

Röölänrannan asemakaavamuutos

176/10.03.01/2018

Tekninen lautakunta 13.05.2020 § 50

Kaavoitusinsinööri Eeva Rytkölä 4.5.2020:

Rymättylän Röölän ranta-alueelle on laadittu 27.4.2020 päivätty asemakaavaluonnos. Aikaisemmin laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivitetty 27.4.2020. Päivitetty OAS on liitteenä.

LIITE A12, TEKLA 13.5.2020 (Säilytetään erillisessä kaavakansiossa).

Kaavatyön käynnistäminen

Asemakaavan laatimisesta Röölän ranta-alueelle on päätetty vuoden 2017 kaavoituskatsauksen yhteydessä (KH 6.2.2017 § 35). Lähtökohtana kaavatyölle on ollut suunnitelma Rööläntien maantiealueen 1896 Röödilä – Röödilä E lakkauttamiseksi yleisenä tienä maantieltä 1890 Rymättylä – Hanka yhteyslaiturille saakka, sekä Rymättylä – Hanka maantiehen 1890 kuuluvan pysäköintialueen lakkauttaminen yleisenä tienä. Asemakaavan laatiminen on ollut edellytyksenä kyseisten alueiden siirtämiseksi Naantalin kaupungin omistukseen.

Maanomistus

Röölässä sijaitsevan asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria, josta maa-aluetta on noin 1 hehtaari ja vesialuetta noin 1,5 hehtaaria. Suunnittelualue sijoittuu Naantalin kaupungin sekä yksityisten omistamille maa-alueille, ja yksityisessä omistuksessa tai hallinnassa olevien kiinteistöjen yhteisille maa- ja vesialueille. Osalla kiinteistöistä Naantalin kaupunki on vuokralaisena.

Suunnittelun lähtökohdat

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston vuonna 2011 hyväksymä Röölän taajamaosayleiskaava, johon nyt kaavoitettava alue on merkitty satama-alueeksi (LS):

Alue on tarkoitettu yhteysalusten, laivojen ja veneiden satamaksi. Alueelle saa rakentaa vesiliikennettä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia, kuten lastaus- ja venelaitureita, veneiden huoltoa palvelevia rakenteita, polttoaineen jakeluaseman, käymälätiloja ja pysäköintipaikkoja. Alueen rakentamisen tulee perustua kokonaissuunnitelmaan.

Vanha myllyrakennus on osoitettu merkinnällä sr:

Paikallisesti merkittävä säilytettävä rakennus tai rakennusryhmä. Rakennuksissa suoritettavien muutos- ja korjaustöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennus- ja/tai kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemakuvallisesti arvokas luonne ja ominaispiirteet säilyvät. Ennen rakennusta merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Turun

maakuntamuseolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Asemakaava laaditaan lak-kautetuille maantiealueille sekä jo rakentuneelle Röölään ranta-alueelle. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Rymättylä – Hanka maantiehen (Rööläntie, Luotojentie), itä- ja länsipuolella yksityisessä omistuksessa ole-viin kiinteistöihin ja etelässä vesialueeseen.

Rakennettu ympäristö

Asemakaavoitettavan alueen nykyinen rakennuskanta muodostuu 1930-lu-vulla valmistuneesta Röölään myllyrakennuksesta, sekä sen kylkeen raken-netusta 1-kerroksisesta lisärakennuksesta. Mylly on museokäytössä, lisä-rakennuksessa toimivat Silliperinnekeskus Dikseli, ja sen yhteydessä pieni kauppa ja kahviotila. Suunnittelualueella ei ole asukkaita tai asuinraken-nuksia.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on 2 asuinrakennusta, joissa on yhteensä 8 asukasta. Entisen sillitehtaan tiloissa toimii nykyään omena-viinitehdas ja vanha betonitiilinen varastorakennus on kunnostettu ravinto-laksi. Muutoin kaavoitettavan alueen ympäristössä olevien rakennusten käyttö on aikojen saatossa vaihdellut ja osittain hiipunut jo kokonaan.

Sataman toiminnot

Nykyisiä toimintoja Röölään rannassa ovat muun muassa vierasvenesatama sekä veneilijöille suunnattuja palveluja kuten meriasema, septic tankin tyh-jennys ja vesipiste. Rannassa on myös kuivakäymälä, Lounais-Suomen Jä-tehuollon kierrätyspiste (ei sekajätettä), veneenlaskupaikka ja Rymättylän VPK:n päivystysalus.

Liikenne

Kaava-alueen pohjoispuolta sivuaa maantie (yhdystie 1890 Rymättylä-Han-ka), joka kulkee Rymättylän kirkonkylästä Röölään kautta Kirveenrauman sillan välityksellä Airismaahan. Tien nimi on Röölään taajamaan asti Rööläntie ja siitä eteenpäin Luotojentie.

Noin 116 metriä pitkä yhdystie 1896 (Röödilä-Röödilä E) Rööläntieltä yh-teysaluslaituriin on lakkautettu yleisenä maantienä ja se on 26.3.2020 liitetty osaksi kaupungin omistamaa kiinteistöä 529-540-1-100. Lakkautetulla tieosuudella on edelleen joukkoliikenteen (Föli) kääntöpaikka ja päätepy-säkki.

Yhteysaluslaituri on poistunut käytöstä vuonna 2011 yhteysalusliikenteen siirryttyä kulkemaan Haapalan laiturin kautta. Vuosina 2012 ja 2016 tehty-jen yleistarkastusten perusteella laiturin kunto on arvioitu huonoksi, jonka vuoksi sille on ajoneuvolla ajo kielletty. Kunnostuksen jälkeen laituria voi-daan käyttää huviveneliikenteeseen arviolta noin 15 – 20 vuoden ajan.

Vesihuolto

Röölään rannan kiinteistöt on liitetty Naantalin kaupungin vesijohto- ja jäte-vesiviemäriverkostoon. Jätevedet johdetaan siirtoviemäriellä kanta-Naantalin verkoston kautta puhdistamolle.

Sähkö

Sähköverkon suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta suunnittelualueella vastaa Caruna Oy.

Luonnonympäristö

Röölän asemakaavan suunnittelualueella ei ole valtakunnallisiin suojeluohjelmiin sisältyviä alueita eikä alueella alustavan selvityksen mukaan ole merkittäviä luontoarvoja.

Asemakaavaluonnos

Ranta-alue

Nyt laadittavan Röölän asemakaavan tavoitteena on tukea alueen satama- ja matkailutoimintoja sekä mahdollistaa tulevaisuudessa niiden monipuolinen kehittäminen myös paikallisten asukkaiden ja yritysten näkökulmasta.

Sataman- ja matkailupalvelujen korttelialue (LS/rm).

Alue on tarkoitettu yleiseksi yhteysalusten, laivojen ja veneiden satamaksi. Alueelle saa sijoittaa vesiliikennettä ja matkailua palvelevia rakennuksia ja rakennelmia, kuten lastaus- ja venelaitureita, veneiden huoltoa palvelevia rakenteita, polttoaineen jakeluaseman, huolto- ja käymälätiloja sekä pysäköintipaikkoja. Alueelle saa rakentaa alueen toimintaa tukevia rakennuksia yhteensä 300 k-m². Alueen rakentamisen tulee perustua kokonaissuunnitelmaan.

Alueelle rakennettavien rakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi.

Korttelialueelle on pysyvällä merkinnällä (pistekatkoviiva) osoitettu pysäköintialue (lp-1):

Yleiselle pysäköinnille tarkoitettu alueen osa, jolle saa sijoittaa joukkoliikenteen kulkuyhteyden, bussipysäkin ja/tai jätteidenkeräyspisteen. Alueen autopaikoista enintään 8 voidaan osoittaa korttelin 1 RM-2 korttelialueen autopaikoiksi.

Niin ikään pysyvällä merkinnällä on osoitettu olemassa olevat vesihuollon johtoja varten varatut alueen osat, sekä pumppaamon paikka (et). LS/rm –korttelialueen koillisosaan on merkitty istutettava alueen osa.

Sijainniltaan ohjeellisena (katkoviiva) on esitetty veneenlaskupaikka (vlp), polttoaineen jakelupiste (pj), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia alueen osia (et) ja linja-autopysäkki (bp).

Yhteysaluslaiturin kohtaa lukuun ottamatta rantaviivan sijainti on merkitty ohjeellisena, mikä mahdollistaa tarvittaessa rannan muokkaamisen. Yhteysaluslaiturin kohdalla rantaviiva noudattele nykyistä kiinteistön rajaa, ja on osoitettu paikalleen pysyvästi.

Merkinnällä lvv on osoitettu: *Vesialueena säilytettävä alueen osa, jolle saa sijoittaa laitureita. Olemassa olevat pienvenelaiturit on osoitettu ohjeellisella merkinnällä.*

Myllyn kiinteistö

Asemakaavan tavoitteena on myös 1930-luvulla valmistuneen ja nyt museokäytössä olevan rakennus- ja ympäristöhistoriallisesti arvokkaan Röö-

län myllyrakennuksen suojeleminen. Tavoitteet myllyn yhteyteen myöhemmin rakennetun matalan varistorakennuksen jatkokäytön osalta tarkentuvat kaavatyön aikana.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-2).

Rakennusoikeusmerkintä osoittaa suurimman sallitun kerrosalaneliömetrien määrän, jonka korttelialueelle saa rakentaa sr-4 merkinnällä osoitetun rakennuksen osan lisäksi.

Suojeltavan myllyrakennuksen rakennusala on osoitettu merkinnällä sr-4: Suojeltava rakennus tai sen osa, joka on säilytettävä miljöön osana.

Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään.

Rakennusoikeutta on merkitty suojellun rakennuksen osan lisäksi 400 k-m², suurin sallittu kerrosaluku on kaksi.

Korttelialueelle on osoitettava autopaikkoja vähintään 1 ap / 50 k-m². Osa autopaikoista voidaan sijoittaa LS/rm –korttelialueen lp-1 pysäköintialueelle.

Yleismääräykset:

Alueen ominaispiirteet on otettava huomioon rakennuksiin ja muuhun ympäristöön vaikuttavien toimien suunnittelussa ja toteuttamisessa. Uudisrakentamisen tulee arkkitehtuuriltaan, kattomuodoltaan ja sijainniltaan sopeutua muuhun rakennuskantaan sekä luonnonympäristöön.

Alueen suunnittelussa ja toteuttamisessa on turvattava joukkoliikenteen sekä sataman toimintaan liittyvän liikenteen toimintaedellytykset.

LS/rm -korttelialueelle saa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi sijoittaa puistomuuntamon.

Alueelle ei sallita veneiden talvisäilytyspaikkojen sijoittamista.

Maaperän mahdolliset haitta-ainepitoisuudet, määrät ja levinneisyys on tutkittava hyvissä ajoin ennen maanrakennustöihin johtavan rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä. Maaperätutkimusten laadusta ja laajuudesta on sovittava ympäristöviranomaisen kanssa. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Asemakaavamerkintöjä täydennetään kaavan ehdotusvaiheessa. Röölänrannan 27.4.2020 päivätty asemakaavaluonnos on liitteenä.

LIITE A13, TEKLA 13.5.2020 (Säilytetään erillisessä kaavakansiossa).

Kaavan vaikutukset

Toteutuessaan asemakaava mahdollistaa alueen kehittämisen ja parantaa alueella toimivien yritysten toimintaedellytyksiä, mikä puolestaan lisää alueen elinvoimaisuutta ja tukee siten alueen palvelurakenteita.

Kaavan vaikutuksia tarkennetaan asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Kaavataloudellinen tarkastelu

Asemakaavan laatiminen ei aiheuta yhdyskuntatekniikasta muodostuvia kustannuksia, eikä kiinteistöjen myynnistä saatavia tuloja.

Kaupungin ja maanomistajien välille laaditaan tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus.

Valokuvakooste suunnittelualueelta liitteenä.

LIITE B2, TEKLA 13.5.2020 (Säilytetään erillisessä kaavakansiossa).

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää, että 27.4.2020 päiväystä Röö-
länrannan asemakaavan valmisteluaineistosta varataan osal-
lisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen ti-
laisuus mielipiteen esittämiseen.

Luonnoksesta pyydetään seuraavat lausunnot:

- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Saaristolautakunta
- Rymättylän VPK
- Caruna Oyj
- DNA Oyj

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.