

## Röölänrannan asemakaava (Ak-361)

Kaupunginhallitus 25.09.2023 § 255  
615/10.02.03/2021

Valmistelija Kaavoitusinsinööri Eeva Rytkölä

Röölän rannan alueelle laaditaan ensimmäistä asemakaavaa. Suunnittelualue sijoittuu Rymättylä – Hanka maantien (Rööläntie, Luotojentie) pohjoisreunalta etelään, rajautuen itä- ja länsipuolella yksityisessä omistuksessa oleviin kiinteistöihin, ulottuen etelän suunnassa rannasta n. 70 m vesialueelle (Laitsalmi). Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkeva Rymättylä – Hanka maantie on osa saariston rengastietä.

Asemakaava laaditaan pitkälti jo rakentuneelle Röölän ranta-alueelle sekä lakkautetuille maantiealueille. Lähtökohtana kaavatyölle on ollut suunnitelma Rööläntien maantiealueen (1896 Röödilä – Röödilä E) lakkauttamiseksi yleisenä tienä maantieltä 1890 (Rymättylä – Hanka) yhteyslaiturille asti, sekä maantiehen 1890 kuuluvan pysäköintialueen lakkauttaminen yleisenä tienä.

Röölänrannan asemakaavatyötä on nyt jatkettu. Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, ehdotusta on sen jälkeen täydennetty ja saatuaan palautteeseen on annettu vastineet. 22.6.2023 päivätty asemakaavaehdotus tuodaan nyt hyväksymiskäsittelyyn.

### **Julkinen nähtävilläolo, palautteet**

22.6.2022 päivätty Röölänrannan asemakaavaehdotus oli MRL 65 §:n sekä MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 7.10. – 7.11.2022. Nähtävilläoloaikana asemakaavaehdotuksesta saatiin 5 lausuntoa, lisäksi Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa. Yhtään muistutusta ei jätetty. Annetut lausunnot, sekä niiden huomioiminen kaavassa on esitetty selostuksen liitteessä 11.

- Caruna Oy toteaa, että kaava-alueella on Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia sähköjakeluun. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Komponenttien siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Caruna Oy:llä ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Lausunto merkittiin tiedoksi

- DNA Oyj:llä ei ollut huomauttamista ko. asemakaavaluonnoksen sisältöön. Lausunto merkittiin tiedoksi.

- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo ilmoittaa, ettei heillä ole omalta toimialaltaan huomautettavaa kaavaehdotukseen. Lausunto merkittiin tiedoksi.

- V-S ELY-keskus toteaa, että luonnosvaiheessa esitettyjä seikkoja on huomioitu kaavaehdotuksessa mutta kiinnittää vielä huomiota rakentamiskorkeutta koskevien kaavamääräyksien yhteydessä huomioitaviin rakennuspaikkakohtaisiin määräyksiin, liittymien

merkitsemiseen kaavakartalla, liittymälupiin, näkemäalueisiin sekä kaavakartan merkintöjen kuvautumiseen.

Kaava-ainestoa on täydennetty lausunnon perusteella. Lausunnon huomioiminen kaavassa on esitetty selostuksen liitteessä 11.

- V-S Pelastuslaitos toteaa, että on antanut lausunnon 1.7.2020 osallistumis- ja arviointivaiheessa ja että lausunto on huomioitu liitteen 10 vastineissa. Lausunto merkittiin tiedoksi.

### **Muutokset kaavaehdotukseen**

Asemakaava-aineistoa on julkisen nähtävilläolon jälkeen päivitetty mm. saatujen lausuntojen perusteella seuraavasti:

Kaavakarttaan tehdyt muutokset:

- lisätty liittymänuolet Sillilaiturille (katualue), sataman ja matkailupalvelujen korttelialueelle (LS/rm) sekä kiinteistölle 529-553-1-35.

- yleismääräyksiin on lisätty määräys rakennuspaikkakohtaisten olosuhteiden huomioimisesta:

*Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä. Rakentamiskorkeudesta voidaan poiketa, mikäli rakennuksen käyttötarkoitus sitä erityisesti edellyttää (esimerkiksi veneiden huoltoa ym. vastaavien rakennelmien kohdalla).*

- selitysosien merkintöjen ja johtojen kuvautumista on selkeytetty.

- muutettu kaavakartta on päivätty 22.6.2023

Kaavaselostukseen tehdyt muutokset:

- Kaavaselostusta on täydennetty mm. kaavan käsittelyyn liittyvien päivämäärien osalta

- kohtaa 3.2 on täydennetty ja otsikko on muutettu paremmin sisältöä kuvaavaksi: *3.2 Kaavaprosessin vaiheet*

- lisätty kohta *3.7 Muutokset julkisen nähtävilläolon jälkeen.*

- Kohtaan 4.3 on lisätty maininta liittymänuolista, kohtaan 4.4 on lisätty määräys rakennuspaikkakohtaisten olosuhteiden huomioimisesta ja kohtaan 5.1. on lisätty maininta liittymäluvista

- liitteet 1 *Seurantalomake*, 5 *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* ja 8 *Pienennös kaavakartasta* on päivitetty

- lisätty liite 11 *Lausunnot, mielipiteet ja kaavoittajan vastineet, ehdotusvaihe*

- muutettu kaavaselostus on päivätty 22.6.2023

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole luonteeltaan olennaisia (MRA 32 §) eivätkä siten edellytä kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

Liitteinä asemakaavakartta (päivätty 22.6.2023), asemakaavan selostus (päivätty 22.6.2023) sekä asemakaavan selostuksen liitteet 1-11

Liitteet 1-5, KH 25.9.2023

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 22.6.2022 päivätty Röölänrannan asemakaavan (AK-361).

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 200 §:n 2 momentin sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 §:n mukaisesti.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että kaupunginvaltuuston 3. varapuheenjohtaja Markku Tuuna poistui intressijäävinä asian esittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Esteellisyyden perusteena oli se, että puoliso omistaa kiinteistöä Rööln asemakaava-alueella.

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.