

## **KEMIÖNSAAREN KUNTA**

### DRAGSFJÄRDIN ITÄISEN SAARISTON RANTA- OSAYLEISKAAVAN MUUTOS 2

Osa kiinteistöä 322-508-1-2 Tjärö-Ådholmen

### KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



**13.1.2025**

**Nosto Consulting Oy**

## Sisällysluettelo

<b>1. Perus- ja tunnistetiedot .....</b>	<b>5</b>
1.1. Tunnistetiedot .....	5
1.2. Kaava-alueen sijainti .....	5
1.3. Kaavan tarkoitus .....	5
1.4. Yleiskaavan esitystapa.....	6
<b>2. Lähtökohdat.....</b>	<b>7</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....	7
Alueen yleiskuvaus .....	7
Luonnonympäristö ja maisema.....	7
Rakennettu ympäristö.....	8
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot .....	8
Maanomistus .....	8
Liikenne .....	8
Palvelut .....	8
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	9
Maakuntakaava .....	9
Yleiskaava .....	12
Asemakaava / ranta-asemakaava .....	13
Rakennusjärjestys .....	13
Emätilaselvitys.....	14
Luontoselvitys .....	15
Kaavan taustakartta .....	15
Rakennuskiellot.....	15
<b>3. Suunnittelun vaiheet.....</b>	<b>16</b>
3.1. Kaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen .....	16
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö .....	16
Viranomaisyhteistyö .....	16
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	16
Kaavaehdotus .....	17
Kaavan hyväksyminen .....	17

## 4. Yleiskaavan kuvaus ..... 18

4.1.	Kaavan rakenne .....	18
	Mitoitus.....	18
	Palvelut.....	18
4.2.	Aluevaraukset .....	18
	Loma-asumiseen varatut alueet .....	19
	Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet .....	19
4.3.	Kaavan vaikutukset.....	19
	Vaikutukset voimassa olevaan yleiskaavaan .....	19
	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan .....	20
	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen .....	20
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	21
	Taloudelliset vaikutukset.....	21
	Sosiaaliset vaikutukset.....	21
	Ilmastovaikutukset .....	21

## 5. Kaavan toteutus..... 22

5.1.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	22
5.2.	Toteutuksen seuranta.....	22

LIITTEET 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
2) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset

### TAUSTAMATERIAALI

Kaavamuutoksessa on huomioitu 2020 voimaan tulleen Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen yhteydessä laaditut luonto- ja arkeologinen selvitys.

## VERSIONHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	13.1.2025	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa __.__.____ § __
1.0	Kaavaehdotus	__.__.____	Käsitelty Kemiönsaaren teknisessä lautakunnassa __.__.____ § __

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

---

## 1.1. Tunnistetiedot

### **KEMIÖNSAAREN KUNTA DRAGSFJÄRDIN ITÄISEN SAARISTON RANTA- OSAYLEISKAAVAN MUUTOS 2**

Osa kiinteistöä 322-508-1-2 Tjärü-Ådholmen

#### **Suunnitteluorganisaatio**

Rantaosayleiskaavan muutoksen laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

#### **Käsittelyvaiheet**

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu \_\_\_.\_\_\_.2025  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä  
Kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä \_\_\_.\_\_. - \_\_\_.\_\_.2025  
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä \_\_\_.\_\_. - \_\_\_.\_\_.2025  
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan \_\_\_.\_\_.2025

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kemiönsaaren Ådholmenissa Rosalan kylästä noin 1,5 kilometriä linnuntietä itään, noin 6 kilometriä linnuntietä Hiittisten kylästä lounaaseen sekä noin 38 kilometriä linnuntietä Kemiönsaaren kuntakeskustasta lounaaseen. Suunnittelualue sijaitsee saarella eikä alueelle ole kiinteää tieyhteyttä.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1).

## 1.3. Kaavan tarkoitus

Suunnittelualueen kiinteistölle 322-508-1-2 Tjärü-Ådholmen on alueella voimassa olevassa Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavassa osoitettu yhteensä kuusi RA-rakennuspaikkaa, joista yhtään ei ole rakennettu. Rantaosayleiskaavan muutoksen tavoitteena on siirtää ja jakaa voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaiset RA-alueet saaren rakennuskelpoisempiin kohtiin. Osa voimassa olevan kaavan mukaisista rakennuspaikoista on rakennuskelvottomia, koska ne sijaitsevat hyvin alavalla kohtaa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on siirtää itäisintä RA-aluetta lounaaseen ja jakaa läntisin RA-alue kahdeksi RA-alueeksi alueen pohjoispuolelle ja eteläpuolelle. RA-rakennuspaikkojen määrä vähenee kahdella, ja näin alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee voimassa olevaan rantaosayleiskaavaan verrattuna. Rakennuspaikka-kohtainen rakennusoikeus määräytyy voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaisesti, joka suunnittelualueella on enintään 200 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi tavoitteena on saada suunnittelualueen kaakoisosassa olevan niemen kärkeen rakennusoikeus erilliselle rantaunalle.

Rantaosayleiskaavan muutos laaditaan oikeusvaikutteiseksi yleiskaavaksi, jossa erityisesti määrätään yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

#### **1.4. Yleiskaavan esitystapa**

Rantaosayleiskaavan muutos on laadittu siinä muodossa, mitä yleiskaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 40 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden yleiskaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

## 2. Lähtökohdat

---

### 2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Rantaosayleiskaavan muutos koskee osaa kiinteistöä 322-508-1-2 Tjärü-Ådholmen. Kaavamuutos koskee voimassa olevan rantaosayleiskaavan loma-asuntojen alueita (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaisia luonnonkauniita, erittäin kulutusherkkiä alueita (M-2).

Suunnittelualan pinta-ala on noin 13,3 ha ja suunnittelualan todellista rantaviivaa on noin 3,14 kilometriä ja muunnettua rantaviivaa noin 2,45 kilometriä. Kiinteistö on yksityisessä maanomistuksessa.

#### Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on tyypillistä saariston kallioista metsämaata, jossa suunnittelualueen maasto kohoaa paikoitellen melko jyrkästi. Ranta-alueilla on myös paljaita kallioalueita sekä ruovikkoa.

Ilmakuva suunnittelualueesta lounaasta päin:



Kemiönsaaren itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutosalueiden luontoarvojen perusselvitys 2016:

*Saari on hyvin vaihteleva ja alueella on tervaleppää ja pihlajia kasvavia lehtipuulaukkuja, katajikoita ja myös rantaniittyjä. Alueen laajin avoin niittykuvio on saaren eteläosan laguunin sisäreunalla. Lajistoltaan alue on kuitenkin tavanomaista eikä vaateliaampaa putkilokasvilajistoa alueelta tavattu, muutamaa*

*käärmeenpistonyrttikasvustoa lukuun ottamatta. Pääsaaren läheisyyden vuoksi saarta on käytetty rantautumispaikkana ja alue on paikoin jonkin verran kulunut.*

Suunnittelualueelta laaditaan kesällä 2025 luontoinventointi, jonka sisältö käsitellään rantaosayleiskaavan muutoksen ehdotusvaiheessa.

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Kaava-alueen maalaji on kalliopaljastumaa (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara>).

### **Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualue (kiinteistö 322-508-1-2 Tjärü-Ådholmen) on rakentamaton.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita tai muinaisjäänöksiä.

### **Maanomistus**

Suunnittelualue on yksityisessä maanomistuksessa.

### **Liikenne**

Suunnittelualueelta ei ole kiinteää tieyhteyttä kunnan palveluverkkoon. Yhteysalukset liikennöivät suurimpiin saariin Taalintehtaalta ja Kasnäsisä, ja kyläalueilla on yhteisessä käytössä olevat vene-satamat.

### **Palvelut**

Kaavamuutos tukeutuu Kemiönsaaren kunnan olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Taalintehtaan taajamassa noin 19 kilometriä suunnittelualueesta koilliseen, Dragsfjärdin taajamassa suunnittelualueelta noin 25 kilometriä pohjoiseen sekä Kemiönsaaren kuntakeskuksessa noin 38 kilometriä suunnittelualueesta koilliseen.



## 2.2. Suunnittelutilanne

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

#### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulva-vaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

#### Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

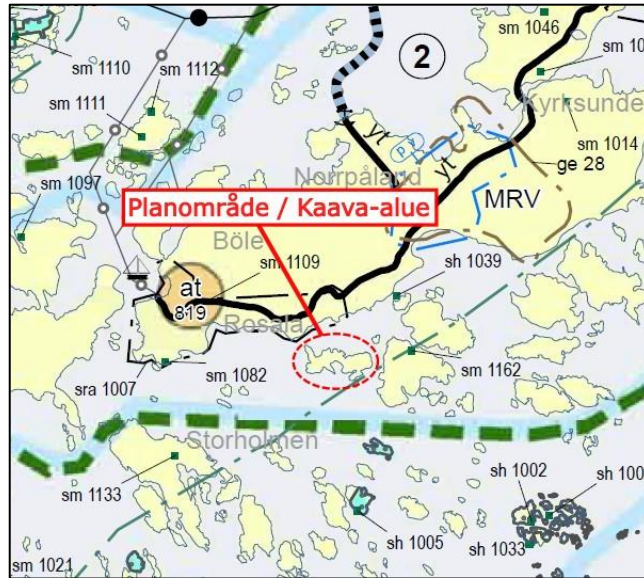
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

### Maakuntakaava

#### Varsinais-Suomen maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavan. Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualue kuuluu lomatasutuksen mitoituksen osa-alueeseen 2, eli 5-7 lay/km ja 40 % vapaata rantaa.

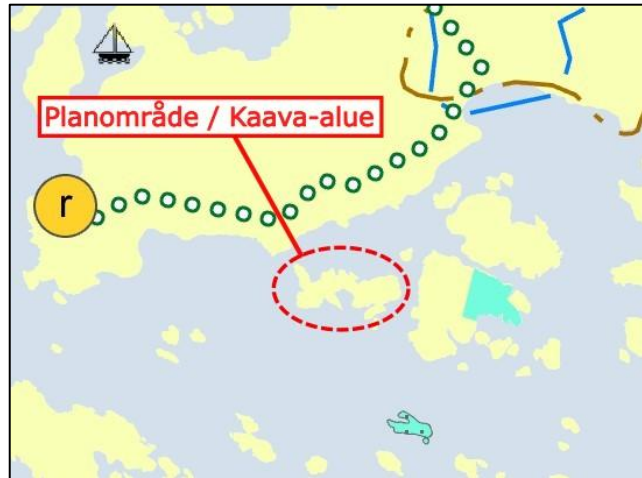
Ote maakuntakaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen sijainti punaisella:



### Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2021 luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harmitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

Ote vaihemaakuntakaavasta, jossa suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti punaisella:



### Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen taajamien maankäyttö, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

### Voimassa olevat maakuntakaavamääräykset:

MRV

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

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

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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

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

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

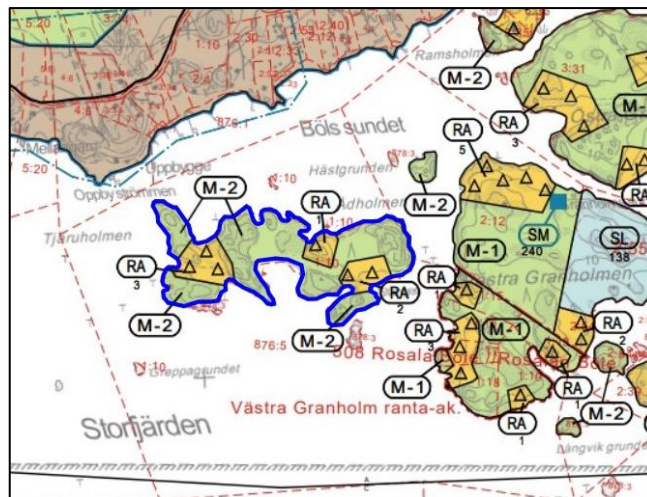
Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy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

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

## Yleiskaava

Suunnittelualueen kiinteistön 322-508-1-2 Tjäru-Ådholmen alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, joka on hyväksytty kunnanvaltuutuksessa 28.5.2018 ja saanut lainvoiman 21.2.2020. Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueiksi (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaisiksi luonnonkauniiksi, erittäin kulutusherkiksi alueiksi (M-2). M-2 alueille ei saa rakentaa uudisrakennuksia vaan alueiden mahdolliset lomarakennusoikeudet on siirretty tilakohtaisesti RA-, AO- ja RM-alueille. Suunnittelualueelle on oikeusvaikutteisessa rantaosayleiskaavassa osoitettu yhteensä kuusi (6) lomarakennuspaikkaa ja rakennuspaikkakohtaista kokonaisrakennusoikeutta enintään 200 k-m<sup>2</sup>.

Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajaus sinisellä:



1

Loma-asuntoalue.

Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m<sup>2</sup> loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m<sup>2</sup> vierasmajan, yhden enintään 25 k-m<sup>2</sup> saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin salliessa enintään 200 k-m<sup>2</sup>.

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-m<sup>2</sup>: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-m<sup>2</sup>:n suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa 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.

**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.

### Yleismääräysten mukaan:

Tätä yleiskaavaa voidaan käyttää MRL 72.1 §:n mukaisesti rakennusluvan perusteena yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen AO-, AM-, RA-, RA-1-, RA-2-, RA-3-, RA-4- ja RM/A -alueilla.

Maastollisista tai muuten perustelluista syistä voi RA-, RA-2-, RA-3- ja RA-4 -alueen kokonaisrakennusoikeuteen laskettavan erillisen saunan ja vierasmajan toteuttaa myös yhtenä enintään 45 k-m<sup>2</sup>:n / 180 m<sup>3</sup> suuruisena rakennuksena.

Perinteistä rakennustyyliä edustavan tai kulttuurihistoriallisesti muuten arvokkaan, ennen vuotta 1940 rakennetun asuinrakennuksen saa AO-, RA-, RA-1-, RA-2-, RA-4- ja RM/A -alueilla kunnostaa rakennuksen tyyliin sopivalla tavalla kaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta ja muista kaavamääräyksistä riippumatta. Tällaisia rakennuksia voi erityisistä syistä myös laajentaa edellyttäen, että lisärakentaminen ei heikennä rakennuksen historiallista arvoa. Laajennus saa olla enintään 25 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin enintään puolet vanhan rakennuksen kerrosalasta. Laajennusosa lasketaan alueen rakennusoikeuteen ja se korvaa erillisen vierasmajan.

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

Rakennuslupamenettelyssä tulee uhanalaiset lajit ottaa huomioon rakennusten sijoittelussa.

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

Alueen vesihuolto ja jätevesien puhdistus tulee hoitaa ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.

### Asemakaava / ranta-ase- makaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa eikä ranta-ase-  
makaavaa.

### Rakennusjärjestys

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnan-  
valtuustossa 10.12.2008. Rakennusjärjestyksen mukaan:

- Rakennuspaikan tulee sijainniltaan, muodoltaan, maasto-  
olosuhteiltaan ja maaperältään olla tarkoitukseen sopiva. Sen tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m<sup>2</sup>, itsenäinen kiinteistö, joka on muodostettu ennen kuin tämä rakennus-  
järjestys on saanut lainvoiman, joka on pienempi kuin 3000 m<sup>2</sup>, mutta kuitenkin vähintään 2000 m<sup>2</sup>, voidaan hyväksyä

rakennuspaikaksi, jos se muuten täyttää tässä rakennusjärjestyksessä rakennuspaikalle asetetut ehdot. Vahvistetussa kaavassa vaatimus rakennuspaikan koosta voi olla tästä poikkeava.

- Loma-asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden lomarakennuksen, vierasmajan 25 m<sup>2</sup>, saunan 25 m<sup>2</sup> ja talousrakennuksia, kokonaisrakennusoikeus on 240 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluku ja kerrosala lasketaan ympäristöministeriön ohjeiden mukaisesti. Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.
- Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennus tulee sijoittaa siten, että se ei riko rannan luonnollista ääriviivaa ja siten että jätevesien käsittely voidaan ratkaista.
- Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Maasto tulee säilyttää luonnonmukaisessa tilassa.
- Asuinrakennuksen/rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla yleensä vähintään 30 metriä ja asunnon alimman lattiatason vähintään 2,5 metriä keskiveden korkeudesta.
- Saunarakennuksen saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee yleensä olla vähintään 10 metriä, ei kuitenkaan lähempänä kuin että saunan jätevedet voidaan hyväksytyllä tavalla johtaa ja käsitellä.

1.1.2025 voimaan tullut rakentamislaki edellyttää, että kuntien tulee uudistaa rakennusjärjestykset uutta lakia vastaavaksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

### **Emätilaselvitys**

Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavassa on osoitettu suunnittelualueelle kuusi loma-asuntorakennuspaikkaa, ja rantaosayleiskaavan muutoksessa on tarkoitus osoittaa alueelle neljä loma-asuntorakennuspaikkaa. Koska rantaosayleiskaavan muutoksessa rakennuspaikkojen lukumäärä tavoitteellisesti vähenee

kahdella ja samalla suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus pienenee, erilliselle emätilaselvitykselle ei ole näin ollen tarvetta.

### **Luontoselvitys**

Suunnittelualueelta laaditaan kesällä 2025 luontoinventointi, jonka sisältö käsitellään rantaosayleiskaavan muutoksen ehdotusvaiheessa.

### **Kaavan taustakartta**

Kaavan taustakarttana on käytetty Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteri- ja maastokartta-aineistoja. Kartta on esitetty mittakaavassa 1:10 000.

### **Rakennuskiellot**

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

## 3. Suunnittelun vaiheet

---

### 3.1. Kaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Rantaosayleiskaavan muutoksen laatiminen on lähtenyt liikkeelle kiinteistön 322-508-1-2 Tjärü-Ådholmenin maanomistajan aloitteesta.

### 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavasta pyydetään lausunnot viranomaisilta kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

#### Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 13.1.2025. Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (Liite 1).

Kaavatyön osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Suunnittelutyön osallisia ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistaja, käyttöoikeuden haltijat, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Kemiönsaaren kunnan hallintokunnat: tekninen toimi, rakennusvalvonta, kunnan elinkeino-, ympäristö- ja vapaa-aikatoimet
- Varsinais-Suomen hyvinvointialue (pelastuslaitos)
- viranomaiset: Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on tehnyt kaavatyön vireilletulopäätöksen \_\_.\_\_.\_\_\_\_ § \_\_.

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu \_\_.\_\_.\_\_\_\_ kunnan ilmoituslehdissä ja tiedoksi kaavatyön osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä 13.1.2025 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.\_\_\_\_ välisenä aikana.



### Kaavaehdotus

Kemiönsaaren tekninen lautakunta on käsitellyt \_\_.\_\_.\_\_\_\_ päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan \_\_.\_\_.\_\_\_\_ § \_\_.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.\_\_\_\_ välisenä aikana.

### Kaavan hyväksyminen

Kemiönsaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt \_\_.\_\_.\_\_\_\_ päivätyn Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen 2 (osa kiinteistöä 322-508-1-2 Tjärü-Ådholmen) kokouksessaan \_\_.\_\_.\_\_\_\_ § \_\_.

## 4. Yleiskaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Rantaosayleiskaavan muutoksessa osoitetaan loma-asuntoalueita (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaisia luonnonkauniita, erittäin kulutusherkkiä alueita (M-2).

Kaavamuutoksessa siirretyt RA-rakennuspaikat ovat rakentamiskelpoisempia kuin muutettavan rantaosayleiskaavan rakentamattomat rakennuspaikat sekä rakennuspaikkojen määrä vähenee kuudesta neljään kaavamuutoksen myötä.

Kaavamuutoksen jälkeen emätilan alueelle jää käyttämätöntä rakennusoikeutta kaksi loma-asuntoyksikköä (lay), jotka on mahdollista hyödyntää tarvittaessa toisaalla.

#### Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 13,3 hehtaaria.

RA n. 3,4 ha

M-2 n. 9,9 ha

#### Palvelut

Kaavamuutosalueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut sijaitsevat Taalintehtaan taajamassa noin 19 kilometriä suunnittelualueesta koilliseen, Dragsfjärdin taajamassa suunnittelualueelta noin 25 kilometriä pohjoiseen sekä Kemiönsaaren kuntakeskuksessa noin 38 kilometriä suunnittelualueesta koilliseen.

### 4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 2).

## Loma-asumiseen varatut alueet

RA

1

### OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER.

Stiffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.

På varje byggnadsplats får byggas en fritidsbostad om högst 150 m<sup>2</sup>-vy, en gäststuga om högst 25 m<sup>2</sup>-vy, en bastu om högst 25 m<sup>2</sup>-vy och ekonomibyggnader. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-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 förrädsbyggnad om högst 25 m<sup>2</sup>-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 byggnadsstätt och -stil.

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.

### LOMA-ASUNTOALUE.

Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m<sup>2</sup> loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m<sup>2</sup> vierasmajan, yhden enintään 25 k-m<sup>2</sup> saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin sallissa enintään 200 k-m<sup>2</sup>.

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-m<sup>2</sup>:n suuruisen saunan voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmas pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m<sup>2</sup>: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 venevaja.

## Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet

M-2

### JORD- OCH SKOGBRUKSDOMINERAT NATURSKÖNT OMRÅDE, SOM ÄR SÄRSKILT KÄNSLIGT FÖR SLITAGE.

På området får inte uppföras nybyggnader förutom på den separat anvisade byggnadsplatsen för bastu.

Områdets eventuella fritidsbostadsbyggnadsrätt har lägenhetsvis överförs till RA-, AO- och RM-områden.

### MAA- JA METSÄTALOUSVALTAISEN LUONNONKAUNIS, ERITTÄIN KULTUSHERKKÄ ALUE.

Alueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia kuin enikseen osoitetulle saunan rakennuspaikalle.

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

## 4.3. Kaavan vaikutukset

### Vaikutukset voimassa olevaan yleiskaavaan

Kaavamutoksella ei arvioida olevan vaikutusta alueella voimassa olevan yleiskaavan toteuttamiseen. Kaavamutoksessa on vähäisesti siirretty itäisintä voimassa olevan yleiskaavan mukaista lomarakennuspaikkaa hieman lounaaseen ja jaettu läntisin RA-alue kahdeksi RA-alueeksi siten, että yhtenäisen virkistykseen soveltuvan vapaan rantaviivan määrä ei kaavamutoksessa merkittävästi vähenisi.

Kaavamutoksessa rakennuspaikoille osoitettava kokonaisrakennusoikeus on lisäksi voimassa olevaa rantaosayleiskaavaa vähäisempi kahden rakennuspaikan verran. Kaavamutoksessa rakennuspaikkojen sijoittamisessa on huomioitu alueen luontoarvot ja annettu määräyksiä liittyen mm. uudisrakentamisen sovittami-

sesta maisemaan kaavamuutoksen mukaisilla RA-alueilla. Kaavamuutosalue sijaitsee saarella, johon ei ole tieyhteyttä eikä alueella sijaitse myöskään palveluja.

### **Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan**

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen maisemaan. Kaavamuutoksessa on vähäisesti siirretty itäisintä voimassa olevan yleiskaavan mukaista lomarakennuspaikkaa hie-man lounaaseen ja jaettu läntisin RA-alue kahdeksi RA-alueeksi alueen pohjois- ja eteläpuolelle. Kaavamuutosalueen lähiympäristössä sijaitsee myös lomarakentamista sekä Rosalan kyläkeskuk-sen alue. Kaavamuutoksessa osoitettu rakentaminen on sopeutet-tavissa ympäristöön ja maisemaan.

Kaavamuutoksessa rakennuspaikoille osoitettava kokonaisraken-nusoikeus on lisäksi voimassa olevaa rantaosayleiskaavaa vähäi-sembi kahden rakennuspaikan verran. Kaavamuutoksessa vapaan yhtenäisen rantaviivan määrä rakennuspaikkojen siirron myötä vä-henee aavistuksen, mutta rakennuspaikkojen määrän vähentyessä vapaata rantaa jää riittävästi yleiseen virkistyskäyttöön. RA-kaa-vamääräyksessä määrätään, että rakennuspaikan rakennusten tu-lee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset si-joittuvat enintään 40 metrin päähän toisistaan.

### **Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen**

Kaavamuutoksella ei hajauteta tai nähdä olevan haitallisia vaiku-tuksia alueen yhdyskuntarakenteen kannalta. Kaava-alueen lä-hiympäristössä sijaitsee sekä loma-asumista että Rosalan kyläkes-kuksen alue.

Kaavamuutos tukeutuu Kemiönsaaren kunnan olemassa oleviin palveluihin. Suunnittelualueelta ei ole kiinteää tieyhteyttä kunnan palveluverkkoon. Kaavamuutoksella ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään.

Kaava-alueella vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti. Kaa-van yleisissä määräyksissä määrätään lisäksi, että alueen vesi-huolto ja jätevesien puhdistus tulee hoitaa ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla ja alueella noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa jätevesiä koskevaa lainsäädäntöä ja kunnan ympäristön-suojelumääräyksiä. Lisäksi määrätään, että kompostoitava jäte voidaan kompostoida kiinteistöllä, muut jätteet on kuljetettava osoitettuun jätekeräykseen.

**Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Suunnittelualue (322-508-1-2 Tjärü-Ådholmen) on rakentamaton. Kaavamuuotosalueella ei ole tiedossa erityisiä rakennetun ympäristön tai kulttuuriympäristöarvoja eikä kaavamuuotosalueella sijaitse muinaisjäännöksiä.

**Taloudelliset vaikutukset**

Kaavamuuotoksen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset kohdistuvat maanomistajaan.

**Sosiaaliset vaikutukset**

Kaavamuuotoksella ei arvioida olevan erityistä vaikutusta sosiaalisen ympäristön muodostumiseen eikä kaavamuuotos heikennä sosiaalisen ympäristön turvallisuutta. Kaavamuuotoksessa uudelleen sijoitetaan voimassa olevan yleiskaavan mukaiset lomarakennuspaikat ja niiden määrä vähenee kahdella. Kaava-alueelle osoitetaan lisäksi yleiseen virkistykseen soveltuvaa maa- ja metsätaloustalusta aluetta kaava-alueen luontoarvot huomioiden. Lomarakennuspaikat on pyritty sijoittamaan niin, että ne muodostavat tarkoituksenmukaisen ja järkevän kokonaisuuden.

**Ilmastovaikutukset**

Kaavamuuotoksella arvioidaan olevan positiivisia ilmastovaikutuksia, sillä lomarakennuspaikkojen määrä ja samalla kokonaisrakennusoikeus vähenee kaavamuuotoksen myötä. Luontoselvityksen vaikutukset arvioidaan ehdotusvaiheessa.

## 5. Kaavan toteutus

---

### 5.1. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun yleiskaavan muutos on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistaja vastaa kaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

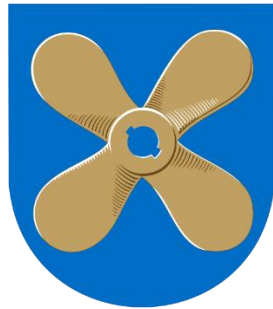
### 5.2. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kemiönsaaren kunta.

Turussa \_\_.\_\_.2025

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins. YKS 742



## **KIMITOÖNS KOMMUN**

### **DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD, ÄNDRING AV STRANDELGENERALPLAN 2**

Del av fastigheten 322-508-1-2 Tjäru-Ådholmen

#### **PLANBESKRIVNING**

Planutkast

Version 0.9



**13.1.2025**

**Nosto Consulting Oy**

## Innehållsförteckning

1.1.	Identifikationsuppgifter .....	5
1.2.	Planområdets läge .....	5
1.3.	Planens syfte .....	5
1.4.	Generalplanens framställningssätt .....	6
2.1.	Utredning om förhållandena i planeringsområdet .....	7
	Allmän beskrivning av området .....	7
	Naturmiljö och landskap .....	7
	Den byggda miljön .....	8
	Byggd kulturmiljö och fornminnen.....	8
	Markägförhållanden .....	8
	Trafik .....	8
	Service .....	8
2.2.	Planeringssituation.....	8
	Riksomfattande mål för områdesanvändningen .....	8
	Landskapsplan .....	9
	Generalplan .....	12
	Detaljplan / stranddetaljplan .....	13
	Byggnadsordning .....	13
	Moderfastighetsutredning .....	14
	Naturinventering .....	14
	Planens bakgrundskarta .....	15
	Byggförbud .....	15
3.1.	Behovet av planering, planeringsstarten .....	16
3.2.	Deltagande och samarbete .....	16
	Myndighetssamarbete.....	16
	Intressenter och anhängiggörande samt planutkast.....	16
	Planförslag .....	17
	Godkännande av planen.....	17
4.1.	Planens struktur .....	18
	Dimensionering .....	18
	Service .....	18
4.2.	Områdesreserveringar .....	18



	Områden som reserverats för fritidsbostäder.....	19
	Jord- och skogsbruksdominerade områden .....	19
4.3.	Planens konsekvenser .....	19
	Konsekvenser för den gällande generalplanen.....	19
	Konsekvenser för naturmiljö och landskap.....	20
	Konsekvenser för områdes- och samhällsstrukturen.....	20
	Konsekvenser för den byggda miljön .....	20
	Ekonomiska konsekvenser .....	21
	Sociala konsekvenser.....	21
	Klimatkonsekvenser.....	21
5.1.	Genomförande och tidtabell.....	22
5.2.	Uppföljning av genomförandet .....	22

- BILAGOR 1) Program för deltagande och bedömning  
2) Plankarta, planbeteckningar och -bestämmelser

#### BAKGRUNDSMATERIAL

Naturinventeringen och den arkeologiska inventeringen som gjordes inför ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård, vilken trädde i kraft 2020, har tagits i beaktande i denna planändring.

## VERSIONSHISTORIA

0.9	Planutkast	13.1.2025	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön __.__.____ § __
1.0	Planförslag	- __.__.____	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön __.__.____ § __

# 1. Bas- och identifikationsuppgifter

---

## 1.1. Identifikationsuppgifter

### **KIMITOÖNS KOMMUN DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD, ÄNDRING AV STRANDELGENERALPLAN 2**

Del av fastigheten 322-508-1-2 Tjäru-Ådholmen

#### **Planeringsorganisation**

Pasi Lappalainen vid Nosto Consulting Oy (Åbo) har ansvarat för utarbetandet av ändringen av stranddelgeneralplanen.

#### **Behandlingsskeden**

Anhängiggörandet av planändringen kungjordes	___.___.2025
Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet var framlagda	___.__. - ___.__.2025
Planförslaget var framlagt	___.__. - ___.__.2025
Kommunfullmäktige godkände planen	___.__.2025

## 1.2. Planområdets läge

Planeringsområdet ligger på Ådholmen i Kimitoön ca 1,5 km fågelvägen från Rosala by mot öster, ca 6 km fågelvägen från Hitis by mot sydväst samt ca 38 km fågelvägen från Kimitoöns kommuncentrum mot sydväst. Planeringsområdet är på en ö som det inte finns någon fast vägförbindelse till.

I programmet för deltagande och bedömning ingår en karta över läget (bilaga 1).

## 1.3. Planens syfte

I den gällande stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård har inom planeringsområdet, på fastigheten 322-508-1-2 Tjäru-Ådholmen, anvisats sammanlagt sex RA-byggplatser bredvid varandra, varav ingen har bebyggts. Syftet med ändringen av stranddelgeneralplanen är att flytta och dela RA-områdena i den gällande stranddelgeneralplanen till bättre bebyggbara ställen på holmen. En del av byggplatserna i den gällande planen kan inte bebyggas eftersom de ligger på mycket låglänta ställen.

Syftet med planändringen är att flytta det östligaste RA-området till sydväst och dela upp det västligaste RA-området till två RA-

områden på norra sidan och södra sidan av det. Antalet RA-byggplatser minskar med två, och därmed minskar den totala byggrätten i området jämfört med den gällande stranddelgeneralplanen. Byggrätten för varje byggplats bestäms enligt den gällande stranddelgeneralplanen och uppgår i planeringsområdet till högst 200 vvm<sup>2</sup>. Dessutom är ett mål att få byggrätt för en fristående strandbastu i spetsen av udden i den sydöstra delen av planeringsområdet.

Ändringen av stranddelgeneralplanen utarbetas som en plan med rättsverkningar där det särskilt föreskrivs om att generalplanen eller del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov. Genomförandet av planändringen har inga betydande konsekvenser på riksplanet eller landskapsplanet.

#### **1.4. Generalplanens framställningssätt**

Ändringen av stranddelgeneralplanen har utarbetats i den form som förutsattes i 40 § i markanvändnings- och bygglagen före den lagändring som trädde i kraft 1.1.2024 (23.3.2023/432). Enligt övergångsbestämmelsen kan den tidigare utformningen av en detaljplan tillämpas fram till utgången av 2028.

## 2. Utgångspunkter

---

### 2.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

#### Allmän beskrivning av området

Ändringen av stranddelgeneralplanen gäller del av fastigheten 322-508-1-2 Tjäru-Ådholmen. Planändringen gäller områden för fritidsbostäder (RA) samt jord- och skogsbruksdominerade, natursköna områden som är särskilt känsliga för slitage (M-2) i den gällande stranddelgeneralplanen.

Planeringsområdet är ca 13,3 ha. Den verkliga strandlinjen är ca 3,14 km och den omräknade strandlinjen ca 2,45 km. Fastigheten ägs av en privat markägare.

#### Naturmiljö och landskap

Planeringsområdet är för skärgården typisk skog på hållmark där terrängen ställvis reser sig relativt brant. På strandområdena finns kala klippor här och där, samt vassruggar.

Flygfoto över planeringsområdet från sydväst:



Basutredning om naturvärdena i ändringsområdena för Kimitoöns östra skärgårds stranddelgeneralplan 2016:

*Ön är mycket omväxlande och omfattar lövträdsdungar med klibbal och rönn, grupper av enar och även strandängar. Den största öppna ängsfiguren ligger vid inre kanten av lagunen i öns södra del. Artbeståndet är dock sedvanligt och inga mer krävande kärlväxter påträffades i området bortsett från några förekomster av tulkört. På grund av närheten till huvudön har*

*ön använts som landtagsplats och området har ställvis utsatts något för slitage.*

Sommaren 2025 görs en naturinventering i området, vars innehåll behandlas i förslagsskedet av ändringen av stranddelgeneralplanen.

I planeringsområdet finns inga värdefulla landskapsområden av riksintresse eller landskapsintresse.

Markgrunden är klippblottningar (Källa: <http://gtk-data.gtk.fi/maankamara>).

### **Den byggda miljön**

Planeringsområdet (fastigheten 322-508-1-2 Tjäru-Ådholmen) är obebyggt.

### **Byggd kulturmiljö och fornminnen**

Man känner inte till att det inom planeringsområdet skulle finnas värdefulla kulturmiljöobjekt eller fornlämningar.

### **Markägoförhållanden**

Planeringsområdet ägs av en privat markägare.

### **Trafik**

Från planeringsområdet finns ingen fast vägförbindelse till det kommunala servicenätet. Förbindelsebåtar trafikerar till de största öarna från Dalsbruk och Kasnäs, och i byarna finns gemensamma småbåtshamnar.

### **Service**

Planändringen stöder sig på den befintliga servicen i Kimitoöns kommun. Den närmaste servicen finns i tätorten Dalsbruk ca 19 km från planeringsområdet mot nordost, i tätorten Dragsfjärd ca 25 km från planeringsområdet mot norr samt i Kimitoöns kommuncentrum ca 38 km från planeringsområdet mot nordost.

## **2.2. Planeringssituation**

### **Riksomfattande mål för områdesanvändningen**

Statsrådet fattade 14.12.2017 beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Genom beslutet ersatte statsrådet beslutet om de riksomfattande mål för områdesanvändningen som

hade fattats 2000 och reviderats 2008. Beslutet trädde i kraft 1.4.2018.

Av de nya riksomfattande målen för områdesanvändningen berörs planprojektet åtminstone av följande:

#### En sund och trygg livsmiljö

- Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nybyggandet placeras utanför områden med översvämningensrisk eller i områden där översvämningensrisken hanteras i övrigt.

#### En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

### Landskapsplan

#### Egentliga Finlands landskapsplan

Miljöministeriet fastställde landskapsplanen för Egentliga Finland 20.3.2013. I landskapsplanen är planeringsområdet ett jord- och skogsdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism (MRV). Planeringsområdet hör till delområde 2 för dimensioneringen av fritidsbebyggelse, dvs. 5–7 fbe/km och 40 % fri strand.





Utdrag ur etappplanskapsplanen som visar planeringsområdets ungefärliga läge med rött:



### Egentliga Finlands etappplanskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik

Etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik i Egentliga Finland godkändes 11.6.2018. Landskapsstyrelsen har genom sitt beslut 27.8.2018 bestämt att planen ska träda i kraft innan den vunnit laga kraft. Etappplanskapsplanen har inga beteckningar i planändringsområdet.

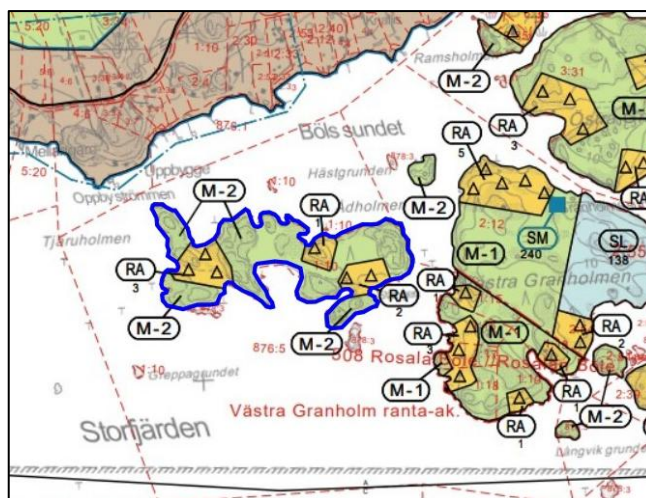
### Gällande landskapsplanebestämmelser:

MRV	<p>JORD- OCH SKOGSBRUKS- /FRILUFTSLIVS- /REKREATIONSOMRÅDE</p> <p>Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation. Områdena kan förutom för jord- och skogsbruk anvisas för fritidsbebyggelse och turismverksamheter. Områdena kan enligt prövning även användas för fast bosättning av glesbygdslänkande typ.</p> <p>PLANERINGSBESTÄMMELSE: Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa, utan att oskäligt skada det huvudsakliga användningssyftet, funktioner som tjänar fritidsbebyggelsen, turism och rekreatjonsbruk, samt med beaktande av landskaps- och miljö-synpunkterna, bl.a. ny permanent bosättning och, styrd av speciallagstiftning, även andra aktiviteter.</p>
	<p>DIMENSIONERINGEN AV FRITIDSBEBYGGELSEN DELOMRÅDESVIS (VSMK, SSMK, LAVMK)</p> <p>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 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 hänför sig till byggmöjligheterna.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 7-10 fbe/km, fri strand 40 %</li> <li>② 5-7 fbe/km, fri strand 40 %</li> <li>③ 3-5 fbe/km, fri strand 50 %</li> <li>④ 2-3 fbe/km, fri strand 50 %</li> <li>⑤ 0-2 fbe/km, fri strand 80 %</li> <li>⑥ 0-3 fbe/km, fri strand 60 %</li> <li>⑦ Fri strand 40%, fbe/km - dimensioneringen kan avgöras i den detaljerade planeringen</li> </ol>

## Generalplan

På den del av fastigheten 322-508-1-2 Tjäru-Ådholmen som utgör planeringsområdet gäller ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård med rättsverkningar, godkänd av kommunfullmäktige 28.5.2018 och lagakraftvunnen 21.2.2020. I den gällande generalplanen har planeringsområdet anvisats som områden för fritidsbostäder (RA) och som jord- och skogsbruksdominerade natursköna områden, som är särskilt känsliga för slitage (M-2). I M-2-områden får man inte uppföra nya byggnader utan eventuella byggrätter för fritidshus har flyttats lägenhetsvis till RA-, AO- och RM-områden. I stranddelgeneralplanen med rättsverkningar har sammanlagt sex (6) byggplatser för fritidsbostäder anvisats. Den totala byggrätten för varje byggplats är högst 200 vy-m<sup>2</sup>.

Utdrag ur den gällande stranddelgeneralplanen, där planeringsområdets ungefärliga gräns visas med blått:



RA

1

### OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER.

Stiffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.

På varje byggnadsplats får byggas en fritidsbostad om högst 150 m<sup>2</sup>-vy, en gäststuga om högst 25 m<sup>2</sup>-vy, en bastu om högst 25 m<sup>2</sup>-vy och ekonomibyggnader. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-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.

M-2

### JORD- OCH SKOGBRUKSDOMINERAT NATURSKÖNT OMRÅDE, SOM ÄR SÄRSKILT KÄNSLIGT FÖR SLITAGE.

På området får inte uppföras nybyggnader.

Områdets eventuella fritidsbostadsbyggnadsrätt har lägenhetsvis överfört till RA-, AO- och RM-områden.

## Allmänna bestämmelser:

Denna generalplan kan användas som grund för byggnadstillstånd enligt MBL 72.1 § vid bebyggande av AO-, AM-, RA-, RA-1-, RA-2, RA-3, RA-4 och RM/A-områdena.

Av terrängmässiga eller annars motiverade skäl kan på RA-, RA-2, RA-3 och RA-4-området den till helhetsbyggnadsrätten hörande separata bastubyggnaden och gäststugan även förverkligas även som en byggnad om högst 45 m<sup>2</sup>-vy våningsyta / 180 m<sup>3</sup>.

Före år 1940 uppförd bostadsbyggnad, som representerar traditionell byggnadsstil eller som annars är kulturhistoriskt värdefull får på AO, RA-, RA-1, RA-2, RA-4 och RM/A område bevaras och iståndsättas stilenligt oavsett den i planen anvisade byggnadsrätten och övriga planbestämmelser. Sådana byggnader kan med särskilda skäl även utvidgas under förutsättning, att tillbyggnaden inte minskar på byggnadens historiska värde. Tillbyggnaden får vara högst 25 m<sup>2</sup>-vy dock högst hälften av den gamla byggnadens våningsyta. Tillbyggnadsdelen räknas i områdets byggnadsrätt och ersätter den separata gäststugan.

För byggnader, som bevaras i enlighet med ovanstående bestämmelse, får inte i lantmäteriförrättning bildas en skild lägenhet.

I samband med bygglovsförfarandet bör utrotningshotade arter beaktas vid placeringen av byggnaderna.

På området tillämpas vid ifrågavarande tidpunkt i kraft varande lagstiftning gällande avloppsvatten och kommunens miljöskyddsbestämmelser.

Områdets vattenförsörjning och avloppsvattenrening bör skötas på ett av miljömyndigheterna godkänt sätt.

## Detaljplan / stranddetaljplan

Det finns ingen gällande detaljplan eller stranddetaljplan i planeringsområdet.

## Byggnadsordning

Kimitoöns kommuns byggnadsordning godkändes av kommunfullmäktige 10.12.2008. Enligt byggnadsordningen gäller följande:

- En byggplats skall till läge, form, terrängförhållande och jordmån vara lämplig för sitt ändamål. Byggplatsen bör till arealen vara minst 3000 m<sup>2</sup>, självständiga lägenheter som bildats före denna byggnadsordning och fått laga kraft, som är mindre än 3000 m<sup>2</sup>, men dock minst 2000 m<sup>2</sup>, kan godkännas som byggplats om den för övrigt fyller de villkor som ställs i denna byggnadsordning för en byggplats. Kraven på byggplatsen storlek kan avvika i fastställd plan.
- På en byggplats för fritidsändamål får byggas ett fritidshus, gäststuga 25 m<sup>2</sup>, bastu 25 m<sup>2</sup> och ekonomibyggnader, den totala byggrätten är 240 m<sup>2</sup> våningsyta. Antalet våningar

och våningsytan uträknas enligt miljöministeriets anvisningar. Den tillåtna våningsytan per byggplats får utgöra högst 15 % av byggplatsens areal.

- Vid byggande på strandområden skall byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmateriäl och färgsättning särskilt beaktas. Byggnad bör placeras så att strandens naturliga profil inte störs och så att avloppsvattenbehandlingen kan lösas.
- På byggplatsen skall strandzonens växtlighet huvudsakligen bevaras och endast gallring tillåtas. Terrängen bör hållas i naturenligt tillstånd.
- Avståndet från en byggnad till strandlinjen samt placeringen på byggplatsen skall bestämmas så att landskapets natur-enlighet i mån av möjlighet bevaras. Likväl skall andra än bastubyggnaders avstånd från strandlinjen enligt medelvat-tenståndet, om inte annat följer av det ovanstående kravet, vara i regel minst 30 meter och golvnivån skall vara minst 2,5 meter högre än medelvattenståndet.
- Bastubyggnaden får byggas närmare strandlinjen än det ovan nämnda antalet meter. Dess avstånd från den på ovan nämnt sätt beräknade strandlinjen skall emellertid i regel vara minst 10 meter, dock inte mindre än att man på ett godkänt sätt kan avleda och behandla bastuns avloppsvat-ten.

Bygglagen som trädde i kraft 1.1.2025 förutsätter att kommunerna ska före utgången av 2026 se över sina byggnadsförordningar så att de motsvarar den nya lagen.

### **Moderfastighetsutredning**

I stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård har sex byggplatser för fritidshus anvisats i planeringsområdet, och vid ändringen av stranddelgeneralplanen är avsikten att anvisa fyra byggplatser för fritidshus i området. Eftersom målet är att minska antalet byggplatser med två och den totala byggrätten därigenom minskar, finns det inget behov av någon separat moderfastighets-utredning.

### **Naturinventering**

Sommaren 2025 görs en naturinventering i området, vars innehåll behandlas i förslagsskedet av ändringen av stranddelgeneralplanen.

**Planens bakgrundskarta**

Material ur Lantmäteriverkets fastighetsregister- och terrängkartor har använts som bakgrundskarta till planen. Kartan läggs fram i skalan 1:10 000.

**Byggförbud**

Inga byggförbud har utfärdats i planområdet.

## 3. Olika skeden i planeringen

---

### 3.1. Behovet av planering, planeringsstarten

Ägaren av fastigheten 322-508-1-2 Tjärü-Ådholmen tog initiativet till planändringen.

### 3.2. Deltagande och samarbete

#### Myndighetssamarbete

Om planen begärs myndighetsutlåtanden i planutkast- och planförslagsskedet.

#### Intressenter och anhängiggörande samt planutkast

Ett program för deltagande och bedömning (PDB) förenligt med 63 § i lagen om områdesanvändning har utarbetats och daterats 13.1.2025. Intressenterna räknas upp i programmet för deltagande och bedömning (Bilaga 1).

Intressenter i planarbetet är alla vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars bransch berörs av planen.

Intressenter i planeringen är åtminstone följande:

- markägare och innehavare av nyttjanderätt i planeringsområdet, markägare till grannfastigheterna samt eventuella innehavare av arrenderade områden
- förvaltningarna i Kimitoöns kommun: tekniska väsendet, byggnadstillsynen, kommunens närings-, miljö- och fritidsväsenden.
- Egentliga Finlands välfärdsområde (räddningsväsendet)
- myndigheter: Egentliga Finlands förbund, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland

Tekniska nämnden beslöt att anhängiggöra planarbetet-  
\_\_\_\_ § \_\_\_\_.

Att planarbetet gjorts anhängigt kungjordes \_\_\_\_ i kommunens annonsorgan och delgavs intressenterna. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) samt det 13.1.2025 daterade planutkastet har varit framlagda under tiden \_\_\_\_-\_\_\_\_.

### Planförslag

Tekniska nämnden i Kimitoön behandlade det \_\_.\_\_.\_\_\_\_ daterade planförslaget på sitt möte \_\_.\_\_.2022 § \_\_.

Planförslaget var offentligt framlagt under tiden \_\_.\_\_\_\_-  
\_\_-\_\_-\_\_\_\_.

### Godkännande av planen

Kimitoöns kommunfullmäktige har godkänt den \_\_.\_\_.\_\_\_\_ daterade stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård, ändring 2 (del av fastigheten 322-508-1-2 Tjäru-Ådholmen) på sitt sammanträde \_\_.\_\_.\_\_\_\_ § \_\_.

## 4. Redogörelse för generalplanen

---

### 4.1. Planens struktur

I ändringen av stranddelgeneralplanen anvisas områden för fritidsbostäder (RA) samt jord- och skogsbruksdominerade natursköna områden, som är särskilt känsliga för slitage (M-2).

De RA-byggplatser som flyttas i och med planändringen är bättre byggbara jämfört med de obebyggda byggplatserna i den gällande stranddelgeneralplanen. Antalet byggplatser minskar från sex till fyra i och med planändringen.

Efter planändringen återstår på moderfastigheten outnyttjad bygg rätt för två fritidsbostadsenheter (fbe), vilka är möjligt att vid behov utnyttja någon annanstans.

#### Dimensionering

Planändringsområdet omfattar cirka 13,3 hektar.

RA ca 3,4 ha

M-2 ca 9,9 ha

#### Service

Det finns ingen service i planändringsområdet. Den närmaste servicen finns i tätorten Dalsbruk ca 19 km från planeringsområdet mot nordost, i tätorten Dragsfjärd ca 25 km från planeringsområdet mot norr samt i Kimitoöns kommuncentrum ca 38 km från planeringsområdet mot nordost.

### 4.2. Områdesreserveringar

Planbeteckningarna är förenliga med miljöministeriets gällande anvisningar.

Plankartan, planbeteckningarna och planbestämmelserna finns som bilaga (bilaga 2).



## Områden som reserverats för fritidsbostäder

RA

1

### OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER.

Stiffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbyggnadsplatser på området.

På varje byggplats får byggas en fritidsbostad om högst 150 m<sup>2</sup>-vy, en gäststuga om högst 25 m<sup>2</sup>-vy, en bastu om högst 25 m<sup>2</sup>-vy och ekonomibyggnader. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m<sup>2</sup>-vy.

Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden innehålla en bastu.

Byggnaderna på byggplatsen bör bilda en enhetlig gårdsgrupp så att byggnaderna placeras på högst 40 m:s avstånd från varandra. En bastu om högst 25 m<sup>2</sup>-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 byggplatsen så förutsätter. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m<sup>2</sup>-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 byggnadsstätt och -stil.

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbostadsbebyggelse.

### LOMA-ASUNTOALUE.

Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m<sup>2</sup> loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m<sup>2</sup> vierasmajan, yhden enintään 25 k-m<sup>2</sup> saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin sallissa enintään 200 k-m<sup>2</sup>.

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-m<sup>2</sup>:n suuruisen saunan voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmas pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m<sup>2</sup>: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.

## Jord- och skogsbruksdominerade områden

M-2

### JORD- OCH SKOGBRUKSDOMINERAT NATURSKÖNT OMRÅDE, SOM ÄR SÄRSKILT KÄNSLIGT FÖR SLITAGE.

På området får inte uppföras nybyggnader förutom på den separat anvisade byggplatsen för bastu.

Områdets eventuella fritidsbostadsbyggnadsrätt har lägenhetsvis överförs till RA-, AO- och RM-områden.

### MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN LUONNONKAUNIS, ERITTÄIN KULTUSHERKKÄ ALUE.

Alueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia kuin enikseen osoitetulle saunan rakennuspaikalle.

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

## 4.3. Planens konsekvenser

### Konsekvenser för den gällande generalplanen

Planändringen bedöms inte påverka verkställandet av den gällande generalplanen. I planändringen har de två östligaste byggplatserna för fritidsbostäder i den gällande generalplanen flyttats ett litet stycke mot nordväst och det västligaste RA-området har delats upp i två RA-områden så, att omfattningen av den sammanhängande fria stranden, som lämpar sig för rekreation, inte minskar nämnvärt genom planändringen.

Dessutom omfattar den totala bygggrätten som anvisas genom planändringen två byggplatser färre jämfört med den gällande stranddelgeneralplanen. Vid placeringen av byggplatserna har man beaktat områdets naturvärden och gett bestämmelser bl.a. om att nya byggnader ska anpassas till landskapet i RA-områdena. Planändringsområdet ligger på en ö som det inte finns någon vägförbindelse till, inte heller någon annan service.

### **Konsekvenser för naturmiljö och landskap**

Planändringen bedöms inte ha betydande konsekvenser för landskapet i området. I planändringen har de två östligaste byggplatserna för fritidsbostäder i den gällande generalplanen flyttats ett litet stycke mot nordväst och det västligaste RA-området har delats upp i två RA-områden norr och söder om nämnda. I näromgivningen kring planändringsområdet finns också fritidshus samt Rosala bycentrum. Det byggande som anvisats i planändringen kan anpassas till miljön och landskapet.

Dessutom omfattar den totala byggrätten som anvisas genom planändringen två byggplatser färre jämfört med den gällande stranddelgeneralplanen. Omfattningen av fri, sammanhängande strandlinje minskar en aning i och med planändringen, men eftersom antalet byggplatser minskar återstår tillräckligt med fri strand för allmänt rekreativt bruk. I RA-planbestämmelsen föreskrivs att byggnaderna på en byggplats ska bilda ett enhetligt gårdsområde så att byggnaderna står minst 40 meter från varandra.

### **Konsekvenser för områdes- och samhällsstrukturen**

Planändringen kommer inte att splittra upp samhällsstrukturen eller medföra några andra skadliga konsekvenser för den. I näromgivningarna kring planområdet finns fritidsbosättning samt Rosala bycentrum.

Planändringen stöder sig på den befintliga servicen i Kimitoöns kommun. Från planeringsområdet finns ingen fast vägförbindelse till det kommunala servicenätet. Man känner inte till att planändringen skulle ha någon betydande effekt för trafikvolymen.

Inom planområdet ordnas vattenförsörjningen fastighetsvis. I planens allmänna bestämmelser föreskrivs dessutom att vattenförsörjningen och reningen av avloppsvattnet ska skötas på ett av miljömyndigheten godkänt sätt, och att vid var tid gällande lagstiftning om avloppsvatten och kommunens miljöskyddsföreskrifter ska iakttas i området. Vidare föreskrivs att komposterbart avfall får komposteras på fastigheten men övrigt avfall ska transporteras till anvisad insamlingsplats.

### **Konsekvenser för den byggda miljön**

Planeringsområdet (322-508-1-2 Tjäru-Ådholmen) är obebyggt. I planändringsområdet finns inga kända värden i den byggda miljön eller kulturmiljövärden, inte heller några fornlämningar.

**Ekonomiska konsekvenser**

Markägaren står för de kostnader som föranleds av planändringens genomförande.

**Sociala konsekvenser**

Planändringen bedöms inte ha någon särskild inverkan på uppkomsten av en social miljö och den försämrar inte heller tryggheten i den sociala miljön. I planändringen omplaceras byggplatserna för fritidshus i den gällande generalplanen och minskas deras antal med två. I planområdet anses dessutom jord- och skogsbruksdominerade områden som lämpar sig för allmän rekreation med beaktande av naturvärdena. Man har strävat efter att placera byggplatserna för fritidshus så att de bildar en ändamålsenlig och förnuftig helhet.

**Klimatkonsekvenser**

Planändringen bedöms ha positiva klimateffekter eftersom antalet byggplatser för fritidshus och samtidigt även den totala byggrätten minskar genom planändringen. Konsekvenserna av naturinventeringen bedöms i förslagsskedet.

## 5. Genomförandet av planen

---

### 5.1. Genomförande och tidtabell

Genomförandet av området kan starta när ändringen av generalplanen har trätt i kraft genom en kungörelse. Markägaren ansvarar för genomförandet av planen på sin mark.

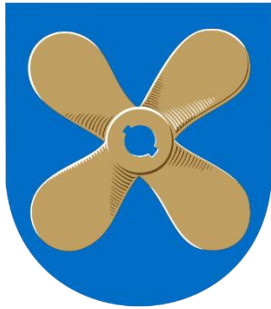
### 5.2. Uppföljning av genomförandet

Kimitoöns kommun ansvarar för uppföljningen och övervakningen av genomförandet.

Åbo \_\_.\_\_.2025

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ing. YKS 742



**KIMITOÖNS KOMMUN**  
**KEMIÖNSAAREN KUNTA**

DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD, ÄNDRING AV  
STRANDELGENERALPLANEN 2

DRAGSFJÄRDIN ITÄISEN SAARISTON RANTAOSA-  
YLEISKAAVAN MUUTOS 2

Del av fastigheten 322-508-1-2 Tjäru-Ådholmen  
Osa kiinteistöä 322-508-1-2 Tjäru-Ådholmen

**Program för deltagande och bedömning**  
**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

**13.1.2025**

**Nosto Consulting Oy**

Programmet för deltagande och planens mål och hur förfarandet för utarbetandet och planeringen fortskrider. Programmet för deltagande och bedömning innehåller också basinformation om planområdet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa kaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

## 1. Planeringsområde / Suunnittelualue

### Identifikationsuppgifter / Tunnistetiedot

Ändringen av strandgeneralplanen gäller del av fastigheten 322-508-1-2 Tjäru-Ådholmen. Planändringen gäller områden för fritidsbostäder (RA) samt jord- och skogsbruksdominerade, natursköna områden som är särskilt känsliga för slitage (M-2) i den gällande stranddelgeneralplanen.

Planeringsområdet är ca 13,3 ha. Den verkliga strandlinjen är ca 3,14 km och den omräknade strandlinjen ca 2,45 km. Fastigheten ägs av en privat markägare.

Rantaosayleiskaavan muutos koskee osaa kiinteistöä 322-508-1-2 Tjäru-Ådholmen. Kaavamuutos koskee voimassa olevan rantaosayleiskaavan loma-asuntojen alueita (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaisia luonnonkainiita, erittäin kulutusherkkiä alueita (M-2).

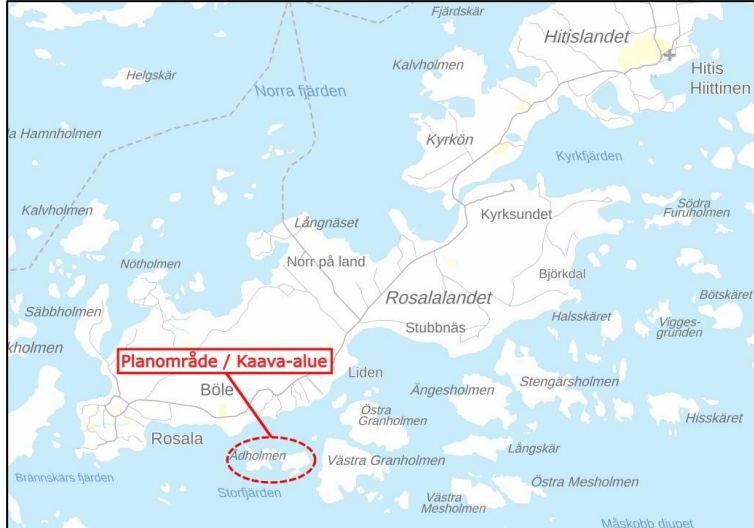
Suunnittelualueen pinta-ala on noin 13,3 ha ja suunnittelualueen todellista rantaviivaa on noin 3,14 kilometriä ja muunnettua rantaviivaa noin 2,45 kilometriä. Kiinteistö on yksityisessä maanomistuksessa.

### Planområdets läge / Kaava-alueen sijainti

Planeringsområdet ligger på Ådholmen i Kimitoön ca 1,5 km fågelvägen från Rosala by mot öster, ca 6 km fågelvägen från Hitis by mot sydväst samt ca 38 km fågelvägen från Kimitoöns kommuncentrum mot sydväst. Planeringsområdet är på en holme som det inte finns någon fast vägförbindelse till.

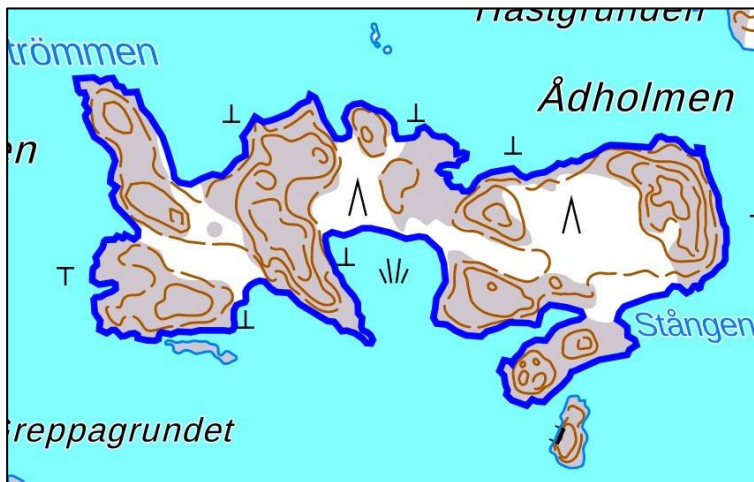
Suunnittelualue sijaitsee Kemiönsaaren Ådholmenissa Rosalan kylästä noin 1,5 kilometriä linnuntietä itään, noin 6 kilometriä Hiittisten kylästä linnuntietä lounaaseen sekä noin 38 kilometriä linnuntietä Kemiönsaaren kuntakeskuksesta lounaaseen. Suunnittelualue sijaitsee saarella eikä alueelle ole kiinteää tieyhteyttä.

Planområdets ungefärliga läge på kartan / Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Källa: Lantmäteriverkets bakgrundskartserie. ©LMV. Lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML.

Riktgivande avgränsning av planeringsområdet (med blått): / Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus (sinisellä):



Avgränsningen på ett flygfoto / Rajaus ilmakuvasa:



Källa: Fastighetsdatatjänsten, kartutdrag. ©LMV

Lähde: Kiinteistöietopalvelu, karttaote. ©MML

## 2. Utgångspunkter och mål för planeringen / Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

### 2.1 Utgångspunkter / Lähtökohdat

#### Naturmiljö / Luonnonympäristö

Planeringsområdet är för skärgården typisk skog på hållmark där terrängen ställvis reser sig relativt brant. På strandområdet finns kala klippor här och där, samt vassruggar.

I planeringsområdet finns inga värdefulla landskapsområden av riksintresse eller landskapsintresse.

Naturmiljön i planområdet behandlas mer ingående i planbeskrivningen.

Suunnittelualue on tyypillistä saariston kallioista metsämaata, jossa suunnittelualan maasto kohoaa paikoitellen melko jyrkästi. Ranta-alueilla on myös paljaita kallioalueita sekä ruovikkoa.

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Kaava-alueen luonnonympäristöä kuvaillaan tarkemmin kaavaselostuksessa.

#### Den byggda miljön / Rakennettu ympäristö

Planeringsområdet (322-508-1-2 Tjäru-Ådholmen) är obebyggt.



Man känner inte till att det inom planeringsområdet skulle finnas fornminnen eller värdefulla objekt i den byggda kulturmiljön.

Suunnittelualue (322-508-1-2 Tjäru-Ådholmen) on rakentamaton.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

### Riksomfattande mål för områdesanvändningen / Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Statsrådet fattade beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen 14.12.2017. Genom beslutet ersatte statsrådet beslutet om de riksomfattande mål för områdesanvändningen som hade fattats 2000 och justerats 2008. Det nya beslutet trädde i kraft 1.4.2018.

Av de nya riksomfattande målen för områdesanvändningen berörs planprojektet åtminstone av följande:

#### En sund och trygg livsmiljö

- Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nybyggandet placeras utanför områden med översvämningrisk eller i områden där översvämningrisken hanteras i övrigt.

#### En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

#### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

### Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

### Landskapsplan / Maakuntakaava

#### Egentliga Finlands landskapsplan / Varsinais-Suomen maakuntakaava

Miljöministeriet fastställde landskapsplanen för Egentliga Finland 20.3.2013. I landskapsplanen är planeringsområdet ett jord- och skogsdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism (MRV). Planeringsområdet hör till delområde 2 för dimensioneringen av fritidsbebyggelse, dvs. 5–7 fbe/km och 40 % fri strand.

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavan. Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 2, eli 5-7 lay/km ja 40 % vapaata rantaa.

#### Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser /

#### Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Egentliga Finlands landskapsfullmäktige godkände etapplandskapsplanen för naturvärden och resurser på sitt sammanträde 14.6.2021 och har genom sitt beslut 13.9.2021 i enlighet med 201 § i markanvändnings- och bygglagen bestämt att planen ska träda i kraft innan den har vunnit laga kraft. I etapplandskapsplanen är planeringsområdet ett jord- och skogsdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism (MRV).

Den gällande etapplandskapsplanen upphäver och ersätter beteckningarna V, R, S, M, MRV-områdesreserveringen och objektsbeteckningarna v, r, och s i den gällande landskapsplanen.

Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2021 luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita (MRV).

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.

### Etapplandskapsplan för tätorternas markanvändning, service och trafik / Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe- maakuntakaava

Egentliga Finlands etapplandskapsplan för tätorternas markanvändning, service och trafik godkändes 11.6.2018 och landskapsstyrelsen har genom ett beslut 27.8.2018 förordnat att planen ska träda i kraft innan den vunnit laga kraft. Etapplandskapsplanen har inga beteckningar i planändringssamrådet.

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

### Generalplan / Yleiskaava

Ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård, som godkändes av kommunfullmäktige 28.5.2018 godkända och trädde i kraft 21.2.2020, är i kraft på fastigheten 508-1-2 Tjärü-Ådholmen. I den ändringen av strandgeneralplanen har planeringsområdet anvisats som området för fritidsbostäder (RA) samt som jord- och skogsbruksdominerade, natursköna områden som är mycket känsliga för slitage (M-2). I M-2-områden får man inte uppföra nya byggnader utan eventuella byggrätter för fritids- hus har flyttats lägenhetsvis till RA-, AO- och RM-områden. I generalplanen med rättsverkningar har sammanlagt sex (6) byggplatser för fritidsbostäder anvisats. Den totala bygggrätten för varje byggplats är 200 vy-m<sup>2</sup>.

Suunnittelalueen kiinteistön 322-508-1-2 Tjärü-Ådholmen alueella on voimassa kunnanvaltuuston 28.5.2018 hyväksymä ja 21.2.2020 voimaan tullut oikeusvaikutteinen Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos, jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntoalueiksi (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaisiksi luonnonkauniiksi, erittäin kulutusherkiksi alueiksi (M-2). M-2 alueille ei saa rakentaa uudisrakennuksia vaan alueiden mahdolliset lomarakennusoikeudet on siirretty tilakohtaisesti RA-, AO- ja RM-alueille. Suunnittelualueelle on oikeusvaikutteisessa rantaosayleiskaavassa osoitettu yhteensä kuusi (6) lomarakennuspaikkaa ja rakennuspaikkakohtaista kokonaisrakennusoikeutta enintään 200 k-m<sup>2</sup>.

### Detaljplan / Stranddetaljplan / Asemakaava / Ranta-asemakaava

Det finns ingen gällande detaljplan eller stranddetaljplan i planeringsområdet.

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

### Byggnadsordning / Rakennusjärjestys

Kimitoöns kommuns byggnadsordning godkändes av kommunfullmäktige 10.12.2008.

Kemiönsaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.12.2008.

### Planens baskarta / Kaavan pohjakartta

Material ur Lantmäteriverkets fastighetsregister- och terrängkartor har använts som baskarta för planen. Baskartan läggs fram i skalan 1:10 000.

Kaavan pohjakarttana on käytetty Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteri- ja maastokartta-aineistoja. Pohjakartta on esitetty mittakaavassa 1:10 000.

## 2.2 Mål / Tavoite

I den gällande stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård har inom planeringsområdet, på fastigheten 508-1-2 Tjäru-Ådholmen, anvisats sammanlagt 6 RA-byggplatser, av vilka ingen har byggts. Syftet med ändringen av stranddelgeneralplanen är att flytta och dela RA-områdena i den gällande stranddelgeneralplanen till bättre bebyggbara ställen på holmen. Syftet med planändringen är att flytta det östligaste RA-området till sydväst och dela upp det västligaste RA-området till två RA-områden på norra sidan och södra sidan av det. Antalet RA-byggplatser minskar med två, och därmed minskar den totala byggrätten i området jämfört med den gällande stranddelgeneralplanen. Byggrätten för varje byggplats bestäms enligt den gällande stranddelgeneralplanen och uppgår i planeringsområdet till högst 200 vy-m<sup>2</sup>. Dessutom är ett mål att få byggrätt för en fristående strandbastu i spetsen av udden i den sydöstra delen av planeringsområdet.

Ändringen av stranddelgeneralplanen utarbetas som en plan med rättsverklningar där det särskilt föreskrivs om att generalplanen eller del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov. Genomförandet av planändringen har inga betydande konsekvenser på riksplanet eller landskapsplanet.

Suunnittelualan kiinteistölle 322-508-1-2 Tjäru-Ådholmen on alueella voimassa olevassa Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavassa osoitettu yhteensä kuusi RA-rakennuspaikkaa, joista yhtään ei ole rakennettu. Rantaosayleiskaavan muutoksen tavoitteena on siirtää ja jakaa voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaiset RA-alueet saaren rakennuskelpoisempiin kohtiin. Kaavamutoksen tavoitteena on siirtää itäisintä RA-alueita lounaaseen ja jakaa läntisin RA-alue kahdeksi RA-alueeksi alueen pohjoispuolelle ja eteläpuolelle. RA-rakennuspaikkojen määrä vähenee kahdella

ja näin alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee voimassa olevaan rantaosayleiskaavaan verrattuna. Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus määräytyy voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaisesti, joka suunnittelualueella on enintään 200 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi tavoitteena on saada suunnittelualueen kaakkoisosassa olevan niemen kärkeen rakennusoikeus erilliselle rantasaunalle.

Rantaosayleiskaavan muutos laaditaan oikeusvaikutteiseksi yleiskaavaksi, jossa erityisesti määrätään yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Toteutuessaan kaavamutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

## 2.3 Utredningar som ska sammanställas / Laadittavat selvitykset

Över planeringsområdet kommer följande utredningar att sammanställas:

- Nuläget.
- Naturinventering, sommaren 2025

Suunnittelualueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanne
- Luontoinventointi, kesä 2025

I samband med ändringen av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds östra skärgård, vilken är en plan med rättsverkningar (godkänd 28.5.2018, i kraft 21.2.2020) gjordes bl.a. en naturinventering och en arkeologisk inventering i generalplaneområdet.

Suunnittelualueella voimassa olevan ja oikeusvaikutteisen Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksen yhteydessä (hyväksytty 28.5.2018, tullut voimaan 21.2.2020) yleiskaava-alueelta on laadittu mm. luonto- ja arkeologinen selvitys.

## 2.4 Konsekvenser som ska bedömas / Arvioitavat vaikutukset

Under planarbetets gång bedöms planens konsekvenser åtminstone för naturmiljön, landskapet, den bebyggda miljön, områdes- och samhällsstrukturen samt den sociala miljön.

Den slutliga bedömningen läggs fram i beskrivningen av planförslaget.

Kaavatyön aikana arvioidaan kaavan vaikutuksia ainakin alueen luonnonympäristöön, maisemaan, rakennettuun ympäristöön, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä sosiaaliseen ympäristöön.

Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

### 3. Intressenter / Osalliset

Intressenter är alla vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars bransch berörs av planen.

Intressenter i planprojektet är åtminstone följande:

- markägare och innehavare av nyttjanderätt i planeringsområdet, markägare till grannfastigheterna samt eventuella innehavare av arrenderade områden
- förvaltningarna i Kimitoöns kommun
- Egentliga Finlands välfärdsområde (räddningsväsendet)
- myndigheter: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland, Egentliga Finlands förbund.
- Försvarsmakten

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, käyttöoikeuden haltijat, naapuri-kiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Kemiönsaaren kunnan hallintokunnat
- Varsinais-Suomen hyvinvointialue (pelastuslaitos)
- viranomaiset: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto
- Puolustusvoimat

### 4. Planarbetets skeden och ordnandet av växelverkan / Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

#### Berednings- dvs. utkastskedet

Februari 2025:

*Ändringen av stranddelgeneralplanen görs anhängig. Programmet för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet tillkännages och läggs fram offentligt på kommunkansliet och på kommunens webbplats. Annons i kommunens annonsorgan, till kännedom för intressenterna i planarbetet. Materialet hålls framlagt hos kommunen i 30 dagar. Under denna tid kan intressenterna yttra åsikter om planutkastet. Åsikterna tas i beaktande i den mån det är möjligt. Kommunen begär vid behov myndigheternas utlåtanden om planutkastet.*

### Förslagsskedet

Augusti 2025: *Planförslaget läggs fram offentligt.* Kommunen lägger fram planförslaget offentligt i 30 dagar. Kommunen informerar intressenterna om framläggandet och publicerar en kungörelse i kommunens officiella annonsorgan, varvid intressenterna kan göra anmärkningar om planförslaget. Kommunen begär vid behov myndigheternas utlåtanden om planförslaget.

### Godkännande

November 2025: Kommunen fattar *beslut om godkännande*. *Besvär* över beslutet om godkännande kan anföras hos Åbo förvaltningsdomstol.

### Valmistelu- eli luonnosvaihe

Helmikuu 2025: Rantaosayleiskaavan muutoksen vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto tiedoksi ja nähtäville* kunnanvirastossa sekä internet-sivuilla, ilmoitus kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään kunnassa nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kunta pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

### Ehdotusvaihe

Elokuu 2025: *Kaavaehdotus nähtäville*. Kunta asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kunta pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

### Hyväksymisvaihe

Marraskuu 2025: Kunnan *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

## 5. Kontaktuppgifter / Yhteystiedot

För utarbetandet av planen fram till behandlingen för godkännande ansvarar Nosto Consulting Oy (FO-nummer 2343223-6).

Planen utarbetas av:

Dipl.ing. Pasi Lappalainen  
Tfn 0400 858 101, [pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi](mailto:pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi)

Brahegatan 7, 20100 ÅBO

Kimitoöns kommun:

Planläggningsarkitekt Heli Vauhkonen  
Tfn 040 484 6826, [heli.vauhkonen@kimitoon.fi](mailto:heli.vauhkonen@kimitoon.fi)  
Vretavägen 19, 25700 KIMITO

Kaavan laaomisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

Dipl.ins. Pasi Lappalainen  
Puh. 0400 858 101, [pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi](mailto:pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi)

Brahenkatu 7, 20100 TURKU

Kemiönsaaren kunta:

Kaavoitusarkkitehti Heli Vauhkonen  
Puh. 040 484 6826, [heli.vauhkonen@kimitoon.fi](mailto:heli.vauhkonen@kimitoon.fi)

Vretantie 19, 25700 KEMIÖ

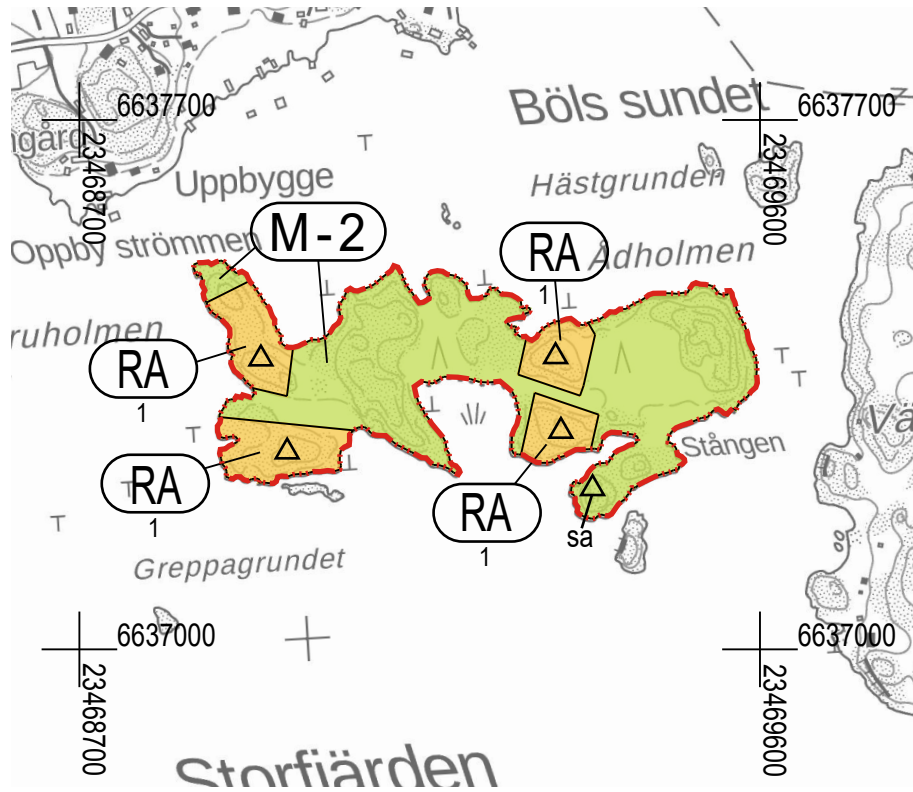
## 6. Respons på programmet för deltagande och bedömning / Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Förslag till förbättringar av programmet för deltagande och bedömning kan riktas till ovan nämnda personer under planarbetets gång.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

**Nosto Consulting Oy**





# KIMITOÖNS KOMMUN / KEMIÖNSAAREN KUNTA

## DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD, ÄNDRING AV STRANDDELGENERALPLANEN 2 DRAGSFJÄRDIN ITÄISEN SAARISTON RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS 2

Del av fastigheten 322-508-1-2 Tjäru-Ådholmen

Osa kiinteistöä 322-508-1-2 Tjäru-Ådholmen

UTKAST / LUONNOS

13.1.2025

1:10 000

### GENERALPLANE BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER / YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

RA

1

#### OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER.

Stiffran anger högsta tillåtna antal fritidsbostadsbygglämpligheter på området.

På varje bygglämplighet får byggas en fritidsbostad om högst 150 m<sup>2</sup>-vy, en gäststuga om högst 25 m<sup>2</sup>-vy, en bastu om högst 25 m<sup>2</sup>-vy och ekonomibyggnader. Den högsta totala tillåtna våningsytan, förutsatt att terrängen tillåter det, är 200 m<sup>2</sup>-vy.

Förutom den separata bastun kan även fritidsbostaden innehålla en bastu.

Byggnaderna på bygglämpligheten bör bilda en enhetlig gårdsgrupp så att byggnaderna placeras på högst 40 m:s avstånd från varandra. En bastu om högst 25 m<sup>2</sup>-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 bygglämpligheten så förutsätter. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m<sup>2</sup>-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.

#### LOMA-ASUNTOALUE.

Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m<sup>2</sup> loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m<sup>2</sup> vierasmajan, yhden enintään 25 k-m<sup>2</sup> saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla maaston niin salliessa enintään 200 k-m<sup>2</sup>.

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-m<sup>2</sup>:n suuruisen saunan voi erityisistä maastollisista syistä sijoittaa myös kauemmas pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän rantaviivasta. Em. vähimmäisetäisyydestä voidaan poiketa rakennuspaikan olosuhteiden niin edellyttäessä. Enintään 25 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden salliessa 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.

M-2

#### JORD- OCH SKOGBRUKSDOMINERAT NATURSKÖNT OMRÅDE, SOM ÄR SÄRSKILT KÄNSLIGT FÖR SLITAGE.

På området får inte uppföras nybyggnader förutom på den separat anvisade bygglämpligheten för bastu.

Områdets eventuella fritidsbostadsbyggnadsrätt har lägenhetsvis överfört till RA-, AO- och RM-områden.

#### MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN LUONNONKAUNIS, ERITTÄIN KULUTUSHERKKÄ ALUE.

Alueelle ei saa rakentaa uudisrakennuksia kuin erikseen osoitetulle saunan rakennuspaikalle.

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



Generalplaneområdets gräns.  
Yleiskaava-alueen raja.



Områdesgräns.  
Alueen raja.



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

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



Byggplats för bastu.  
På platsen får byggas en bastu om högst 25 m<sup>2</sup>-vy och en ekonomibygnad om högst 20 m<sup>2</sup>-vy. Dessa byggnader ersätter motsvarande byggnader på RA byggnadsytan på sammafastighet, och belastar RA byggrutans helhetsbyggnadsrätt. Bastubyggrätten får inte med en lantmäteriförrättning styckas till en separat fastighet.

Saunan rakennuspaikka.  
Paikalle saa rakentaa enintään 25 k-m<sup>2</sup> saunan ja enintään 20 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksen. Nämä rakennukset korvaavat vastaavat rakennukset saman kiinteistön RA rakennusalalla, ja rasittavat RA alueen kokonaisrakennusoikeutta. Saunan rakennuspaikkaa ei saa maanmittaustoimituksella jakaa erilliseksi kiinteistöksi.

#### Allmänna bestämmelserna:

Denna generalplan kan enligt LOA 72.1 § användas som grund för beviljande av bygglov för byggande som förenligt med generalplanen.

Av terrängmässiga eller annars motiverade skäl kan på RA-området den till helhetsbyggrätten hörande separata bastubyggnaden och gäststugan äver förverkligas även som en byggnad om högst 45 m<sup>2</sup>-vy våningsyta / 180 m<sup>3</sup>.

På området tillämpas vid ifrågavarande tidpunkt i kraftvarande lagstiftning gällande avloppsvatten och kommunens miljöskyddsbestämmelser.

Områdets vattenförsörjning och avloppsvattenrening bör skötas på ett av miljömyndigheterna godkänt sätt.

Komposterbart material får komposteras på fastigheten, övrigt avfall ska transporteras till anvisad samlingsplats.

#### Yleismääräykset:

Tätä yleiskaavaa voidaan käyttää AKL 72.1 §:n mukaisesti rakentamisluvan perusteena yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen.

Maastollisista tai muuten perustelluista syistä voi RA-alueen kokonaisrakennusoikeuteen laskettavan erillisen saunan ja vierasmajan toteuttaa myös yhtenä enintään 45 k-m<sup>2</sup>.n / 180 m<sup>3</sup> suuruisena rakennuksena.

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

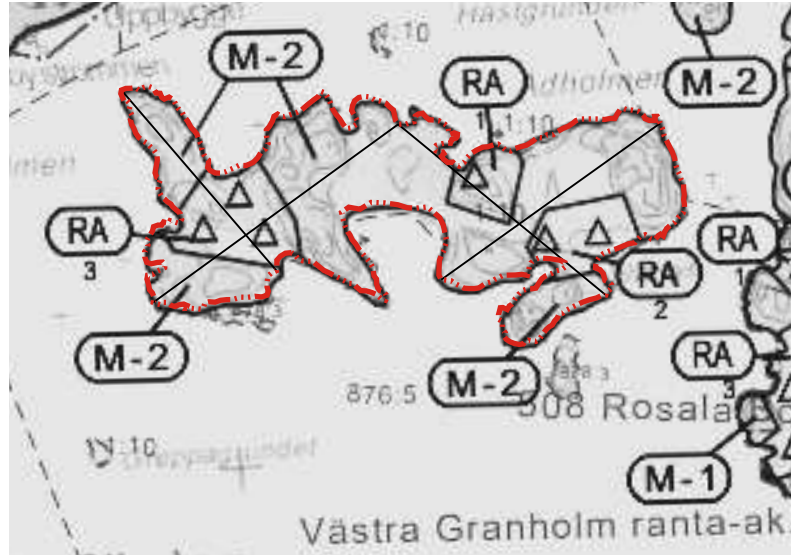
Alueen vesihuolto ja jätevesien puhdistus tulee hoitaa ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.


Kompostoitava jäte voidaan kompostoida kiinteistöllä, muut jätteet on kuljetettava osoitettuun jätekeräykseen.



Utgående generalplan (1:10 000)  
Gräns för det generalplaneområde som  
planändringen i rubriken avser och vars tidigare  
planbeteckningar och -bestämmelser upphör att  
gälla.

Poistuva yleiskaava (1:10 000)  
Yleiskaava-alueen raja, jota otsakkeessa mainittu  
kaavanmuutos koskee ja jolta aiemmat  
kaavamerkinnot ja -määräykset poistuvat.



<p><b>KIMITOÖNS KOMMUN</b> DRAGSFJÄRDS ÖSTRA SKÄRGÅRD, ÄNDRING AV STRANDELGENERALPLANEN 2</p> <p><b>KEMIÖNSAAREN KUNTA</b> DRAGSFJÄRDIN ITÄISEN SAARISTON RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS 2</p>	<p>Framlagd: ____-____.2025 Godkänd: ____2025 § __ I kraft: ____2025 Nåhtävillä: ____-____.2025 Hyväksytty: ____2025 § __ Tullut voimaan: ____2025</p>
<p> <b>NOSTO</b> Consulting</p> <p>Nosto Consulting Oy Brahegatan 7, 20100 Åbo Brahenskatu 7, 20100 Turku www.nostoconsulting.fi Tfn. / puh. 0400 858 101</p>	<p>Arbetsnummer, version Työnumero, versio 1:10 000</p> <p><b>YSK</b> 695-YK2407</p> <p>Tiedosto: Dragsfjardin_itaisen_saariston_ROYKM2_v02_Luonnos.dwg</p>
<p>Datum / Päiväys:</p> <p>Åbo / Turussa 13.1.2025</p>	<p>Pasi Lappalainen, dipl.ing. / dipl.ins. YKS 742</p>