



## **RYMÄTTYLÄN KUNTA**

### **Röölän taajamaosayleiskaava**

---

**Työ: 22118**

**Kaarina, 13.11.2008**

**AIRIX Ympäristö Oy**  
PL 52  
20781 KAARINA  
Puhelin 010 241 4400  
Telefax 010 241 4401

**[www.airix.fi](http://www.airix.fi)**

**Toimistot: Kaarina,  
Tampere, Espoo ja Oulu**

**AIRIX Ympäristö**  
FMC GROUP

## RYMÄTTYLÄN KUNTA RÖÖLÄN TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Osayleiskaavan selostus, joka koskee 27.5.2008 päivättyä ja 13.11.2008 tarkistettua osayleiskaavakarttaa.

### 1. PERUSTIEDOT

#### 1.1 Suunnittelualue

Kaava-alue käsittää Röölän kylätaajaman ympäristöineen. Etelässä kaava-alue rajautuu Laitsalmeen yksi kilometri Röölän taajamasta länteen ja itään. Pohjoisessa kaava rajautuu Kuristenlahteen ja Salonkyläntien tuntumaan.

Tämä alue oli aluksi mukana vuosina 1994-2007 laaditun ja vuonna 2007 hyväksytyn eteläisen saariston osayleiskaavan alueessa, mutta jätettiin kuitenkin sen ulkopuolelle.

#### 1.2 Kaavoitustilanne

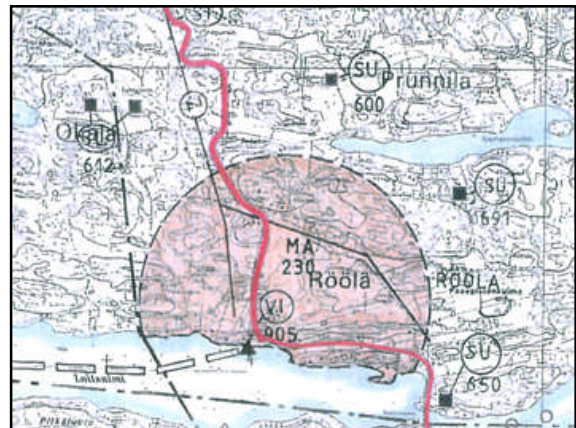
##### **Maakuntakaavoitus** (seutukaavoitus)

Rymättylän alueen maakuntakaavoituksesta vastaa Varsinais-Suomen liitto.

Alueella ovat tällä hetkellä voimassa:

- Varsinais-Suomen vaiheseutukaava 1 (hyväksytty 1975, vahvistettu 1985)
- Varsinais-Suomen seutukaava 2 (1983/1986)
- Varsinais-Suomen taajamaseutukaava (1986/1988)
- Varsinais-Suomen täydennysseutukaava (1990/1991)

**Seutukaavoissa** on alueella ohjeellisen ympyrämäisen kyläalueen MA 230 rajauksen lisäksi esitetty alueellinen pääväylä/seudullinen tie (Rymättylä-Hanka yhdystie 1890), ohjeellinen päälaivaväylä sekä kalasatama ulkoilu- ja virkistystoimintoihin liittyvänä kohteena VI 905.



Turun seudun kehyskuntien ym. alueen kattava **maakuntakaavaluonnos** oli nähtävillä tammikuussa 2008. Siinä Röölän taajama on osoitettu kylänä (at 608). Nykyinen päätie on osoitettu kirkonkylästä Röölään seututienä (st) ja Röölästä eteenpäin yhdystienä (yt). Alueen poikki kulkee sähköverkon yhteystarve-merkintä (sininen katkoviiva) kirkonkylän pohjoispuolelta Aaslaluodon eteläosaan.

##### **Yleiskaavoitus**

Suunnittelualueelle on laadittu 1993 kunnanvaltuuston hyväksymä Röölän osayleiskaava. Se on vahvistamaton ja oikeusvaikutteeton.

**Liite 1:** Röölän osayleiskaava 1993

Röölän alue oli osa Eteläisen saariston osayleiskaavan aluetta. Kaavaa laadittiin vuodesta 1994 vuoteen 2000, jolloin kaava oli ehdotuksena nähtävillä. Laaja alue jaettiin kolmeen osaan (väli- ja sisäsaaristo, Airismaa-Aasla sekä Otava lähisaarineen, johon Röölän alue kuului). Röölän alue ja kirkonkylän asemakaavoitettu alue laajenemialueineen jätettiin kuitenkin pois. Tämä perustui harkintaan, jonka mukaan eteläisen saariston osayleiskaavan vuonna 1994 hyväksytyt mitoitusperiaatteet eivät kovin hyvin olisi soveltuneet taajama-alueiden kehittämiseen.

**Asemakaavoitus** (ent. rakennuskaavoitus)

Alueelle ei ole laadittu asemakaavoja.

**Ranta-asemakaavoitus** (ent. rantakaavoitus)

Alueen koilliskulmassa on voimassa Lookilan ranta-asemakaava. Sen alue sisältyy Röölän taajamaosayleiskaavaan kokonaisuudessaan.

### 1.3 Rakennusjärjestys

Rymättylän kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 23.5.2002 (voimaantulo 1.7.2002).

### 1.4 Väestö, työpaikat, palvelut

Alueella on asukkaita noin sata.

Työpaikat ovat pääosin maa- ja metsätalouden ja kalastuksen piirissä. Alueen suurin työpaikka on noin 30 työntekijän sillitehdas Boyfood Oy.

Taajamassa on päivittäistavarakauppa, kesäravintola, polttoainemyynti sekä venesatamapalveluja.

### 1.5 Maanomistus

Pääosa maista on yksityisessä omistuksessa.

### 1.6 Rakennettu ympäristö

Alueen tiiviimpi rakennettu ympäristö on kyläasutusta ja sen liepeille rannoille rakentunutta loma-asutusta, joka on siirtymässä ympärivuotiseen käyttöön. Rannat ovat lähes kokonaan rakennettuja.

Kylätaajaman ympärillä on haja-asutusta. Muutamat vierekkäiset tilakeskukset muodostavat kylämäisempää rakennettua aluetta.

Alueen tiestö noudattaa pääosin vanhoja reittejä. Laiturit ovat pääosin pienehköjä.

### 1.7 Kulttuuriympäristö, perinnemaisema

**Perinnemaisemainventointi**

Suomen ympäristökeskuksen toimesta on inventoitu perinnemaisema-alueita Rymättylän kunnan alueelta.

Perinnemaisemilla tarkoitetaan maaseudun perinteisten maankäyttömuotojen, kuten niiton, laidunnuksen, lehdestyksen ja kaskeamisen muovaamia alueita. Näitä ovat niityt, kedot, ahot, lehdesniityt, hakamaat, metsälaitumet ja kaskimetsät.

Röölän kaavan alueella ei ole inventoinnissa mukana olleita paikallisesti arvokkaita perinnemaisema-alueita. Niitä osoitettiin Röölän aluetta ympäröivässä eteläisen saariston osayleiskaavassa.

Kaava-alueen vanhat tilat pihapiireineen ja niihin liittyvine viljelyalueineen ja näkymineen muodostavat useita pieniä maisemakokonaisuuksia.

Valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ei kaava-alueella ole.

#### **Vanhan rakennuskannan inventointi**

Turun maakuntamuseo on kesinä 1995 ja 1996 inventoinut osayleiskaava-alueen vanhaa rakennuskantaa. Pohjoisosien inventointi on tehty aiemmin. Pääosin inventointitietoihin perustuva julkaisu

*Heljä Brusila, Kaarin Kurri ym. (toim.). Varsinais-Suomen rakennuskulttuuri 7: Rymättylän kulttuurimaisema ja vanha rakennuskanta, Turun maakuntamuseo, Varsinais-Suomen liitto, 2001*

toimii osayleiskaavan rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön suojelumerkintöjen ja määräysten lähtöaineistona ja perusteena.

Muinaismuistot ja rakennussuojelukohteet on lueteltu liitteissä.

**Liite 2:** Rakennussuojelukohteet

### **1.8 Luonnonympäristö**

Alueella on tehty luontoselvitys vuonna 1996 ja sen täydennys vuonna 2001. Selvitykset teki FM Markku Nironen. Selvityksissä ei Röölään kaavan alueella löytynyt erityisiä luontoarvoja. Tästä syystä luontoselvityksen raporttia ei ole liitetty kaava-asiakirjoihin.

Metsäkasvillisuusvyöhykkeensä perusteella Rymättylä kuuluu Saaristo-Suomeen. Seudun merellinen lounainen ilmasto on suotuisa asutukselle ja viljelyelinkeinoille, ja kasvukausi on pitkä. Vallitsevat tuulet puhaltavat lounaasta, talvella myös idästä ja pohjoisesta. Pitkät kapeat salmet ja peltolaaksot ohjaavat tuulia ja voimistavat niiden vaikutusta.

Maaperä ja maastonmuodot määräävät kasvillisuustyyppit, joille parhaat edellytykset antavat irtaimen maan alueet. Jyrkät kalliorannat ovat karuja ja vähäkasvustoisia.

Metsät ovat pääosin mäntyvaltaisia ja puolukkatyyppiä, mutta myös mustikkatyyppiä ja lehtoja löytyy. Rantametsät ovat pääasiassa kalliomänniköitä, mutta loivemmillä rannoilla esiintyy myös tervalepikoita.

Viljelykelpoinen maa on käytetty tarkkaan hyväksi. Kulttuurikasveja löytyy edelleen vanhoista pihapiireistä.

Alueen kasvillisuutta on aiemmin selvitetty mm. Varsinais-Suomen liiton, Turun yliopiston kasvimuseon sekä Turun kaupungin toimesta.

Eläimistö on alueen kokoon nähden monipuolista ja runsasta. Kaikkia yleisiä nisäkäslajeja tavataan. Alueen linnusto, jonka muodostavat pääasiassa haahka, pilkkasiipi, kala- ja lapintiira sekä selkä-, meri- ja harmaalokki, on saaristolle tyypillistä.

Meriveden päävirtaus suuntautuu kaakosta luoteeseen, mutta Airistolta tulevat makeat vedet muuttavat paikallisia virtausoloja aiheuttaen mm. suolapitoisemman veden vastakkaista virtausta pohjaa myöten.

Röölään kaavan alueella ei ole valtakunnallisiin suojeluohjelmiin sisältyviä alueita.

## 1.9 Maisema

### Maiseman rakenne

Seudun kallioperä ja kivilajit ovat syntyneet svekofennisessä poimutuksessa. Vanhojen poimuvuoristojen juuret näkyvät maastonmuotojen suuntauksina. Maalajeista graniitit ja kiillegneissit ovat yleisiä. Paikoin esiintyy tummia diabaasijuonteita. Happamien kivilajien lisäksi löytyy paikoin myös kalkkikiveä.

Alueelle on luonteenomaista voimakas murrostopografia, joka määrää maaston suurmuotoja ja vaikuttaa vahvasti maiseman jakautumiseen avoimiin ja suljettuihin maisematiloihin. Maiseman suuntautuneisuus on selvästi havaittavissa. Kallioperän siirrokset ja murrokset näkyvät pitkinä salmina molemmin puolin kaava-aluetta, lahtina ja viljeltyinä laaksoina. Suhteelliset korkeuserot ovat kohtalaisen suuria ja kalliojyrkänteet yleisiä.

Mannerjää liikkui liuskeisuuteen nähden melko kohtisuoraan saariston yli luoteesta kaakkoon. Saarten kalliot ovat jään kulkusuuntaa vasten yleensä sileitä ja myötä rosoisia. Geologisesti katsoen saaristo on nuorta. Se on käynyt läpi jääkauden jälkeiset järvi- ja merivaiheet ja kohonnut merestä parin viime vuosituhannen aikana. Kalliomäet ovat entisiä saaria ja luotoja, ja näitä paikoin erottavat laaksojen pellot entisiä merenpohjan savikoita. Maa kohoaa edelleen noin 30-50 cm vuosisadassa.

Irtaimia maalajeja on huomattavan vähän. Savi on yleistä; moreenia, soraa, hiekkaa ja turvetta on vähemmän.

### Maiseman yleispiirteet

Rymättylän saariston luonteenomaisin piirre on varsinkin suurempien saarten maaston pienipiirteisyys ja vaihtelevuus. Tätä korostaa vahvasti meren maisemallinen perustaso. Kaava-alueen metsämaa on kallioista ja myös rantamaisemat ovat näkyvästi kallioisia.

Maiseman kannalta arvokkaita alueita ovat mm.

- kallioiden laet lähiympäristöineen
- jyrkät rannat
- vielä jäljellä olevat rakentamattomat rantaosuudet
- vanhat tilat rakennuksineen, pihapiireineen ja lähipeltoineen
- länsi-itä-suuntaisten kallioharjanteiden ja -mäkien muodostamat peltolaaksot pitkin näkymineen
- rehevät ruovikkolahdet ja rantalepikot

## 1.10 Ympäristön häiriötekijät

Alueella on sekä ympärivuotista asutusta että loma-asuntoja. Rannoista suurin osa on rakennettu tai aiemmalla kaavoituksella osoitettu rakentamiseen. Toisaalta kyse on kylätaajamarakentamisesta, joka voikin olla tiiviimpää.

Loma-asukkaiden auto- ja veneliikenne on luonnollisesti kesällä ja varsinkin loma-aikaan vilkasta. Talvisaikaan liikenne on vähäisempää.

## 1.11 Liikenne

### Autoliikenne

Kaava-alueen päätie (yhdystie 1890 Rymättylä-Hanka) kulkee Rymättylän kirkonkylästä Röölän kautta Kirveenrauman sillan välityksellä Airismaahan. Tien nimi on Röölän taajamaan asti Rööläntie ja siitä eteenpäin Luotojentie.

Kaava-alueen muita yleisiä teitä ovat:

- yhdystie 1896 Röödilä-Röödilä E Rööläntieltä yhteysaluslaituriin. Tie on vain 116 m pitkä
- yhdystie 12140 Salonkylän pt Röölään pohjoispuolelta Rööläntieltä Saloluotoon. Tien nimi on Salonkyläntie.

Pääteiltä haarautuvat myös useat yksityistiet, joista suurin osa päättyy rantoihin. Yksityistiet eivät juurikaan muodosta tieverkkoa, vaan tukeutuvat erillisinä päätiehen. Kaava-alueella merkittävimpiä yksityisteitä ovat

- Paavaistentie Rööläntieltä itään Paavaistenkulmalle
- Laitsalmentie Röölästä länteen rannan tuntumassa

### **Veneliikenne**

Röölässä Laitsalmen rannalla on laaja venesatama-alue. Lookilassa Kuristenlahden rannassa on venesatama ja -telakka.

Röölään rantaan tuleva väylä on esitetty kaavakartalla merikartan mukaisesti. Röölässä on yhteysaluslaituri. Röölästä liikennöi yhteysalus MS Kaita Ruotsalaiseen, Korvenmaalle ja Pakinaiseen sekä tarvittaessa mm. Samsaareen, Pähkinäisiin ja Maisaareen.

## **1.12 Yhdyskuntatekninen huolto**

Alueen halki kulkee vesijohto ja viemäri.

Röölään-Hauspannan vesiosuuskunnan toimesta ollaan toteuttamassa vesijohtoja Röölästä itään. Nimettömästä rakennetaan Laitsalmen alitse siirtoviemäri Röölään-Hauspannan vesiosuuskunnan verkostoon.

Laitsalmen vesiosuuskunnan vesijohto Röölästä länteen on toteutettu.

Rymättylä kuuluu Fortum Sähkönsiirto Oyj:n toiminta-alueeseen. Se huolehtii alueen sähköverkon suunnittelusta, rakentamisesta ja huollosta.

Kaatopaikka sijaitsee Isosuolla Maskussa. Ongelmajätteitä kunnasta kerää Yrjö-jäteauto. Klara-jätehuollon pisteet ovat pääsaarten puolella. Röölässä on myös Pidä saaristo siistinä -toimintapiste.

## **1.13 Pohjakartta**

Osayleiskaavan pohjakarttana on Maanmittauslaitoksen numeerinen maastokartta mitakaavassa 1:5000 TIF-muodossa kartastokoordinaattijärjestelmässä (KKJ). Kartta-aineisto tilattiin vuonna 2007. Maastokartta on täydennetty numeerisella kiinteistörajakartalla (NKRK) eli aineistolla, joka sisältää kiinteistörajat ja -tunnukset. Kaavan laadinnan alueella tehdyt maanmittaustoimitukset on otettu huomioon, mikäli ne ovat tulleet kaavan laatijan tietoon.

## **2. TAVOITTEET**

Rakentamisalueiden mitoituksessa huomioidaan seutukaavan suositukset, kunnan muiden oikeusvaikutteisten osayleiskaavojen mitoitusperusteet ja lisäksi myös kyläalueelle ominaiset asumisen ja palveluiden lähtökohdat.

Osayleiskaavatyön tavoitteena on laatia Röölään kylän maankäytön suunnitelma 10-15 vuodeksi. Keskeisimpiä tavoitteita ovat

- luonnon, ympäristön ja maisemansuojelun huomioon ottaminen rakentamisessa ja muussa maankäytössä kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti

- uusien asuntoalueiden sekä täydennysrakentamisalueiden osoittaminen
- rantarakentamisen tasapuolinen ja tarkoituksenmukainen ohjaaminen
- uusien pienteollisuus- ja yritystonttien osoittaminen niille soveltuville alueille
- saariston elinvoiman ja palvelutason säilyttäminen
- merellisen maaseutuympäristön ominaispiirteiden säilyttäminen ja hyödyntäminen alueen vetovoimatekijänä
- valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden huomioiminen

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon (maankäyttö- ja rakennuslain 39 § yleiskaavan sisältövaatimukset)

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Osayleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

### 3. MITOITUS

#### 3.1 Ranta-alue

Kaava on luonteeltaan taajamakaava. Ranta-alueilla ei noudateta kaavan laadinnassa kantatilojen ja tilojen rantaviivan pituuteen perustuvaa mitoitusta.

Lähes koko kaava-alue on ohjeellisesti rajattua kyläaluetta (MA) vahvistetussa seutukaavassa. Osayleiskaava on laadittu MA-alueelle seutukaavassa annettujen suunnittelumääräysten, rakentamismääräysten ja suositusten hengessä ja aluetta on kehitetty kylätaajamana. Rantaan rajoittuvan taajaman rantarakentamisen mitoituksena ei toimi rantaviivan pituuteen perustuva mitoitus (lay/km). Uusien rakennuspaikkojen osalta tehtiin kuitenkin kantatilatarkastelu ja rakennusoikeuden laskenta (kpl 5.7.2) käyttäen mitoitusperusteena 8,5 loma-asuntoyksikköä rantaviivakilometriä kohden (lay/km).

Rannan tuntumassa tulkinnasta riippuen ranta-alueella, sen rajalla tai ulkopuolella olevia uusia rakennuspaikkoja on hieman toistakymmentä. Kaava-alueella on rantaviivaa 3300 metriä. Tästä rakentamisesta vapaata rantaa on 920 metriä jakaantuneena 12 osaan eli keskimäärin nuo vapaan rannan osuudet ovat noin 75 m pitkiä. Pisin yksittäinen rakentamaton rannanosa on 135 metriä. Näillä perusteilla voidaan todeta, että rannat ovat lähes täyteen rakennetut.

### 3.2 Sisämaa

Kyläalueella ei voida noudattaa kantatilojen ja tilojen pinta-alaan perustuvaa mitoitusta. Tämän perusteluna on se, että tilan pinta-ala ei suoraan kerro sen rakennettavuudesta, edullisista ilmansuunnista ja maisemaan soveltumisesta mitään. Toisaalta kiinteistöjako on monimuotoinen eikä noudata esim. rakentamiseen soveltuvien ja soveltumattomien alueiden rajoja.

Näin ollen pinta-alan perusteella rakennuspaikkojen osoittaminen olisi liian suoraviivaista.

Kaavalla osoitetaan rakennuspaikkoja maastonkohtiin, joihin haja-asutustyyppinen, vähitellen toteutuva omakotitalorakentaminen sopii hyvin olemassa olevan tiestön, vesihuollon, ilmansuuntien ja maiseman puolesta sopii. Lisäksi rakentamisalueiden osoittaminen perustuu aiempaan kaavaan sekä maanomistajien toiveisiin.

Rakennuspaikat osoitetaan väljiksi niin, että rakennusjärjestyksen mukainen rakennuspaikan minimikokovaatimus 3500 m<sup>2</sup> voi toteutua vaikka osa rakentamiseen osoitetusta alueesta jäisikin pois esim. tilanteessa, jossa rakennuspaikka lohkotaan omaksi tilakseen tai jos osa jää esim. ajoyhteyksien alle. Aluevarausten väljyys lisää mahdollisuuksia sijoittaa rakennukset ja pihapiiri maaston ja maiseman kannalta hyvällä tavalla.

## 4. OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

### 5.1 Yleisperustelu

Röölän taajamaosayleiskaavassa on alueen tähänastisen kehityksen ja edellä esitettyjen tavoitteiden mukaisesti pyritty tukemaan olevaa yhdyskuntarakennetta osoittamalla alueita rakentamiseen.

Uusi rakentaminen on osoitettu maisemallisesti kestäväällä tavalla ja niin, että pitkiä uusia tieyhteyksiä ei tarvita. Uusi rakentaminen tukeutuu runkovesijoitukseen sekä nykyisiin ja tuleviin runkoviemäreihin hyvin (kaavakartalla w- ja j-merkityt linjat).

Rakennussuojelukohteet ja niihin liittyvät kaavamerkinnot ja -määräykset perustuvat aiemmin tehtyyn vanhan rakennuskannan inventointiin (*Rymättylän kulttuurimaisema ja vanha rakennuskanta, Varsinais-Suomen rakennuskulttuuri 7, 2001*) ja siitä tehtyihin johtopäätöksiin yhteistyössä Turun maakuntamuseon kanssa. Muutamien kohteiden säilyttämismerkintä poistettiin kaavan laadinnan aikana kohteen heikon kunnon johdosta. Yksi kohde oli purettu.

Kaava-alue rajautuu etelässä ja pohjoisessa mereen, mutta ranta-alueita ei ole erikseen määritelty. Tämä perustuu siihen, että kaava-alueen rannat ovat osa Röölän taajamaa eivätkä tavanomaisella tavalla rantaviivan pituuden perusteella mitoitettavaa ranta-alueita.

Asunnon, loma-asunnon ja yritysrakennuksen voi rakentaa vain kaavan osoittamille rakennuspaikoille. Maa- ja metsätaloutta palvelevan rakennuksen voi rakentaa M- ja MT-alueille. MY-alueilla ei ole rakennusoikeutta.

Jo rakennetut rakennuspaikat on todettu voimassa olevan rakennusluvan mukaisella aluevarausmerkinnällä (pääasiassa merkinnöin RA, AO, RA/AO ja AM) ja rakennussymbolilla. Uudet rakennuspaikat on osoitettu niin ikään symbolilla tilakohtaisesti, jotta kaavakartta osoittaa kunkin tilan rakennuspaikkamäärän.

### Ympärivuotinen rakentaminen ranta-alueella



Kunnanhallitus on 13.3.2001 (§ 75) päättänyt asettaa vakitukselle ranta-asutukselle ehdot. Lähtökohtana vapaa-ajan asuntojen muuttamiselle vakituksiksi asunnoiksi ja uuden vakituisen asunnon rakentamiselle vapaa-ajan rakentamiseen käytetyillä rannoilla on pääsääntöisesti se, että asutuksen järjestäminen ratkaistaan yleis- tai asemakaavoituksella.

Kunta on kuitenkin aikaisempien osayleiskaavojen laadinnan aikana päättänyt, että kukin vakituisen asumisen rakennushanke ratkaistaan erikseen eli kaavalla ei osoiteta käyttötarkoituksen muutoksia (RA-rakennuspaikka AO-rakennuspaikaksi) eikä uusia AO-rakennuspaikkoja rantaan. Sama periaate on käytössä Röölään kaavassa.

Kunnanhallituksen em. päätöksen mukaan:

- lupaharkinnassa on huomioitava, että hanke täyttää mm. rakennustekniset, muut rakennusta koskevat sekä rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset. Rakennuspaikan pääsytien on oltava käyttökelpoinen tai sellaisen järjestämiseen on mahdollisuus. Saarissa sijaitsevan rakennuspaikan pääsytie voi olla esim. lossi- tai yhteysalusyhteys tai paikka mantereella, josta on venepaikka ja veneyhteys saareen. Näiltä osin käyttötarkoituksen muutoksen tai uuden asuinrakennuksen edellytyksenä on, että pääsytie on rakennukselle asti, jotta mm. kunnan velvollisuutena olevat avohoitopalvelut olisi mahdollista järjestää.
- Vedensaanti ja jätevedet on voitava hoitaa tyydyttävästi. Vakituisen asumisen edellytyksenä on, että rakennuspaikalla on saatavissa tai sinne on johdettavissa riittävästi vettä. Vesistön puhtaana pitämiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.
- Yleistä viemäriä ei yleensä ole ranta-alueilla, joten tällöin jätevedet on johdettava ja käsiteltävä siten, ettei niistä aiheudu ympäristölle pilaantumisen vaaraa. Mikäli asuntoon rakennetaan vesikäymälä, niin käymälävedet on joko puhdistettava rakennuspaikalla pienpuhdistamossa tai johdettava umpikaivoon ja kuljetettava ne edelleen muualle käsiteltäväksi. Muut kuin käymälävedet voidaan johtaa kaksi- tai kolmiosaisen sakokaivon maahan imeytyksen tai maaperäkäsittelyn kautta maastoon. Maaperäkäsittely edellyttää sopivaa maaperää taikka imeytyskentän rakentamista. Ennen lupakäsittelyä on tontille laadittava luvan hakijan toimesta vesihuoltosuunnitelma, missä osoitetaan, että ratkaisu täyttää ympäristölle asetetut vaatimukset. Rakennuslupakäsittelyssä on annettava vesihuollon osalta tarvittavat lupaehdot. Lupaehtojen noudattamista tulee rakennus- ja ympäristölautakunnan valvoa tarkistuskäynnin.
- Poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön järjestämiselle. Yksittäistapauksissa poikkeaminen harvemmin aiheuttaa haittaa. Kriteerinä voidaan käyttää sitä, miten todennäköistä poikkeamislupien hakeminen alueella käsiteltävän tapauksen seurannaisvaikutuksena on.
- Käyttötarkoituksen muutosten lupahakemusten käsittelyn yhteydessä on tarkasteltava etäisyyttä mm. kyläkeskuksesta, yksityisistä ja julkisista palveluista jne. Kunnallisten palvelujen, kuten koululaiskuljetusten, päivähoiton, kotipalvelun, kotisairaanhoidon palvelujen saatavuus on tarkoin harkittava jokaisen hakemuksen osalta. Hakemusten käsittelyn yhteydessä on suoritettava niin rakennus- kuin ympäristölautakunnan kuin kunnanhallituksen toimesta rakennuspaikalla katselmustoimitus, josta tulee laatia kirjallinen muistio.

Röölään kaavassa on Laitsalmen rantojen (kaavan etelärannan) loma-asuntojen rakennuspaikat osoitettu RA/AO-merkinnällä *loma-asuntojen ja erillispientalojen alueena* (RA/AO). Tämän tavoitteena on vaiheittain asukasmäärä lisäminen taajaman tuntumassa ja mahdollistaa ympärivuotinen asuminen myös rannoilla ja näin lisätä alueen vetovoimaisuutta. Rymättylän kunta saaristokuntana voi näin tarjota asuinrakennuspaikkoja myös rannoilta. Ympärivuotinen asuminen pitää alueen vireämpänä ja tukee seudun palveluja loma-asutusta paremmin. Lyhyt etäisyys

päätiestä perustuu siihen tavoitteeseen, että julkinen liikenne ja esim. koulukyyditys kulkee vain päätietä, jonne on kohtuullista hakeutua jalan tai polkupyörällä.

Näille ranta-alueille, joille em. perusteina on RA/AO-rakennusoikeus osoitettu, johtaa jo nykyisellään autotiet.

## 5.2 Hajarakennusalueen rakennusoikeus

Kaava osoittaa haja-asutustyyppistä rakentamista tiiviimmän taajaman ympärille. Rakennuspaikkoja on osoitettu maastonkohtiin, joihin haja-asutustyyppinen, vähitellen toteutuva omakotitalorakentaminen sopii hyvin olemassa olevan tiestön, vesihuollon, ilmansuuntien ja maiseman puolesta sopii. Lisäksi rakentamisalueiden osoittaminen perustuu aiempaan kaavaan sekä maanomistajien toiveisiin.

## 5.3 Rakentamisen määrä

Kaavassa on osoitettu rakennuspaikkoja seuraavasti:

	Nykyiset	Uudet	Yhteensä
RA	5	5	10
AO	35	74	109
RA/AO	14	2	16
AM	8	0	8
Yhteensä	62	81	143

Kaavan toteutuessa kokonaan omakotitalotalojen määrä nousisi kolminkertaiseksi nykyisestä. Vastaavasti kävisi asukasmäärälle. Aluevaraukset ympärivuotiseen asumiseen ovat yksityisellä maalla ja niiden toteutuminen on epävarmaa. Joka tapauksessa rakentaminen ajoittuu pitkälle aikavälille.

## 5.4 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtioneuvosto päätti 30.11.2000 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tämä velvoite koskee oikeudellisesti kaikkea kaavoitusta.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kannalta keskeisimpiä lakeja ovat luonnonsuojelulaki, metsälaki, vesilaki, maa-ainelaki, rakennussuojelulaki, muinaismuistolaki ja ympäristönsuojelulaki. Näissä laeissa säädetään muiden tavoitteiden ohella myös suojelusta kyseisellä toimialalla ja asetetaan rajoituksia ympäristön muuttamiselle. Näiden lakien huomioon ottaminen on ollut kaavoituksen lähtökohta ja näiden vaatimuksiin on vastattu tekemällä riittävät perusselvitykset ja hyödyntämällä aikaisempia. Perusselvitysten tulokset on otettu huomioon kaavasunnittelussa.

Röölän taajamaosayleiskaava vastaa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin monella tavalla:

- kaavan uudet aluevaraukset loma-asumiseen ja ympärivuotiseen asumiseen sijaitsevat pääasiassa olemassa olevan rakennetun ympäristön läheisyydessä
- retkeily- ja ulkoilualueita on osoitettu taajaman tuntumaan riittävästi ja yhtenäisiksi alueiksi
- kaavassa on huomioitu liikenneyhteyksien yhteen sovittaminen tiestön ja vesiliikenteen osalta.
- alueen luontoarvoihin ei kaavan uusilla aluevarauksilla ole vaikutusta.

### Yhdyskuntarakenne, asuminen

Kaava mahdollistaa korkeatasoisen, maisemaan ja ympäristöön sopeutuvan, mittakaavaltaan ihmisläheisen asuntorakentamisen. Alueet tukeutuvat olemassa olevaan tieverkostoon sekä olevaan ja tulevaan kunnallistekniikkaan.

### Virkistysalueet

Virkistysalueita ei ole erikseen kaavalla osoitettu, mutta kaava-alueella on riittävästi yhtenäisiä metsäalueita retkeilyyn, marjastukseen, sienestykseen ja metsästyksen. Metsäalueet ovat luonnoltaan kauniita ja kalliomäistä avautuu monin paikoin hieno maisema.

### Elinkeinotoiminta

Uusien rakennuspaikkojen rakentamisen myötä kunta saa uusia asukkaita ja lomasukkaita. Tämä osaltaan lisää palvelujen kysyntää.

Uusia aluevarauksia matkailupalvelujen toimintaan ei ole, mutta niitä on kunnan muilla alueilla kohtalaisen runsaasti.

### Luonto, ympäristö

Kaava-alueen luontoarvot on selvitetty aiempien kaavatöiden yhteydessä tehdyissä luontoselvityksissä. Erityisiä luontoarvoja ei alueella ole, joten kaavassa ei ole luonnonsuojelualueita eikä lievempää suojelua edellyttäviä alueita tai kohteita. Kaava-alueen tavanomaisiin luontoarvoihin ja luonnon monimuotoisuuteen ei kaavan uusilla aluevarauksilla ole vaikutusta.

Asumisalueiden tuntumaan on jätetty riittävästi vapaa-alueita luonnonperintöä ja virkistyskäyttöä varten. Vapaa-alueista muodostuu riittävät ekologiset käytävät. Kaava-arausten yleisilme on ”vihreä”, vaikka uutta rakentamistakin on osoitettu.

### Kulttuuriperintö

Alueen rakennus- ja kulttuuriperintö on otettu huomioon rakennussuojelumerkinnöin ja arvokkaat kulttuuriympäristöt huomioiden. Alueelliset ominaispiirteet on otettu huomioon.

### Terveellisyys, turvallisuus, toimivuus ja viihtyisyys

*Hyvän elinympäristön tärkeitä ominaisuuksia ovat terveellisyys, turvallisuus, toimivuus ja viihtyisyys. Elinympäristön laadun parantaminen edellyttää näiden vahvistamista niin, että samalla otetaan huomioon tasavertaisesti eri väestöryhmien tarpeet. Mittakaavaltaan inhimillisellä yhdyskuntarakentamisella on oleellinen merkitys luotessa edellytyksiä hyvälle elinympäristölle.*

Osayleiskaava antaa yleispiirteisenä suunnitelmana lähtökohdat em. vaatimusten toteuttamiselle asemakaavoituksella sekä yksittäisin hankkein.

Kaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäytöntavoitteita:

- saaristokyläalueiden elinvoimaisuuden säilyttäminen on osa kulttuuriympäristön ja -perinteen vaalimista
- kaavan osoittamalla tonttivarannolla on huomattava taloudellinen merkitys maanomistajille ja kunnalle. Tämä edesauttaa kunnan ja sen elinkeinojen säilymistä elinvoimaisena. Kaupalliset palvelut ja rakennustoiminta työllistävät kuntalaisia.
- on otettu huomioon elinkeinoelämän ja pysyvän asutuksen tarpeet.
- paikallisen kulttuurimaiseman kannalta merkittävien alueiden ja riittävän laajojen rakentamattomien alueiden säilyminen on turvattu.
- kaavalla ei ole osoitettu maa-ainesten ottoalueita
- laiva- ja veneväylä on todettu

## 5.5 Suhde maakuntakaavoitukseen

Osayleiskaava toteuttaa voimassa olevien vaiheittain laadittujen seutukaavojen osoittamaa Röölään kyläalueen aluevarausta (MA) sitä tarkentaen.

Lähes koko osayleiskaavan alue on seutukaavan mukaista kyläaluetta. Nyt osayleiskaavalla tuo alue osoitetaan maankäyttömuodoittain rakentamiseen ja vapaa-alueiksi.

## 5.6 Suhde kunnan muuhun suunnitteluun

Osayleiskaava ei vaikuta lähialueiden suunnitteluun. Lähialueilla on voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava.

Yhteensovittamista tarvitaan ehkä vesihuoltolinjojen toteuttamisessa.

## 5.7 Maankäyttö

### 5.7.1 Pysyvä asutus

#### AO ASUNTOALUE.

Merkinnällä on osoitettu asuinrakennuspaikat. Rakennetut asuinrakennuspaikat on osoitettu harmaalla neliöllä ja uudet avonaisella neliöllä.

Kaava toteaa nykyiset 35 AO-rakennuspaikkaa ja osoittaa uusia 74. Uuden rakentamisen painopistealue on kyläkeskuksen koillispuoli. Lisäksi uusia aluevarauksia on itäpuolella yleisen tien tuntumassa. Uudet alueet tukeutuvat

Rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen ja sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuksessa saa olla sivuasunto. Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 3500 m<sup>2</sup>. AO-rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on 350 k- m<sup>2</sup>.

Loma-asunnon rakennuspaikkojen muuttamisen edellytyksiä ympärivuotisen asumisen rakennuspaikoiksi on tarkasteltu kappaleessa 5.1.

Kaavamääräyksen mukaan alueiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa, rakentamisessa ja muissa ympäristöä muuttavissa toimenpiteissä on otettava huomioon osayleiskaavan selostuksessa esitetyt yleiset ja maisemalliset tavoitteet ja suunnitteluohjeet. Rakentamistavasta on annettu liitteessä 4 ohjeita. Niiden mukaisesti rakentaen maiseman ja kylärakenteen ominaispiirteet säilyvät.

**Liite 4:** Rakentamisohjeita

#### AM MAATILAKESKUKSEN ALUE.

Merkinnällä on osoitettu toimivat tilakeskukset. Tilakeskuksista on rajattu vain keskeisimmät osat niin, että maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia voi rakentaa kaavassa maa- ja metsätalousalueina (M, MT) osoitetuille alueille.

Rakennuspaikkakohtaista (tilakeskuskohtaista) rakennusoikeutta ei ole määrätty, koska alueella on eri aikoina ja vaiheittain rakennettua rakennuskantaa ja sen myötä jo nykyisen rakentamisen määrä on paikoin suuri. Kaavalla ei rajoiteta maatilojen kehittämistä ja uusien tuotantorakennusten tai tuotantoa palvelevien rakennusten rakentamisen määrää. Maatilarakennuksia rakennetaan kulloisenkin tarpeen mukaan ja rakentamisen rajaaminen tiettyyn yleiseen enimmäiskerrosalaan on tarpeetonta.

Kuitenkin asuinrakentamisen määrä on rajattu 600 kerrosalaneliometriin ( $k\text{-m}^2$ ) niin, että suurin asuinrakennus saa olla enintään  $350 k\text{-m}^2$ .

Lookilan (1:13) tilakeskuksen alue on kaksiosainen. uuden asuinrakennuksen saa rakentaa kaava-alueen rajassa kiinni olevalle alueelle.

Myös Pohjatalon (1:127) AM-alue on kaksiosainen. Tien eteläpuolella oleva alueen osa on tarkoitettu tuotantorakennuksille.

#### **RA/AO LOMA-ASUNTOJEN JA ERILLISPIENTALOJEN ALUE.**

Rakennuspaikan sallittu enimmäiskerrosala on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin enintään  $350 k\text{-m}^2$ , josta talusrakennusten ja/tai työtilojen osuus saa olla enintään  $150 k\text{-m}^2$  sekä erillisen saunarakennuksen koko enintään  $30 m^2$ , Asuinkäyttöön saa käyttää enintään 85 % kokonaisrakennusoikeudesta.

Alueella olevan loma-asunnon saa muuttaa vakituiseksi asunnoksi tai loma-asunnon sijasta saa rakentaa vakituisen asunnon seuraavilla ehtoilla:

- rakennuspaikan on oltava vähintään  $3500 m^2$
- rakennuspaikalla tulee olla saatavissa juomakelpoista vettä
- jätevedet on voitava käsitellä talousjätevesien käsittelyä koskevien vaatimusten mukaisesti
- rakennuspaikalle on järjestettävissä vakituisen asumisen tarpeiden mukainen tieyhteys

Merkinnän perustelut on esitetty kappaleessa 5.1.

#### **5.7.2 Loma-asutus**

Ranta-alueet ja rantavyöhyke ovat saaristoympäristön ja saaristomaiseman kannalta tärkeimpiä alueita. Ne rajaavat erikokoisia ja erityyppisiä avoimia maisematiloja. Rannoilla tapahtuvat muutokset näkyvät usein laajalti. Rannan reunavyöhyke on myös kasvillisuuden ja eläimistön kannalta merkittävä.

Kauniin ja laajahkonkin maiseman säilyttäminen pääpiirteissään ennallaan rakentamisen ohella on mahdollista, mutta liian tiivis rakentaminen ja rakennusten sijoittaminen näkyvimille paikoille rikkoo helposti maiseman ja kuormittaa ranta- ja vesiluontoa.

Mitä avoimempi, laajemmin näkyvä tai vesialueelle työntyvä ranta-alue on, sitä huolellisemmin rakentaminen pitäisi suunnitella ja sitä kauemmaksi rannasta sijoittaa ja tarkemmin sovittaa myös lähiympäristöön.

Rantarakentamisen osalta on noudatettava kunnan rakennusjärjestystä, ellei osayleiskaavassa ole toisin määrätty.

Rantarakentamisessa tärkeitä asioita ovat

- luonteva sijoittaminen maastoon
- rakennuksen huomaamaton sijainti kaukomaisemassa
- rakennusten massojen sopusuhtaisuus ja perustusten, julkisivujen ja kattojen perinteiset mittasuhteet
- ikkunoiden ja oviaukkojen harkitut mittasuhteet ja sijoittelu, isojen yhtenäisten pintojen välttäminen
- perinteiset rakennusmateriaalit, liian kirjavuuden välttäminen
- hillitty ja ympäristöön sopiva värity, peittomaalien suosiminen ja erillisten rakennusten ja rakennelmien yhteensopivuus.

## RA LOMA-ASUNTOALUE.

Merkinnällä on osoitettu sekä olevat että uudet loma-asuntojen rakennuspaikat. Rantavyöhykkeellä sijaitsevat uudet rakennuspaikat on osoitettu avonaisella kolmiolla ja rakennetut rakennuspaikat harmaalla kolmiolla. Rakennuspaikka ja sille sallitun rakentamisen määrä on rakennusjärjestyksen mukainen.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden korkeintaan kaksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 120 m<sup>2</sup>, yhden erillisen saunarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 m<sup>2</sup>, yhden erillisen talousrakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 20 m<sup>2</sup> sekä yhden erillisen lämpöeristämättömän vajarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 m<sup>2</sup>. Vajatilat saa rakentaa myös talousrakennuksen yhteyteen. Olevia rakennuksia saa korjata. Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 3500 m<sup>2</sup>.

Kaavalla on osoitettu viiden nykyisen loma-asunnon lisäksi yksi uusi RA-rakennuspaikka ja yksi uusi RA/AO-rakennuspaikka. Lisäksi on todettu kolme rakentamatonta RA-rakennuspaikkaa kuivalla maalla Lookilan ranta-asemakaava-alueella.

Loma-asunnon rakennuspaikkojen muuttamisen edellytyksiä ympärivuotisen asumisen rakennuspaikoiksi on tarkasteltu kappaleessa 5.1.

### **Uusien RA-rakennuspaikkojen perustelut ja v. 1993 kaavan rakentamaton RA-rakennuspaikkojen tarkistus**

Kaavaehdotus 27.5.2008 osoitti neljä uutta rantaan rajoittuvaa RA-rakennuspaikkaa vuonna 1993 hyväksytyyn Röölään osayleiskaavan mukaisesti. Tämä uusi rakennusoikeus tutkittiin uudelleen käyttäen kantatilavuotena vuotta 1969.

Vuorenranta 705-465-1-40 Kuristenlahden rannalla

- kantatila 1:11 vuodelta 1933, rantaviivaa 220 m, rakennusoikeus 8,5 lay/km x 0,21 km = 1,79 lay
- jaettu kahdeksi rantatontiksi (1:21 ja 1:25) sekä kuuteen kuivan maan tilaan
- toteutunut rantarakennusoikeus 2 lay/0,21 km = 9,5 lay/km
- uutta ei voida osoittaa, poistettu kaavakartalta

Kuristenlahti 705-451-1-83 Kuristenlahden rannalla

- kantatila Meritalo 1:52 vuodelta 1969, rantaviivaa kaava-alueella 130 m, rakennusoikeus 8,5 lay/km x 0,13 km = 1,10 lay
- muu kantatilan ranta ranta-asemakaavoitettu kaava-alueen ulkopuolella, jossa itsenäinen, erillinen mitoitus
- kantatila kaava-alueella seitsemään kuivan maan tilaan, kahteen vähäiseen osaan Röölään satama-alueella, yhteen kapeaan rantapalstaan ja tilaan, jolle osoitettu yksi uusi RA-rakennuspaikka eli kantatilan koko rakennusoikeus
- RA-rakennuspaikka osoitetaan kaavassa

Tammiranta 705-451-1-106 sataman itäpuolella RA/AO-alueella

- kantatila Pohjatalo 1:43 vuodelta 1962, rantaviivaa 450 m, rakennusoikeus 8,5 lay/km x 0,45 km = 3,83 lay
- kantatilasta lohkottu rantaan rajoittuvat rakennuspaikat 1:78, 1:106, 1:107 ja 1:126 eli neljä rakennuspaikkaa (lisäksi nykyinen Pohjatalo 1:127, jonka rannat ovat peltoa)
- vielä rakentamaton 1:106 osoitetaan kaavassa RA-rakennuspaikkana

- Pohjatalo 705-451-1-127 sataman länsipuolella olevan MT-pellon rannassa
- edelliseen viitaten: jäljellä olevalla kantatilalla ei ole rakennusoikeutta, vaan kantatilan rakennusoikeus on sen lohkotiloilla 1:78, 1:106, 1:107 ja 1:126
  - uutta ei voida osoittaa, poistettu kaavakartalta

#### **RA 0 LOMA-ASUNTOALUE**

Alueelle saa rakentaa enintään 30 m<sup>2</sup>:n maatilasaunan. Alueesta ei saa muodostaa erillistä rakennuspaikkaa.

### **5.7.3 Muut rakentamisalueet**

#### **TP TYÖPAIKKA-ALUE**

Alue on osoitettu keskeiselle paikalle entisen liikerakennuksen tontille ja sen lähitonteille. Toteutuessaan alue elävöittää kyläkeskusta ja lisää muidenkin palvelujen kysyntää. Kunnan mahdollisuudet osoittaa yksityisiä alueita työpaikkarakentamiseen ovat olleet rajalliset.

TP-alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta pienteollisuutta, myymälä- ja varastorakennuksia sekä toimistorakennuksia.

Alueen toiminnoista ei saa aiheutua ympäristölle haittaa.

#### **PK YKSITYISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE**

Merkinnällä on osoitettu Röölan keskustan nykyisten palvelujen alueita. Alue ulottuu rantaan ja liittyy kiinteästi satamaan. Tämä mahdollistaa rantaan kohdistuvien palvelujen paremman tarjonnan.

Toinen PK-alue on Lookilan lähellä. Se on varattu maataloustuotteiden, käsitöiden ym. paikallisen tuotantotoiminnan tuotteiden myyntipaikkaa varten. Toteutuessaan alue toisi paikallisia tuotteita hyvin esille ja tukisi paikallista maatalous- ja yritystoimintaa. Alueella saattaa olla matkailullista merkitystä.

#### **KL LIIKERAKENNUSTEN ALUE.**

Merkinnällä on osoitettu yksi alue Röölan rannassa sataman tuntumassa. Alue on tarkoitettu kaupallisille palveluille.

#### **TYV TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.**

Merkinnällä on osoitettu yksi toiminnassa oleva alue Röölan taajamassa. Alueella toimii sillitehdas.

### **5.7.3 Maa- ja metsätalousalueet**

Suurin osa kaava-alueesta on erilaista maa- ja metsätalousaluetta. Erilaisin aluevarausmerkinnöin ohjataan rakentamista sekä maiseman ja luontoarvojen säilymistä.

#### **M MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.**

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella on sallittu maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Ranta-alueelle rakentamista koskee

lisämääräys. Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sopimiseen maisemaan ja ympäristöön.

#### **MT MAA- JA METSÄTALOUSALUE.**

Alue on tarkoitettu ensisijaisesti viljelykäyttöön.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella on sallittu maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Ranta-alueelle rakentamista koskee lisämääräys. Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sopimiseen maisemaan ja ympäristöön.

#### **MY MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.**

Alueella on maisema- tai luonnonarvoja. Ympäristöä haitallisesti muuttavia toimenpiteitä tulee välttää.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyö lupaa.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella ei ole rakennusoikeutta.

#### **5.7.4 Virkistysalueet**

Kaava-alueella on paljon yhtenäisiä metsäalueita retkeilyyn, marjastukseen, sienestykseen ja metsästykseseen. Metsäalueet ovat luonnoltaan kauniita ja rannoilta avautuu monin paikoin hieno merimaisema.

#### **5.7.5 Suojelukohteet**

##### **Muinaismuistot**

Kaava-alueen koillisosassa on kaksi muinaisjäännöstä. Ne on osoitettu kohdemerkinnällä ja tunnuksella **SM**. Ne ovat Muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Peltoviljely, laiduntaminen ja metsätalous on sallittua. Metsän äestys on kuitenkin kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon tai maakuntamuseoon lausuntoa varten.

Tiedot pohjautuvat VARAKUM-projektiin vuodelta 2005. Kohteet ovat;

SM 31	Saramäki; tulisijat; ajoittamaton; luokka 2
SM 50	Okalan kylänpaikka; asuinpaikat, kylänpaikat; historiallinen

##### **Rakennussuojelukohteet**

Rymättylän kunnan alueella on tehty vanhan rakennuskannan inventointi. Sen tulokset on julkaistu kirjana *Rymättylän kulttuurimaisema ja vanha rakennuskanta* vuonna 2001. Julkaisua on käytetty pohja-aineistona ja kohteet on valittu Turun maakuntamuseon ja kaavan laatijan yhteistyöllä.

##### **SR-kohteet**

**SR**-merkinnällä on osoitettu seudullisesti merkittävänä suojeltavana rakennusryhmänä Lookila Lookilan kylässä.



SR-kohdetta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sen kulttuurihistoriallisia tai rakennushistoriallisia arvoja vaarantavia toimia.

#### **sr-kohteet**

**sr-**merkinnällä on osoitettu paikallisesti merkittäviä säilytettäviä rakennuksia ja rakennusryhmiä. Kaavamääräyksen mukaan 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.

#### **/s-kohteet**

**/s-**merkinnällä on osoitettu alueita, joilla on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittäviä rakennuksia tai muita miljööarvoja. Alueella olevista rakennuksista ja alueesta tulee huolehtia niin, että niiden arvo säilyy. Täydentävä uudisrakentamisen tulee rakennustyyliältään, materiaaleiltaan ja väreiltään sovittaa erityisen huolella olevaan rakennuskantaan ja maisemaan. Rakennettaessa alueelle uudisrakennusta, laajennettaessa rakennusta tai purettaessa olemassa olevaa rakennusta tai sen ulkoasua muutettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen. Ennen alueen kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Turun maakuntamuseolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

**Liite 2:** Rakennussuojelukohteet

#### **Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt**

Museovirasto ja ympäristöministeriö ovat julkaisseet kirjan *Rakennettu kulttuuriympäristö, Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt, Museovirasto, Rakennushistorian osaston julkaisu 16*, vuonna 1993.

Näistä kohteista Lookila sijaitsee kaava-alueella niin, että valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueen raja-alue ulottuu myös kaava-alueen ulkopuolelle.. Alue on rajattu kaavakartalle niiltä osin kuin alue on kaava-alue.

Kohteen kuvaus: *Lookilan (alkuaan Röölään) yksinäistalon hyvin säilynyt, kolmelta sivulta rajattu pihapiiri oli aiemmin umpikartano. Tilan vanhimmat rakennukset ovat 1700-luvulta, ja uusimpien osien arvellaan olevan 1820-40-luvuilta. Rakennusryhmään kuuluvat päärakennuksen lisäksi kellaritupa, isoportti, sen yläpuolella oleva porttihuone sekä talli ja tallinparvi. Pohjoissiivessä ovat karjasuojat, kaksikerroksiset luhdit sekä varastot ja liiteri. Kokonaisuuteen liittyvät puutarha sekä pihaan johtava tammikuja sekä rantaan johtava puukuja.*

Lookilaa ympäröivään kh-alueeseen liittyy kaavamääräys:

Alueella tulee edistää maisemanhoitoa. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka vaarantavat alueen kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Toimenpiteisiin tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Lookila on toimiva maatila. Kaava osoittaa tilalle uudisrakentamista, joiden paikoista on maanomistaja neuvotellut maakuntamuseon kanssa.

## 5.8 Maa- ja vesiliikenne

Kaava-alueen päätiet (yhdistie 1890 Rymättylä-Hanka ja yhdistie 12140 Salonkylän pt) on osoitettu **yhdysteinä**.

Kaikilla alueen yleisillä teillä on ajoradan keskilinjasta 20 m:n päähän ulottuva suoja-alue. Alueelle rakentaminen ja rakenteiden sijoittaminen vaatii tiepiirin erillisen suostumuksen.

Yleisten teiden varsialueiden uusien rakennuspaikkojen ajoyhteydet tulee koota mahdollisuuksien mukaan yhteen niin, että uusia liittymiä yleiselle tielle tulee mahdollisimman vähän. Suoria yhden rakennuspaikan tonttiliittymiä tulee välttää.

Tiepiiri ei vastaa kaavan mukaiselta uudelta maankäytöltä mahdollisesti edellytettävien liikennemelusuojausten kustannuksista kaavan mukaisten yleisten teiden varrella.

**Pääsyteinä** on osoitettu Paavaistentie, Laitsalmentie, Telakantie, Lookilantie, Aatilantie sekä Salonkyläntien ja Laitsalmentien välinen tie.

Yhdysteiltä ja pääsyteiltä haarautuvat useat muut yksityiset tiet. Kaikkia liittymiä yleisille teille ei ole esitetty kaavakartalla kaavan mittakaavan pienuudesta johtuen. Kaavassa osoitettu uusi maankäyttö tien varteen ei suoraan velvoita tiepiiriä myöntämään rakennuspaikan kohdalta liittymälupaa yleiselle tielle. Mikäli liittymäpaikka on liikenneturvallisuuden kannalta vaarallisessa paikassa, voi rakennuspaikan liittymä yleiselle tielle sijaita kaukanakin varsinaisesta rakennuspaikasta.

Kaava osoittaa katkoviivamerkinnällä ohjeellisia tonttiteitä pääasiassa uusille rakennuspaikoille. Tieyhteydet toteutuvat samalla kun alueita otetaan rakentamisiin. Virallisesti tieyhteydet päätetään maanmittaustoimituksissa. Ajoyhteydet uusille rakennuspaikoille voi toteuttaa toisinkin kuin kaavakartalla on esitetty.

Laitsalmentien jyrkät mutkat lähialueineen kaava-alueen reunassa on osoitettu **selvitysalueena**. Yksitystien mahdollista linjauksen muutosta ei ratkaista kaavalla.

### LS SATAMA-ALUE.

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

Satamaan Röölään rantaan tuleva **väylä** on esitetty kaavakartalla merikartan mukaisesti.

### LV-1 VENESATAMA/VENETELAKKA.

Röölässä Laitsalmen rannalla on laaja venesatama-alue. Lookilassa Kuristenlahden rannassa on venesatama ja -telakka.

Muut käytössä olevat venepaikat perustuvat perustettuun rasitteeseen tai yksityisiin sopimuksiin. Tällaisia kaava-alueella olevia veneenpitopaikkoja ei ole kaavassa erikseen osoitettu.

## **LV VENEVALKAMA.**

Alue on tarkoitettu yleiseen tai yksityiseen käyttöön. Alueelle voidaan laiturien lisäksi rakentaa pieniä venevajoja tai varastoja. Rakentaminen alueelle saattaa edellyttää vesilain mukaista lupaa.

### **5.9 Vesialueet**

#### **W VESIALUE.**

Merkinnällä on osoitettu merialueet.

### **5.10 Muut kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty osayleiskaavakarttaan liittyvässä merkintöjen selityksessä.

#### **Kaavan vaikutus lupamenettelyyn**

- Ranta-alueella osayleiskaavaa voidaan käyttää MRL 72 §:n mukaisesti rakennusluvan perusteena osayleiskaavan mukaiseen rakentamiseen AO-, AM-, RA-, RA/AO- ja RA/O-alueilla.
- Osayleiskaavaa voidaan käyttää MRL 44 §:n mukaisesti rakennusluvan perusteena osayleiskaavan mukaiseen enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseen.

#### **Rakentaminen ranta-alueella**

- Rakennukset on sijoitettava vähintään 40 m ja saunarakennukset vähintään 20 m päähän rantaviivasta.
- Rakennukset, laiturit, lipputangot ja muut rakennelmat on sijoitettava ja toteutettava niin, että ne ovat mereltä katsottuna mahdollisimman huomaamattomia.
- Rantarakennuspaikoilla on rantaviiva sekä rantavyöhykkeen puusto ja kasvillisuus säilytettävä luonnonmukaisina.

#### **Jätevesimääräykset, jätehuolto**

- Rakennuspaikalle saa rakentaa vesikäymälän, joka tulee liittää kunnallisen tai muun vesihuoltolaitoksen viemäriverkoston. Ennen viemäriverkoston rakentamista jätevedet tulee johtaa umpitankkiin.
- Mikäli rakennuspaikalle ei rakenneta vesikäymälää, on rakennuspaikalle rakennettava kuivakäymälä tai vastaava. Ne on sijoitettava vähintään 30 metrin päähän rantaviivasta sekä siten, että ne eivät häiritse viereisten rakennuspaikkojen käyttöä.
- Sauna- ja pesuvesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön, vaan ne on johdettava vesihuoltolaitoksen viemäriverkoston tai imeytettävä saostuskaivojen kautta maahan.
- Jätteet on kompostoitava tai kuljetettava kaatopaikalle.

Runkovesijohto (w) ja -viemärit (j) on osoitettu kaavakartalla.

Lookilan ranta-asemakaava-alueen raja on osoitettu kaavakartalla.

## 6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### 6.1 Arviointimenetelmät

Yleiskaavan vaikutuksia on seuraavassa arvioitu niin, että nykyistä maankäytön tilannetta on verrattu siihen tilanteeseen, että yleiskaavan kaikki aluevaraukset ovat toteutuneet.

Työn yhteydessä on arvioitu suunnitelmasta johtuvia luontoon, yhdyskuntatalouteen, sosiaaliseen elämään ja kulttuuriin liittyviä ympäristövaikutuksia.

Arviointi on tehty kunnan ja kaavan laatijakonsultin yhteistyönä. Erityisiä tutkimuksia ei ole tehty.

### 6.2 Yleiset ympäristövaikutukset

Osayleiskaava ohjaa alueen rantarakentamista ja muuta rakentamista kaavakartassa esitettyjen varausten mukaisesti. Loma-asuntojen rakentaminen alueella tulee tapahtumaan normaalin rakennuslupakäytännön mukaisesti pääosin yksityisten maanomistajien toimesta ja pidemmän ajan kuluessa. Kaavassa on osoitettu rakentamisen enimmäismäärä, eikä se kaikilta osiltaan tulle kokonaan toteutumaan.

Kaavan varaukset tulevat toteutumaan enimmäkseen yksittäisinä rakennuspaikkoina tai pieni alue kerrallaan. Tällöin rakentamisella on paikallisesti ja lähialueiden kannalta monenlaisia vaikutuksia. Kaavan toteutumisen aiheuttamia kokonaisvaikutuksia on kuitenkin laajemmin vaikea arvioida.

Ympäristöön kohdistuva kuormitus ja kulutus sekä alueen vesiliikenne tulevat kasvamaan jonkin verran.

Ympäristövaikutusten kannalta rantarakentamisella on keskeinen merkitys. Uusia rantarakennuspaikkoja on kuitenkin vähän. Kaavassa on annettu suosituksia rantarakentamisen maisemaan sijoittamisesta.

Meriveden laadun kannalta jätevesistä ja jätteistä huolehtiminen on tärkeää. Samat toimenpiteet koskevat peltoalueiden reunojen suojavyöhykkeitä varsinkin vesistöjen äärellä. Enenevä veneily lisää veteen ja vesimaisemaan kohdistuvaa kuormitusta. Pääteillä liikennemäärät tulevat jonkin verran kasvamaan.

Eläinten ja kasvien kannalta vapaat ja laajat elinympäristöt säilyvät kohtuullisen hyvin. Maiseman kannalta kaavan avulla voidaan säilyttää ja ylläpitää alueelle luonteenomaisia maisemapiirteitä.

### 6.3 Vaikutukset luontoarvoihin

Kaavan aluevarauksilla ei ole merkittävää vaikutusta alueen luontoarvoihin. Erityisiä luontoarvoja tai suojelukohteita alueella ei ole. Luonnontilaiset alueet supistuvat rakentamisen myötä vähitellen, mutta vähäisesti. Riittävän väljille rakennuspaikoille on helppo jättää olevaa puustoa, joten rakentamisen kokonaisvaikutukset alueen puustoon ja yleisilmeeseen ovat melko vähäiset, vaikka kaikki kaavan osoittamat uudet rakennuspaikat rakennettaisiin.

### 6.4 Vaikutukset maisemaan

Saaristomaiseman ja –luonnon säilyttämistarpeet on otettu huomioon. Myös yleiseen virkistyskäyttöön, veneilyyn ja retkeilyyn sekä luontoharrastuksiin on pyritty varaamaan mahdollisuudet. Tavoitteena on ollut alueen kehittäminen ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestäväällä tavalla vaikka alueelle on osoitettu uudisrakentamista.

Kaava antaa mahdollisuuden säilyttää ja hoitaa vanhoja kulttuuri- ja maatalouden perinnemaisemia ja arvokasta rakennuskantaa. Väestöpohjan kasvaessa ja laajentuessa mahdollisuudet kaikenlaiseen kulttuurin harjoittamiseen paranevat.

Valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ei kaava-alueella ole. Lookilaa koskeva kh-alue on huomioitu.

### **6.5 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Uudet rakennuspaikat on pyritty osoittamaan rakennettujen rakennuspaikkojen läheisyyteen ja/tai pieniksi kokonaisuuksiksi nykyisten yksityisteiden varteen. Kaavassa on annettu ohjeita joilla pyritään ohjaamaan rakennusten, vene- ja autopaikkojen sekä muiden rakennelmien sijoittelua.

### **6.6 Vaikutukset maaperään**

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia maaperään. Uusi rantarakentaminen tulee rakennuspaikkakohtaisesti rakennuslupavaiheessa suunnitella niin, että maaperään ei pääse jäte- ja pesuvesiä siinä määrin että sillä olisi haitallisia vaikutuksia.

Kaavalla ei ole osoitettu maa-ainestenottoalueita. Myöhemmät laajemmat maa-ainestenottohankkeet vaativat maisematyöluvan.

### **6.7 Vaikutukset pohjavesiin ja vesistöihin**

Veneliikenne lisääntyy jonkin verran siinä tilanteessa, että kaavan osoittama kaikki rakentaminen toteutuu. Pienveneilyn ja lomarakennuspaikkojen käytön vaikutus vesistöjen laatuun on kuitenkin vähäinen.

Siellä täällä ruokkorantoja joudutaan avaamaan, jotta rakennuspaikan edusta saadaan veneilyyn ja uimakäyttöön.

Kaavalla ei ole vaikutusta pohjavesiin. Alueella ei ole vedenottamoita. Kiinteistöillä on omat kaivot. Rakentaminen tulee suunnitella niin, että jäte- ja pesuedet eivät aiheuta haittaa kaivojen veden laadulle.

### **6.8 Vaikutukset ilmanlaatuun**

Pienveneilyn ja rakennuspaikkojen käytön vaikutus ilman laatuun on vähäinen.

### **6.9 Vaikutukset liikenteeseen**

Kaava ei osoita uusia tieyhteyksiä. Kaava-alueen päätiellä liikenne lisääntyy jonkin verran, mikäli kaavan mukainen kaikki rakentaminen toteutuu.

### **6.10 Taloudelliset vaikutukset**

Osayleiskaavassa osoitettu uudisrakentaminen on määrältään kohtuullinen. Sillä on toteutuessaan jonkin verran sekä suoria että välillisiä taloudellisia vaikutuksia. Vaikka uudisrakentaminen on pyritty sijoittamaan yhdyskuntataloudellisesti edullisella tavalla, aiheuttaa se silti erilaisia kustannuksia suoraan tai välillisesti myös kunnalle.

#### **Uudisväestön vaikutukset**

Uudisrakentaminen pitää yllä kunnan palveluja, jotka ilman rakentamista saattaisivat jopa taantua. Ikärakenne pysynee ennallaan, kun alueelle muuttaa uudisrakentajia, joista todennäköisesti vain vähäinen osa on vanhusväestöä.

Kun kaava-alueen asukasluku lisääntyy riittävästi, linja-autovuoroista tulee matkalippurahoitteisia ja kunnan ei enää tarvitse hankkia linja-autovuoroja ostopalveluna.

### **Kunnan henkilöstön mahdollinen lisäämistarve**

Rakentamisen myötä saattaa olla tarvetta kunnan rakennusvalvonnan kapasiteetin lisäämiseen. Samalla tavalla maanomistajat ja rakentajat tarvitsevat kunnan ohjausta vesihuollon järjestämiseksi.

### **Julkinen rakentaminen**

Kaavassa ei ole alueita, jolle kunta rakentaisi itse. Ranta-alueen sisäpuolisten takamaiden uudisrakentamisen myötä saattaa aiheutua paineita yleisen uimarannan, kunnallisen venesataman tai pelikenttien perustamiseksi. Myös ulkoilu- ja retkeilyreitit saattavat olla tarpeen. Näistä aiheutuu kunnalle toteutusvaiheessa kustannuksia.

### **Ranta-asemakaavoitus vähenee**

Yksityisen maanomistajan kannalta tarkasteltuna osayleiskaava vähentää tarvetta ranta-asemakaavojen laadintaan. Monessa tapauksessa vältetään ranta-asemakaavalta ja sen laadintakustannuksia pohjakartan laatimiskustannuksineen ei muodostu.

### **Yksityistieavustukset**

Uuden rakentamisen myötä tarvittaneen uusia yksityisteitä, joiden hoitoa kunta vapaaehtoisesti avustaa.

### **Tulot kunnalle**

Kiinteistöverotulot ja kunnallisverotulot kasvavat. Rakennusluvista ja muista luvista kunta perii kustannuksia pois.

## **6.11 Sosiaaliset vaikutukset**

Sekä myönteisiä että kielteisiä vaikutuksia aikaan saavat sosiaaliset kontaktit tulevat lisääntymään rakentamisen sekä asukas- ja kesäasukasmäärien kasvaessa.

Kunnan perusrakenteeseen, nykyisiin taajamiin ja verkostoihin pohjautuva kaavaratkaisu parantaa ja auttaa pitämään yllä olevan yhdiskunnan palvelurakennetta ja toimivuutta.

## **7. TOTEUTTAMINEN**

### **7.1. Oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan merkitys**

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaava on yksityiskohtaisen kaavoituksen ja rakentamisen sekä muun maankäytön suunnitelmien pohjaksi laadittava suunnitelma.

Kaava ohjaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaan viranomaisten ja maanomistajien toimintaa mm. seuraavasti:

- suunniteltaessa maankäyttöä koskevia toimenpiteitä on katsottava, ettei niillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.
- rakennuslupaa myönnettäessä on katsottava, ettei alueen käyttäminen yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen vaikeudu.
- yleiskaava ei ole voimassa asemakaava-alueilla, mutta se on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa.
- rakennuspaikkana käytettäväksi tarkoitettua aluetta ei saa maanmittaustoimituksessa muodostaa tilaksi siten, että toimenpiteellä vaikeutetaan alueen käyttämistä yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen.

Osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena, jolloin rakennuslupa loma- ja asuinrakennuksen rakentamiseen voidaan myöntää suoraan tämän rantayleiskaavan perusteella. Oikeusvaikutteisen kaavan aluevaraukset ja määräykset ovat sitovia. Kunnan rakennusjärjestyksen säädökset ovat voimassa siltä osin, kun yleiskaavassa ei ole määräyksiä asi-

asta. Kaava-alueella noudatetaan kyseisen kaavan määräyksiä

## 7.2 Yksityiskohtainen suunnittelu

Kaavan alueella rakentaminen voidaan toteuttaa yleensä ilman ranta-asemakaavaa tai poikkeuslupaa. Tällöin rakennuslupia voidaan myöntää suoraan kaavan mukaiseen rakentamiseen. Poikkeaminen yleiskaavan aluevarauksista vaatii asemakaavan, ranta-asemakaavan tai poikkeusluvan. Olennainen poikkeaminen edellyttää osayleiskaavan muuttamista.

## 7.3 Rakennuslupakäsittely rantaosayleiskaavan alueella

Rakennuslupa voidaan myöntää suoraan osayleiskaavan perusteella siinä osoitetun rakennusoikeuden puitteissa edellyttäen, että rakennuspaikka täyttää rakennuskelpoisuusehdot. Kaavassa osoitettu rakennuksen sijainti on ohjeellinen. Rakennuksen sijaintia voidaan muuttaa RA-alueen sisällä. Kaavan aluevarausten rajaukset ovat sitovia, mutta pohjakartan mittakaavasta johtuen aluerajaukset voivat tarkentua yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

## 7.4 Vaiheittaisuus, epävarmuustekijät

Kaavan uusi rakennusoikeus toteutuu erittäin pitkällä aikavälillä, jos koskaan. Tähän vaikuttaa maanomistajien omat rakentamistarpeet ja niiden rajallisuus, rakennuspaikkojen myyntihalukkuus sekä niihin kohdistuva kysyntä.

## 8. SEURANTA

### 8.1 Seurannan periaatteet

Kunnan tulee seurata kaavan toteutumista ja ryhtyä tarvittaessa muuttamaan tai tarkistamaan kaavan aluevarauksia ja mitoitusta.

Toimivan kuntarakenteen vuoksi kunnalla voisi olla aktiivinen rooli pysyvän asutuksen säilyttämisessä kylätaajamassa

Tärkeää olisi yksityiskohtaisemmin selvittää kaava-alueeseen liittyvä vene- ja autopaikkojen ja -yhteyksien järjestely mantereella sekä huolehtia alueen jätehuollon järjestämisestä aina kulloisessakin tilanteessa riittävällä tavalla.

## 9. SUUNNITTELUN VAIHEET

### 9.1 Taustaa

Rymättylän kunta päätti Eteläisen saariston osayleiskaavoituksen aloittamisesta keväällä 1994. Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan mitoitusterusteet 8.12.1994. Alueelle laadittu edellinen osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä 16.12.1997-30.1.1998 sekä uudelleen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti 27.7.-1.9.2000. Röölän kyläalueen osa erotettiin kaavatyön aikana muista kaava-alueista kaavoitettavaksi omana kokonaisuutenaan.

### 9.2 Aloitusvaiheet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 1.10.2007

**Liite 3:** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

- Kaavan laadinnan vireille tulosta kuulutettiin Turun Sanomissa, Rannikkoseudussa, kuntatiedotteessa, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internetsivuilla [www.rymattyla.fi](http://www.rymattyla.fi)

### 9.3 Valmisteluvaihe, osallisten kuuleminen

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana 26.11.-10.12.2007 maanomistajat jättivät 11 esitystä. Tämä oli MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukainen osallisten kuuleminen valmisteluvaiheessa
- Kuntasuunnittelutoimikunta käsitteli ne 19.3.2008

### 9.3 Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus valmistui 27.5.2008.
- Kunnanhallitus päätti 5.6.2008 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 19.6.-15.8.2008 ja siitä pyydettiin lausunnot
- lausunnolla olleissa kaava-asiakirjoissa ja kunnan lausuntopyynnössä olleen ristiriidan vuoksi osa lausunnon antajista antoi lausunnon kaavaluonnoksesta eikä kaavaehdotuksesta
- lausuntonsa antoivat Lounais-Suomen ympäristökeskus, Varsinais-Suomen liitto, Tiehallinnon Turun tiepiiri, Merenkululaitos ja Turun maakuntamuseo
- Muistutuksia jätettiin yhdeksän
- Kuntasuunnittelutoimikunta käsitteli ne kokouksissaan 18.9.2008, 30.9.2008 ja 6.11.2008. Lookilan tilaa koskeneen maanomistajan jättämän muistutuksen perusteella kaava-alueita päätettiin laajentaa niin, että se kattaa koko Lookilan ranta-asemakaavan alueen
- viranomaisneuvottelu pidettiin 25.9.2008 Lounais-Suomen ympäristökeskuksen (Rauhala), Varsinais-Suomen liiton (Saarento), kunnan (Kangas) ja kaavan laatijan edustajan (Liikari) kesken

### 9.4 Toinen ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus valmistui 13.11.2008
- Kunnanhallitus päätti 19.11.2008 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä lausunnot
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 8.12..2008 alkaen 30 päivää
- Lausuntonsa antoivat \_\_\_\_

1.1.2009 voimaan tulleen kuntaliitoksen myötä kaavan käsittely siirtyi Naantalin kaupungille.

### 9.5 Hyväksyminen

- Naantalin kaupunginhallitus päätti \_\_\_\_\_.2009 (§ \_\_\_\_ ) esittää kaupunginvaltuustolle osayleiskaavan hyväksymistä
- Naantalin kaupunginvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan \_\_\_\_\_.2009 (§ \_\_\_\_).

Kaarina, 27.5.2008, 13.11.2008

AIRIX Ympäristö Oy

Jukka Liikari  
DI, SNIL



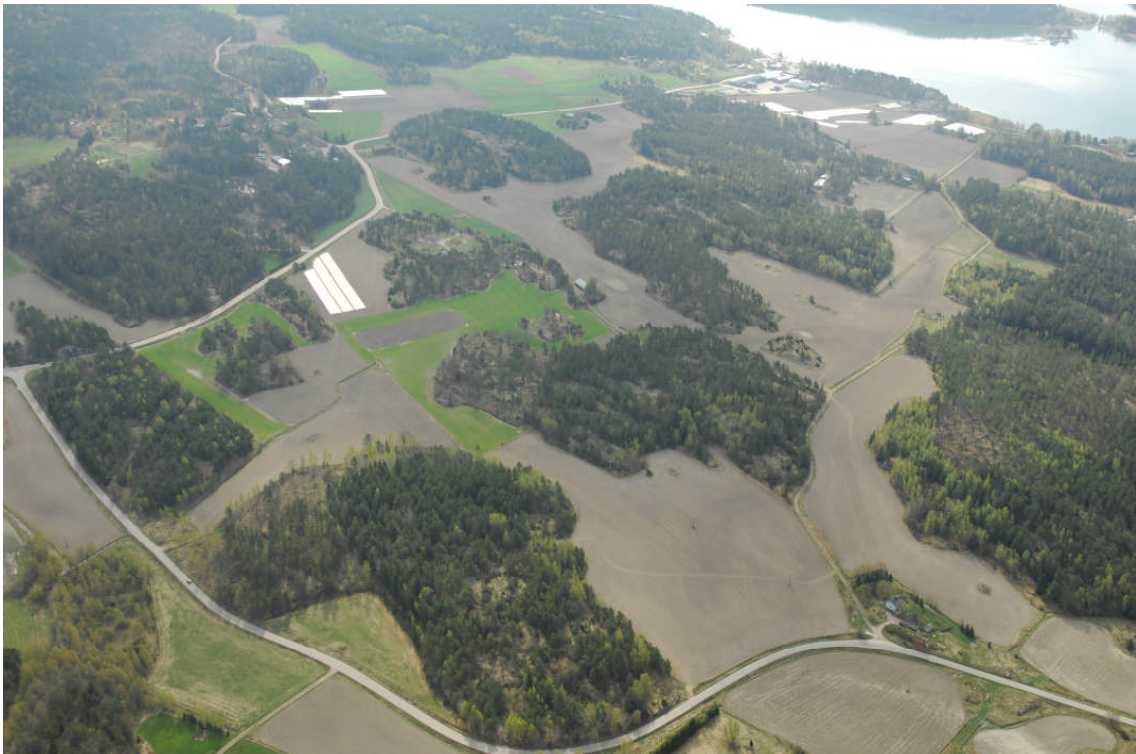
## LIITTEET

- Liite 1:** Röölään osayleiskaava 1993
- Liite 2:** Rakennussuojelukohdeet
- Liite 3:** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 4:** Rakentamisohjeita

### OHJEITA RAKENTAMISEEN JA MAISEMANHOITOON KYLÄALUEELLA

Röölän taajamaosayleiskaavan alueella tulee noudattaa Rymättylän kunnan rakennusjärjestystä ellei osayleiskaavassa toisin määrätä. Uudisrakentaminen, vanhan rakennuskannan korjaaminen sekä muut kyläympäristöön ja maisemaan kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että kylälle ominainen luonnon ja rakennetun ympäristön suhde säilyy tasapainoisena.

Seuraavat huomiot ja ohjeet koskevat maisemarakenteen hoitoa, rakennusten sijoittamisesta ja rakentamisen tapaa osayleiskaavan alueella.



### MAISEMAN PIIRTEET

- Alueelle tunnusomaista ovat voimakkaasti itä-länsisuuntaiset kallioharjanteet, metsäsaarekkeet, peltolaaksot sekä merenlahdet ja -salmet.
- Kalliomäet ovat kauan sitten olleet saaria ja luotoja, pellot puolestaan merenpohjan savikoita.
- Pellon ja metsän reuna on erityisen selvärajainen kohdissa, joissa metsäiset kalliomäet kohoavat suoraan tasaisilta peltoaukeilta.
- Maiseman suuntautuneisuus muodostaa selvärajaisia, avautuvia ja sulkeutuvia maisematiloja.

#### Ohjeita:

- Peltojen säilyminen viljelykäytössä on kylän perinteisen maiseman kannalta erityisen tärkeää.
- Erityisesti etäälle näkyviä reunametsiköitä ja metsäsaarekkeita sekä mäkien laki- ja rinnealueita ei saa hakata kerralla avoimeksi.
- Avoimet kalliot, lakialueet ja jyrkänteet metsissä ja rannoilla hoidetaan luonnontilaisina ja jätetään mahdollisimman laajasti rakentamisen ulkopuolelle.



## **KYLÄKESKUS/ SATAMA**

- Rööläntien ja Luotojentien risteys on kylän toiminnallinen ja liikenteellinen solmupiste.
- Laitsalmen rannalla on laaja venesatama ja saariston yhteysaluksen laituri.
- Sataman seudulla on päivittäistavarakauppa, kesäravintola, sillitehdas, polttoainemyynti sekä venesatamapalveluja.
- Rakennettu ympäristö on tiiviimpää kyläasutusta ja sen liepeille rannoille rakentunutta loma-asutusta, joka on siirtymässä ympärivuotiseen käyttöön.

### Ohjeita:

- Palvelujen säilyminen ja yritystoiminnan kehittäminen on tärkeää sataman ja koko kylän elinvoimaisuuden kannalta.
- Alueen eri toimintojen yhteensovittaminen vaatii asukkaiden, maanomistajien, yrittäjien, kunnan ja viranomaisten välistä yhteistyötä.
- Alueen julkinen ja yksityinen rannankäyttö tulee sopia ja järjestää selkeäksi ja toimivaksi.
- Osayleiskaava mahdollistaa nykyisen venesataman ja ympäröivän ranta-alueen kehittämisen kyläläisten "olohuoneeksi".



## RAKENTAMISEN SIJAINTI JA LUONNE MAISEMASSA

- Alueen rakennukset ja tiet sijaitsevat useimmiten pellon ja metsän reunavyöhykkeellä, etelärinteiden alaosissa.
- Vanhimmat kantatilat ja pihapiirit muodostavat peltojen ympäröimiä saarekkeitä avoimen maisematilan reunamille lähelle kyläteitä.
- Kylämaisema hahmottuu avoimen ja suljetun maisematilan, vesistöjen, peltojen, rakennusryhmien ja metsänreunan vuorotteluna.
- Tieltä avautuva kylämaisema muodostuu tiealuetta rajaavista elementeistä (esim. rakennukset, metsänreuna, kallioleikkaukset) sekä erityisesti näkymistä tien kaarteissa ja risteyksien päätteinä.

#### Ohjeita:

- Uusi rakentaminen tulee sovittaa nykyiseen maisemarakenteeseen kauniita näkymiä ja kylälle ominaisia piirteitä rikkomatta.
- Vanhat pihapiirit ja rakennukset sekä komeat piha- ja tienvarsipuut tulee ottaa huomioon maisemaan, luontoon tai rakennettuun ympäristöön kohdistuvissa toimenpiteissä.
- Rakennuspaikalla on säästettävä erityisesti kasvillisuuden reunavyöhykkeitä sekä erikoisia luonnonesiintymiä kuten siirtolohkareita, avokallioita, jyrkänteitä tai kauniita yksittäispuita.
- Uudet rakennukset tulee sijoittaa nykyisten teiden varsille ja vanhojen rakennuspaikkojen tuntumaan aina kun se on mahdollista.
- Suositeltavia rakennuspaikkoja ovat loivat, etelään, länteen tai itään laskevat rinteet lähellä tietä.
- Uudet tiet tulee sovittaa maastonmuotoihin ja maisemaan, mielellään pellon ja metsän reunavyöhykkeelle.
- Rakennusten ja rakennusryhmien tulee vahvistaa nykyistä, tai muodostaa uutta metsän ja pellon reunavyöhykettä.
- On suositeltavaa rakentaa tieltä katsoen ylärinteen ja/tai metsän puolelle.
- Metsän ja pihapiirin rajausta voidaan häivyttää esimerkiksi pihapuiden ja pensaiden avulla.
- Rakennettaessa tien pellon puoleiseen reunaan, tulee päärakennus ja pihapiiri sijoittaa mahdollisimman lähelle tietä pellon pintaa ylemmäksi.
- Piha-alueen ja pellon rajausta tulee vahvistaa esimerkiksi puu- ja pensasistutuksin tai piharakennusten avulla.
- Rakennettaessa metsäsaarekkeisiin tulee pellon ja metsän reunavyöhykkeen puusto säilyttää mahdollisimman ehjänä.
- Uusien ja/tai vanhojen rakennusten tulee yhdessä muodostaa ehjiä rakennusryhmiä ja kokonaisuuksia muodoltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään.
- Rakentamisessa tulee suosia kylän perinteistä rakentamistapaa ja sille ominaisia rakennusmateriaaleja ja värejä.



## RANTA-ALUEET

- Ranta-alueen nykyinen rakennuskanta sijaitsee pääosin merenrannalla tai Luotojentien varrella.
- Merenrannan ja päätien väliin jää metsäinen kallioharjanne.
- Toinen ranta-alue sijaitsee Kuristenlahden etelärannalla, missä sijaitsee mm. venesatama ja -telakka.

### Ohjeita:

- Ranta-alueen rakentaminen ja muu maankäyttö tulee sovittaa maisemaan rikkomatta kauniita näkymiä sekä meren suuntaan että meren suunnasta katsottuna.
- Rakentamisella ei saa tarpeettomasti pilata tai estää näkymiä päätieltä merelle.
- Rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne eivät riko rannan luonnollista ääriviivaa, hie-noja avokallioita, kalliojyrkänteitä eivätkä rannan kasvillisuutta.
- Rakennettaessa ranta-alueille tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten korkeusasemaan, muotokieleeseen, mittasuhteisiin, materiaaleihin ja värikyseen.
- Pääteille tulee järjestää yhteinen liittymä mahdollisimman monelta rakennuspaikalta.
- Uudet tiet ja ajoyhteydet tulee sovittaa ranta-alueen maastonmuotoihin, kasvillisuuteen ja maisemaan.
- Nykyisiä ajoyhteyksiä ja liittymiä tulee käyttää aina kun se on mahdollista.