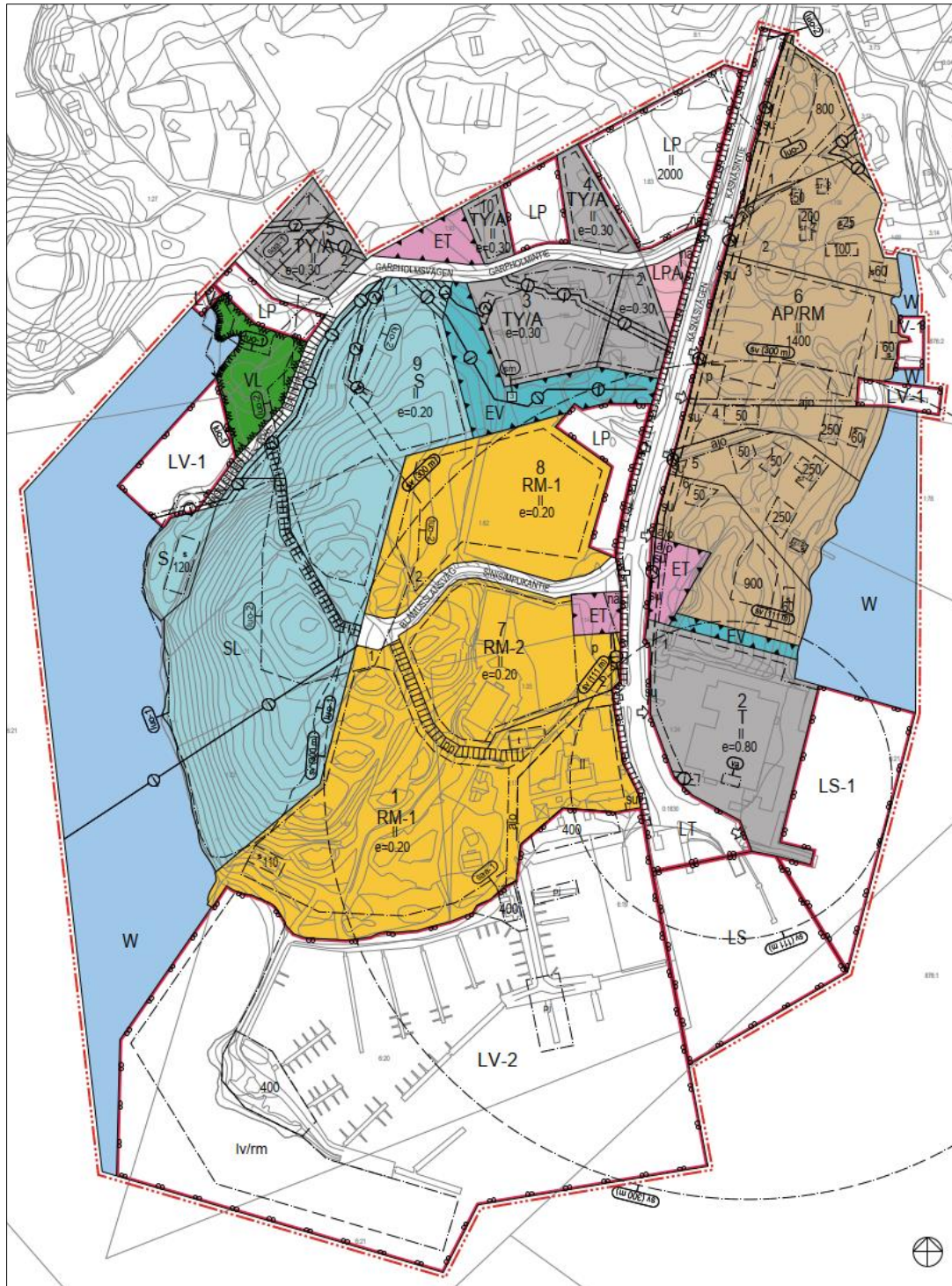
Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, Djupvikudden 20.11.2015 KValt §69.



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

4.2.3 Asemakaavoitus

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



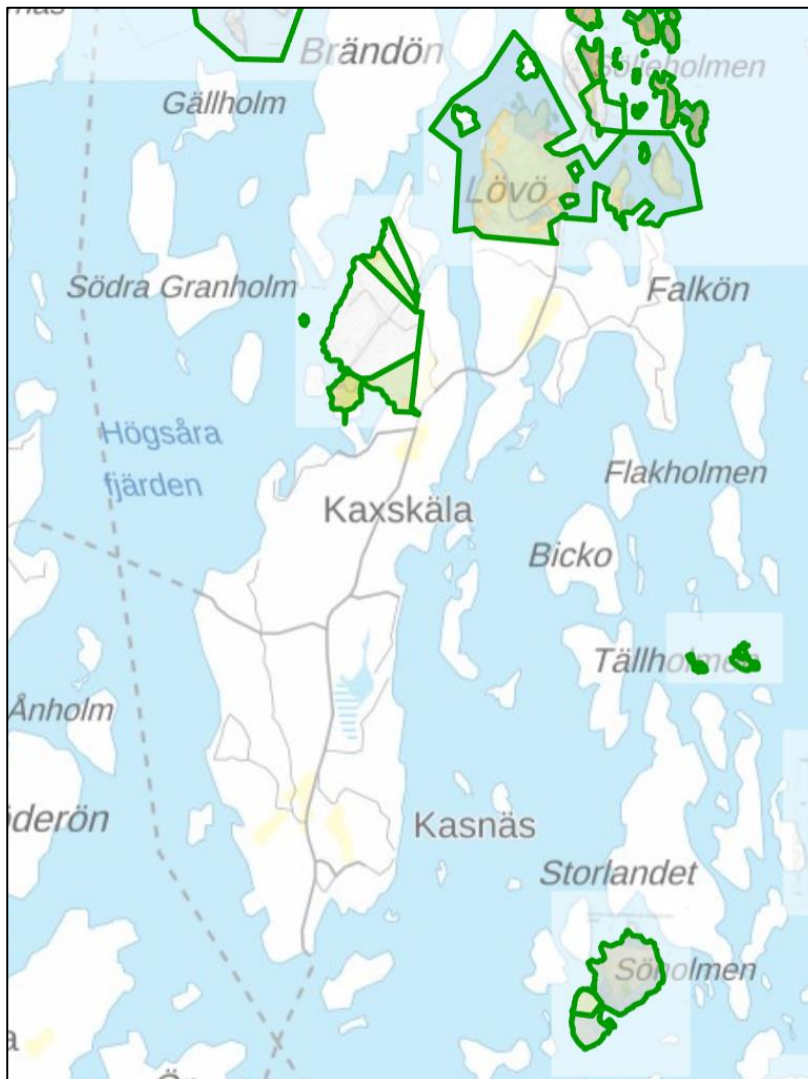
Kuva 5 Kasnäsin asemakaava ja asemakaavan muutos (Valt 26.4.2021 § 22).

4.2.4 Ranta-asetmakaavoitus

Suunnittelualueelle on laadittu vuosien aikana 6 ranta-asetmakaavaa. Nämä muutokset huomioidaan nyt laadittavassa kaavan muutoksessa.

Alueelle laaditut ranta-asetmakaavat ovat:

- Kasnäs-Söholmen 16.03.1978
- Kasnäs-Söholmen (muutos) 20.06.2016
- Kaxsjäla-Östergård 16.11.2015
- Kaxsjäla-Sjöman (muutos) 17.11.2010
- Kaxsjäla II 27.05.2019
- Lövo-Kaxsjäla norra (muutos) 14.12.2006



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

Vireillä olevat ranta-asemakaavat:

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

4.3 Perustiedot

4.3.1 Rakennusjärjestys

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

4.3.2 Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana on Maanmittauslaitoksen numeerinen Maastokartta mittakaavassa 1: 10 000 png-muodossa kartastokoordinaattijärjestelmässä (KKJ, kaista 2). Maastokartta on vuonna 2023 täydennetty numeerisella kiinteistörajakartalla (NKRK) eli aineistolla, joka sisältää kiinteistörajat ja -tunnukset. Kartta-aineisto oli ajantasainen työn aloitusvaiheessa.

4.3.3 Palvelut

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

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

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

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



Kuva 7 Kalankasvattamot (Lähde: VELMU).

4.3.4 Väestö ja työpaikat

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

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

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

4.3.6 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

Kemiönsaaren ulkosaariston kyläasutus (RKY-alueen kuvaus)

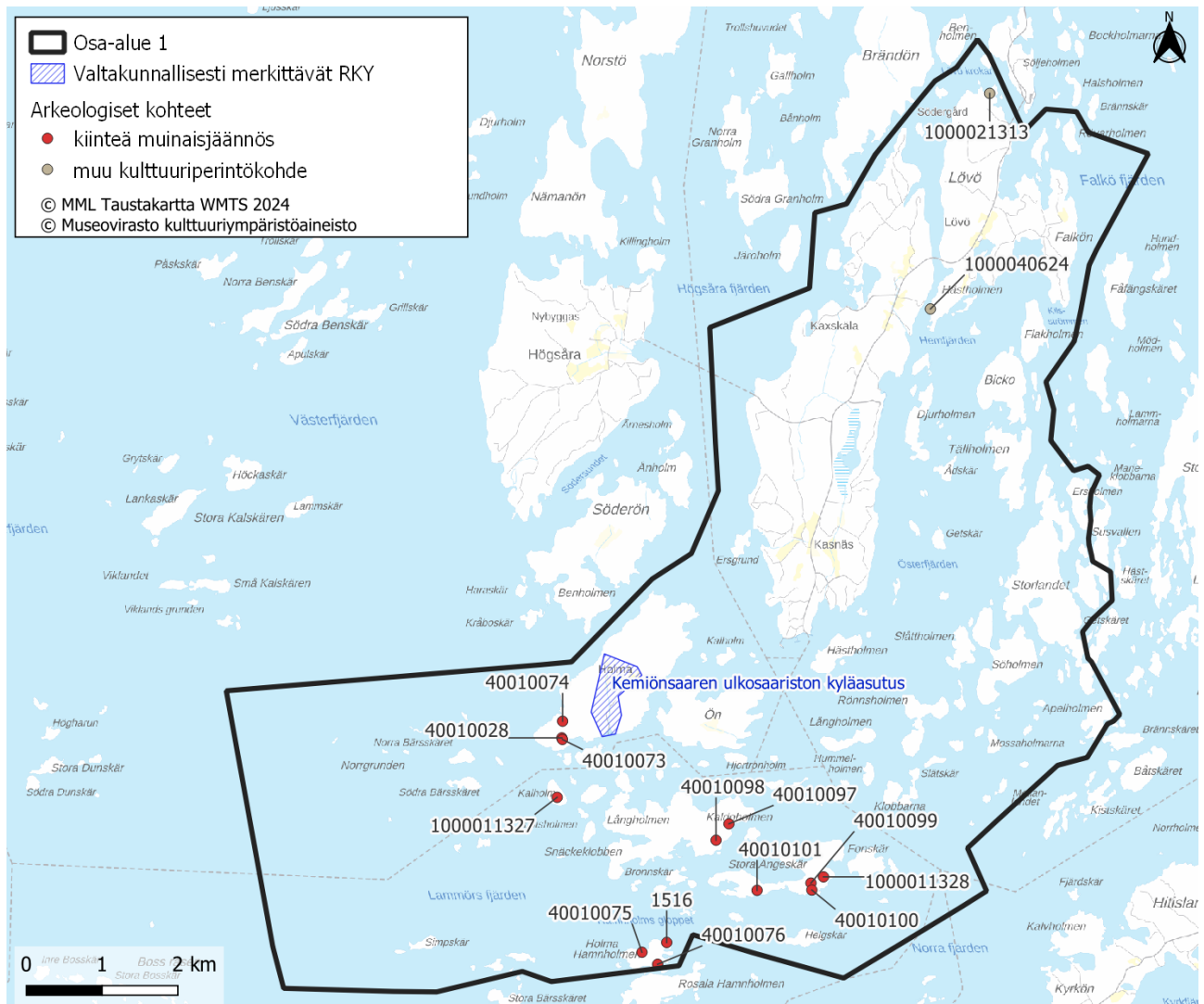
Kemiönsaaren ulkosaarilla Saaristomerelle ominainen asutus ja kylän vakiintunut rakenne on erinomaisesti edustettuna Högsåran, Holman ja Rosalan saarten kylissä. Jo keskiajalla asutetuilla kylillä on pitkä asutushistoria ja ne edustavat monipuolisesti alueen historiallisia elinkeinoja kalastusta, merenkulkua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

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

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

4.6.2024

MT

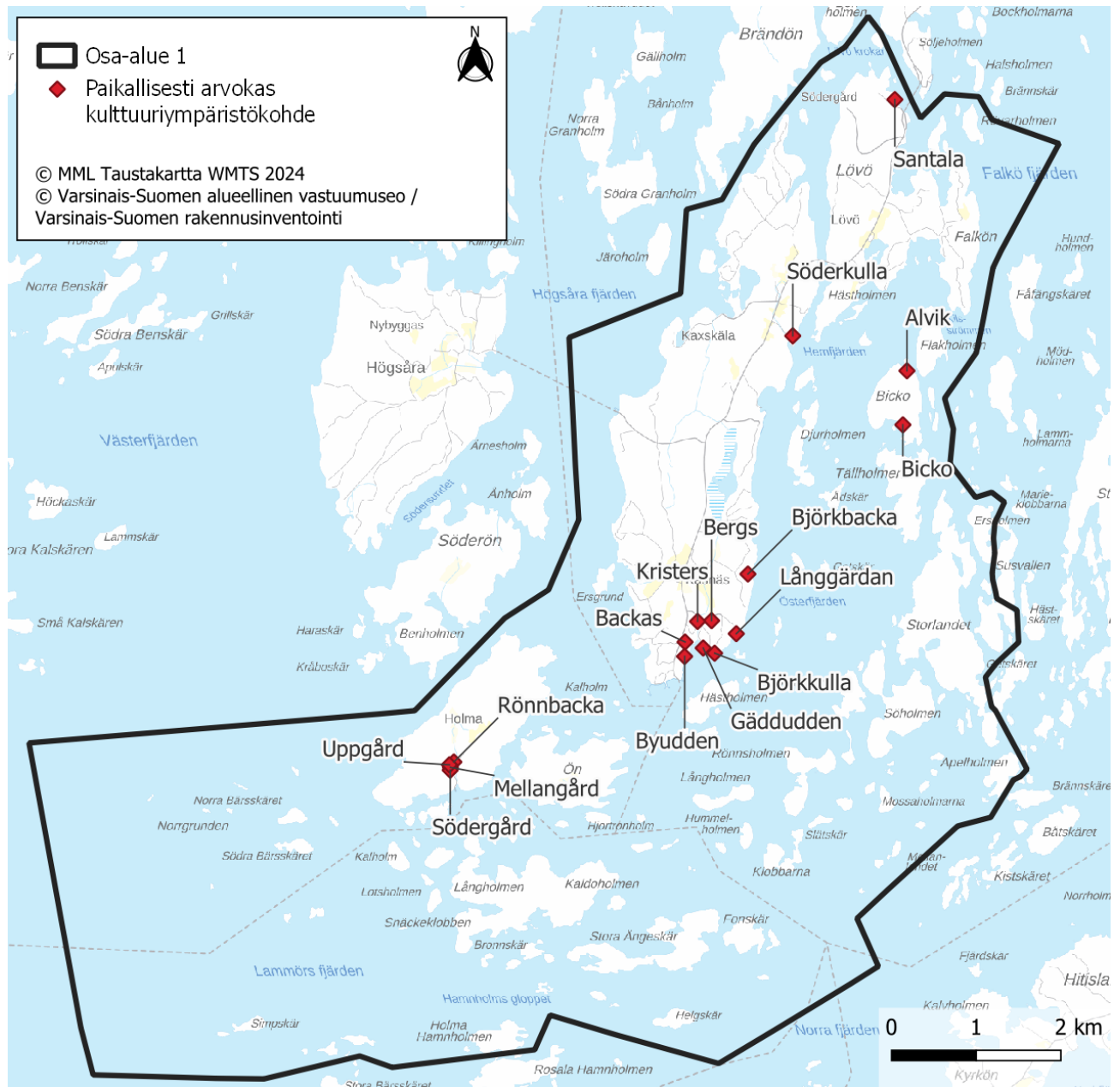


Kuva 9 Kaava-alueella olevat valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) ja arkeologiset kohteet (kiinteät muinaisjäännökset punaisella ja muut kulttuuriperintökohteet ruskealla värillä). (Museovirasto)

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

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

Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon rakennetun ympäristön inventointitietojen perusteella suunnittelualueelta on tunnistettu 16 paikallisesti arvokasta kulttuuriympäristökohdetta (Kuva 10 ja Taulukko 2).



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

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

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

4.3.7 Maisema

Suunnittelualueelle ei sijoitu valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita (VAMA 2021), jotka on hyväksytty valtioneuvoston päätöksellä vuonna 2021. Suunnittelualueen länsi-osaan kohdistuu *Suomen ekologisesti merkittävä vedenalainen meriluontoalue* EMMA_VAR_130.

4.6.2024

MT



Kuva 11 EMMA_VAR_130, Lähde: VELMU.



Kuva 12 Raportoidut meriluontotyypit (luontodirektiivi 2019). Lähde: VELMU.
















Kemiönsaaren maisema-analyysi.

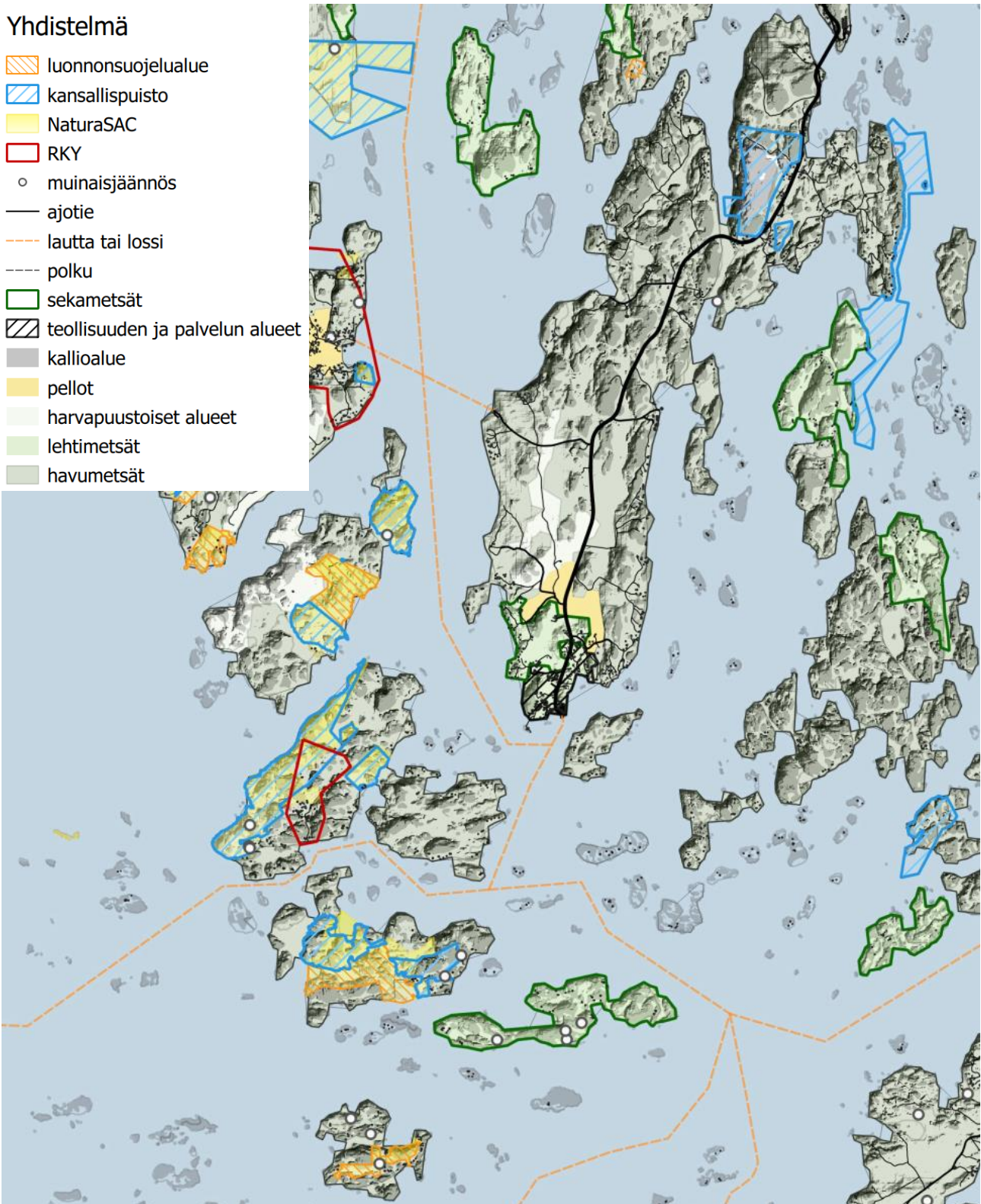
Suunnittelualueille Kasnäs (1) ja Högsåra (2) on laadittu keväällä 2023 paikkatietopohjainen maisema-analyysi. Tarkemmin aineistoon voi tutustua tämän selostuksen liitteessä.

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

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

Yhdistelmä

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



Kuva 13 Maisema-analyysin yhdistelmäkartta.

4.3.8 Luonnonympäristö

4.3.8.1 Luontoselvitys

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

Tonteilta, joihin luontoselvitys kohdistui, selvitettiin Luonnonsuojelulain (9/2023) 64 §:n tarkoittamat suojeltavat luontotyypit (aiemmin Luonnonsuojelulaki 1096/1996, 29§), Metsälain (1093/1996) 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt ja Vesilain (587/2011) suojelemat pienvesikohteet, kuten lähteet ja purot. Selvitys sisälsi myös uhanalaisten luontotyyppien inventoinnin. Maastotyöt toteutettiin Luonnonsuojelulain luontotyyppien inventointiohjeen (Pääkkönen 2000) mukaisesti.

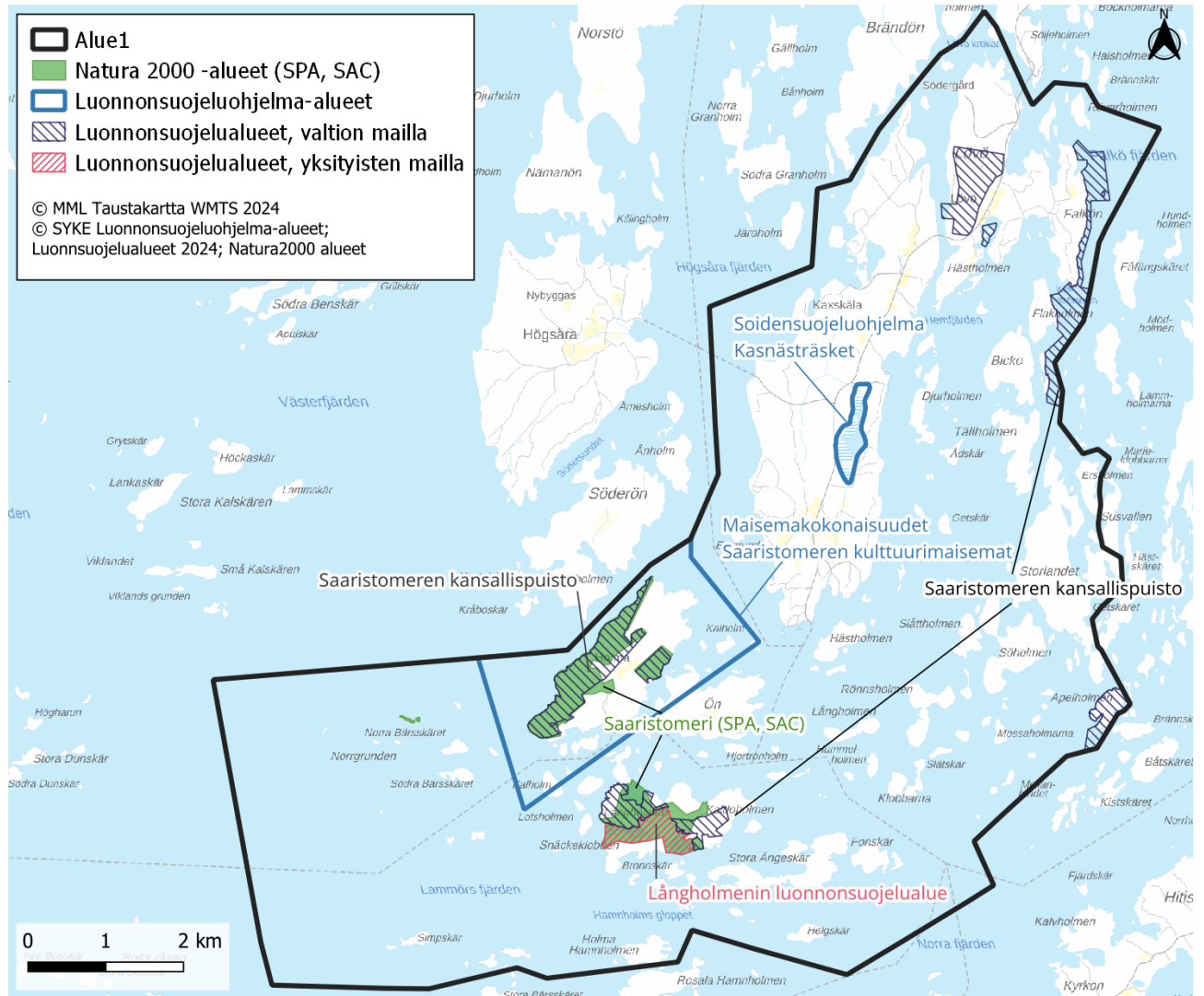
Osayleiskaava-alue kuuluu kasvimaantieteellisesti hemiboreaaliseen vyöhykkeeseen. Tälle alueelle tyypillisiä luontotyyppejä ovat jalopuulehdot, pähkinälehdot ja runsaslajiset niityt.

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

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

4.3.8.2 Luonnonsuojelualueet ja Natura 2000 -alueet

Suunnittelualueelle sijoittuu Saaristomerén Natura 2000 -alue (FI0200164, SPA ja FI0200090, SAC). Alue on liitetty Natura-verkoston lintudirektiivin perusteella (SPA) ja on perustettu erityisen suojelutoimen alueeksi (SAC). Samoilla alueilla on myös luonnonsuojelualueita. (Kuva 14)



Kuva 14 Natura-alueiden, luonnonsuojelualueiden, luonnonsuojeluohjelma-alueiden sekä arvokkaiden kallioalueiden sijoittuminen suunnittelualueella.

FI0200164 Saaristomeri SPA (Skärgårdshavet)

Natura-tietolomakkeella aluetta kuvataan seuraavasti: ”Kohde on merkittävä lintujen pesimä- ja muuttoalueena. Alueella on tavattu runsaasti EU:n lintudirektiivin liitteen I lajeja sekä valtakunnallisesti uhanalaisia lajeja. Kohteen osa-alueista Jurmo ja sitä ympäröivä

saaristo on linnustollisesti monipuolisimpia alueita Saaristomerellä. Alueella on mm. Saaristomeren tihein haahkakanta. Jurmo on tärkeä muuttolintujen levähdys- ja ruokailusaari keväällä ja syksyllä.

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

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

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

FI0200090 Saaristomeri SAC (Skärgårdshavet)

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

Alueella vallitseva luontotyyppien ja lajien sekä niiden elinympäristöjen tila säilytetään turvaamalla luonnon omien prosessien mukainen kehitys. Lisäksi alueella vallitseva luontotyyppien ja lajien sekä niiden elinympäristöjen tila säilytetään alueen käyttöä ohjaamalla. Alueella vallitseva luontotyyppien ja lajien sekä niiden elinympäristöjen tila säilytetään hoitotoimenpiteillä. Suhteellisen suurella osalla aluetta luontotyyppin tai lajin elinympäristön laatua tai lajin populaation elinvoimaisuutta parannetaan ennallistamis- ja hoitotoimenpitein. Myös harvinaisten luontotyyppien ja lajien elinympäristöjen määrää lisätään hoito ja ennallistamistoimenpitein. Kaikki tietolomakkeen taulukoissa 3.1 ja 3.2 mainitut luontotyypit ja lajit kuuluvat alueen suojeluperusteisiin ja kaikkien niiden suojelutavoitteena on vähintäänkin alueen merkityksen säilyttäminen osana verkostoa.

Alue kuuluu avomerialueita lukuun ottamatta Saaristomeren kansallispuiston yhteistointa-alueeseen. Osia alueesta kuuluu lehtojen- tai harjijensuojeluohjelmaan. Toteuttamistapoina ovat luonnonsuojelulaki, maankäyttö- ja rakennuslaki, vesilaki ja sopimus maanomistajan kanssa. Alueen suojelu ei rajoita puolustusvoimien toimintaa ja sen kehittämistä.” (Lähde: <https://paikkatieto.ymparisto.fi/natura/2018/tietolomakkeet/FI0200090.pdf>)

4.3.9 Arvokkaat kallioalueet

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

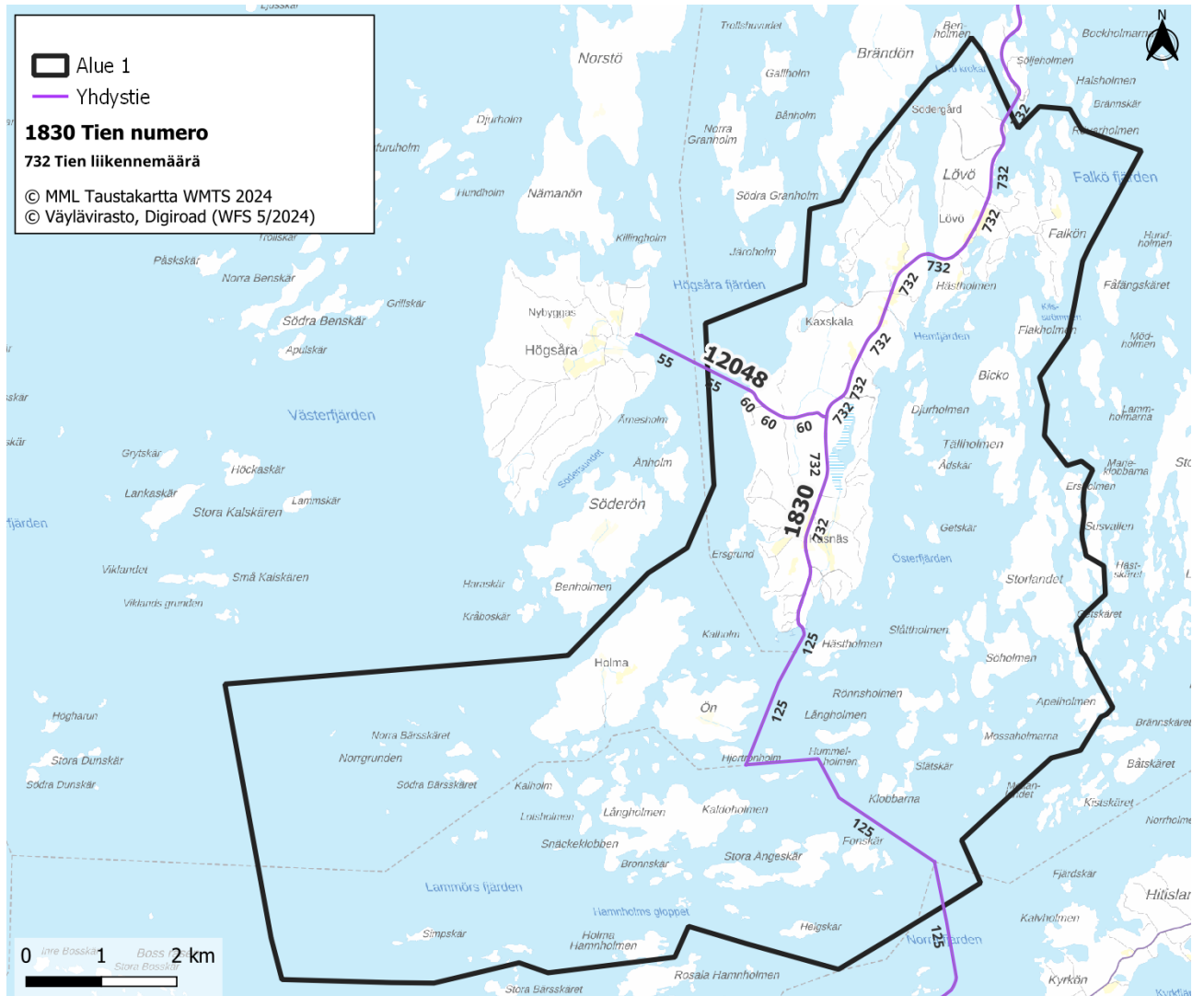
4.3.10 Tiestö ja laivaväylät

Tiestö

Kaava-alueella on seuraavat yleiset tiet:

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

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

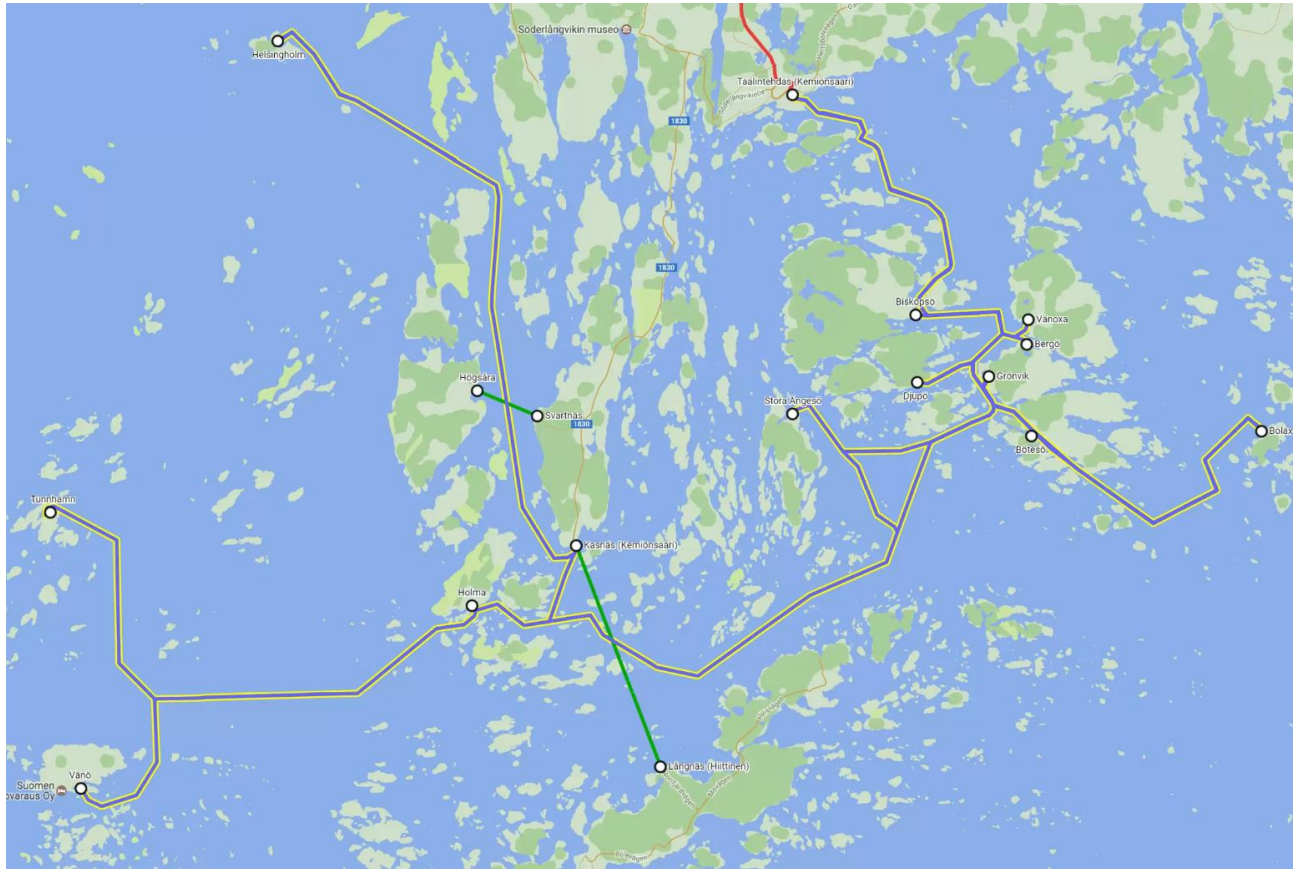


Kuva 15 Suunnittelualueen yleiset tiet 1830 ja 12048 sekä teiden liikennemäärä (ajoneuvoa/vuorokausi) (Väylävirasto 2024).

Vesiliikenne

Yhteysalus liikennöi Hiittisten reitillä (Kuva 16). Yhteysalus liikennöi Kasnäsiä suurimpiin saariin. Kasnäsiä on vierasvenesatama.

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



Kuva 16 Hiittisten reittialue (Lähde: Saariston Meritie Oy)

4.3.11 Yhdyskuntatekniikka

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

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

Caruna on alueen sähköverkkoyhtiö.

5 MITOITUS

5.1.1 Rantaosayleiskaavan yleiset mitoitusperiaatteet

Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavan (hyväksytty 2003) rakennuspaikkamäärää koskevaa mitoitusta ei muuteta nyt laadittavan kaavamutoksen yhteydessä. Rakennuspaikkoja ei lisätä eikä kantatilatarkastelua ja mitoituslaskentaa tehdä uudelleen.

4.6.2024

MT

Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavassa olevat mahdolliset mitoitusvirheet tarkistetaan, jos sellaisia havaitaan.

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

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

Yleiset mitoitusperiaatteet:

- Rakennusmahdollisuudet tarkastellaan tilakohtaisesti siten, että naapuritilan maankäyttö, kun tilat eivät muodosta samaa maanomistusyksikköä, ei vaikuta mitoitukseen. Käytettynä rakennusoikeutena huomioidaan kuitenkin erotetut lomarakennuspaikat, rakennetut loma-asunnot, myönnetty rakennus- tai poikkeusluvut loma-asunnoille itse tilalla tai erottamattomilla rakennuspaikoilla sekä juridisesti sitovat ennen 30.5.1985 päivätyt luovutusasiakirjat erottamattomille rakennuspaikoille.
- Toteutumattomat rakennuspaikat, jotka mitoituksen mukaan sijoittuisivat luonnoltaan tai maisemaltaan erikoisen arvokkaalle alueelle, siirretään saman maanomistusyksikön sisällä vähemmän aroille alueille.
- Pienten saarten rakennusmahdollisuudet määräytyvät ensisijaisesti saaren pinta-alan perusteella ja isommilla saarilla tilojen rakennusmahdollisuudet määräytyvät niiden rantaviivojen pituuksien perusteella tai rantaviivojen pituuksien ja tilojen pinta-alojen keskiarvon perusteella.
- Rakentamaton rantaviivaosuus kullakin osa-alueella pyritään tiloittain osoittamaan pidempinä yhtenäisinä osuuksina.
- Arvioitaessa rakentamattoman rantaviivan osuutta kokonaisrantaviivasta osa-alueittain huomioidaan myös 0,5–1,0 ha:n kokoisten saarten rantaviivat, vaikka näitä saaria ei huomioida loma-asutuksen mitoituksessa.
- Mitoituksen perusteena oleva rantaviiva on laskettu yleispiirteisesti rekisterikartalta 1:10 000, noudattaen samoja periaatteita kuin seutukaavassa, 100 m:n murtoviivaa käyttäen (1 cm).

5.1.2 Mitoitusperusteet mitoitusalueilla

Mitoitusalue A, B, C ja D

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

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

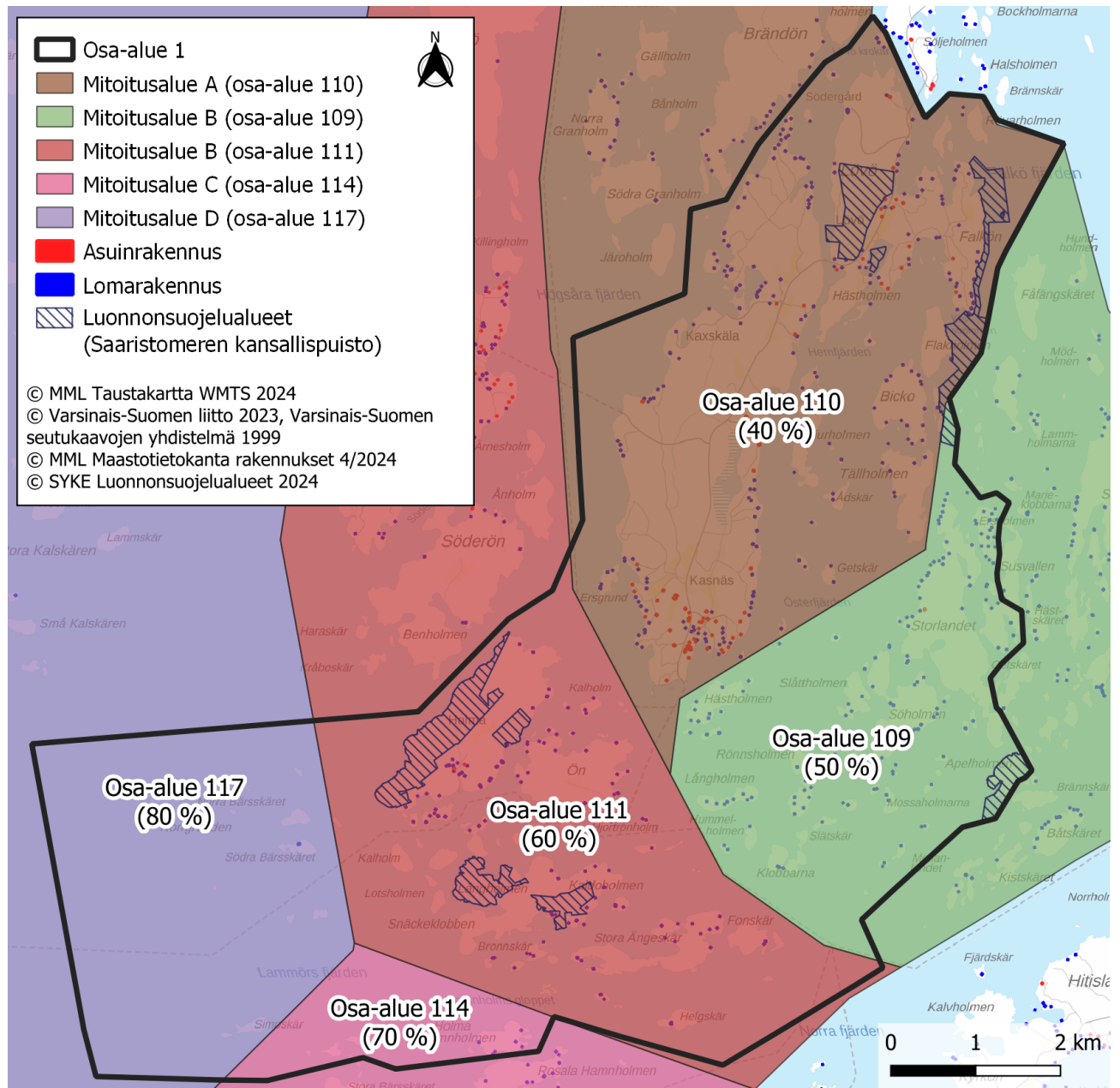
2-4 ha kokoisilla saarilla voi olla 2 loma-asuntoa, jos maasto sallii.

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

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

4.6.2024

MT



Kuva 17 Kaava-alueen mitoitusalueet. Suluissa vapaaksi jätettävän rantaviivan prosenttiosuus.

Mitoitusalue A (6 lay/km)

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

Vapaan rantaviivan osuus tulee olla vähintään 40 %.

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

Mitoitusalue B (5 lay/km)

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

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

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

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

Mitoitusalue C (3 lay/km)

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

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

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

Mitoitusalue D (2 lay/km)

Alue käsittää osa-alueen 117.

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

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

5.1.3 Tiivistelmä mitoituserusteista

Mitoituserusteet alle 4 ha suuruisilla saarilla

Alle 4 ha suuruisilla saarilla mitoituserusteena käytetään todellisen rantaviivan pituutta.

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

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

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

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

Mitoitusperusteet yli 4 ha suuruisilla saarilla

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

Mitoitusalue A

Alue käsittää osa-alueet:

Kasnäs-Kaxskäla (40 %) 110

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

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

Mitoitusalue B

Alue käsittää osa-alueet:

Storlandet (50 %) 109

Holma (60 %) 111

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

Mitoitusalue C

Alue käsittää osa-alueet:

Hamnholmen (70 %) 114

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

Mitoitusalue D

Alue käsittää osa-alueet:

Vanä-Utskären (80 %) 117

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

6 RANTAOSAYLEISKAAVAN KUVAUS

6.1 Kokonaisrakenne ja mitoitus

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

Kaava-alueella on vapaa-ajanasunnon rakennuspaikkoja yhteensä 682 kpl, joista 259 on osoitettu rakentamattomina ja rakennettuja 423 kpl. Lomarakentamisen kokonaismitoitus kaava-alueella on keskimäärin 3,5 rakennuspaikkaa rantakilometriä kohden.

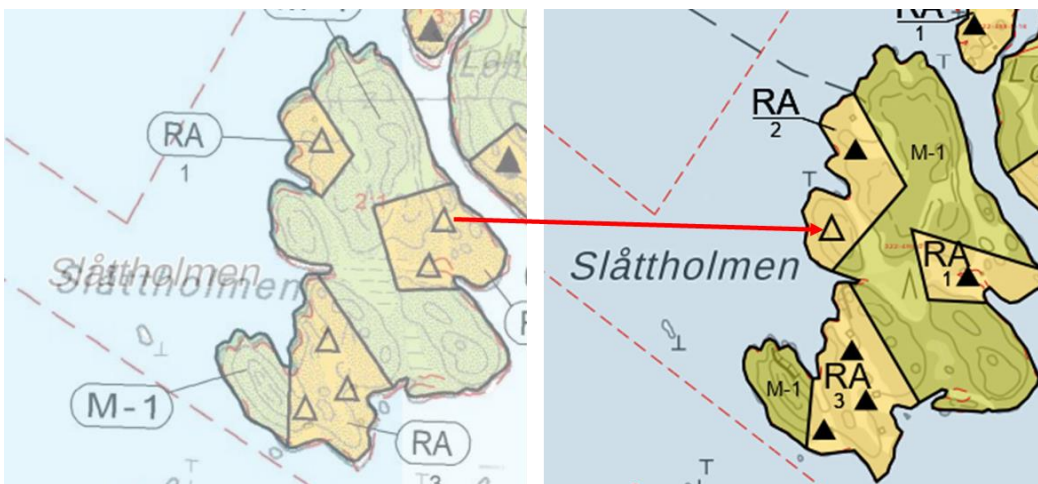
Omarantaisia vakituisen asumisen paikkoja merkinnällä AO on osoitettu kahdeksan rakennettua rakennuspaikkaa. Merkinnällä AM on osoitettu kolme omarantaista maatilojen talouskeskusten aluetta.

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

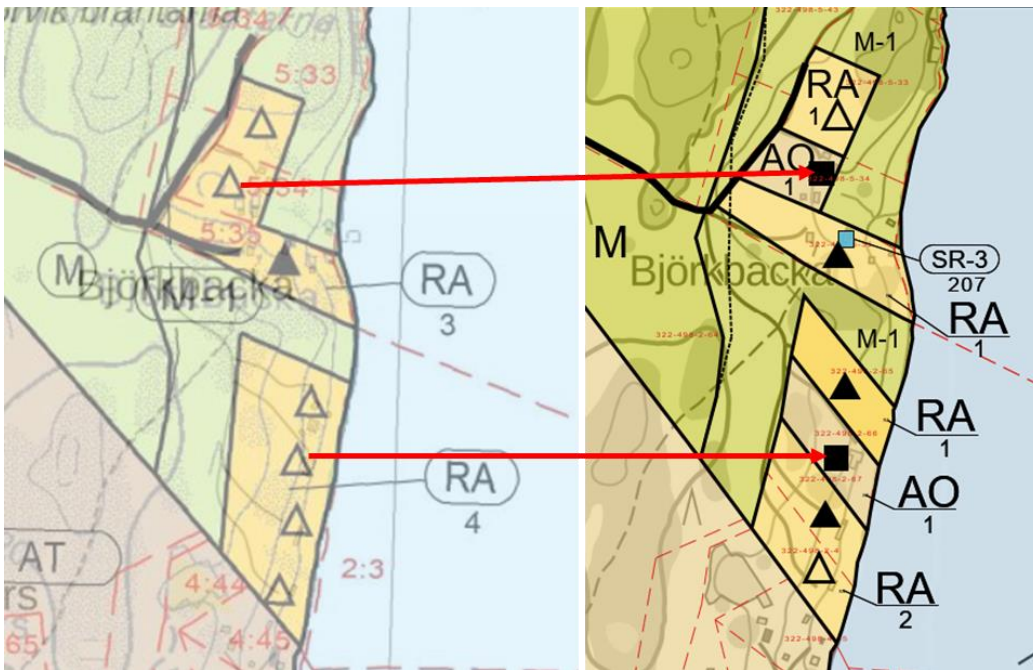
6.2 Muutokset voimassa olleeseen kaavaan nähden

Vuonna 2003 hyväksytyyn kaavaan nähden on tehty seuraavia muutoksia:

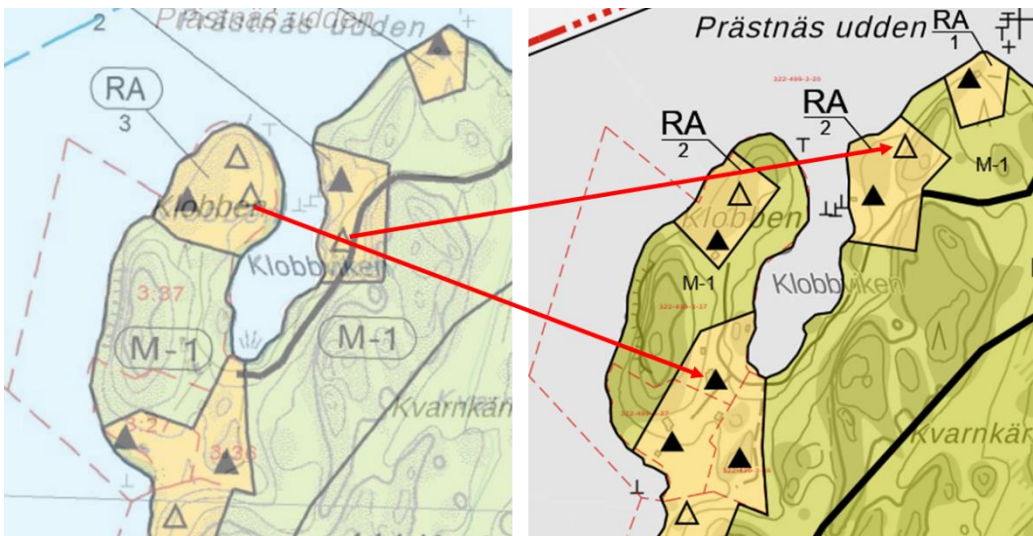
- Loma-asuntojen rakennusoikeus on nostettu vastaamaan tämän päivän loma-asumisen vaatimuksia. Muutettavan kaavan loma-asunnon rakennuspaikalle saa rakentaa 120 k-m² loma-asunnon. Kaavamuutoksen myötä rakennuspaikan loma-asunnon koko voi olla 150 k-m². Loma-asunnon rakennuspaikkojen (RA) kokonaisrakennusoikeus nousee, nykyisen kaavan sallimasta enintään 160 kerrosalaneliömetristä enintään 200 kerrosalaneliömetriin maaston niin salliessa. Pienemmillä saarten rakennuspaikoilla (RA-1) kokonaisrakennusoikeus pysyy ennallaan (80 kerrosalaneliömetriä).
- Kaavamääräyksiä on päivitetty siten, että ne vastaavat soveltuvin osin vuonna 2018 hyväksytyyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen määräyksiä.
- Rakentamattomat rakennuspaikat on tarkistettu nykytilannetta vastaavaksi.
- Kaavan rakentamisalueita on tarkistettu muuttuneen kiinteistöjaotuksen tai toteutuneen rakentamisen perusteella.
- Kaksi vapaa-ajanasunnon rakennuspaikkaa on muutettu vakituiseen asumisen rakennuspaikoiksi voimassa olevien poikkeamis- ja rakennuslupien mukaisesti.
- Kohdassa 4.2.2 esitetyt alueella laaditut erilliset yleiskaavamuutokset on osoitettu sellaisenaan tässä kaavamuutoksessa.
- Rakennuspaikkojen siirrot on esitetty seuraavissa kuvissa, joissa vasemmalla tilanne voimassa olevassa kaavassa ja oikealla muutos.



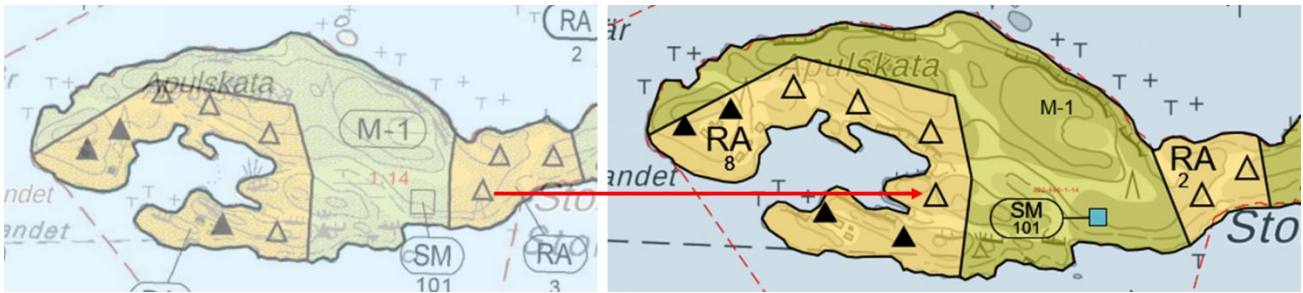
Kuva 18 Rakennuspaikan siirto.



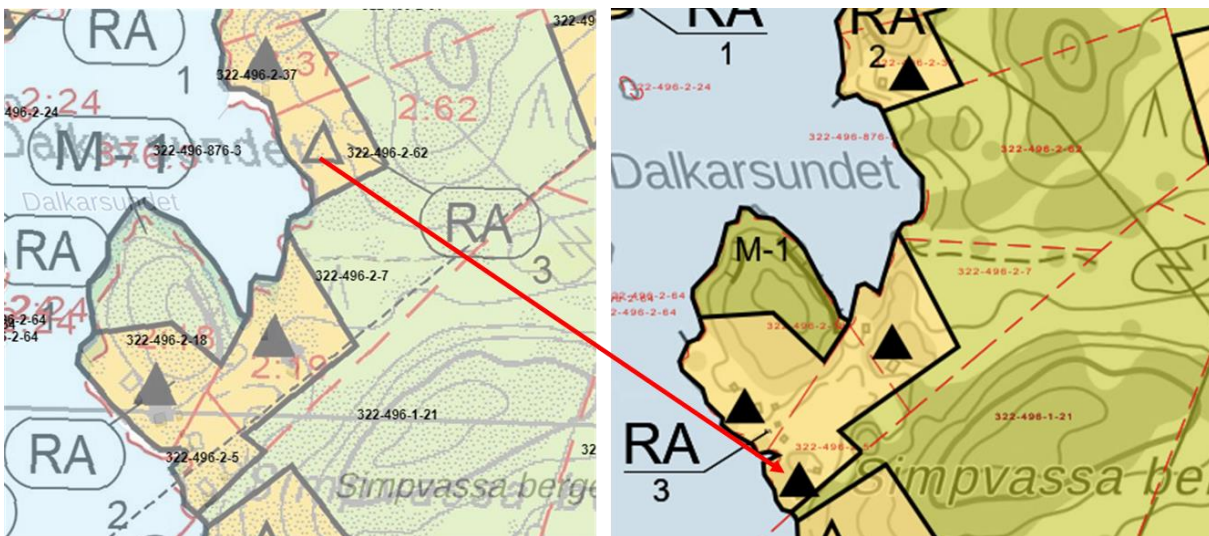
Kuva 19 Kahden rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos.



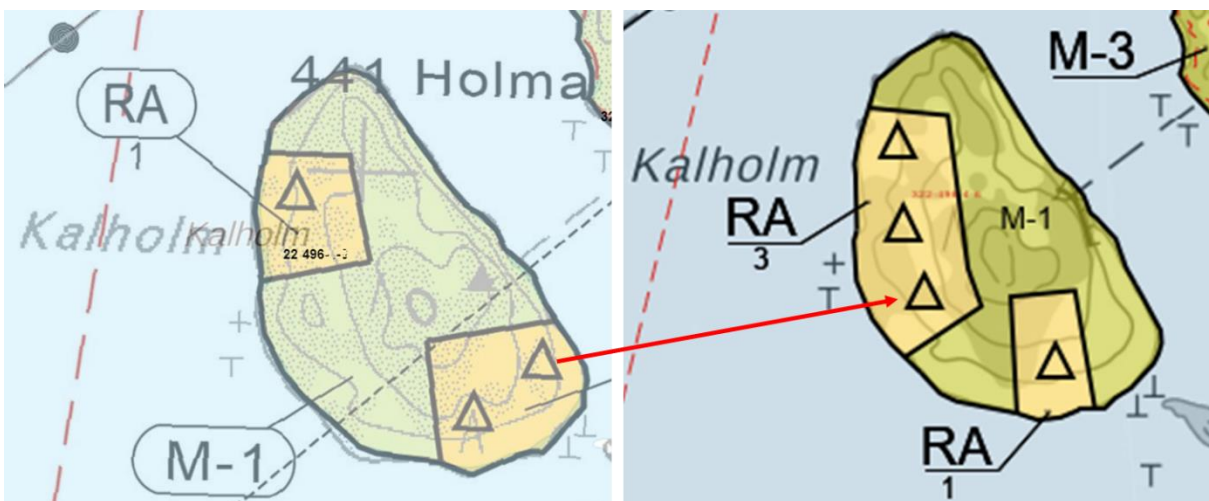
Kuva 20 Rakennuspaikkojen siirrot.



Kuva 21 Rakennuspaikan siirto.



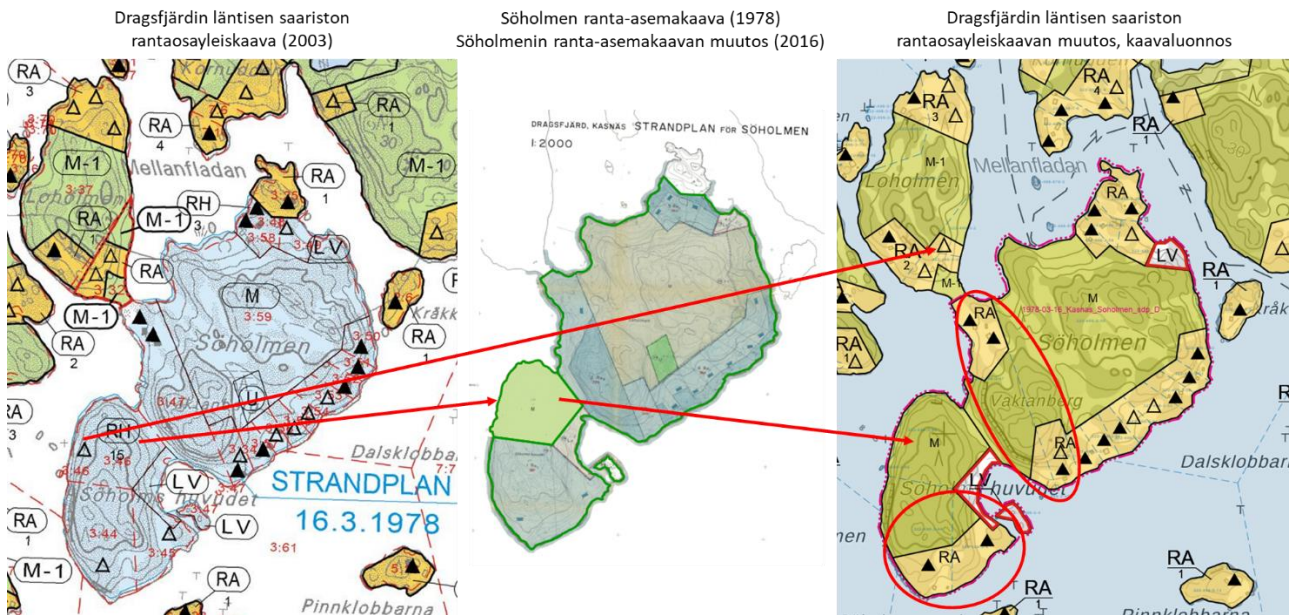
Kuva 22 Rakentamistilanteen korjaus.



Kuva 23 Rakennuspaikan siirto ja lisäys mitoitukseen virheen korjauksen vuoksi.

4.6.2024

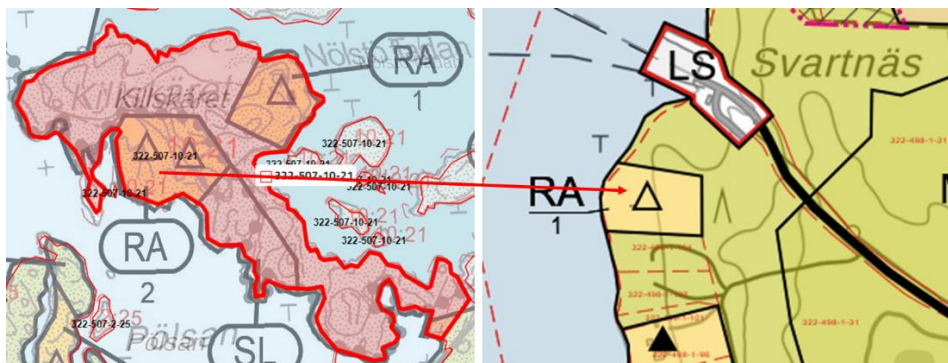
MT



Kuva 24 Söholmenin ranta-asemakaavan muutoksen huomioiminen siirretyn rakennuspaikan osalta sekä rakentamisalueiden supistaminen (ympyröity punaisella).



Kuva 25 Svartnäsän ranta-asemakaavan huomioiminen. Rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos.



Kuva 26 Rakennuspaikan siirto Itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen (2020) kiinteistöltä Killskäret 322-507-10-21 määräalalle 322-498-1-31.

6.3 Maankäyttö

6.3.1 Rakentamisalueet

AM Maatilojen talouskeskusten alue

AM-alueina on osoitettu olemassa olevat maatilojen talouskeskusten alueet.

AM/s Maatilojen talouskeskusten alue

AM/s-alueina on osoitettu olemassa olevat maatilojen talouskeskusten alueet, joilla ympäristö tulee säilyttää.

AO Omakotitalojen alue

AO-alueina on osoitettu vakituiseen asumiseen tarkoitettut rakennuspaikat.

AT Kyläkeskuksen alue

AT-alueina on osoitettu kyläkeskuksen alueet.

AT/s Kyläkeskuksen alue, jossa ympäristö tulee säilyttää

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

T Teollisuusalue

T-alueena on osoitettu teollisuusalue Kasnäsissä.

TY Teollisuusalue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia

RA Loma-asuntoalue

RA-alueina on osoitettu loma-asuntojen rakennuspaikat. 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 salliessa enintään 200 k-m².

RA-1 Loma-asuntoalue

RA-1-alueina on osoitettu loma-asuntojen rakennuspaikat, joille ei mahdu RA-alueen mukainen rakennusoikeus. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja yhden saunan, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on maaston salliessa 80 k-m².

RM Matkailupalvelujen alue

RM-alueena on osoitettu voimassa olevan kaavan mukainen lomakylävaraus Kasnäsissä (Löknäs), jossa alueen enimmäisrakennusoikeus on 960 kerrosalaneliömetriä. RM-alueena on osoitettu matkailupalvelujen alue Kasnäsin eteläosassa. Lisäksi RM-alueena on osoitettu matkailupalvelujen alue Kvarnholmin saarella, jossa alueen enimmäisrakennusoikeus on 240 kerrosalaneliömetriä.

6.3.2 Virkistysalueet**VL Lähivirkistysalue**

VL-alueina on osoitettu alueita yhteistä käyttöä varten.

VR Retkeily- ja ulkoilualue

VR-alueet on varattu virkistystoimintaan ja ne palvelevat koko kunnan virkistystarpeita.

6.3.3 Liikennealueet

Kasnäsin venesatamasta liikennöi yhteysalus.

LT-alueina on osoitettu yleisen tien alueet.

LP-alueina on osoitettu yleiset pysäköintialueet.

LV-alueina on osoitettu venevalkamat ja LV-4-alueina venevalkamat, joiden alueelle saa rakentaa sen käyttöä palvelevia rakennuksia enintään 100 k-m².

LS-alueina on osoitettu yleiset satama-alueet.

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

M-alueilla sallitaan haja-asutusluonteinen rakentaminen, joka ei edellytä alueen muodostamista suunnittelutarvealueeksi. Kaava-alue on rakennettuja ja suojeltuja alueita lukuun ottamatta pääosin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta.

M-1 Maa- ja metsätalousvaltainen alue

M-1-alueina on osoitettu alueet, joilta rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty RA-, AO- ja RM-alueille. Alueelle sallitaan vain maa- ja metsätaloutta ja kalastuselinkeinoa palveleva rakentaminen.

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

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

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

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

6.3.5 Suojelualueet

SL Luonnonsuojelualue

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

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

Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai siihen ehdotettu alue

nat-palloviivoituksella on osoitettu Natura 2000-verkostoon kuuluvat alueet eli Saaristomerén Natura 2000 -alue (FIO200164, SPA ja FIO200090, SAC). Alueet sijoittuvat osa-alueella 1 Holman saareen sekä Kaldoholmen/Långholmen saareen.

6.3.6 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

rky Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

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

SR-3 Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde

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

SM Muinaisjäännös

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

6.3.7 Muut merkinnät ja määräykset

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

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

7 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

7.1 Arviointimenetelmät

Työn yhteydessä on arvioitu suunnitelmasta johtuvia luontoon, yhdyskuntatalouteen, sosiaaliseen elämään ja kulttuuriin liittyviä ympäristövaikutuksia siten, että nykyistä maankäyttöä on verrattu päivitettävän yleiskaavan aluevarausten toteutuneisuuteen. Arvioinnin perustaksi on tehty luontoselvitys. Arviointi on tehty kunnan ja kaavan laatijakonsultin yhteistyönä. Lisäksi laaditaan Natura-arviointi. Muita erityisiä selvityksiä ei ole tehty.

7.2 Valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden toteuttaminen

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

7.3 Maakuntakaavan tavoitteiden toteutuminen

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa yleiskaavaa. Maakuntakaavan aluevaraukset ja muu ohjausvaikutus otetaan huomioon rantaosayleiskaavaa laadittaessa. Maakuntakaavan merkinnät ja määräykset on lueteltu kaavaselostuksen kohdassa 4.2.1.

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

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

Yleiskaava ottaa huomioon maakuntakaavoituksessa asetetut tavoitteet. Rakentamisen mitoitus noudattaa maakuntakaavan ohjeistusta. Rakentamiselta vapaaksi jäävän ranta-alueen suhteellinen määrä on esitetty mitoitusperusteissa. Yleiskaavan lähtöaineistona on käytetty rakennetusta kulttuuriympäristöstä tehtyjä inventointeja sekä kaavaan varten on laadittu luontoselvitys ja maisema-analyysi. Yleiskaavan perusratkaisu pohjautuu voimassa olevaan vuonna 2003 hyväksytyyn yleiskaavaan mutta kaavamuutoksessa on huomioitu uusien inventointien tiedot arvokkaista kulttuuriympäristökohteista ja luontokohteista. Kaavassa osoitettu rakentaminen on lähinnä vapaa-ajan asumista, jolloin se omalta osaltaan ehkäisee yhdyskuntarakenteen hajautumista kun rakentamisen tulee perustua yleiskaavaan.

7.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Kaava-alueelle sijoittuva valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) Kemiönsaaren ulkosaariston kyläasutus (Holman kylä) on osoitettu yleiskaavassa omalla

merkinnällään. Lisäksi 13 paikallisesti arvokasta kulttuuriympäristökohdetta on osoitettu yleiskaavassa omalla merkinnällään. Näin ollen kaava-alueen kulttuurihistorialliset arvot on huomioitu ja ne säilyvät myös tulevaisuudessa.

7.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja väestöön

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

7.6 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

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

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

Luonto

Kaava-alueelle on laadittu luontoselvitys, joka on saarikohteiden osalta valmistunut keväällä 2024 ja valmistuu muilta osin kesällä 2024.

Luontoarvot huomioidaan suunnittelussa siten, ettei luontoarvoja heikennetä. Kaavan muutoksella ei ole oleellisia vaikutuksia vapaan rannan määrään ja sen jokaisenoikeudelliseen käyttämiseen. Rakentamiseen tarkoitettujen alueiden osoittamisessa on huomioitu vapaan rannan muodostuminen ja määrä niin, että vapaata rantaa jää riittävästi.

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

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

4.6.2024

MT

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

Maisema

Voimassa olevaan kaavaan nähden uusia laajoja rakentamisalueita ei kaavassa ole osoitettu. Alueet ovat pitkälti rakennettua ympäristöä. Kaavamuutoksella nostetaan rakennuspaikkakohtaista kokonaisrakennusoikeutta. Päärakennus voi olla 30 k-m² suurempi voimassa olevan kaavaan nähden, joka on suurin muutos rakennuspaikkakohtaisesti. Kokonaisrakennusoikeus voi myös jakaantua useampaan rakennukseen, jolloin kokonaisrakennusoikeus noston vaikutusta maisemaan on mahdollista vähentää rakennusten oikealla sijoittelulla rakennuspaikalle. Kokonaisuudessaan maisemalliset vaikutukset ovat lähinnä paikallisia ja vähäisiä.

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

Arvokkaat kallioalueet

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

Vapaa rantaviiva

Rantaviivan pituus on noin 204 kilometriä ja vapaata rantaviivaa on noin 103 kilometriä. Vuonna 2003 hyväksytyyn kaavaan nähden muutos vapaan rantaviivan määrässä on vähäinen. Joidenkin rakennuspaikkojen osalta rakentamisaluetta on laajennettu vähäisesti esimerkiksi tapahtuneen lohkomisen mukaisesti tai niin, että toteutunut rakentaminen sijoittuu kokonaisuudessaan rakentamisalueille. Laajennukset yksittäisten rakennuspaikkojen kohdalla ovat korkeintaan muutamia kymmeniä metrejä. Rakennuspaikkojen siirroissa on ollut tavoitteena, ettei vapaa rantaviiva vähene. Toisaalta rantayleiskaavassa on supistettu rakentamisalueita joidenkin ranta-asemakaavojen kohdalla, joissa rakentamisalueet on osoitettu laajoina (esim. Söholmen -saari). Rantayleiskaava on ohjeena ranta-asemakaavoja laadittaessa tai muutettaessa, jolloin rantayleiskaavan ohjausvaikutus tulee ottaa huomioon.

7.7 Maa- ja kallioperä

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

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



Kuva 27 Arvokkaan kalliialueen rajaus.

7.8 Vedet ja pohjavedet

Suunnittelualueella ei ole pohjavesialueita. Alueen veneliikenne ei lisäänty merkittävästi kaavamutoksen myötä. Pienveneilyn ja lomarakennuspaikkojen käytön vaikutus vesistöjen laatuun on vähäinen. Liikenteen sähköistymisen myötä ja aurinkoenergiaratkaisujen myötä suorien päästöjen oletetaan vähenevän tulevaisuudessa. Uudisrakentaminen lisää aina jonkin verran kuormitusta vesistöön, mutta nykyisiä vesi- ja ympäristönsuojelumääräyksiä

noudattamalla vaikutukset vesistöihin ovat vähäisiä. Kaavassa on pyritty huomioimaan rakentamisen etäisyys rantaviivasta siten, ettei rakennuspaikkojen jätevesistä aiheutuisi merkittävää haittaa vesistöille. Kaavamääräyksen mukaan alueella tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevaa jätevesiä koskevaa lainsäädäntöä sekä kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

7.9 Vaikutukset ilmastoon

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

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

7.10 Vaikutukset liikenteeseen

Muutoksia yleiseen maantieverkkoon ei tarvitse tehdä kaavan perusteella.

7.11 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksessa on osoitettu 259 rakentamatonta loma-asunnon rakennuspaikkaa. Rakennettuja loma-asunnon rakennuspaikkoja kaava-alueella on 431. Rakennuspaikkojen siirroilla on pyritty osoittamaan rakennuspaikat rakentamiselle parempiin paikkoihin, mikä voi edesauttaa rakennuspaikkojen toteuttamista.

Loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeutta nostetaan vastaamaan tämän päivän loma-asumisen vaatimuksia. Tällä on vaikutuksia kiinteistöjen arvoon.

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

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

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

7.12 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

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

7.13 Rakennusoikeuden korottamisen vaikutukset

Loma-asuntojen rakennusoikeus on nostettu vastaamaan tämän päivän loma-asumisen
vaatimuksia. Muutettavan kaavan loma-asunnon rakennuspaikalle saa rakentaa 120 k-m²
loma-asunnon. Kaavamuutoksen myötä rakennuspaikan loma-asunnon koko voi olla 150 k-
m². Loma-asunnon rakennuspaikkojen (RA) kokonaisrakennusoikeus nousee, nykyisen kaa-
van sallimasta enintään 160 kerrosalaneliömetristä enintään 200 kerrosalaneliömetriin
maaston niin salliessa. Pienemmillä saarten rakennuspaikoilla (RA-1) kokonaisrakennusoi-
keus pysyy ennallaan (80 kerrosalaneliömetriä). Vaikutukset voi arvioida seuraavasti:

Rakennettu ympäristö

Loma-asunnon rakennuspaikan lopullinen rakentamisen määrä ratkaistaan kaavamääräyk-
sen mukaan rakennuslupamenettelyssä. Kaavamääräyksessä on määrätty, että rakennusoi-
keus saa olla enintään 200 k-m² maaston niin salliessa. Rakentamisen tulee perustua hyviin
suunnitelmiin ja kokonaisrakennusoikeuden osalta rakennusvalvonnalla on mahdollisuus
harkintaan, mikäli kokonaisrakennusoikeutta ei ole mahdollista toteuttaa rakennuspaikalle.

Luonto ja maisema

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

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

Rakennusoikeutta ja sijoittumista voidaan tullaan tarkastelemaan maastollisista syistä rakennuslupaa haettaessa.

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

8 SUUNNITTELUN VAIHEET

8.1 Kaavaprosessi

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

8.2 Osallistuminen

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

Kaavaprosessista on tiedotettu maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

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

9 TOTEUTTAMINEN JA SEURANTA

9.1 Oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaava on yksityiskohtaisen kaavoituksen ja rakentamisen sekä muun maankäytön suunnitelmien pohjaksi laadittava suunnitelma.

Kaava ohjaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaan viranomaisten ja maanomistajien toimintaa mm. seuraavasti:

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

9.2 Seurannan periaatteet

Kunnan tulee seurata yleiskaavan toteutumista ja tarvittaessa harkita muutoksia ja tarkennuksia kaavaan. Rakentamisen ohjaaminen ja seuranta tapahtuu pääasiassa rakentamislupien myöntämisen yhteydessä. Rakentamisen ohjaamisen tavoitteena on, että alueen

4.6.2024

MT

kokonaisuudesta muodostuu edustava, maisemaan ja rakenteeseen sopiva sekä ympäristöystävällinen ja turvallinen alue.

Kemiönsaaren kunta
Kimitoöns kommun

FCG Finnish Consulting Group Oy