

NAANTALI

Ak-361

RÖÖLÄNRANNAN ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS KOSKEE 22.6.2023 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA



Hyväksytty teknisessä lautakunnassa	Hyväksytty kaupunginhallituksessa	Hyväksytty kaupunginvaltuustossa
14.9.2022	25.9.2023	9.10.2023

Lainvoimainen 24.11.2023

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Röölänrannan asemakaava (Ak-361).

Asemakaavatyön keskeisenä tavoitteena on osoittaa lakkautettaville yleisille tiealueille uusi julkinen käyttötarkoitus, joka tukee kokonaisuutena Röölänrannan 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.

1.2 Tunnistetiedot

Naantalın kaupunki
Ak-361 RÖÖLÄNRANNAN ASEMAKAAVA

Asemakaava koskee Naantalın kaupungin (529)
Röölänrannan kylän (540) osakiinteistöjä 1:35 ja 1:42, kiinteistöjä 1:100, 1:103, 1:104, venevalkama-
aluetta 878:1 ja osaa vesialueesta 876:1.
Vuorenpään kylän (553) kiinteistöjä 1:34 ja 878:1 sekä osaa vesialueesta 876:1.
Osaa Rymättylä-Hanka yhdystiestä (895-0000-1890).

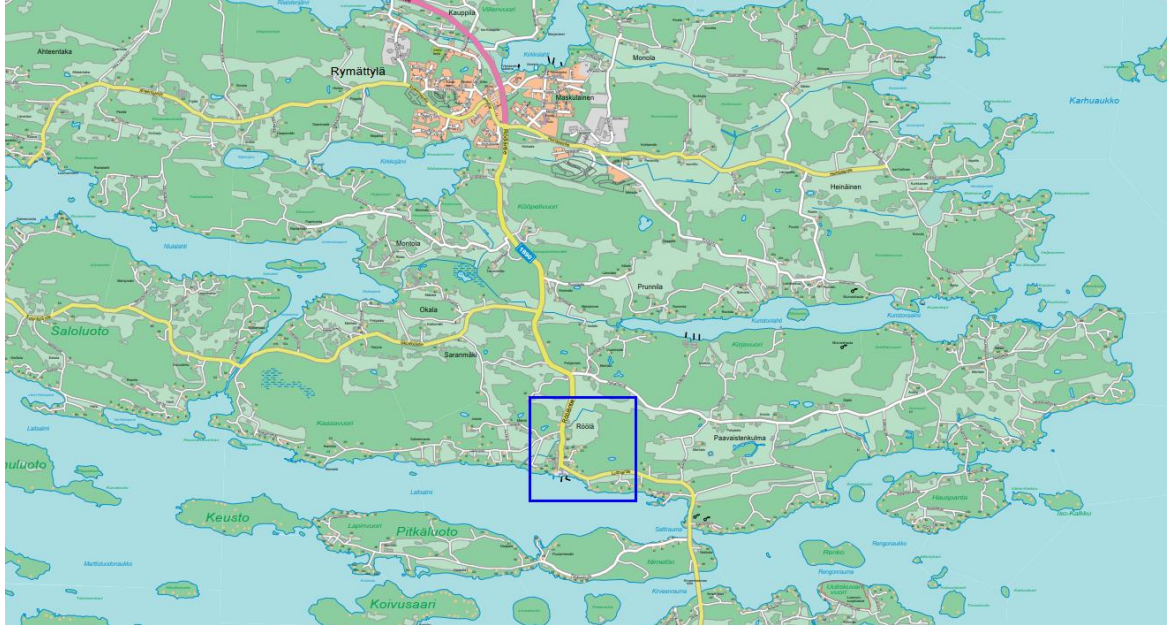
Asemakaavalla muodostuu Naantalın kaupungin (529)
Röölänrannan kylän (540) matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta, sataman ja
matkailupalvelujen korttelialuetta, maantiealuetta, katuja sekä vesialuetta.

1.3 Kaavakäsittelyt

Vireilletulo:	Kaupunginhallitus	06.02.2017	§ 35
OAS:	Tekninen lautakunta	07.03.2018	§ 18
kaavaluonnos:	Tekninen lautakunta	13.05.2020	§ 50
kaavaluonnos:	Valmisteluaineisto nähtävillä MRA 30 §	05.06 – 20.07.2020	
nimistö:	Nimistötoimikunta	31.3.2021	§ 4
kaavaehdotus:	Tekninen lautakunta	14.9.2022	§ 94
kaavaehdotus:	Kaupunginhallituksen konsernijaosto	26.9.2022	§ 10
kaavaehdotus:	Kaupunginhallitus	26.9.2022	§ 10
kaavaehdotus:	julkisesti nähtävillä MRL 65 §, MRA 27§	7.10. – 7.11.2022	
kaavan hyväksyminen:	Kaupunginhallitus	25.09.2023	§ 255
kaavan hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto	09.10.2023	§ 68

1.4 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Rymättylässä Otavan saaren eteläosassa Röölin satama-alueella, noin 3,5 km Rymättylän kirkonkylästä etelään. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,7 hehtaaria.



Kuva: Kartalla on osoitettu sinisellä rajauksella suunnittelualueen likimääräinen sijainti (kartta ei ole mittakaavassa).

1.5 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.2	Tunnistetiedot	1
1.3	Kaavakäsittelyt	1
1.4	Kaava-alueen sijainti	2
1.5	Selostuksen sisällysluettelo.....	2
1.6	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.7	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2	LÄHTÖKOHDAT	5
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.2	Suunnittelutilanne	8

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	12
3.2 Kaavaprosessin vaiheet	12
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö	13
3.4 Asemakaavan tavoitteet	14
3.5 Asemakaavaluonnos	14
3.6 Asemakaava – luonnoksesta ehdotukseksi	16
3.7 Muutokset julkisen nähtävillöolon jälkeen.....	18
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	19
4.1 Poikkeaminen yleiskaavasta	19
4.2 Kaavan rakenne	19
4.3 Aluevaraukset	20
4.4 Kaavamerkinntät ja yleiset määräykset.....	21
4.5 Nimistö	22
4.6 Kaavan vaikutukset	22
4.7 Ympäristön häiriötekijät	23
4.8 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	24
5.1 Toteutuksen ohjaus ja havainnollistavat suunnitelmat	24
5.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	24
5.3 Toteutuksen seuranta.....	24

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1 Seurantalomake	28.11.2023
LIITE 2 Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä	27.01.2022
LIITE 3 Ote Röölan taajamaosayleiskaavasta (KV hyv 5.9.2011 §54)	12.08.2011
LIITE 4 Kartta kaupungin maanomistuksesta	30.5.2022
LIITE 5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	2.6.2022
LIITE 6a Valokuvakooste suunnittelualueelta ja MIP inventoinnit alueelta	
LIITE 6b Tarkastelu Röölan ranta-alueesta 2022	
LIITE 7 Röölan liikennetarkastelut	18.11.2020
LIITE 8 Pienennös kaavakartasta	22.6.2023
LIITE 9 Havainnekuvia alueelta	
LIITE 10 Lausunnot, mielipiteet ja kaavoittajan vastineet, luonnosvaihe	30.06.2020
LIITE 11 Lausunnot, mielipiteet ja kaavoittajan vastineet, ehdotusvaihe	30.11.2022
LIITE 12 Pöytäkirjaote	17.10.2023

1.7 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Turun maakuntamuseon rakennuskannan inventointilomakkeet, museon Informaatioportaali (<https://mip.turku.fi/>) 02.06.2022
- Röölan taajamaosayleiskaavan (kv hyv. 5.9.2011) selvitysaineisto
- Naantalin Röölan kyläsuunnitelma 2016 – 2020
- Tiesuunnitelmaselostus. Maantien 1896 (Röölantie) lakkaaminen välillä maantie 1890 – Röölan entinen yhteyslaituri sekä maantiehen 1890 kuuluvan pysäköintialueen lakkaaminen yleisenä tienä Naantalin Röölässä 2018.
- Saariston Pienen Rengastien pyöräilyn ja jalankulun kehittämissuunnitelma, loppuraportti 2019

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Röölän rannan alueelle laaditaan ensimmäistä asemakaavaa. Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 2,7 ha, josta maa-alueita on noin 1,3 ha ja vesialuetta noin 1,4 ha. Suunnittelualue sijoittuu Rymättylä – Hanka maantien (Rööläntie, Luotojentie) pohjoisreunalta etelään päin, rajautuen itä- ja länsipuolella yksityisessä omistuksessa oleviin kiinteistöihin ja etelässä vesialueeseen.

Lähtökohtana kaavatyölle on ollut suunnitelma Rööläntien maantiealueen (1896 Röödilä – Röödilä E) lakkauttamiseksi yleisenä tienä maantieltä 1890 (Rymättylä – Hanka) yhteyslaiturille saakka, sekä maantiehen 1890 kuuluvan pysäköintialueen lakkauttaminen yleisenä tienä.

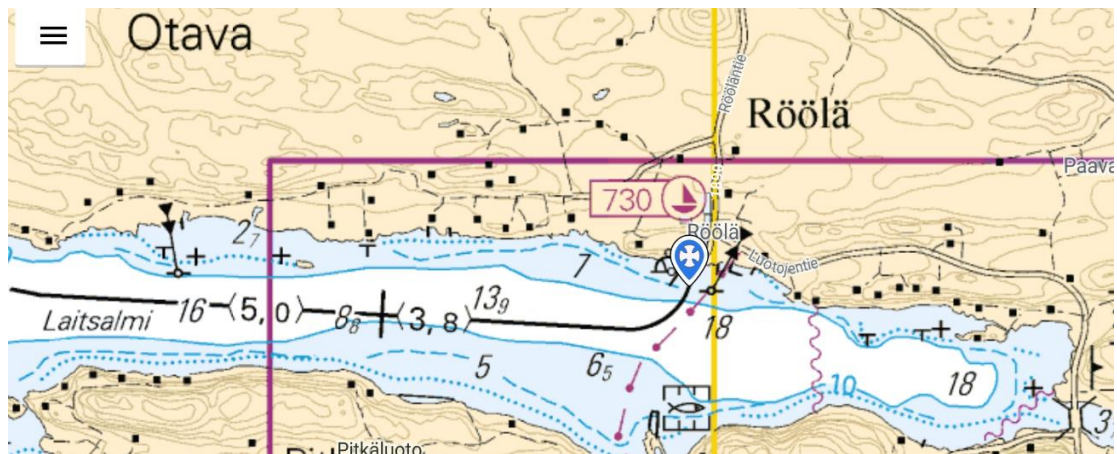
Asemakaava laaditaan pitkälti jo rakentuneelle Röölän ranta-alueelle sekä lakkautetuille maantiealueille. Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkeva Rymättylä – Hanka maantie on osa saariston rengastietä.

2.1.2 Luonnonympäristö

Röölän asemakaavan suunnittelualue käsittää pääasiassa maantiealuetta, jolla ei ole valtakunnallisiin suojeluohjelmiin sisältyviä alueita eikä merkittäviä luontoarvoja.

Vesistöt ja vesitalous

Röölänrannan asemakaavan suunnittelualue ulottuu eteläosastaan mereen, Laitsalmeen. Rantaan tuleva väylä on esitetty merikartalla.



Kuvakaappaus Sailmate-merikarttasovelluksesta 2020 (ei mittakaavassa).

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaavoitettavan alueen nykyinen rakennuskanta muodostuu 1938 valmistuneesta, ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana suojeltavasta Röölän sahan myllyrakennuksesta, sekä sen kylkeen rakennetusta 1-kerroksisesta lautarakenteisesta varastorakennuksesta.

Kaavoitettavan alueen tuntumassa sijaitsevat 1945 höylämörakennukseksi valmistunut kolmikerroksinen betonitiilirakennus, vuonna 1946 rakennettu kolmikerroksinen liike- ja asuinrakennus, sekä ravintolaksi 1990- luvulla kunnostettu varastorakennus vuodelta 1939. Edellä mainitut rakennukset muodostavat yhdessä myllyrakennuksen kanssa yhtenäisen miljöökokonaisuuden.

Luoteessa suunnittelualue rajautuu sillitehtaan tehdaskiinteistöön. Rööläntien / Luotojentien pohjoispuolella sijaitsee huonokuntoinen ja käytöstä poistunut vanha kauppakiinteistö.

Asuminen

Suunnittelualueella ei ole asukkaita tai asuinrakennuksia. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä asuu yhteensä kymmenkunta henkilöä.

Palvelut

Suunnittelualueella olevia nykyisiä toimintoja ovat muun muassa vanhassa myllyssä sijaitseva museo ja sen lisärakennuksessa toimivat Silliperinnekeskus Dikseli, pieni kauppa ja kahviotila. Röölään rannassa on VPK:n päivystysalus Otava II:n asemapaikka, vierasvenesatama sekä veneilijöille suunnattuja palveluja kuten veneenlaskupaikka, meriasema, septic-tankin tyhjennys, kuivakäymälä ja vesipiste. Rannassa on myös julkisen bussiliikenteen (Föli) pääte pysäkki. Kesäkuusta elokuuhun Röölään rannasta liikennöi vesibussi Seilin saarelle.

Suunnittelualueen tuntumassa, mutta sen ulkopuolella, sijaitsevat ravintola Röölänranta, sekä Suomen Sillikonttori Oy:n sillitehdas. Lähimmät kaupalliset palvelut sekä julkiset peruspalvelut löytyvät Rymättylän kirkonkylästä, noin 3,5 kilometriä Röölästä pohjoiseen.

Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkeva Rymättylä – Hanka maantie on osa saariston rengastietä, jonka suosio on kasvussa vuosi vuodelta. Matkailijoiden määrän kasvaessa alueella on tarvetta veneilijöille suunnattujen palvelujen lisäksi myös muille matkailupalveluille.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueen tuntumassa sijaitsee ravintola, joissa työskentelee muutama henkilö lähinnä kesäaikana. Loppukesästä 2021 Uudestakaupungista Rymättylän Röölään toimintansa siirtänyt Suomen Sillikonttori Oy työllistää noin 20 henkilöä.

Virkistys

Alueen virkistystoiminta liittyy pääsääntöisesti veneilyyn, kalastukseen sekä erilaisiin tapahtumiin. Alueella vaikuttaa erittäin aktiivisesti toimiva Röölään kylätoimikunta.

Maisema

Röölänrannan maisemallisia näkökohtia on tarkasteltu Röölään taajamaosayleiskaavatyön yhteydessä. Airix Ympäristö Oy:n laatimassa maiseman yleispiirteitä kuvaavassa kartassa suunnittelualue on merkitty ydintaajamaksi ●. Merkinnällä ☆ ”maisemallinen epäkohta” on osoitettu ranta-alueella sijaitseva, merelle selvästi näkyvä pysäköintialue, sekä kaavoitettavan alueen ulkopuolella sijaitseva sillitehdaskokonaisuus.



Ote vuonna 2011 laaditun Röölään taajamaosayleiskaavan liitteestä 5 (Maiseman yleispiirteet)

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa muinaismuistoihin liittyviä löytöjä.

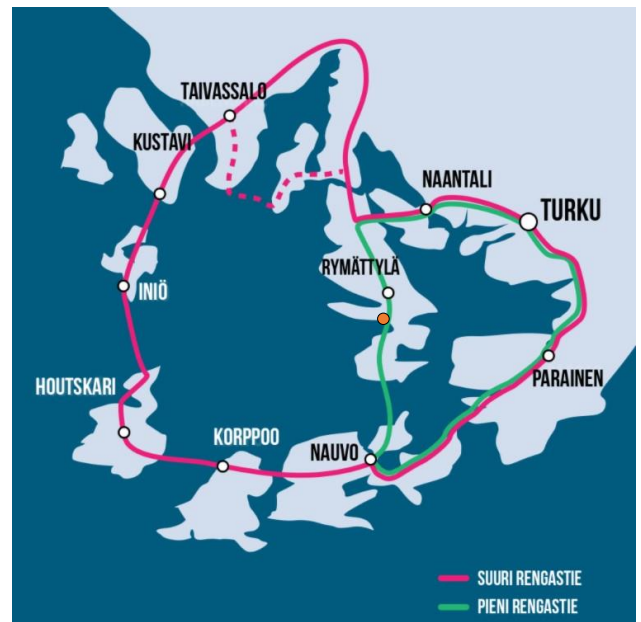
Kaavoitettavalla alueella sijaitsee rakennus- ja ympäristöhistoriallisesti arvokas Röölänsahan viisikerroksinen myllyrakennus vuodelta 1938, joka on osoitettu suojeltavaksi Röölänsahan taajamaosayleiskaavassa. Suunnittelun alueen ulkopuolella sijaitsee kolme saman aikakauden rakennusta, jotka yhdessä myllyrakennuksen kanssa muodostavat paikallisesti arvokkaan miljöökokonaisuuden. Niille ei ole ohjaavissa kaavoissa osoitettu suojelumerkintää. Myllyrakennuksen kanssa samalla kiinteistöllä sijaitsee myös matala 1960-luvulla rakennettu lautarakenteinen varastorakennus.

Röölänsahan ranta oli 1700-luvulla kylän yhteismaata, jossa oli vasikkahaka, laituri sekä kalastukseen ja maatalouteen liittyviä talusrakennuksia. Laituri sijaitsi tuolloin nykyisen vesillelaskupaikan tuntumassa. Nykyisellä sijainnillaan laituri on ollut ilmeisesti 1900-luvun alkupuolelta alkaen, kun Röölänsahan ranta alkoi kehittyä satama- ja teollisuusalueeksi. Tällä hetkellä käytössä oleva teräsbetoninen paalulaituri on rakennettu 1997.

Liikenteelliset ratkaisut

Kaavoitettavan alueen pohjoisosassa sijaitsee yhdystie 1890 Rymättylä-Hanka. Maantie kulkee Rymättylän kirkonkylästä Röölänsahan ja Airismaan kautta Hankaan, josta pääsee yhteysaluksella Seilin ja Nauvon saarille. Edellä mainittu reitti on osa laajasti tunnettua ja suosittua saariston rengastietä. Tien nimi on Röölänsahan taajamaan asti Röölänsahantie, ja siitä eteenpäin Luotojentie. Röölänsahan kohdalla on voimassa nopeusrajoitus 50 km/h. Kävelyille ja pyöräilylle ei ole osoitettu erillistä väylää.

*Suunnittelun alueen likimääräinen sijainti on esitetty kartalla oranssilla ympyrällä.
Kuva: Saariston rengastie. Lähde: Lautta.net.*



Röölänsahan rannassa sijaitseva, vuonna 1997 rakennettu yhteysaluslaituri on poistunut yhteysaluskäytöstä vuonna 2011, kun liikenne siirrettiin kulkemaan Haapalan laiturin kautta. Vuosina 2012 ja 2016 tehtyjen yleistarkastusten perusteella laiturin yleiskunto arvioitiin huonoksi, jonka vuoksi sille on ajoneuvolla ajo kielletty. Huviveneliikenteeseen laiturin käyttöä arvioitiin kunnostamisen jälkeen olevan noin 15 – 20 vuotta.

Noin 116 metriä pitkä yhdystie 1896 Röölänsahantiestä yhteysaluslaituriin on lakkautettu yleisenä maantienä ja liitetty osaksi kaupungin omistamaa kiinteistöä 529-540-1-100. Lakkautetulla tietosuudella on edelleen joukkoliikenteen (Föli) käänköpaikka ja päätepysäkki.

Laitsalmen ranta on Röölänsahassa venesatama-alue. Kesäkuusta elokuuhun Röölänsahan rannasta liikennöi 55-paikkainen vesibussi M/s Hamnskär linjalla Seili–Röölänsaha–Seili.

Alueen pysäköinti on keskitetty aiemmin maantiehen 1890 kuuluneelle pysäköintialueelle.

Tekninen huolto

Naantalın kaupungin vesijohto- ja jätevesiviemäriverkosto ulottuu Röölään rantaan vesijohtoverkoston jatkuessa Röölästä Aaslaluodolle saakka. Jätevedet johdetaan siirtoviemäriellä kanta-Naantalın verkoston kautta puhdistamolle. Suunnittelualueella sijaitsevat kiinteistöt on liitetty kaupungin vesijohto- ja jätevesiverkostoon.

Alueella olevasta sähköverkon suunnittelusta, rakentamisesta ja huollosta vastaa Caruna Oy. Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia sähkönjakeluun.

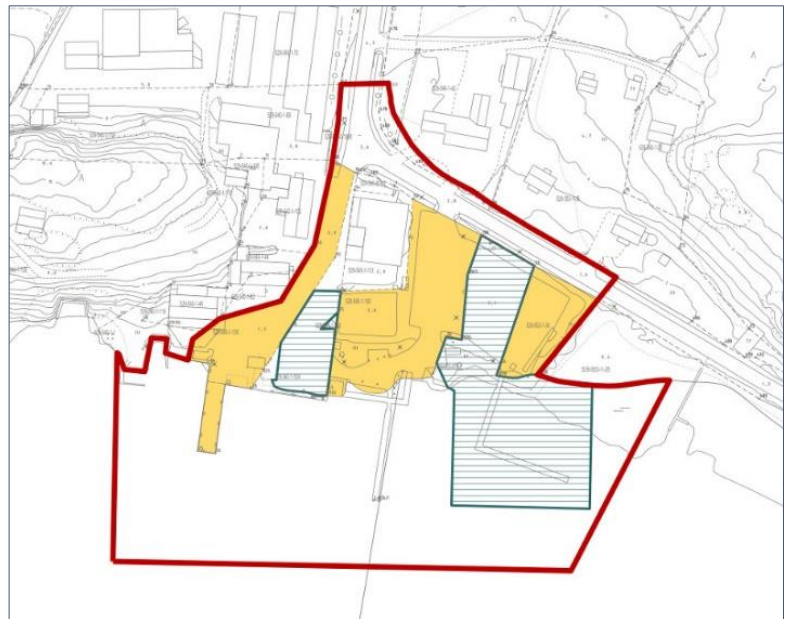
Jätehuolto

Röölään rannassa sijaitsee Rinki-ekopiste, jossa on keräysastiat kartonkipakkauksille, paperille, lasipakkauksille ja pienmetalleille. Alueella poikkeaa vuosittain keräysauto Siira, joka ottaa vastaan samoja jätteitä kuin kiinteät lajitteluasemat. Lähin jätekeskus (Isosuon jäteasema) sijaitsee vajaan 30 kilometrin päässä Raision, Maskun ja Naantalın rajalla.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue sijoittuu Naantalın kaupungin, valtion sekä yksityisten omistamille maa-alueille ja yksityisessä omistuksessa tai hallinnassa olevien kiinteistöjen yhteisille maa- ja vesialueille. Osalla kiinteistöistä Naantalın kaupunki on vuokralaisena.

Kuva: Ote kaupungin maanomistuskartasta (ei mittakaavassa). Punainen raja osoittaa suunnittelualueen. Naantalın kaupungin maanomistus on osoitettu keltaisella värillä. Vihreällä raidoitetuilla alueilla kaupunki on vuokralaisena.



2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 20.3.2013 vahvistamassa Turun seudun kehyskuntien maakuntakaavassa Röölään ranta on osoitettu merkinnällä *KYLÄ: Seudullisesti merkittävät kyläalueet, joilla on asutuksen lisäksi kunnallisia ja yksityisiä peruspalveluita.*

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

- Maankäytön- ja toimintojen suunnittelulla tulee turvata peruspalveluiden säilyminen.

- Uudet asuinalueet ja kylien täydennysrakentaminen tulee suunnitella olevaan rakenteeseen tukeutuen.

13.9.2021 voimaan tulleessa Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa Röölään rantaan on osoitettu merkinnät "Vene- tai palvelusatama", sekä veneväylä. Aluetta sivuavat ohjeellinen ulkoilureitti ja vesihuoltolinja.

Kuva: Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä 27.1.2022. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella katkoviivaympyrällä.



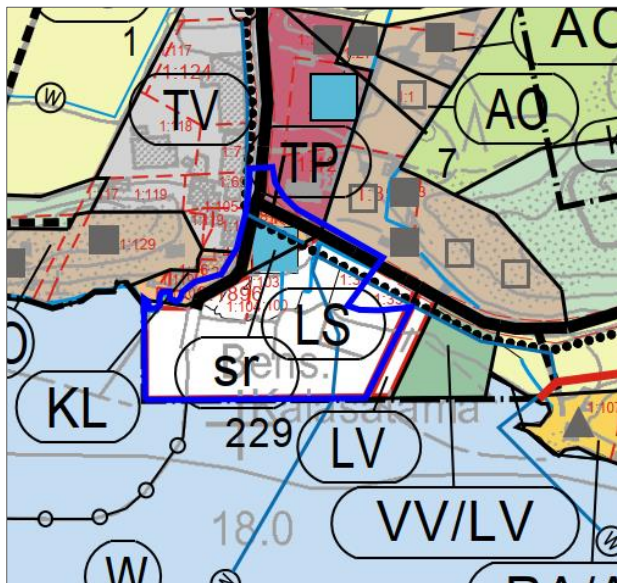
Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston vuonna 2011 hyväksymä ja 30.5.2014 voimaan tullut Röölään taajamaosayleiskaava, johon nyt kaavoitettava alue on merkitty

Satama-alueeksi (LS):

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

Röölään rantaan tuleva väylä on esitetty kaavakartalla merikartan mukaisesti.



Kuva: Ote Röölään taajamaosayleiskaavasta. Alueen sijainti on osoitettu kartassa sinisellä rajauksella (kartta ei ole mittakaavassa).

Liikerakennusten alueeksi (KL)

Alue on tarkoitettu erilaisille kaupallisille palveluille. Merkinnällä on osoitettu Rööläntien eteläpuolella sijaitseva alue, josta suurin osa sijaitsee suunnittelualueen ulkopuolella.

KL-alueella sijaitsee vanha myllyrakennus, joka on osoitettu merkinnällä sr: Paikallisesti merkittävä säilytettävä rakennus tai rakennusryhmä. Rakennuksissa suoritettavien muutos- ja korjaustöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennus- ja/tai kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemakuvallisesti arvokas luonne ja ominaispiirteet säilyvät. Ennen rakennusta merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Turun maakuntamuseolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Rööläntien – Luotojentien osalle on osoitettu merkinnät ”Yhdystie” sekä ”Kevyen liikenteen väylän yhteystarve”.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Naantalın maankäytön kehityskuva 2035 (2011)

Kaupunginvaltuuston 13.2.2012 hyväksymä Naantalın maankäytön kehityskuva on alueidenkäytön kehittämisen periaatteita määrittelevä oikeusvaikutukseton asiakirja, jonka avulla on määritetty lähtökohdat tulevalle kaavoitukselle ja konkreettiselle aluevarausuunnittelulle. Siinä määriteltävät tavoitteet ja toimenpiteet ovat linjassa Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:n kanssa.

Naantalın kehityskuvaa laatiessa on todettu, että kaupungin ja matkailun kehittämistä sekä yrittäjiä ja yrittäjyyttä pitää kannustaa myös saaristoalueella. Yksi saaristonmatkailun kärkihankkeista on vuodesta 1996 toiminut Saariston rengastie, jolla liikkuu tuhansia turisteja ja henkilömäärien ennustetaan kasvavan entisestään. Röölä on osoitettu Naantalın kehityskuvassa Saariston rengastietä tukevaksi matkailupalvelualueeksi tai –kohteeksi.



Naantalın maankäytön kehityskuvassa 2035 Röölään alueelle on osoitettu merkinnät:

- Kehitettävä kyläalue
- Matkailupalvelu
- Saariston rengastie
- Tavoitteellinen yhteysalusreitti
- Ulkoilureitti
- Merkittävä vierasvene- tai palvelusatama

Kuva: Ote Naantalın maankäytön kehityskuvasta 2035.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

Rakennusjärjestys

Naantalın kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

Naantalın kaupungin ympäristönsuojelumääräykset

Naantalın kaupungin ympäristönsuojelumääräykset ovat tulleet voimaan 1.6.2012.

Selvitykset

Suunnittelutyössä käytettäviä selvityksiä ovat muun muassa:

- Röölan taajamaosayleiskaavan selvitysaineisto
- Turun maakuntamuseon rakennuskannan inventointilomakkeet
- Röölan liikennetarkastelu

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Lähtökohtana kaavatyölle on ollut suunnitelma Rööläntien maantiealueen 1896 lakkauttamiseksi yleisenä tienä Rymättylä – Hanka maantieltä (1890) yhteyslaiturille saakka, sekä maantiehen 1890 kuuluvan pysäköintialueen lakkauttamiseksi yleisenä tienä. Asemakaavan laatiminen on ollut edellytyksenä kyseisten alueiden siirtämiseksi Naantalin kaupungin omistukseen.

3.2 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laatimisesta Röölään ranta-alueelle on päätetty vuoden 2017 kaavoituskatsauksen yhteydessä (KH 6.2.2017 § 35).

Tekninen lautakunta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 07.03.2018.

Tekninen lautakunta

Asemakaavaluonnos ja päivitetty OAS olivat teknisen lautakunnan käsittelyssä 13.05.2020, jolloin osallisille päätettiin varata mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRL 30 §:n mukaisesti.

Valmisteluaineiston (luonnosvaiheen) nähtävilläolo

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 05.06 – 20.07.2020 Naantalin Teknisten palvelujen maankäyttöosastolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

27.4.2020 päivätystä 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. Annetut lausunnot ja mielipiteet, sekä niiden huomioiminen kaavassa on esitetty selostuksen liitteessä 10.

Nimistötoimikunta

Nimistötoimikunta kokoontui 31.3.2021. Nimistötoimikunta esitti Röölään ranta-alueen nimeksi Röölänranta. Lisäksi nimistötoimikunta totesi, että Sillitie-nimeä on toivottu katualueen nimeksi, ja valtuuttaa kaavoittajan selvittämään sen käyttömahdollisuutta.

Asemakaavaehdotus

Röölänrannan asemakaavan valmistelua jatkettiin nähtävilläoloaikana saatujen lausuntojen, muun palautteen ja jatkosuunnittelun pohjalta. Tekninen lautakunta käsitteli asemakaavaehdotusta kokouksessaan 14.9.2022 ja päätti esittää kaupunginhallituksen konsernijaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 22.6.2022 päivätty Röölänrannan asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville (MRL 65 §, MRA 27 §) ja pyydetään tarvittavat lausunnot.

Julkinen nähtävilläolo

Röölänrannan 22.6.2022 päivätty asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 7.10. – 7.11.2022 Naantalın Teknisten palvelujen maankäyttöosastolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaehdotuksesta jätettiin 5 lausuntoa, lisäksi Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, ettei lausu asiasta. Yhtään muistutusta ei jätetty. Annetut lausunnot, sekä niiden huomioiminen kaavassa on esitetty selostuksen liitteessä 11.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Osallisia asiassa ovat alueen maanomistajat ja naapurit sekä kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§). Viranomaisina osallisia ovat Varsinais-Suomen ELY-keskus (liikennevastuualue, ympäristö ja luonnonvarat), Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Puolustusvoimat 2. Logistiikkarykmentti, Caruna Oy sekä Naantalın kaupungin eri toimialojen viranomaiset.

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kirjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 5.6. – 20.7.2020 Naantalın Teknisten palvelujen maankäyttöosastolla sekä kaupungin internet-sivuilla. Osallisille varattiin mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRA 30 §:n mukaisesti

22.6.2022 päivätty ehdotus Röölänrannan asemakaavaksi oli julkisesti nähtävillä 7.10. – 7.11.2022 Naantalın Teknisten palvelujen maankäyttöosastolla sekä kaupungin internet-sivuilla. Kuulutuksen lisäksi maanomistajille, rajanaapureille ja vesialueiden osakkaille tiedotettiin nähtävilläolosta kirjeitse. MRL 65 §, MRA 27 § mukaisesti heillä oli mahdollisuus jättää muistutus kaavaehdotuksesta.

Vuorovaikutus maanomistajien ja muiden osallisten kanssa

Kaavan lähtökohdista, tavoitteista ja ratkaisuista on keskusteltu

- maanomistajaneuvottelut kaavatyön aikana
- yhteydenotot valmisteluaineiston nähtävilläolon aikana 5.6. – 20.7.2020
- yhteydenotot julkisen nähtävilläolon aikana 7.10. – 7.11.2022
- muut yhteydenotot kaavatyön aikana

3.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu osallisille viranomaistahoille toimittamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavahankkeesta ei järjestetä varsinaista viranomaisneuvottelua. Viranomaisille tiedotetaan nähtävilläoloista, joiden yhteydessä on mahdollista jättää mielipiteensä / kommentoida / lausua / muistuttaa kaavasta.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavatyön keskeisenä tavoitteena on osoittaa lakkautettaville yleisille tiealueille uusi julkinen käyttötarkoitus, joka tukee kokonaisuutena Röölänn 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.

3.4.2. Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavatyölle asetetut tavoitteet pyritään toteuttamaan.

3.4.3 Muut tavoitteet

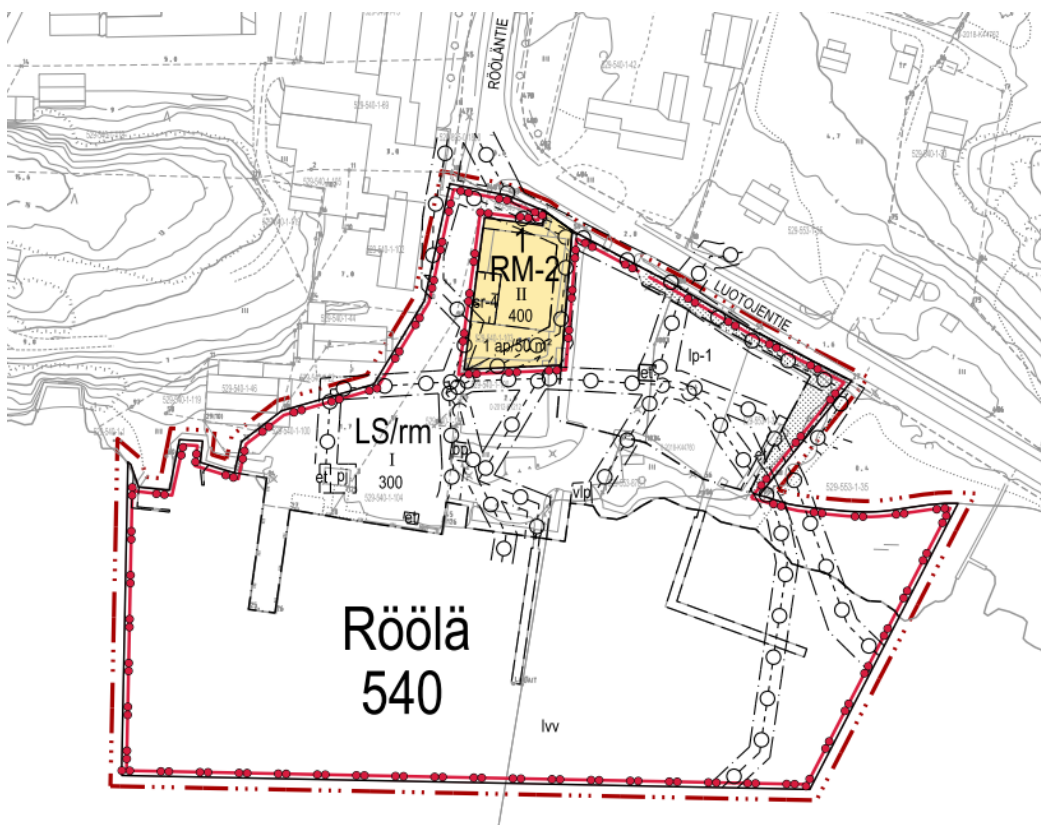
Röölänn rannan aikaisemmat toiminnot (höyläämö, sillilaivat, yhteysalusliikenne) ovat loppuneet ja kaavoitettavan alueen elinvoimaisuus lepää nykyään pitkälti saariston loma-asukkaiden ja matkailun varassa. Siksi on tärkeää luoda edellytykset matkailua tukevien palveluiden tuottamiseen laaja-alaisemmin nykyisten, pääasiassa veneilijöille suunnattujen palvelujen lisäksi. Voimassa olevasta taajamaosayleiskaavasta poiketen alueelle halutaan mahdollistaa satamatoimintojen lisäksi myös muuta matkailua tukevaa toimintaa.

3.4.4 Prosessin aikana muuttuneet tavoitteet

Keskeisiin tavoitteisiin on lisätty Rööläntien - Luotojentien risteysalueen liikenneturvallisuuden parantaminen.

3.5 Asemakaavaluonnos

Röölänn rannan alueelle laadittu asemakaavaluonnos on päivätty 27.4.2020.



Kuva: Ote 27.4.2020 päivätystä Röölänn rannan asemakaavaluonnoksesta (ei mittakaavassa)

Sataman- ja matkailupalvelujen korttelialue (LS/rm).

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

Alueelle rakennettavien rakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi.

Korttelialueelle on pysyvällä merkinnällä (pistekatkoviiva) osoitettu pysäköintialue (lp-1): *Yleiselle pysäköinnille tarkoitettu alueen osa, jolle saa sijoittaa joukkoliikenteen kulkuyhteyden, bussipysäkin ja/tai jätteidenkeräyspisteen. Alueen autopaikoista enintään 8 voidaan osoittaa korttelin 1 RM-2 korttelialueen autopaikoiksi.*

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

Sijainniltaan ohjeellisena on esitetty veneenlaskupaikka (vlp), polttoaineen jakelupiste (pj), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia alueen osia (et) ja linja-autopysäkki (bp). Yhteysaluslaiturin kohtaa lukuun ottamatta rantaviivan sijainti on merkitty ohjeellisena, mikä mahdollistaa tarvittaessa rannan muokkaamisen. Yhteysaluslaiturin kohdalla rantaviiva noudattele nykyistä kiinteistön rajaa, ja on osoitettu paikalleen pysyvällä merkinnällä.

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

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-2)

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

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

Asemakaavan tavoitteena on 1930-luvulla valmistuneen ja nyt museokäytössä olevan rakennus- ja ympäristöhistoriallisesti arvokkaan Röölan myllyrakennuksen suojeleminen.

Suojeltavan myllyrakennuksen rakennusala on osoitettu merkinnällä sr-4: *Suojeltava rakennus tai sen osa, joka on säilytettävä miljöön osana. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään.*

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

Korttelialueelle on osoitettava autopaikkoja vähintään 1 ap / 50 k-m².

Yleismääräykset:

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

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

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

Alueelle ei sallita veneiden talvisäilytyspaikkojen sijoittamista.

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

Asemakaavamerkintöjä täydennetään kaavan ehdotusvaiheessa.

3.6 Asemakaava – luonnoksesta ehdotukseksi

Asemakaavan valmistelua on jatkettu nähtävilläoloaikana saatujen lausuntojen, muun palautteen ja jatkosuunnittelun pohjalta. Alueelle on laadittu tarkastelu Rööläntien – Luotojentien liikennejärjestelyistä. Asemakaavaehdotus on päivätty 22.6.2022.

Oleellisimpia kaavaan luonnosvaiheen jälkeen tehtyjä muutoksia ja tarkistuksia ovat:

Yleisen tien alue (LT):

- suunnittelualueeseen on lisätty yleisen tien aluetta (Rööläntie – Luotojentie). Tarkastelukohteena erityisesti sen liittyminen ranta-alueelle.

Vesialue (W):

- luonnosvaiheessa osaksi LS/rm- aluetta merkitty nykyinen vesialue on osoitettu vesialueeksi (W). Alueelle saa sijoittaa laitureita.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella (RM-2):

- sr-4 merkintä on muutettu merkinnäksi sr-5 ja sen sisältö on muutettu muotoon: *Suojeltu rakennus tai sen osa. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet ja kyläkuvasellisesti arvokas luonne säilyvät. Korjaus- ja muutostöiden tulee soveltua olemassa olevaan rakennukseen käytettävien materiaalien, värien sekä ikkunoiden jaotusten suhteen.*
- käyttötarkoituksimerkintään on lisätty maininta mahdollisuudesta sijoittaa vaadituista autopaikoista neljä LS/rm -korttelialueen lp-1 pysäköintialueelle.
- rakennusala on täsmennetty huomioiden muun muassa maanalaiset johdot ja LT-alue.
- lisätty äänieristysvaatimusmerkintä (35 dBA) liikennemelua vastaan.

Sataman- ja matkailupalvelujen korttelialueella (LS/rm)

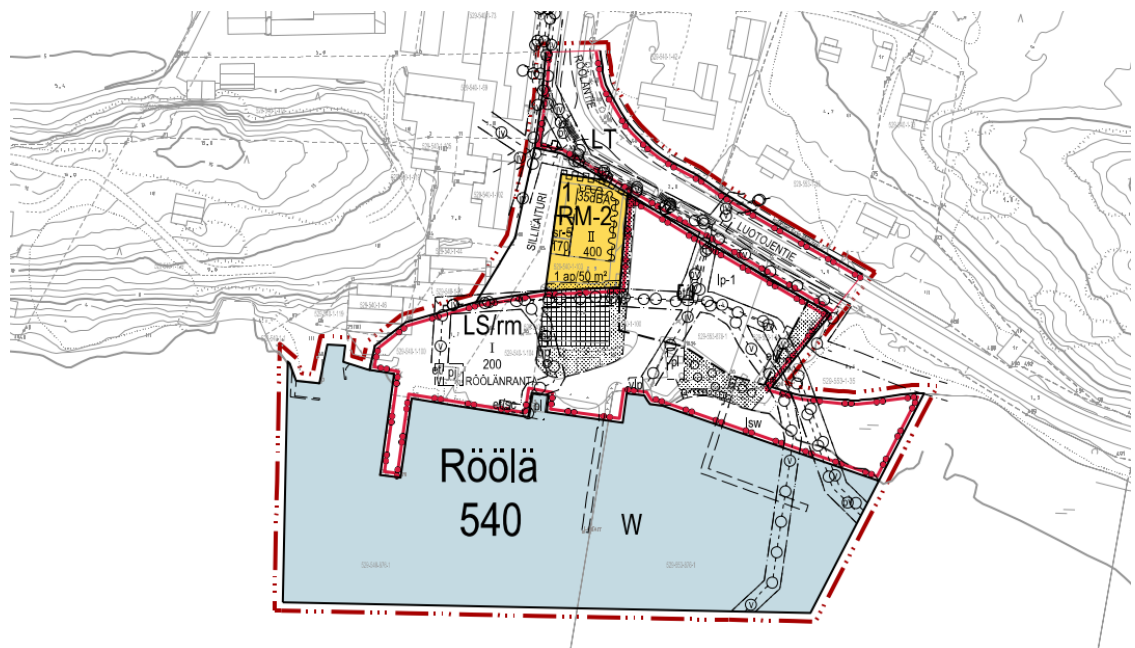
- rakennusoikeutta on vähennetty 200 k-m²:iin.

Yleismääräyksiä on tarkennettu ja täydennetty:

- merkitty alin rakentamiskorkeus +2,40 N2000- korkeusjärjestelmässä
- rakentaminen alueella ei saa aiheuttaa alueella suuria maantäyttöjä
- lisätty uudisrakennusten väriä ja kattomuotoa koskeva määräys
- lisätty RM-2 korttelialuetta koskevat merkinnät uudisrakennuksen enimmäiskorkeudesta, II-kerroksiselle rakennuksen osalle vaadittavasta huolellisemmasta ja tarkemmasta suunnittelusta.
- lisätty merkintä, jonka mukaan RM-2 -korttelialueen autopaikoista neljä saa sijoittaa LS/rm-korttelialueen lp-1 alueelle
- määräyksiin on lisätty siirrettävää esiintymislavaa koskeva merkintä
- lisätty kieltö koskien ajoneuvojen, trailereiden, materiaalien tms. pitkäaikaista säilyttämistä alueella.
- merkintä kokonaissuunnitelman laatimisesta on siirretty yleisiin määräyksiin

Muita muutoksia:

- osa luonnoksessa esitetystä LS/rm-alueesta on osoitettu katualueeksi (Sillilaituri)
- tarkennettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien alueenosien (et) merkintöjä: /v = vesipiste, /p = pumppamo, /j = jätehuolto, /sc = septic-tankin tyhjennys.
- johtotyypit eroteltu kirjaintunnuksin: paineviemäri (pv), jätevesi (jv), vesi (v) ja lakanneet putkilinjat on poistettu kartalta
- lisätty merkintä ajoneuvoliittymäkiellosta sekä ajoneuvoliittymän likimääräisestä sijainnista
- lisätty polttoaineen jakelupistettä koskeva määräys
- kaavaan on osoitettu ohjeellisella merkinnällä pelastuslaitoksen kaluston säilyttämistä varten varattuja alueen osia (pl)
- lisätty ohjeelliset aluevaraukset yleiselle jalankululle sekä torialueelle
- osoitettu istutettavia alueen osia ja säilytettävää / istutettavia puita



Kuva: Ote asemakaavaehdotuksesta 22.6.2022

3.7 Muutokset julkisen nähtävilläolon jälkeen

Asemakaava-aineistoa on julkisen nähtävilläolon (7.10. – 7.11.2022) jälkeen päivitetty mm. saatujen lausuntojen perusteella.

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).

- selitysosan merkintöjen ja johtojen kuvautumista on selkeytetty.
- päivitetty 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*
- päivitetty kaavaselostus on päivätty 22.6.2023

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Röölänrannan asemakaava on luonteeltaan lähtökohtaisesti toteava ja olemassa olevia toimintoja tukeva. Lisäksi kaava mahdollistaa matkailijoille suunnattujen palvelujen kehittämisen rannan alueella, rajaten kuitenkin toimintaa siten, että alueen alkuperäinen luonne säilyy.

Ranta-alue on asemakaavassa osoitettu sataman ja matkailupalvelujen korttelialueeksi (LS/rm), joka on tarkoitettu yleiseksi yhteysalusten, laivojen ja veneiden satamaksi. Alueelle saa sijoittaa vesiliikennettä ja matkailua palvelevia, enintään yksikerroksisia rakennuksia ja rakennelmia yhteensä 200 k-m². Torialueella yksittäisen rakennuksen pinta-ala saa olla enintään 50 k-m².

Oleellinen osa Röölän sataman miljöötä ovat suunnittelualueella sijaitsevat vanha korkea myllyrakennus sekä entinen yhteysaluslaituri. Asemakaavassa myllyrakennus (170 k-m²) on merkitty suojelluksi, eikä sitä saa purkaa. Rakennus sijoittuu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (RM-2), jolla on muuta rakennusoikeutta 400 k-m². Uudisrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Liikenneturvallisuuden parantamiseksi asemakaavassa on lisäksi selvitetty maantiealueen (LT) liittymistä satama-alueeseen sekä kevyen liikenteen väylän sijoittamista Rööläntien – Luotojentien reunaan.

Noin 1,4 hehtaaria asemakaava-alueesta on vesialuetta (W).

4.1 Poikkeaminen yleiskaavasta

Voimassa olevasta Röölän 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.

Naantalın maankäytön kehityskuvassa 2035 Röölä on osoitettu Saariston rengastietä tukevaksi matkailupalvelualueeksi tai -kohteeksi.

4.2 Kaavan rakenne

22.6.2022 päivätty Röölänrannan asemakaavaehdotus:

4.1.1 Mitoitus

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa (Liite 1).

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 2,7 hehtaaria.

Kaavoitettavasta pinta-alasta on

- sataman ja matkailupalvelujen korttelialuetta (LS/rm) noin 0,86 hehtaaria (noin 31,4 %)
- matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-2) 0,10 hehtaaria (noin 3,6 %)
- maantiealuetta (LT) noin 0,28 hehtaaria (noin 10,3 %)
- katualuetta noin 0,08 hehtaaria (noin 3,0 %)
- vesialuetta (W) noin 1,4 hehtaaria (noin 51,7 %)

Suunnittelualueelle ei ole osoitettu asumista.

Rakennusoikeutta on osoitettu

- sataman ja matkailupalvelujen korttelialueelle (LS/rm) 200 k-m²
- matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (RM-2) 170 k-m² + 400 k-m²

4.3 Aluevaraukset

4.3.1 Käyttötarkoitusalueet

Kaavoitettavalle alueelle on osoitettu

- Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-2)
Rakennusoikeusmerkintä osoittaa suurimman sallitun kerrosalaneliömetrien määrän, jonka korttelialueelle saa rakentaa sr-5 merkinnällä osoitetun rakennuksen osan lisäksi. Korttelialueen autopaikoista neljä voidaan sijoittaa LS/rm -korttelialueen lp-1 pysäköintialueelle.
- Rööläntien / Luotojentien maantiealuetta (LT)
Aluevaraus Rööläntien / Luotojentien maantietä, maantien ja satama-alueen liittymää sekä kevyen liikenteen järjestelyjä varten. Liittymät LT-alueelta katualueelle (Sillilaituri), LS/rm alueelle sekä kiinteistölle 529-553-1-35 on osoitettu kartassa nuolilla. Yleisen tien alueeseen (LT) liittyy maantien suoja-alue, joka on kaava-alueen ulkopuolelle perustettava rasitealue. Se on esitetty kaavakartassa merkinnällä *maantien suoja-alue (ras)*.
- Sataman ja matkailupalvelujen korttelialue (LS/rm)
Alue on tarkoitettu yleiseksi yhteysalusten, laivojen ja veneiden satamaksi. Alueelle saa sijoittaa vesiliikennettä ja matkailua palvelevia rakennuksia ja rakennelmia, kuten lastaus- ja venelaitureita, veneiden huoltoa palvelevia rakenteita, polttoaineen jakeluaseman, huolto- ja käymälätiloja sekä pysäköintipaikkoja. Torialueelle sijoitettavan yksittäisen rakennuksen pinta-ala saa olla enintään 50 k-m².
- Vesialuetta (W)
Alueelle saa sijoittaa laitureita.
- Katualuetta (Sillilaituri)

Käyttötarkoitusalueiden mitoitus on esitetty liitteessä 1.

4.3.2 Energia

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

4.3.3 Muut alueet

Alueelle on osoitettu

- ohjeellinen vesialueena säilytettävä alueen osa, jolle saa sijoittaa laitureita
- istutettavia alueen osia
- aluevarauksia kunnallistekniikalle ja yleiselle pysäköinnille
- ohjeellisia aluevarauksia torialueeksi, polttoaineen jakeluasemalle (pj), veneenlaskupaikaksi (vlp), pelastuslaitoksen kaluston säilyttämiseen (pl), linja-autopysäkillä (bp), vesialueena säilytettäväksi alueen osaksi, jolle saa sijoittaa laitureita (lsw) sekä yhdyskuntatekniselle huollolle (vesipiste (et/v), jätehuolto (et/j), pumppaamo (et/p) ja septic-tankin tyhjennys (et/sc)).

4.4 Kaavamerkinnät ja yleiset määräykset

Kaikki asemakaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartassa. Alueelle on annettu muun muassa

- rakennuksen säilyttämiseen liittyviä merkintöjä ja määräyksiä:
 - sr-5: Suojeltu rakennus tai sen osa. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet ja kyläkuvallisesti arvokas luonne säilyvät. Korjaus- ja muutostöiden tulee soveltua olemassa olevaan rakennukseen käytettävien materiaalien, värien sekä ikkunoiden jaotusten suhteen.

- rakentamista koskevia merkintöjä ja määräyksiä:
 - Alueen ominaispiirteet on otettava huomioon rakennuksiin ja muuhun ympäristöön vaikuttavien toimien suunnittelussa ja toteuttamisessa. Uudisrakennuksien tulee olla puuverhoiltuja ja väritykseltään saaristoympäristöön soveltuvia, kuten perinteinen punamulta tai muu maanläheinen väri. Kattomuodoksi sallitaan loiva harja- tai pulpettikatto, värin tulee olla musta tai tumman harmaa.
 - Mikäli RM-2 -alueella sijaitsevan rakennuksen matalampi osa puretaan ja korvataan kaksikerroksisella uudisrakennuksella, edellyttää se huolellista ja tarkempaa suunnittelua siten, ettei myllyrakennuksen korkean osan merkittävä luonne kyläkuvan kannalta vaarannu. Uudisrakennuksen suurin sallittu korkeus ympäröivästä maanpinnasta on 8 metriä.
 - RM-2 -alueella on osoitettu rakennusalan sivut, joilla rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.
 - Alin suositeltava rakentamiskorkeus Naantalın Röölään alueella merenrannalla on +2,40 m N2000. Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä. Rakentamiskorkeudesta voidaan poiketa rakennuksen käyttötarkoitukseen liittyvistä syistä (esimerkiksi veneiden huoltoa ym. vastaavien rakennelmien kohdalla).
 - Rakentaminen ei saa aiheuttaa alueella suuriin korkeuseroihin johtavia maantäyttöjä.

- pysäköintialueeseen liittyviä merkintöjä ja määräyksiä:
 - lp-1 Yleiselle pysäköinnille varattu alueen osa, jolle saa sijoittaa joukkoliikenteen kulkuyhteyden, bussipysäkin ja/tai jätteenkeräyspisteen.
 - korttelissa 1 sijaitsevan RM-2 -korttelialueen autopaikoista neljä saa sijoittaa LS/rm -korttelialueelle.

- Polttoaineen jakelupisteeseen liittyvä määräys:
 - Alueella sijaitsevan polttoaineiden jakelupisteen toimintaan liittyvissä muutoksissa on suunnittelu- ja toteutusvaiheessa konsultoitava kunnan ympäristöviranomaista ympäristöluvan tarpeen arvioimiseksi.

- muita määräyksiä:
 - Maaperän mahdolliset haitta-ainepitoisuudet, määrät ja levinneisyys on tutkittava hyvissä ajoin ennen maanrakennustöihin johtavan rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä. Maaperätutkimusten laadusta ja laajuudesta on sovittava ympäristöviranomaisen kanssa. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.
 - Alueelle saa sijoittaa pelastuslaitoksen toimintaa tukevia rakenteita.
 - Alueen suunnittelussa ja toteuttamisessa on turvattava joukkoliikenteen sekä sataman toimintaan liittyvän liikenteen toimintaedellytykset.
 - Alueelle ei saa sijoittaa veneiden talvisäilytyspaikkoja. Ajoneuvojen, trailereiden, materiaalien tms. pitkäaikainen säilyttäminen alueella ei ole sallittua.
 - LS/rm -korttelialueelle saa
 - osoitetun rakennusoikeuden lisäksi sijoittaa puistomuuntamon.
 - sijoittaa siirrettävän esiintymislavan. Lavan sijainti ei saa rajoittaa tai estää alueen rakentamista tai muuta toimintaa.
 - Alueen rakentamisen tulee perustua kokonaissuunnitelmaan.

4.5 Nimistö

Rööläntien ja Luotojentien nimet säilyvät ennallaan.

31.3.2021 kokoontunut nimistötoimikunta ehdotti, että alue nimetään Röölänrannaksi.

Rymättylä – Hanka maantieltä yhteyslaiturille kulkeneesta yleisen tien osuudesta on käytetty epävirallista nimeä *Sillitie*. Kaavatyön aikana saaduissa palautteissa on pidetty tärkeänä, että paikalliseen historiaan oleellisesti kuuluva aihe esiintyisi jatkossa alueen nimistössä siten, että sitä voidaan käyttää myös kiinteistön osoitteena. Asemakaavaehdotukseen on osoitettu Rööläntieltä rannan suuntaan erkaneva katualue, joka osallisten kanssa käytyjen keskustelujen tuloksena on nimetty *Sillilaituriksi*.

4.6 Kaavan vaikutukset

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualan rakennus- ja kulttuuriperintö sekä alueelliset ominaispiirteet on otettu huomioon kaavaa laadittaessa. Keskeisellä paikalla sijaitseva Röölän vanha myllyrakennus on merkitty suojeltavaksi. Sen viereen kaava mahdollistaa uudisrakentamista kahteen kerrokseen, yhteensä 400 k-m². Esitetty rakennusoikeus on noin viidenneksen pienempi, kuin nykyisen, samalla paikalla sijaitsevan yksikerroksisen rakennuksen pinta-ala. Kaavassa esitetty ratkaisu vahvistaa myllyrakennuksen asemaa miljöössä ja maisemakuvallisesti.

Röölän rannassa sijaitsee vuonna 1997 rakennettu ja 2011 yhteysaluskäytöstä poistunut yhteysaluslaituri. Tutkimuksessa huonokuntoiseksi määritetyille laiturille on ajoneuvolla ajo kielletty, mutta arvion mukaan sitä voidaan kunnostamisen jälkeen käyttää huviveneliikenteeseen vielä noin 15 vuotta.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnitteluala sijaitsee jo rakentuneella alueella. Kaavan aluevarauksilla ei ole vaikutusta alueen tavanomaisiin luontoarvoihin tai luonnon monimuotoisuuteen.

4.4.3 Maisemalliset vaikutukset

Keskeisin maisemakuva alueelta syntyy, kun katsotaan mereltä rantaan päin ja rannan miljöö avautuu kokonaisuutena. Maisemalliseksi epäkohdaksi kaavoitettavalla alueella on Röölan taajamaosayleiskaavassa merkitty pysäköintialue jätepiteineen. Rannan toimintojen kehittäminen jäsentää rannan yleisilmettä, lisäksi asemakaavaan on osoitettu istutettavia / säilytettäviä puita, jotka rauhoittavat näkymää pysäköintialueen kohdalla.

4.4.4 Vaikutukset elinkeinotoimintaan

Toteutuessaan asemakaava mahdollistaa alueen kehittämisen ja parantaa alueella toimivien yritysten toimintaedellytyksiä lisäten alueen elinvoimaisuutta ja tukien siten alueen palvelurakenteita. Matkailupalvelulle osoitettujen aluevarausten toteutuessa toiminta alueella myös monipuolistuu, mikä osaltaan lisää palvelujen kysyntää.

4.4.5 Muut vaikutukset

Rakennettava kevyen liikenteen väylä sekä maantieliittymän uusi jäsentely selkeyttävät liikennejärjestelyjä ja parantavat alueen liikenneturvallisuutta. Yleisen tien alueeseen (LT) liittyy maantien suoja-alue, joka on kaava-alueen ulkopuolelle perustettava rasitealue.

4.7 Ympäristön häiriötekijät

Kaavoitettavan alueen lähiympäristössä on sekä ympärivuotista asutusta että loma-asuntoja. Loma-asukkaiden auto- ja veneliikenne on kesällä ja varsinkin loma-aikaan vilkasta. Talvella liikenne on vähäisempää.

4.8 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualue sijaitsee meren rannalla pääosin nykyisellä / käytöstä poistuneella maantiealueella ja siihen liittyvällä pysäköintialueella. Alueella ei ole merkittäviä luontokohteita. Keskeisin maisemakuva alueelta syntyy mereltä rantaan päin katsottaessa, jolloin rannan miljöö avautuu kokonaisuutena. Rakennetun ympäristön osalta kaavassa on annettu rakentamiseen ja alueen yleisilmeeseen liittyviä määräyksiä, jotka edistävät maisemakuvan sekä ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutumista. Toteutuessaan asemakaava edistää palvelujen saatavuutta ja parantaa liikenneturvallisuutta.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutuksen ohjaus ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen rakentamisen tulee perustua kokonaissuunnitelmaan, jossa erityisesti tulee huomioida myös maisemakuva ja ympäröivä rakennuskanta.

Kaikessa alueella tapahtuvassa rakentamisessa ja toiminnassa on huomioitava kohteen sijainti ranta-alueella.

Muutokset polttoaineiden jakelutoiminnassa edellyttävät ympäristöluvan tarpeen arvioimista.

Asemakaavan toteutusvaiheessa on hyvä varmistua siitä, että maantien liittymillä on voimassa olevat ja tarkoitustaan vastaavat liittymäluvut.

Kunnallistekniikan osalta suunnitelmat on hyväksyttävä vesihuoltolaitoksella ennen toteutusta.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Röölänrannan asemakaava tukee ensisijaisesti jo olemassa olevia toimintoja. Alueella on jo kattava kunnallistekninen verkosto, joten kaavan vahvistuttua uusien hankkeiden käynnistäminen alueella on mahdollista nopealla aikataululla.

5.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomaiset seuraavat kaavamääräysten toteutumista.

Naantalissa 22.6.2023

Eeva Rytkölä
kaavoitusinsinööri

Kaisa Äijö
kaupunginarkkitehti