

Röölänrannan asemakaavamuutos 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: suunnittelualuetta 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 miljö 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 Röölnrannan ak, lausunnot ja mielipiteet, valmisteluvaihe

Kaavoitettava alue

Asemakaava laaditaan jo pääosin rakentuneelle Rööln ranta-alueelle sekä lakkautetuille maantievalueille. Kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolon aikana saadun palautteen perusteella suunnittelualue on laajennettu Rööln tien / Luotojentin (Rymättylä - Hanka maantie 1890) suuntaan. Asemakaavoitettava alue ulottuu nyt Rymättylä - Hanka maantien (Rööln tie, Luotojentie) pohjoisreunalta etelään päin, rajautuen itä- ja länsipuolella yksityisessä omistuksessa oleviin kiinteistöihin ja etelässä vesialueeseen. Suunnittelualueen 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 Rööln rannan alueen toimintaa, myös paikallisten asukkaiden ja yritysten näkökulmasta. Asemakaavatyössä etsitään ratkaisuja, jotka lisäävät matkailun kehittymisedellytyksiä sekä saariston palveluiden säilymistä ja kehittymistä merellisen maaseutu ympäristön ominaispiirteitä unohtamatta.

Rööln 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 Rööln tien - Luotojentin risteysalueella.

Asemakaavan suhde yleiskaavaan

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston vuonna 2011 hyväksymä Rööln 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 yhteysalusten, 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-m² on merkitty olemassa olevalle, suojellulle myllyrakennukselle (RM-2)
- 400 k-m² matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (RM-2)
- 200 k-m² 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 Röölänrannan 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.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 26.09.2022

615/10.02.03/2021

Valmistelija

Kaavoitusinsinööri Eeva Rytkölä

Alueelle on 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, KHJ 26.9.2022

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 22.6.2022 päivätty Röölänrannan asemakaavaehdotus (Ak-361) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta: Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue, Varsinais-Suomen

alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos,
Saaristolautakunta, DNA Oy sekä Caruna Oy.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti kokouksessa.

Päätös

Kaupunginhallitus 26.09.2022 § 268

Mikäli kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto kokouksessaan 26.9.2022 hyväksyy yllä olevan mukaisen päätösehdotuksen ja tarkastaa pöytäkirjan kyseisen asian osalta kokouksessa, kaupunginhallitus käsittelee Röölnrannan asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisen ja lausuntojen pyytämisen.

Valmistelija

Kaavoitusinsinööri Eeva Rytkölä

Kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen ovat liitteenä.

Liitteet 1 – 4, KH 26.9.2022

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että 22.6.2022 päivätty Röölnrannan asemakaavaehdotus (ak-361) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta: Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Saaristolautakunta, DNA Oy sekä Caruna Oy.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan kokouksessa.

Kokouskäsitteleminen

Merkittiin, että jäsen Markku Tuuna poistui intressijäävinä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Esteellisyyden perusteena oli puolison maanomistus Röölnrannan (Ak.361) asemakaava-alueella.

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä asiantuntijana tämän asian käsittelyn aikana.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Saaristolautakunta 25.10.2022 § 28
615/10.02.03/2021

Valmistelija

Viestintä- ja kehittämispäällikkö Tiina Rinne-Kylänpää

Saaristolautakunta on todennut 9.6.2020 lausunnossaan asemakaavaluonnoksesta, että kaavan jatkovalmistelussa tutkitaan matkailua palvelevan rakennusoikeuden laajentamista sekä selvitetään tankkauspisteen käyttömahdollisuus myös autoille.

Rakennusten sijoittamista Röölnrannan LS/rm-korttelialueelle tutkittiin mm. mallintamalla. Kun huomioitiin palautteissa saadut, alueen toiminnan kannalta keskeisiksi koetut tekijät (liikenteelliset ratkaisut, pysäköinti, alueella järjestettävät tapahtumat ja niiden tilantarve) sekä tavoitteet alueen luonteen säilymisestä, uusien rakennusten sijoittaminen alueelle todettiin haastavaksi. Laajamittaisempi rakentaminen pitäisi käytännössä sijoittaa nykyiselle pysäköintialueelle, mikä vähentäisi pysäköintipaikkaa samalla kuin niiden tarve uuden rakentamisen myötä lisääntyisi.

Asemakaavaehdotuksessa ko. alueelle on rakennusoikeuden määräksi esitetty 200 k-m² (kaavaluonnoksessa 300 k-m²), joten vain pienimuotoinen rakentaminen alueelle on mahdollista sekä toiminnallisesti, että miljöökuvan kannalta tarkasteltuna.

Kaavoittajan vastineessa todetaan rannan tankkauspisteen osalta, että sen käyttömahdollisuuden laajentaminen myös autoille ei nyky muodossaan ole mahdollista. Jakelupisteen rakenteelliset ratkaisut eivät ole nestemäisten polttoaineiden jakeluasemien ympäristönsuojeluvaatimuksista annetun asetuksen (314/2020) edellyttämällä tasolla.

Kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen ovat liitteenä.

Liitteet 1 – 4, Saaristoltk 25.10.2022

Esittelijä

Viestintä- ja kehittämispäällikkö

Päätösehdotus

Saaristolautakunnalla ei ole lausuttavaa Röölnrannan asemakaavamuutoksesta ja esittää sen edelleen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Päätös

Viestintä- ja kehittämispäällikön ehdotus hyväksyttiin.