

## Röölänrannan asemakaava (Ak.361)

Tekninen lautakunta 14.09.2022 § 94  
615/10.02.03/2021

Valmistelija

Kaavoitusinsinööri Eeva Rytkölä 6.9.2022

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Rymättylässä Otavan saaren eteläosassa Röölän satama-alueella noin 3,5 km Rymättylän kirkonkylästä etelään. Röölän rannan alueelle laaditaan ensimmäistä asemakaavaa.

Alueelle on nyt laadittu 22.6.2022 päivätty asemakaavaehdotus, joka pitää sisällään kaavakartan ja kaavaselostuksen liitteineen. Kaavaehdotusta ehdotetaan nyt laitettavaksi julkisesti nähtäville. Tavoitteena on, että asemakaava voitaisiin hyväksyä 2022 loppuun mennessä.

Liitteet 1 – 4, TEKLA 14.9.2022

### Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Röölänrannan asemakaavan kaavaluonnos ja valmisteluaineisto olivat MRA 30 § mukaisesti nähtävillä 05.06 – 20.07.2020 Naantalın Teknisten palvelujen maankäyttöosastolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaluonnoksesta jätettiin 7 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Lisäksi Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa, koska liitolla ei ole siitä huomautettavaa eikä kaavaluonnos ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Annetuissa palautteissa kiinnitettiin huomiota muun muassa

- kaava-alueen ja maantien 1890 kevyen ja joukkoliikenteen kehittämistarpeisiin ja liittymän liikenneturvallisuuteen
  - kaavoittajan vastine: suunnittelualueetta laajennettiin pohjoiseen ja Rymättylä-Hanka maantielle 1890 osoitettiin yleisen tien alue LT-merkinnällä. Liittymäalueelle laadittiin liikennetarkastelu.
- myllyrakennuksen suojelumääräyksen tarkentamiseen siten, että sen tulisi yksiselitteisesti kieltää rakennuksen purkaminen
  - kaavoittajan vastine: suojelumääräystä täsmennettiin esitetyllä tavalla
- polttoaineen jakelupisteen toiminnan laajuuteen. Tarpeita oli sekä sen rajaamiseen, että laajentamiseen
  - kaavoittajan vastine: yleisissä määräyksissä edellytetään ympäristöluvan tarpeen arvioimista toiminnan muuttuessa
- kaava-alueen rajaukseen mm. rakennusmiljöön säilymisen näkökulmasta
  - kaavoittajan vastine: alueen miljöö on huomioitu kaavaa laadittaessa, ja siitä on laadittu erillinen tarkastelu (liite 6b). Suunnittelualueen laajentaminen ei vastaisi asemakaavalle asetettua tavoitetta ja tarkoitusta
- Rymättylän VPK:n tarpeiden huomioimiseen
  - kaavoittajan vastine: pelastuslaitoksen kalustoa varten on osoitettu ohjeellisia aluevarauksia
- kylätoimikunnan esiintymislavan säilymisen turvaamiseen alueella

- kaavoittajan vastine: kaavan yleismääräyksiin on lisätty merkintä: *LS/rm -alueelle saa sijoittaa siirrettävän esiintymislavan. Lavan sijainti ei saa rajoittaa alueen rakentamista tai muuta toimintaa.*

Kaikki annetut lausunnot ja mielipiteet, sekä niiden huomioiminen kaavassa on esitetty selostuksen liitteessä 10. Lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan nähtävillä päätöksentekijöille esityslistan oheismateriaalina.

Oheismateriaali: Ak-361 Röölänrannan ak, lausunnot ja mielipiteet, valmisteluvaihe

### **Kaavoitettava alue**

Asemakaava laaditaan jo pääosin rakentuneelle Röölään ranta-alueelle sekä lakkautetuille maantiealueille. Kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolon aikana saadun palautteen perusteella suunnittelualuetta on laajennettu Rööläntien / Luotojentien (Rymättylä – Hanka maantie 1890) suuntaan. Asemakaavoitettava alue ulottuu nyt Rymättylä – Hanka maantien (Rööläntie, Luotojentie) pohjoisreunalta etelään päin, rajautuen itä- ja länsipuolella yksityisessä omistuksessa oleviin kiinteistöihin ja etelässä vesialueeseen. Suunnittelualan pinta-ala on noin 2,7 ha, josta maa-alue on noin 1,3 ha ja vesialuetta noin 1,4 ha.

### **Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavatyön keskeisenä tavoitteena on osoittaa lakkautettaville yleisille tiealueille uusi julkinen käyttötarkoitus, joka tukee kokonaisuutena Röölään rannan alueen toimintaa, myös paikallisten asukkaiden ja yritysten näkökulmasta. Asemakaavatyössä etsitään ratkaisuja, jotka lisäävät matkailun kehittämisedellytyksiä sekä saariston palveluiden säilymistä ja kehittämistä merellisen maaseutu ympäristön ominaispiirteitä unohtamatta.

Röölään rannan aikaisemmat toiminnot (höyläämö, sillilaivat, yhteysalusliikenne) ovat loppuneet ja kaavoitettavan alueen elinvoimaisuus lepää nykyään pitkälti saariston loma-asukkaiden ja matkailun varassa. Siksi on tärkeää luoda edellytykset matkailua tukevien palveluiden tuottamiseen laaja-alaisemmin nykyisten, pääasiassa veneilijöille suunnattujen palvelujen lisäksi.

Keskeisiin tavoitteisiin on lisätty liikenneturvallisuuden parantaminen Rööläntien - Luotojentien risteysalueella.

### **Asemakaavan suhde yleiskaavaan**

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston vuonna 2011 hyväksymä Röölään taajamaosayleiskaava, jossa nyt kaavoitettava alue on merkitty pääosin satama-alueeksi (LS). Osa alueesta on merkitty liikerakennusten alueeksi (KL), jolla sijaitsee sr-merkinnällä suojeltavaksi osoitettu vanha myllyrakennus. Rööläntietä/ Luotojentietä koskevat merkinnät ”Yhdystie” sekä ”Kevyen liikenteen väylän yhteystarve”. Voimassa olevasta Röölään taajamaosayleiskaavasta poiketen asemakaavaluonnokseen on ranta-alueelle osoitettu satamatoimintojen lisäksi matkailua tukevaa toimintaa. Lisäyksen tarkoituksena on mahdollistaa rannan monipuolisempi kehittäminen ja edistää siten alueen säilymistä elinvoimaisena. Naantalin maankäytön kehityskuvassa 2035 Röölä on osoitettu Saariston rengastietä tukevaksi matkailupalvelualueeksi tai –kohteeksi.

## **Laaditut selvitykset**

Suunnittelualueelta ja sen lähiympäristöstä on tehty alueen rakennuksia koskeva tarkastelu. Lisäksi on laadittu Röölään liikennetarkastelu, jossa selvitetään Luotojentien-Rööläntien liittymiä ranta-alueen suuntaan. Selvitykset ovat selostuksen liitteenä (liite 6b ja liite 7).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivitetty. Päivitetty OAS on asemakaavaselostuksen liite 5.

## **Neuvottelut maanomistajien kanssa sekä maankäyttösopimukset**

Kaavoitettavan alueen ja lähialueiden maanomistajien kanssa on käyty vuoropuhelua koko kaavoituksen ajan. Heidän kanssaan on keskusteltu muun muassa alueen liikennejärjestelyihin, rakennusoikeuksiin ja alueen nimistöön liittyvistä kysymyksistä.

Ranta-alue on asemakaavassa osoitettu sataman ja matkailupalvelujen korttelialueeksi, joka on tarkoitettu yleiseksi yhteysalusteen, laivojen ja veneiden satamaksi. Yksityisessä omistuksessa olevalla alueella rakennusoikeus asemakaavan myötä vähenee lähtötilanteeseen verrattuna. Maankäytöstä ei muodostu yhdyskuntahuollosta aiheutuvia rakentamiskustannuksia, joten ei ole tarvetta maankäyttösopimukselle.

## **Kaavan sallima rakentaminen**

Alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta asumiselle. Muuta rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 770 kerrosneliometriä:

- 170 k-m<sup>2</sup> on merkitty olemassa olevalle, suojellulle myllyrakennukselle (RM-2)
- 400 k-m<sup>2</sup> matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (RM-2)
- 200 k-m<sup>2</sup> sataman ja matkailupalvelujen korttelialueelle (LS/rm).

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä (Liite 1).

## **Liikenteelliset ratkaisut**

Alueen liikenne tukeutuu olemassa oleviin Rööläntiehen / Luotojentiehen (Rymättylä – Hanka maantie 1890). Suunnittelun aikana on tarkasteltu kävely- ja pyöräilytien sijoittelua sekä maantien liittymistä ranta-alueelle. Edellä mainittu maantie on merkitty yleisen tien alueeksi LT.

LS/rm -alueelle on osoitettu aluevaraus yleiselle pysäköinnille (lp-1). Autopaikoista neljä voidaan merkitä korttelissa 1 sijaitsevan RM-2 -korttelialueen käyttöön.

## **Kaavan vaikutukset kaupungin talouteen**

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

Kaavan vaikutuksia muilta osin on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 4.6.

Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 22.6.2022 päivätty Röölnrannan asemakaavaehdotus (ak-361) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Samalla tekninen lautakunta valtuuttaa kaavanlaatijan tekemään tarvittaessa pieniä teknisiä tarkennuksia asiakirjoihin ennen asian viemistä kehitys- ja henkilöstöjaoston käsittelyyn.
Kokouskäsittely	Kaija Saarni poistui esteellisenä tämän asian käsittelyn ajaksi, koska omistaa alueelta maa-alueita. Esteellisyyden peruste on intressijäävi.
Päätös	Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.