



RYMÄTTYLÄN KUNTA

ETELÄISEN SAARISTON OSAYLEISKAAVA  
OTAVA LÄHISAARINEEN

2007

**AIRIX Ympäristö Oy**

PL 52  
20781 Kaarina

## **RYMÄTTYLÄN KUNTA ETELÄISEN SAARISTON OSAYLEISKAAVA OTAVA LÄHISAARINEEN**

Osayleiskaavan selostus, joka koskee 1.6.2006 päivättyä sekä 20.11.2006, 17.4.2007 ja 14.8.2007 tarkistettua osayleiskaavakarttaa.

### **1. JOHDANTO**

Rymättylän kunnan tavoitteena on laatia oikeusvaikutteiset osayleiskaavat koko kunnan alueelle. Läntisen saariston osayleiskaava on vahvistettu syksyllä 1993, ja Otavan saaren pohjoisosat käsittävä osayleiskaava 1997.

Eteläisen saariston osayleiskaavan laatiminen käynnistyi kesällä 1994. Silloiseen osayleiskaava-alueeseen kuuluivat väli- ja sisäsaariston lisäksi kirkonkylä ja Velusmaa sekä niiden eteläpuoliset osat Otavan saarta sekä Airismaa ja Aasla. Osayleiskaava eteni tällöin ehdotusvaiheeseen ja oli nähtävillä 16.12.1997 - 30.1.1998 sekä uudelleen Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti 27.7.-1.9.2000. Muistutuksia kaavaehdotuksesta tehtiin runsaat sata.

Eteläisen saariston osayleiskaava-alue päätettiin 24.10.2000 jakaa kolmeen osaan. Jaon jälkeen uudet osayleiskaava-alueet ovat Väli- ja sisäsaaristo (1), Airismaa ja Aasla (2) sekä Otava lähisaarineen (3). Edellisen ehdotusvaiheen muistutusten käsittelyn ja ympäristökeskuksen 2.10.2000 antaman lausunnon perusteella osayleiskaavaa täydennettiin ja korjattiin väli- ja sisäsaariston osalta.

Kaavatyön ensimmäisestä vaiheesta vastasivat arkkitehti Juhani Karilas, arkkitehti Eeva Eitsi, luontoselvitysten osalta FK Markku Nironen (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy) sekä liikenteen ja kunnallistekniikan osalta DI Pirjo Oksanen (YS-Yhdyskunta Oy).

Kunnan toimeksiannosta kaavan laadinta siirtyi heinäkuussa 2002 Air-lx Ympäristö Oy:lle (sittemmin AIRIX Ympäristö Oy) jossa työstä vastasi suunnittelupäällikkö, DI Jukka Liikari. Ensimmäisinä vaiheina ajantasaistettiin kaavan pohjakartta kiinteistörajoineen, laadittiin kiinteistö- ja mitoitustaulukko ja tehtiin uusi kantakiinteistötarkastelu rantaviivan mittauksineen. Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 2.10.2002.

Rymättylän kunnasta työhön ovat osallistuneet kunnanhallitus, kuntasuunnittelutoimikunta, aikaisempi kunnanjohtaja Paavo Nieminen ja rakennustarkastaja Heikki Luoma sekä nykyinen kunnanjohtaja Kauko Kangas, kunnansihteerit Riitta Lehtinen sekä rakennustarkastaja Lauri Granberg.

#### **1.1 Suunnittelualue**

##### **1.1.1 Yleisesittely**

Rymättylän saaristokunta sijaitsee Länsi-Suomen läänissä, Turun kaupungin lounaispuolella. Naapurikuntia ovat Turun lisäksi Parainen, Nauvo, Korppoo, Velkua, Merimasku ja Naantali.

Kunnan pinta-ala on noin 335 km<sup>2</sup>, josta maata 150 km<sup>2</sup> ja vettä 185 km<sup>2</sup>. Saaria on noin 400 ja rantaviivaa noin 590 km.

Kunnan asukasluku vuonna 1999 oli 1925 henkeä, josta saaristoväestöä noin 15 %. Väkiluku on noussut noin kymmenellä hengellä vuosittain. Väestöennuste vuodelle 2010 on 2029 asukasta.

Kesäasuntoja kunnassa on yli 2 000. Kesäisin kunnan alueen palveluiden käyttäjiä on asukaslukuun verrattuna moninkertainen määrä.

Rymättylän Eteläisen saariston osayleiskaava hyväksyttiin väli- ja sisäsaariston osa-alueen osalta 16.12.2004

Airismaan-Aaslan osa-alue käsittää Airismaan, Aaslan, Krampin, Väärämaan ja Rengon saaret sekä pienempiä saaria näiden lähistöllä. Kaava eteni tämän osa-alueen osalta hyväksymiskäsittelyyn keväällä 2006.

Kolmantena vaiheena laaditaan kaava Otavaan ja sen lähisaariin. Tämä kaavaselostus koskee tätä kolmatta aluetta.

Otavan ja sen lähisaarien osayleiskaava-alueen maapinta-ala on noin 37 km<sup>2</sup> ja mitoitusrantaviivaa (muunnettua rantaviivaa) on 59 km. Saaria on noin 60 riippuen siitä, kuinka pienet karit tulkitaan saariksi.

Asuinrakennuksia koko alueella on noin 130.

**Liite 1:** Kaava-alueen rajaus ja Eteläisen saariston osayleiskaavaehdotuksen osa-aluejako 1: 75 000

### 1.1.2 Kaava-alueen rajauksen muutos

Kaavan laadinnan aikana alkuperäisesti alueesta jätettiin pois kirkonkylän asemakaavoitettu alue laajenemisalueineen sekä Röölän alue lähiympäristöineen. Poistaminen perustuu harkintaan, jonka mukaan eteläisen saariston osayleiskaavan vuonna 1994 hyväksytyt mitoituspäätökset eivät kovin hyvin sovellu taajama-alueiden kehittämiseen. Näille alueille on tarkoitus laatia seuraavassa vaiheessa erilliset osayleiskaavat.

### 1.2 Kaavan merkitys

Yleiskaavan tarkoituksena on MRL 35 § mukaan kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen.

Oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla selkeytetään rakennuslupien käsittelyä ja osoitetaan maanomistajille tasapuoliset rakentamismahdollisuudet sekä täsmennetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan/seutukaavan ja valtakunnallisten suojeluohjelmien aluevarauksia. Poikkeuslupien hakemisen ja ranta-asemakaavojen laatimisen tarve vähenee.

Kaavoitustyön yhteydessä tehdyt selvitykset ja mm. ilmakuvat ovat apuna myös kunnan muussa suunnittelutyössä.

### 1.3 Laatimispäätös

Rymättylän kunnanvaltuusto päätti osayleiskaavan laadinnasta keväällä 1994.

## 2. PERUSTIEDOT

### 2.1 Selvitysmenetelmät

Luontoselvitys on tehty maastokäyntien, haastatteluiden, aiempien selvitysten ja tiedostojen perusteella.

Turun maakuntamuseo on inventoinut vanhan rakennuskannan maastokäynnein. Inventointitiedot on koottu vuonna 2001 julkaisuksi *Rymättylän kulttuurimaisema ja*

*vanha rakennuskanta, Varsinais-Suomen rakennuskulttuuri 7.*

## 2.2 Selvitykset

Aluetta koskien on tehty seuraavat selvitykset:

- Luontoselvitys v. 1996 ja luontoselvityksen täydennys v. 2001, FM Markku Nironen
- Varsinais-Suomen perinnemaisemaselvitys
- Vanhan rakennuskannan inventointi, Turun maakuntamuseo, v. 2001

### 2.2.1 Rakenne ja historia

Viime jääkauden päätyttyä kymmenisentuhatta vuotta sitten alkoi Rymättylän saaristo hitaasti kohota merestä. Nykyiset laaksot ja pellot ovat entisiä lahtia ja salmia, niemenkärjet ja kalliomäet saaria tai luotoja.

Kivikauden lopulla, runsaat kolmetuhatta vuotta sitten rantaviivan on Rymättylän saaristossa arvioitu olleen nykyisen 20 metrin korkeuskäyrän kohdalla. 1000-luvulla meri ulottui nykyisen viiden metrin korkeuskäyrän tienoille, ja saaria oli jo satoja.

Viimeaikaiset viljakasvien siitepölyanalyysit Aaslan Sianpäänjärven pohjasta viittaavat joka tapauksessa saariston varhaiseen pysyvään asutukseen. Maanviljely on yleistynyt rautakaudella ja varhaiskeskiajalla; 1200-luvulta lähtien asutus levisi mantereelta sisäsaaristoon. Keskiajalla siirryttiin kaskiviljelystä peltoviljelyyn. Entiset merenpohjasavikot ja tulvaniityt otettiin laidun- ja viljelykäyttöön. Maisema alkoi saada yhä enemmän nykyisiä piirteitään. Myös hyvät pyyntimahdollisuudet houkuttelivat ihmisiä saaristoon. Rymättylä olikin jo 1300-luvulla itsenäinen hallintopitäjä ja seurakunta.

Ison- ja pikkuvihan ajoilta 1700-luvulta ovat peräisin Venäjän laivaston leiripaikkojen ryssänuunit, joita on mm. väli- ja sisäsaariston kaava-alueella Iso-Kuusisen saarella.

Saaret arvioitiin ennen niiden kesän yli elättämien eläinten mukaan. Talvirehusta oli kova huoli. Niityt, niittysaaret ja lehdesmetsät olivat arvokasta omaisuutta. Rymättylän talot pystyivät elättämään keskimäärin yhden hevosen, 4 - 5 lehmää, 1 - 3 hiehoa, 10 - 15 lammasta, sian ja vuohia. Vuohia ja lampaita pidettiin paljon.

Saaristolaispurjehdus oli myös tärkeä elinkeino. Suomen merikaupunkeihin, Viroon, Liivinmaalle, Inkerinmaalle ja Tukholmaan vietiin talonpoikaistuotteita, kalaa, voita, puuta, traania, tervaa ja karjaa. Erityisesti Tukholmaan vietiin silakkaa, krampesilliä, halkoja, voita, lihaa, sarkaa, rohdinta, palttinaa ja sukkia. Kuutteja oli 3 - 4 yhtäaikaa. Matkoja tehtiin 3 - 4 kesässä.

Asutusta oli kauan vain suurilla saarilla. 1800-luvulla väkiluku kasvoi ja hajanaisempi asutus levisi, mutta jo 1920-luvulla saaristoasutus alkoi autioitua.

Maiseman kehitys on jatkunut melko rauhallisena aina 1960-luvulle asti, jonka jälkeen elinkeinorakenteen muutos, loma-asuntorakentaminen, kaupungistuminen, autoistuminen ja uusi yhdyskuntatekniikka ovat vaikuttaneet voimakkaasti perinteiseen maisemakuvaan.

Nykyään monet rymättyläläiset maanviljelijät ovat erikoistuneet varhaisperunan ja avomaankurkun viljelyyn. Kalastus on liikkuvaa ja aktiivista: valtaosa saaliista saadaan troolareilla laajemmalla alueella.

### **Saaristosta**

Saaristo ja rantamaisema ovat rannikkoseudun tärkein ja luonnonympäristöä voimakkaimmin leimaava ominaispiirre. Ne edustavat kansainvälisestikin katsoen alueen arvokkainta luonnonmaisemaa. Merialueillamme on noin 80 000 saarta, ja näistä Lounais-saaristossa eli Saaristomerellä yli 17 000. Saaristo on rikkonaista, ja suuri osa saarista on kooltaan pieniä.

Vuosisadan vaihteessa Suomessa oli kesähuviloita noin 1 000, 1940-luvulla yli 20 000 ja tällä hetkellä jo noin 450 000. Viime vuosikymmeninä loma-asuntojen määrä on moninkertaistunut, ja tämä on vaikuttanut rantamaisemaan voimakkaasti. Enimmillään rakennettiin vuosittain noin 9 000 uutta rantaloma-asuntoa. Viime vuosien lama on vähentänyt rakentamista. Uusien loma-asuntojen määrä on nykyisin vuosittain 6 000 - 7 000. Mannerrannat ovat kuitenkin sulkeutumassa, ja saaristoon kohdistuu yhä enemmän rakentamispaineita.

Vapaa-ajan asuminen on nykyisin vallitseva käyttömuoto suurella osalla rantoja. Perinteinen saaristoasutus ja luontaiselinkeinot, kalastus, maa- ja metsätalous, veneily, yleinen virkistyskäyttö ja luonnonsuojelu ovat usein saaneet väistyä. Suunnittelematon kehitys on paikoin aiheuttanut ongelmia.

Myös ranta-alueita koskee MRL 1 § mukainen tavoite järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että sillä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Tämä edellyttää rantojen käytön suunnittelussa riittäviä pohjaselvityksiä, pitkäjänteisiä tavoitteita ja monipuolista harkintaa.

Euroopan yhdentymiskehitys on tuonut mukanaan muutoksia myös ulkomaalaisten mahdollisuuksiin omistaa ranta-alueita Suomessa. Kiinnostus on kuitenkin ollut melko vähäistä. Myös EU:n Natura 2000 -ohjelma ja muut kansainväliset suojelusopimukset aiheuttavat kunnille, maanomistajille ja viranomaisille maankäytön suunnitteluun liittyviä velvoitteita.

## **2.2.2 Suunnittelutilanne**

### **Maakuntakaavoitus (ent. seutukaavoitus)**

Rymättylän alueen maakuntakaavoituksesta vastaa Varsinais-Suomen liitto. Alueella ovat voimassa Varsinais-Suomen vaiheseutukaava 1 (hyväksytty 1975, vahvistettu 1985), Varsinais-Suomen seutukaava 2 (1983/1986), Varsinais-Suomen taajamaseutukaava (1986/1988) sekä Varsinais-Suomen täydennysseutukaava (1990/1991).

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maakuntakaava/seutukaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

**Liite 2:** Ote seutukaavojen yhdistelmästä 1993

Koko seutukaava-alueelle ja sen osa-alueille on annettu mitoitusta koskevia suunnittelu- ja rakentamismääräyksiä. Osayleiskaava-aluetta koskevat seuraavat mitoituskriteerit:

osa-alue	tunnus	omarantaisten loma-asunto-yksiköiden määrä / rantakm	muuhun kuin loma-asutukseen osoitettavan rannan määrä	osa-aluekohtaiset suunnittelu- ja rakentamismääräykset sekä suositukset
Itä-Otavalla eteläosa, kirkonkylä	15-1	7-10	40 %	SM 1,3,4 RM 1 S 22
Länsi-Otavalla eteläosa, Salonkylä	15-2	7-10	40 %	SM 1

### Seutukaavan aluevaraukset:

**MM:2**, maa- ja metsätalousvaltainen alue, joka on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ottaen huomioon myös ulkoilun ja ympäristönsuojelun tarpeet

202 Iso-Tärpänä, Vähä-Tärpänä  
215 Isokari  
220 Patarauta  
229 Koisaari

**VI:2**, virkistysalue, joka on tarkoitettu pääasiassa tehokasta retkeilytoimintaa varten

352 Kokkivahanpää  
362 Iso-Tervi

### Yleiskaavoitus

Kaava-aluetta koskee Rymättylän kuntaan vuonna 1977 laadittu rantayleiskaava, jota on osin täydennetty vuonna 1982. Kaava on ns. vyöhykekaava, eikä sitä ole vahvistettu.

### Asemakaavoitus (ent. rakennuskaavoitus)

Asemakaavoitettu kirkonkylän alue ei kuulu osayleiskaavan alueeseen, mutta maankäytön suunnittelutilanteen havainnollistamiseksi sen alueet ja aluevaraukset on osoitettu osayleiskaavakartalla mustavalkoisena.

### Ranta-asemakaavoitus (ent. rantakaavoitus)

Voimassa olevia ranta-asemakaavoja (ent. rantakaavoja) on seuraavilla alueilla:

- Otava, Korkkivahanpää
- Otava, Kuristensalmen pohjoispuoli
- Otava, Kuristensalmen eteläpuoli, Lookilan alue
- Nimetön –niminen saari
- Ampuminmaan osia ja sen lähisaaret Iso Saksamankari, Uusikutu, Kirnu, Isokari

Ranta-asemakaava-alueet eivät kuulu osayleiskaavan alueeseen, mutta maankäytön suunnittelutilanteen havainnollistamiseksi niiden alueet ja aluevaraukset on osoitettu osayleiskaavakartalla mustavalkoisena.

**Liite 3:** Kaavoitustilanne

### 2.2.3 Väestö ja työpaikat

Alueella on asukkaita noin 300. Työpaikat ovat pääosin maa- ja metsätalouden ja kalastuksen piirissä. Kunnan julkiset palvelut (koulu, kirjasto, kunnantalo ym.) ja yksityiset palvelut (kaupat, pankki ym.) ovat keskittyneet kirkonkylään.

### 2.2.4 Maanomistus

Pääosa maista on yksityisessä omistuksessa.

### 2.2.5 Kantakiinteistötarkastelu

Kantakiinteistöperiaatteen mukaisesti on uudisrakentamista rannoille harkittaessa ja rakennusoikeutta mitoitettaessa selvitetty ja otettu huomioon tilalla tietyn ajankohdan jälkeen tapahtunut kiinteistönmuodostus ja rakentaminen. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää, että tämä tarkastelu on ajoitettu sellaiseen ajankohtaan, jolloin loma-asutusrakentaminen on laajemmin käynnistynyt ja jolta yhtenäinen tietopohja on käytettävissä. Tämä tarkastelu on ajoitettu rakennuslain rantakaavasäännösten voimaantuloajankohtaan 1969.

Kantakiinteistötarkastelu uusittiin v. 2002-2005. Tämän perusteella osayleiskaavaan tehtiin korjauksia kiinteistöjen rakennusoikeuksiin. Tämä kantakiinteistötarkastelu ja rantarakennusoikeuslaskelmat on esitetty erillisellä liitteellä.

**Liite 5:** Kiinteistö- ja mitoitustaulukko

### 2.2.6 Rakennusjärjestys

Rymättylän kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 23.5.2002 (voimaantulo 1.7.2002). Rakennusjärjestyksen määräykset ovat voimassa, ellei osayleiskaavassa toisin määrätä.

### 2.2.7 Pohjakartta

Osayleiskaavan pohjakarttana on Maanmittauslaitoksen numeerinen maastokartta mittakaavassa 1: 10 000 TIF-muodossa kartastokoordinaattijärjestelmässä (KKJ). Kartta-aineisto tilattiin kaavakartan numeeristamisen aloitushetkellä vuonna 2002. 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.

### 2.2.8 Rakennettu ympäristö

Alueen rakennetulle ympäristölle luonteenomaista on toisaalta rantojen loma-asutus ja toisaalta, tosin jo vähäisemmässä määrin perinteinen saaristoasutus. Loma-asutus on paikoin tiheää, ja siellä täällä myös tilakeskukset muodostuvat useamman rakennuksen ryhmistä.

Osayleiskaava-alueen rannat ovat monin paikoin tiheästi rakennettuja. Saarten sisäosista löytyy myös melko laajoja yhtenäisiä vapaa-alueita.

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

Rymättylä kuuluu Fortum Oyj:n toiminta-alueeseen. Se huolehtii alueen sähköverkon suunnittelusta, rakentamisesta ja huollosta. Vakituisesti asutut ja suuremmat saaret ovat sähkönjakelun piirissä.

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

### 2.2.9 Kulttuuriympäristö, perinnemaisema

Vanhat kyläkeskukset ja saaristotilat pihapiireineen ja niihin liittyvine viljelyalueineen ja näkyvineen muodostavat useita arvokkaita pieniä perinnemaisemakokonaisuuksia. Valitettavasti perinnemaiseman kannalta tärkeä laiduntaminen on viime vuosikymmeninä vähentynyt ja monin paikoin loppunut. Vanhoilla laituripaikoilla on joitakin vanhoja venevajoja.

Valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ei kaava-alueella ole.

#### 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.

Osayleiskaava-alueelta inventoinnissa mukana oli paikallisesti arvokas perinnemaisema-alue Saramäen kallioketo (nro 210).

#### 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 7:** Kiinteät muinaisjäännökset

**Liite 8:** Rakennussuojelukohteet

### 2.2.10 Luonnonympäristö

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. Uloimmilla saarilla kasvavat hieskoivu, tervaleppä ja pihlaja. Historiallisena aikana jalot lehtipuut ovat väistyneet ja kuusi on vallannut alaa.

Saaristoluonto on mosaiikkimaista. Vesiltä katsottuna saaret vaikuttavat kallioisilta ja karuilta. Sisäosat voivat kuitenkin olla hyvinkin reheviä. Erikoispiirteitä löytyy alueen kalliokasvillisuudesta ja soista. Pienet suot ovat pääasiassa korpia ja rämeitä. Ruovikoita on lahtien ja suojaisten karikoiden tuntumassa. Luodoilla on ruoho-, heinä- ja varpukasvillisuutta.



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. Jylhillä kalliosaarilla pesivät myös huuhkaja ja korppi. Myös kyhmyjoutsenia on runsaasti.

Rymättylässä tavattuja uhanalaisia lajeja ovat kangaskiuru ja isolinnunruoho sekä pikkuaoplo ja muutama muu perhoslaji.

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

Osayleiskaavaselostukseen liittyy erillinen vuonna 2002 laadittu luontoselvitysten täydennys.

### **Suojeluohjelmat**

Otavan kaavan alueella ei ole valtakunnallisiin suojeluohjelmiin sisältyviä alueita.

## **2.2.11 Maisema**

### **Maiseman rakenne**

Seudun kallioperä ja kivilajit ovat syntyneet svekofennisessä poimutuksessa. Vanhojen poimuvuoristojen juuret näkyvät saarten 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 murrekset näkyvät pitkinä salmina, lahtina ja viljeltyinä laaksoina. Suhteelliset korkeuserot ovat 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. Saarten pinta-alasta suuri osa on kalliota, ja myös rantamaisemat ovat näkyvästi kallioisia.

Alueelle on ominaista myös lähimaisemien voimakas vastakohtaisuus - sekä pysyvä että tilapäinen. Vaikka pääosa alueesta on karua kalliomaastoa, löytyy suojaisista lahdista ja saarten sisäosien painanteista yllättävän rehevää kasvillisuutta. Edelleen myrskyisälläkin säällä löytyy saarilta tynnempi suojanpuoli.

Ranta-alueiden ja niemiä korkeat kalliomäet ovat tärkeitä merelle näkyvän maisemakuvan kannalta. Alueella on korkeilta kallioilta avautuvia hyviä näköalapaikkoja.

Maiseman kannalta erityisen arvokkaita alueita ovat mm.

- em. näköalapaikat lähiympäristöineen
- ulos merelle voimakkaasti työntyvät kallioniemet ja rantojen jyrkänteet
- vapaat ja laajat yhtenäiset ranta-, metsä- ja kallioalueet
- vanhat tilat rakennuksineen, pihapiireineen ja lähipeltoineen
- murroslinjojen muodostamat peltolaaksot pitkin näkyvineen
- rehevät ruovikkolahdet ja rantalepikot
- alueen järvet ranta-alueineen

### 2.2.12 Ympäristön häiriötekijät

Alueeseen on pitkään kohdistunut painetta lomarakentamiseen. Jyrkillekin rannoille ja näkyville paikoille on haluttu usein rakentaa. Uudemmat loma-asunnot kuitenkin sijaitsevat kauempana rantaviivasta.

Voima- ja sähkölinjat ovat paikoin näkyviä, samoin uudemmat isot laiturit. Paikoin rantaa on pengerrytetty tai ruopattu.

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

Ympäristön häiriötekijöitä ja haitallisia vaikutuksia ympäristöön on kaavassa pyritty ehkäisemään kaavamääräyksillä, kaavaan liittyvillä yleisillä määräyksillä ja suosituksilla sekä selostuksen rantarakentamista koskevilla ohjeilla. Jätteiden ja jätevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.

### 2.2.13 Liikenne

#### Autoliikenne

Kaava-alueen päätie (yhdystie 1890 Rymättylä-Hanka) kulkee Rymättylän kirkonkylästä Röölan kautta Kirveenrauman sillan välityksellä Airismaahan.

Kaava-alueen muita yleisiä teitä ovat:

- Heinäisten pt 12139 kirkonkylästä itään
- Salonkylän pt12140 Röölan pohjoispuolelta Saloluotoon

Pääteiltä haarautuvat useat yksityistiet, joista suurin osa päättyy rantoihin. Yksityistiet eivät juurikaan muodosta tieverkkoa, vaan tukeutuvat erilisinä päätiehen.

#### Veneliikenne

Venesatamia ja -valkamia on ympäri aluetta.

Pienempiä, loma-asutuksen liikennöintiä varten olevia venerantoja on alueella runsaasti.

Laiva- ja veneväylät on esitetty kaavakartalla merikartan mukaisesti.

### 3. TAVOITTEET

#### 3.1 Yleisiä tavoitteita

Eteläisen saariston osayleiskaavan yleiset tavoitteet on asetettu maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen mukaisesti. Tarkoituksena on laatia oikeusvaikutteiset osayleiskaavat vaiheittain koko eteläisen saariston alueelle.

Tavoitteet ovat yhteneviä toisaalta läntisen saariston ja kunnan pohjoisosan jo voimassaolevien osayleiskaavojen tavoitteiden kanssa.

Valtioneuvoston päätös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 26.11.2001. Sen asettamia tavoitteita ovat mm.

- toimiva aluerakenne
- eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto
- luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteutumista.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista edistetään kaavoituksen ja valtion viranomaistoiminnan keinoin. Maakunta- ja kuntatason kaavoituksessa tavoitteet konkretisoidaan ottamalla huomioon kunkin alueen erityispiirteet ja huolehtimalla niiden yhteensovittamisesta alueellisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan velvoitteiden käytäntöön soveltaminen kunnassa tapahtuu yleiskaavoituksen keinoin. Yleiskaavalla ohjataan yleispiirteisesti maankäyttöä ja sovitetaan yhteen kunnan alueen toimintoja. Yleiskaava on keskeinen kunnan alueidenkäytön kehittämisväline, ja se liittyy läheisesti kunnan strategiseen suunnitteluun ja kehityksen hallintaan.

Kaavaprosessin keskeinen tavoite on ollut rakennusoikeuden laskeminen ja rakennusoikeuden käyttämättömän osan jakaminen ja sijoittaminen ympäristöön sopeuttaen sekä maanomistajien kannalta mahdollisimman tasapuolisesti ja oikeudenmukaisesti.

Pysyvän asutuksen säilyminen ja perinteisten saariston elinkeinojen harjoittamisen mahdollisuudet pyritään turvaamaan.

Saaristomaiseman ja saaristoluonnon suojelu- ja säilyttämistarpeet pyritään ottamaan huomioon ja arvioimaan arat ja arvokkaat alueet maast selvitysten yhteydessä. Edelleen kaavassa otetaan huomioon eri suojeluohjelmiin ja -selvityksiin kuuluvat alueet.

Myös mahdollisuudet alueen yleiseen virkistyskäyttöön, veneilyyn ja retkeilyyn sekä luontoharrastuksiin halutaan turvata.

Tavoitteena on elinympäristön kehittäminen ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestäväällä tavalla.

#### 3.2 Erityisiä tavoitteita

Rymättylän kunnanvaltuusto on kokouksessaan 8.12.1994 päättänyt kaavatyön tavoitteiden osalta pyrkiä ratkaisuun, jossa rakentamista pyritään kaavoituksella

ohjaamaan kunnan alueen nykyisten pääteiden ja huoltoyhteyksien varteen sekä nykyisen palvelutason säilyttämiseksi pysyvän asutuksen rakentamista kaava-alueella.

### 3.3 Yleiskaavan sisältövaatimukset - sektorikohtaisia tavoitteita

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.

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

Em. maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset vastaavat Rymättylän Väli- ja sisäsaariston osayleiskaavoitukselle aiemmin asetettuja tavoitteita:

#### **Yhdyskuntarakenne ja väestömitoitus**

Varsinaista väestötavoitetta ei ole. Suunnittelualue on pääosin haja- ja loma-asutusaluetta, jolla viiden tai useamman rakennuspaikan ryhmiä muodostetaan vain erityisistä syistä. Viime vuosien kehityksen perusteella voidaan ennustaa maltillista kasvua.

#### **Rakennettu ympäristö**

Uusi rakentaminen pyritään sijoittamaan olevan rakennuskannan yhteyteen, jotta jäljelle jäisi myös yhtenäisiä vapaa-alueita ja -rantoja. Rakentamiseen pyritään osoittamaan rakentamisoloiltaan ja pienilmastoltaan edullisia sekä maisemaan hyvin sovitettavia rakennuspaikkoja.

#### **Pysyvä asutus**

Uudisrakentamista pyritään ohjaamaan olemassa olevien pienten kyläkeskusten läheisyyteen.

Koska ympärivuotiseen asumiseen rannoilla on painetta, tulisi sille osoittaa joitakin paikkoja pienten kyläkeskusten lähellä tai muun vastaavan rakenteen yhteyteen. Muilla rannoilla pysyviä asuinpaikkoja tulisi välttää.

#### **Loma-asutus**

Loma-asutus pyritään sijoittamaan mahdollisuuksien mukaan yhtenäisinä ryhminä maiseman ja luonnon kannalta kestäville paikoille. Sijoittamista kaukomaiseman kannalta merkittävimmille paikoille tulee välttää. Tiheämpi lomarakentaminen ja uudet matkailupalvelualueet pyritään sijoittamaan nykyisen päätieverkon, vesireittien ja palvelujen yhteyteen.

### **Palvelut**

Kaava-alue tukeutuu kirkonkylän ja Röölään palveluihin.

### **Liikenne**

Uusi rakentaminen tukeutuu nykyiseen tieverkkoon.

### **Yhdyskuntatekninen huolto**

Jätevesien puhdistusta pyritään tehostamaan, kuormitusta vähentämään ja löytämään ympäristön kannalta kestäviä ratkaisuja. Näiden tavoitteiden toteutumista ohjataan myös rakennusjärjestyksellä.

### **Elinkeinot**

Perinteisten elinkeinojen, maanviljelyn ja kalatalouden jatkuminen pyritään turvaamaan. Maisemanhoidon kannalta laiduntaminen olisi erityisen toivottavaa ja suositeltavaa.

Metsänhoidossa erityistä huomiota tulee kiinnittää rantametsien ja muiden kaukomaisemassa näkyvien reunametsien hoitoon. Muuten normaali metsänhoito on mahdollista, elleivät erityiset syyt kuten suojele- tai virkistystavoitteet toisin edellytä. Metsänhoidon suhteen tulisi noudattaa Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion julkaisun *"Hyvän metsänhoidon suositukses"* ohjeita.

Maatilamatkailua ja muita matkailupalveluja pyritään kehittämään. Kaavan tulisi sallia pienimuotoinen ympäristöhaittoja aiheuttamaton elinkeinotoiminta asuinrakennuspaikoilla.

Etä- ja muita uusia työmuotoja pyritään edistämään.

### **Maisema ja luonnonympäristö**

Laajat yhtenäiset kallio- ja metsäalueet sekä kaukomaisemassa tärkeät ranta- ja reunametsät pyritään säilyttämään vapaina.

Maisemarakenteelle ominaiset murroslinjalaaksojen näkymät pyritään säilyttämään avoimina ja selkeinä. Perinnemaiseman kannalta tärkeät pellot pyritään pitämään viljeltyinä.

Kaikessa rakentamisessa tulee ottaa huomioon maiseman ja luonnon lähtökohdat.

### **Virkistys ja vapaa-aika, veneily ja satamat**

Vene- ja autopaikkoja saaristoon sijoituvia loma-asuntoja varten on varattava mantereella riittävästi. Ohjeellisia yksityisten venesatamien paikkoja varataan runsaasti.

### **Suojelu**

Olemassa olevat lainsäädännöstä ja maakunta-/seutukaavasta johtuvat suojelutavoitteet sekä kaavoitustyön yhteydessä tehtyjen selvitysten perusteella todetut suojeluarvot otetaan huomioon.

## 4. MITOITUS

### 4.1 Mitoitusperusteet ja vyöhykejako

Osayleiskaavan mitoitusperusteet ovat Rymättylän kunnanvaltuuston 8.12.1994 (§ 57) hyväksymät. Lounais-Suomen ympäristökeskuksen lausunnon johdosta on mitoitusperusteita kuitenkin täydennetty alle yhden hehtaarin kokoisten saarten jo olemassa olevien rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeuden suhteen.

Eteläisen saariston osayleiskaavan mitoitusmenetelmä ja -perusteet ovat samat kuin aiemmin vahvistetussa Läntisen saariston osayleiskaavassa. Näissä kaavoissa mitoituksen ohjeena on ollut Varsinais-Suomen seutukaava.

Osayleiskaava ei ole voimassa asemakaavojen ja ranta-asemakaavojen alueella. Niiden alueet ja rannat eivät ole mukana laskettaessa osayleiskaava-alueelle tulevia rakennusoikeuksia.

Rantarakennusoikeus määritetään rantaviivan pituuden sekä vuoden 1969 kiinteistöjaon mukaisten kantakiinteistöjen perusteella. Mahdollinen käyttämätön osa rakennusoikeudesta jaetaan kantakiinteistöille ja niistä muodostetuille nykyisille kiinteistöille rantaviivan pituuksien ja jo käytetyn rakennusoikeuden perusteella.

Omarantainen sekä alle 100 metrin etäisyydellä oleva loma-asunto, asuinrakennus ja loma-asunnon tai asunnon rakennuspaikaksi muodostettu kiinteistö sekä maatilan talouskeskuksen alue ovat mitoituslaskennassa yksi loma-asuntoyksikkö.

Rantaviivasta noin 100 metrin etäisyydestä alkaen rakentaminen tulkitaan ns. kuivan maan rakentamiseksi, jolloin oleva rakennus vie kantakiinteistön rakennusoikeutta 0.66 lay. Tarkempi tulkinta riippuu rakennuspaikan suuntautumisesta rantaan tai pois päin esim. maaston muotojen perusteella.

### 4.2 Mitoitusvyöhykkeet

Eteläisen saariston osayleiskaavan Otavan ja lähisaarien osa-alueen rantarakennusoikeus on 8,5 loma-asuntoyksikköä rantaviivakilometriä kohden.

### 4.3 Saarten rakennusoikeus

Saarissa rantarakennusoikeuden laskentaperuste on 8,5 lay/km. Mitoitusrantaviiva määräytyy seuraavin perustein:

- jos saari on 100-150 m kapea, mitoitusrantaviiva on 0.75 x murtoviivalla (50 m) kartalla mitattu rantaviiva
- jos saari on 50-100 m kapea, mitoitusrantaviiva on 0.50 x murtoviivalla (50 m) mitattu rantaviiva
- jos saari on alle 50 m kapea, sillä ei tulkita olevan mitoitusrantaviivaa ja sen rakennusoikeus on 0 lay. Jo rakennettujen tällaisten saarten rakennusoikeudeksi osoitetaan 60 k-m<sup>2</sup>:n enimmäisrakennusoikeus. Saarta ei saa maanmittaustoimituksella jakaa yhtä useammaksi rakennuspaikaksi

### 4.4 Ei-omarantainen rakennusoikeus

Yhteisranta-aiset rakennuspaikat

1.5 x omarantaisten rakennuspaikkojen määrä

Lomakylät

2 x omarantaisten rakennuspaikkojen määrä

### 4.5 Laskennallisen rakennusoikeuden vähennysperusteet

Perusmitoituksen mukaista rakennuspaikkojen määrää voivat vähentää maisema- ja luontoarvot sekä alueiden soveltuvuus rakentamiseen:

- suojelualueille ei rakentamista voida osoittaa

- alueilla, joilla on erityisiä maisema- ja luontoarvoja, rakennusoikeus on pienempi

Muun kuin omavaraisen loma-asuntorakentamisen suhteen selvitetään alueen soveltuvuus rakentamiseen tai muuhun maankäyttötarkoitukseen sekä siihen kohdistuvat maiseman ja luonnon suojelu- ja säilyttämistarpeet. Rakennusoikeus määritellään tämän mukaisesti.

#### 4.6 Mitoitusrantaviiva

Mitoituksen perusteena oleva mitoitusrantaviiva mitataan maastokartalta 1:10 000 seutukaavassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti ja 50 metrin murtoviivaa käyttäen. Tällä menettelyllä rannan pienmuodoista sekä osa erittäin kapeista niemistä ja lahdistä karsiutuu pois. Näistä ei siten muodostu mitoitusrantaviivaa yhtä paljon kuin suorasta rantaviivasta.

Mitoitusrantaviivan laskennassa käytetään seuraavia alennuskertoimia:

- niemen tai saaren leveys 50-100 m, alennuskertoimen 0.50
- niemen tai saaren leveys 100-150 m, alennuskertoimen 0.75
- niemen tai saaren leveys alle 50 m, ei mitoitusrantaviivaa (kerroin 0)
- jyrkänranta, alennuskertoimen 0.50
- rakennuskelvoton ranta, alennuskertoimen 0.50
- vastaranta alle 100 metrin etäisyydellä, alennuskertoimen 0.50

Näillä perusteilla saatu mitoitusrantaviiva on se rantaviivan määrä, jolle käytännössä voidaan rakentaa ja kaavalla rakentamista osoittaa.

Em. mitoitusperusteet pohjautuvat Suomessa yleisesti käytössä olevaan mitoitusrantaviivan mittaustapaan (*Rantojen maankäytön suunnittelu, Ympäristöministeriö, 2005*) sekä Rymättylän rakennusjärjestykseen.

#### 4.7 Muut mitoitusperusteet

##### **Yhteisen alueen mitoitusrantaviivasta kertyvän rakennusoikeuden jakaminen**

Yhteisten alueiden rantaviivaa ei lasketa kantakiinteistön mitoitusrantaviivaksi. Yhteinen alue osoitetaan kaavassa käyttösä mukaisesti esim. venevalkamana.

##### **Järvien mitoitusnormi**

Järven pinta-alan tulee olla vähintään 4 ha, jotta sillä on 1 lay rakennusoikeutta. Mitoitusnormi on siis 1 lay/4 vesihehtaaria. Mahdollinen rakennusoikeus pyritään siirtämään meren rantaan.

##### **Vesijättömaiden rakennusoikeuden määräytyminen**

Vesijättöjen rantaviiva tulkitaan sille kiinteistölle, joka rannan saisi vesijätön jakotoimituksessa.

## 5. YLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

### 5.1 Yleisperustelu

Rymättylän Eteläisen saariston osayleiskaavassa on alueen tähänastisen kehityksen ja edellä esitettyjen tavoitteiden mukaisesti pyritty tukemaan olevaa yhdyskuntarakennetta.

Kaavoitustyö käynnistyi vanhan rakennuslain aikana, mutta sitä jatkettiin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Myös kaavaan liittyviä selvityksiä ja yksityiskohtaisempaa suunnittelua on jatkettu uuden lain aikana. Vuorovaikutus työn aikana osallisten suuntaan on ollut uuden lain hengen mukaista ja kaavassa on otettu huomioon myös

lain mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset.

Kaavan tavoitteena oli tarkastella alueen merenranta-alueita kokonaisvaltaisesti siten, että osoitettaessa uusia aluevarauksia loma-asunnoille huomioidaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja turvataan alueella olevat suojelu- ja virkistystarpeet. Aluevaraukset uusille loma-asunnoille on pyritty sijoittamaan mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien lomarakennusten läheisyyteen niin, että tulevaisuudessa rannoille jää myös muille toiminnoille riittävästi vapaata yhtenäistä aluetta.

Asemakaavan ja ranta-asetakaavojen alueet eivät kuulu rantaosayleiskaavan alueeseen, mutta niiden aluevaraukset on piirretty rantaosayleiskaavan kartalle ilman alueväriä. Kaavan aluevarauksissa on otettu huomioon vahvistetut seutukaavat.

Suojelualuevaraukset noudattavat pitkälle seutukaavan aluevarauksia. Suojelualuevarauksiin on tehty joitakin tarkennuksia tehdyn luontoselvitysten inventoinnin perusteella.

Pienten saarten maankäytössä on erityistä huomiota kiinnitettävä luonnonsuojelullisiin arvoihin.

## 5.2 Ranta-alue

### **Ranta-alueen määrittely**

Ranta-alue on määritelty ympäristöministeriön ranta-alueiden suunnittelua koskevan oppaan (2005) periaatteiden mukaisesti sekä kunnanvaltuuston hyväksymien perustein. Ranta-alueen takaraja on vähintään 100 metrin ja enintään noin 300 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Ranta-alue muodostaa toiminnallisen kokonaisuuden niin, että mahdollinen rakentaminen alueelle olisi tulkittavissa rantaan tukeutuvaksi. Toisaalta perusteena on maisemallis-topografinen kokonaisuus eli maaston muodot ja niiden rajaama mereltä päin näkyvä rantamaisema on ranta-aluetta.

### **Ranta-alueen rakennusoikeus**

Ranta-alueen rakennusoikeus on laskettu mitoitusnormien mukaan kantakiinteistöittäin ja maanomistusyksiköittäin. Ranta-alueen käyttämätön rakennusoikeus on osoitettu loma-asuntojen rakennuspaikkoina (RA). Jo rakennetut rakennuspaikat on todettu voimassa olevan rakennusluvan mukaisella aluevarausmerkinnällä (pääasiassa merkinnöin RA, AO ja AM). Rakentamisen määrä ranta-alueella on edellä esitettyjen mitoitusperusteiden mukainen.

### **Ympärivuotinen rakentaminen ranta-alueella**

Uusi rakennusoikeus on siis merkitty RA-rakennuspaikkoina. Kaavan laadinnan aikana muutamien maanomistajien esityksiä jo rakennettujen RA-rakennuspaikkojen tai uusien rakennuspaikkojen osoittamisesta ympärivuotiseen rakentamiseen ei hyväksytty.

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 kaavan 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. Jos näin olisi menetelty, olisi kaava osoittanut asumisen laajenevaksi koko alueella ja näin yhdyskuntarakenteen hajautumista. Lisäksi maanomistajien tasapuolinen kohtelu olisi saattanut vaarantua.



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 veneysteys 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. Vakituksen 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.

### 5.3 Hajarakennusalueen rakennusoikeus

Alueilla, jotka eivät ole ranta-aluetta eivätkä kyläaluetta, on hajarakennusoikeus kiinteistöjen pinta-alan mukaisesti kaavalle hyväksytyjen mitoitusperusteiden mukaisesti.

Tämän ns. sisämaan rakennusoikeuden perusteet kiinteistöittäin ovat:

5 ha maata	1 rakennuspaikka
10 ha	2 rakennuspaikkaa
20 ha	3 rakennuspaikkaa
+ 15 ha	+ 1 rakennuspaikka/15 ha

Tämä rakennusoikeus oli osoitettu vuonna 2000 nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen. Hajarakennusoikeuden osoittaminen kaavamaisesti em. perusteisin johtaisi kuitenkin rakentamisen liialliseen hajanaisuuteen. Lisäksi maanomistajan intressissä saattaisi jatkossa olla rakentaminen muualle kuin juuri kaavan osoittamaan kohtaan. Tällöin tarvittaisiin kaavamuuotos, jolla toteutumattomaksi jäävä rakennuspaikka poistettaisiin ja uusi rakennuspaikka osoitettaisiin. Laskennallinen hajarakennusalueen rakennusoikeus, jota kaavakartalle ei ole osoitettu, on tässä mielessä joustavampi ratkaisu.

## 5.4 Mitoitus, vapaan rannan määrä

### 5.4.1 Loma-asunnot

Kaavalla on osoitettu ranta-alueelle 473:n nykyisen loma-asunnon lisäksi 134 uutta loma-asunnon rakennuspaikkaa. Sisämaassa rakentaminen tapahtuu haja-asutusnormin mukaisesti.

### 5.4.2 Ympärivuotinen asuminen

Koko kaava-alueella on nyt 134 asuinrakennusta. Sisämaahan ei ole osoitettu kaavalla AO-rakennuspaikkoja, vaan rakentaminen tapahtuu haja-asutusnormin mukaisesti.

### 5.4.3 Rantarakentamisen kokonaistiheys

Koko kaava-alueella on mitoitusrantaviivaa 59.7 kilometriä.

Ranta-alueelle on rakennuspaikkoja osoitettu seuraavasti:

	Nykyiset	Uudet	Yhteensä
RA	473	134	607
AO	51	2	53
AM	24	0	24
Yhteensä	548	136	684

Kaavan osoittama rakentamisen tiheys koko kaava-alueen ranta-alueilla on keskimäärin 11,46 loma-asuntoyksikköä muunnettua rantakilometriä kohden (rantaviiva mitattu 50 m murtoviivalla). Tämä ylittää mitoitusnormin, joka on 8,5 lay/km. Ylitys johtuu siitä, että nykyinen toteutunut rakennustiheys on jo 9.2 lay/km ja sen lisäksi kaavalla osoitetaan toteutumaton kiinteistöittäin rakennusoikeus kantakiinteistötarkastelun sekä kaavan hyväksytyn mitoitusnormin 8.5 lay/km perusteella niille kantakiinteistöille ja kiinteistöille, jotka eivät vielä kokonaan tai osittain ole käyttäneet rakennusoikeuttaan.

Rakentamisesta vapaata rantaa on 26.9 km, mikä on 45.1 % kokonaisrantaviivasta. Yli 200 metrin mittaisten vapaarantaosuuksien yhteispituus on 11.2 km (42 %). Yli 200 metrin vapaarantaosuuksia on 28, joten ne ovat keskimäärin noin 400 metriä.

Seutukaavan mukaan vapaiden rantojen osuuden tulee olla 40 %, joten sen osalta kaavan rakennuspaikkojen määrä noudattelee seutukaavaa.

## 5.5 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-aineslaki, rakennusuojelulaki, 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 kaavasuunnittelussa.

Rymättylän Eteläisen saariston osayleiskaava vastaa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin monella tavalla:

- kaavan uudet aluevaraukset loma-asumiseen ja ympärivuotiseen asumiseen sijaitsevat pääasiassa olemassa olevan rakennetun ympäristön läheisyydessä.
- kaavassa on osoitettu seutukaavan ja tehtyjen selvitysten perusteella alueita luonnon- ja rantojen suojelu alueiksi.
- retkeily- ja ulkoilualueita sekä lähivirkistysalueita on osoitettu seutukaavan mukaisille puistoalueille sekä seudullisesti merkittävillä virkistysalueilla.
- kaavassa on huomioitu liikenneyhteyksien yhteen sovittaminen tiestön ja vesiliikenteen osalta.
- alueen luontoarvoihin ei kaavan uusilla aluevarauksilla ole vaikutusta.

#### Yhdyskuntarakenne, asuminen

Kaavan mitoitus perustuu Rymättylän kunnanvaltuuston hyväksymiin ja alueellisen ympäristökeskuksen lausunnon perusteella tarkennettuihin sekä seutukaavan ja kunnan rakennusjärjestyksen mukaisiin mitoitus perusteisiin. Uusi lomarakentaminen osoitetaan rakennetun ympäristön yhteyteen jolloin vapaan rannan yhtenäisen osuus saadaan pidettyä mahdollisimman muuttumattomana. Rakennuspaikat sijoittuvat niin, että rakentaminen ei näy kauas merelle päin. Näin kaava mahdollistaa korkeatasoiset, maisemaan ja ympäristöön sopeutuvan, mittakaavaltaan ihmisläheisen asuntorakentamisen. Alueet tukeutuvat olemassa olevaan tieverkkostoon.

#### Virkistysalueet

Virkistysalueita ei ole erikseen kaavalla osoitettu, mutta kaava-alueella on paljon yhtenäisiä metsäalueita retkeilyyn, marjastukseen, sienestykseen ja metsästyksen. Metsäalueet ovat luonoltaan kauniita ja rannoilta avautuu monin paikoin hieno merimaisema.

#### Elinkeinotoiminta

Uusien loma-asuntojen rakennuspaikkojen rakentamisen myötä kunta saa uusia loma-asukkaita, joka osaltaan lisää palvelujen kysyntää.

Kaavassa on jonkin verran uusia aluevarauksia matkailupalvelujen toimintaan.

#### Luonto, ympäristö

Kaava-alueen luontoarvoihin ja luonnon monimuotoisuuteen ei kaavan uusilla aluevarauksilla ole vaikutusta. Kaava-alueen luontoarvot on selvitetty kaavatyön yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä ja selvityksen tulokset on otettu huomioon kaavoituksessa.

Asumisalueiden tuntumaan on jätetty riittävästi vapaa-alueita luonnonperintöä ja virkistyskäyttöä varten. Vapaa-alueista muodostuu riittävät ekologiset käytävät. Kaavavarausten yleisilme on ”vihreä”.

#### 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 luotaessa 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.
- ekologisia tavoitteita on huomioitu osoittamalla Natura-alueet sekä valtakunnallisten suojeluohjelmien alueet sellaisenaan kaavassa ja rajoitettu uuden rakentamisen osoittamista niiden tuntumaan
- Kaava-alue on osa Saaristomerta. Huomiota on kiinnitetty alueen jakaantumiseen lukuisiin pieniin saariin sekä niiden luonnon, kulttuuriympäristöjen ja asutuksen ominaispiirteiden säilymiseen. Samalla on otettu huomioon elinkeinoelämän ja pysyvän asutuksen tarpeet. Kulttuurimaiseman kannalta merkittävien alueiden ja riittävän laajojen rakentamattomien alueiden säilyminen on turvattu.
- kaavalla ei ole osoitettu maa-ainesten ottoalueita rantavyöhykkeelle eikä saarien sisäosiinkaan
- laiva- ja veneväylät on todettu

## 5.6 Suhde maakuntakaavoitukseen

Voimassa olevien vaiheittain laadittujen seutukaavojen aluevaraukset sekä muu sisältö on otettu osayleiskaavan laadinnassa huomioon ja tarvittaessa tarkentaen:

- VI 2 352 –alue ei ole osayleiskaavan aluetta. Alueella on ranta-asemakaava.
- VI 2 362 –alue (Iso-Tervi) on osoitettu MY-alueena. Saaressa on yksi loma-asunto.
- Suojelukohteet on osoitettu luontoselvityksen ja muinaismuistoinventoinnin perusteella
- Röölän kyläalueelle (MA) laaditaan osayleiskaava myöhemmin.

Maisema- ja kulttuuriympäristöalueet: ks. kpl 6.4.

## 5.7 Suhde kunnan muuhun suunnitteluun

Alueet, joille aiemmin on laadittu asemakaava tai ranta-asemakaava (rantakaava), eivät kuulu osayleiskaavan alueeseen.

## 5.8 Maankäyttö

### 5.8.1 Pysyvä asutus

#### AO ASUNTOALUE.

Merkinnällä on osoitettu kyläalueiden ulkopuoliset rakennetut asuinrakennuspaikat. Paikka on tulkittu rakennetuksi, jos sillä on asuinrakennus, sauna tai vaja tai jos sille on jo myönnetty rakennuslupa. Rakennetut asuinrakennuspaikat on osoitettu harmaalla neliöllä ja uudet avonaisella neliöllä. Uusia on osoitettu vain muutamia soveltuviin kohtiin.

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>.

Vuoden 2000 kaavaehdotuksessa haja-asutusalueelle (ranta-alueiden ja kyläalueiden

ulkopuolella oleva alue) oli osoitettu rakentamisalueita pinta-alanormien perusteella (ks. kpl 5.2). Nuo alueet on poistettu kaavaehdotuksesta, mutta kiinteistöillä on hajarakenusoikeutta silti em. pinta-alanormien mukaisesti maa- ja metsätalousalueina osoitetuilla alueilla. Hajarakentamisen osoittaminen kaavakartalla sitoisi pitkällä aikavälillä tapahtuvan rakentamisen sijoittumista liikaa ja lisäksi hajauttaisi yhdyskuntarakennetta.

Loma-asunnon rakennuspaikkojen muuttamisen edellytyksiä ympärivuotisen asumisen rakennuspaikoiksi on tarkasteltu kappaleessa 5.2.

#### **AM MAATILAKESKUKSEN ALUE.**

Merkinnällä on osoitettu toimivat tai toimintaedellytykset omaavat tilakeskukset. Tilakeskuksista on rajattu vain keskeisimmät osat niin, että maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia voi rakentaa kaavassa maa- ja metsätalousalueina osoitetuille alueille. Ranta-alueella maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista koskee kaavamääräykset:

- Ranta-alueella on vähintään 150 m etäisyydellä rantaviivasta sallittu maa- ja metsätaloutta palveleva, todelliseen tarpeeseen perustuva välttämätön rakentaminen.
- Lisäksi ranta-alueella on alle 150 m etäisyydellä rantaviivasta sallittu maa- ja metsätaloutta palveleva, todelliseen tarpeeseen perustuva välttämätön rakentaminen olevien AM-alueiden välittömään yhteyteen niin, että vapaan rannan osuus ei vähene.

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.

Kyläalue-merkintää ei ole tällä osa-alueella käytetty, koska seutukaavassa kyläalueeksi (MA) Röölään alue ympäristöineen on erotettu omaksi myöhemmin kaavoitettavaksi alueeksi. Kirkonkylän alue on pääosin asemakaavoitettu. Sen osayleiskaava laadittaneen niin ikään myöhemmin.

#### **5.8.2 Loma-asutus ja matkailupalvelualueet**

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 värytys, 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. Paikka on tulkittu rakennetuksi, jos sillä on lomarakennus, sauna tai vaja tai jos sille on jo myönnetty rakennuslupa. 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 473:n nykyisen loma-asunnon lisäksi 134 uutta loma-asunnon rakennuspaikkaa (RA, RA-1).

Loma-asunnon rakennuspaikkojen muuttamisen edellytyksiä ympärivuotisen asumisen rakennuspaikoiksi on tarkasteltu kappaleessa 5.2.

## **RA-1 LOMA-ASUNTOALUE.**

Pinta-alaltaan alle 1 ha kokoisilla, jo rakennetuilla saarilla rakennusoikeus on yhteensä enintään 60 m<sup>2</sup>. Alle 1 ha kokoisille rakentamattomille saarille ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja.

## **RA/0 LOMA-ASUNTOALUE.**

Merkinnällä on osoitettu tilakeskuksille rantasaunan paikkoja. Rantasaunan alueesta ei saa muodostaa uutta erillistä rakennuspaikkaa. Rakennettuja saunarakennuksia on kaavassa osoitettu viisi ja uusia seitsemän. Saunarakennuksen enimmäiskerrosala on 30 m<sup>2</sup>.

## **RM MATKAILUPALVELUJEN ALUE.**

Merkinnällä on osoitettu olevat ja uudet matkailupalvelualueet Salonkylässä, Karjarauman itärannalla, Airiston rannalla Otavan kaakkoisrannalla, Hauspannan saarella ja Rööln itäpuolella. RM-alueesta ei saa muodostaa uusia erillisiä rakennuspaikkoja.

### 5.8.3 Maa- ja metsätalousalueet

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

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

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella on sallittu haja-asutustyyppinen rakentaminen ranta-alueella lukuun ottamatta.

#### **MT** MAA- JA METSÄTALOUSHALUETTA ALUE.

MT-alueina on osoitettu maisemallisesti ja kaava-alueen yleisilmeen kannalta tärkeitä viljelysmaita, jotka tulisi säilyttää ensisijaisesti nykyisellään viljelyskäytössä. Alueella on kuitenkin sallittu haja-asutustyyppinen rakentaminen ranta-alueella lukuun ottamatta.

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

MY-alueina on osoitettu lähes kaikki rakentamisen ulkopuolelle jäävät ranta-alueet.

Näillä alueilla on maisema- tai luonnonarvoja. Ympäristöä haitallisesti muuttavia toimenpiteitä tulee välttää. Alueella on ranta-alueella lukuun ottamatta kuitenkin sallittu haja-asutustyyppinen rakentaminen, mutta sitä tulisi välttää. Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sopimisesta maisemaan ja ympäristöön.

### 5.8.4 Virkistysalueet

Mustaluoto Vepsän (Turun virkistysalue Turun kaupungin alueella) länsipuolella on osoitettu **virkistysalueena (VR)**.

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

### 5.8.5 Luonnonympäristö

Luontoarvojen kannalta arvokkaat alueet on yksilöity numeroin. Numerot viittaavat luontoselvitykseen, johon on päivitetty kaavakartalla olevat merkinnät aluenumeroineen. Kaavan luonnonsuojelualueita koskevia merkintöjä muutettiin luontoselvityksen laatimisen jälkeen vastaamaan nykyistä suojelutilannetta ja – tavoitetta.

**SI**-kohdemerkinnällä (turkoosi neliö) on osoitettu luontoselvityksen perusteella (suluissa kaavakartalla oleva luontoselvityksen kohdenumero):

- Prunilan tammi (203)

#### **S** SUOJELUALUE.

**S**-merkinnällä on merkitty luontoselvityksen perusteella lintuluodot (suluissa kaavakartalla oleva luontoselvityksen kohdenumero):

- Iso-Kitu ja Vähä-Kitu (201)
- Pahaletto ja Aukkokari (202)
- Iso-Tervinluoto (211)
- Sepänluoto (227)

**S**–alueita koskee kaavamääräys:

*Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja.*

*Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen suojeluarvon säilyttämiseksi tai palauttamiseksi.*

**MY/k** MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, ARVOKAS KALLIOALUE

MY/s-merkinnällä on osoitettu luontoselvityksen perusteella (suluissa kaavakartalla oleva luontoselvityksen kohdenumero):

- Hujavuori-Kööpelivuori (204)

Kyseisellä merkinnällä on osoitettu viisiosainen kalliomäkien jono. Alueilla on maisemallista merkitystä.

**MY/luo** LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.

**MY/luo**-merkinnällä on merkitty vuoden 2000 kaavaehdotuksessa merkinnällä MU/ ollut perinnemaisema-alue: (suluissa kaavakartalla oleva luontoselvityksen kohdenumero):

- Saramäen kallioketo (210)

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

**MY/luo**-merkinnällä on osoitettu luontoselvityksen perusteella alueita, jotka edustavat luonnonsuojelulain mukaista luontotyyppiä tai paikallisesti arvokkaita luontokohteita. Alueet on esitelty luontoselvityksessä:

- Korpivuoren tammipähkinälehto (205)
- Kolkanpään tammilehto (206)
- Okalan tammilehto (207)
- Lyhtyjärven tervalepikko (208)
- Salonkylän tammimetsä (209)
- Okalan pähkinälehdot (228)

luo-merkinnällä osoitettujen osa-alueiden kaavamääräys:

Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen säilyttämisedellytykset.

### 5.8.6 Suojelukohteet

#### Muinaisuistot

Kaava-alueella on paljon kiinteitä muinaisjäännöksiä. Ne on osoitettu kohdemerkinnällä ja tunnuksella **SM**. Ne ovat Muinaisuistolain (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. Kohdeluettelo on liitetty kaavaselostuksen liitteeksi 7.

**Liite 7:** Kiinteät muinaisjäännökset



## **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.

Kaavan laadinnan aikana muutamat maanomistajat esittivät kohdemerkintöjen (sr, /s) poistamista rakennuksen erittäin huonon kunnan perusteella. Tällaiset kohteet poistettiin kaavakartalta. Poistot on merkitty liitteenä 8 olevaan taulukkoon.

### SR-kohteet

**SR**-merkinnällä on osoitettu seudullisesti merkittävät suojeltavat rakennukset Koisaari Koisaaren kylässä, Pohjatalo Paavaisten kylässä ja Velusmaa (Veluinen) Velusmaan 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 8: 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-alueen ulkopuolella niin, että valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueen rajaus ulottuu kaava-alueelle. Rajauksen sisälle kaava ei osoita alueelle rakentamista. Alue on rajattu kaavakartalle niiltä osin kuin alue on kaava-alue.

Kohteen kuvaus: *Lookilan (alkuaan Röölan) 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.

### 5.8.7 Maa- ja vesiliikenne

**Yhdystienä** on osoitettu kaava-alueen päätiet (yhdystie 1890 Rymättylä-Hanka, Heinäisten pt 12139 kirkonkylästä itään, Salonkylän pt12140 Röölan pohjoispuolelta Saloluotoon). Kaavassa yhdystien varteen osoitettu uusi rakentaminen tien varteen ei velvoita tiepiiriä myöntämään rakennuspaikan kohdalta liittymälupaa yleiselle tielle.

**Pääsyteinä** on osoitettu päätieltä haarautuvat merkittävimmät 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.

#### LV VENESATAMA.

Merkinnällä on osoitettu olevat satama-alueita.

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

#### LV-1 VENESATAMA/VENETELAKKA.

Merkinnällä on osoitettu kaksi vierekkäistä aluetta Otavassa Saloluodon salmen (Karjarauma) itäpuolella. Molemmilla alueilla on 1000 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeus. Alueen perustaminen edellyttää vesilain mukaista lupaa.

**Ohjeellisena yksityisenä venesatamana** on osoitettu kylien yhteisiä venevalkamia sekä muutamia muita rannanosia, joilla on venepaikkoja. Nämä venepaikat perustuvat perustettuun rasitteeseen tai yksityisiin sopimuksiin. Kaikkia kaava-alueella olevia veneenpitopaikkoja ko. kaavamerkinnällä ei ole osoitettu.

Merikartan mukaiset merkityt **väylät** on osoitettu kaavakartalla.

### 5.8.8 Vesialueet

#### W VESIALUE.

Merkinnällä on osoitettu meri- ja järviolueet.

### 5.9 Muut kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty osayleiskaavakarttaan liittyvässä merkintöjen selityksessä.

## 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. Haitallisia ympäristövaikutuksia voidaan vähentää järjestämällä yhteysalusliikenne tehokkaasti ja kehittämällä saarten jätehuoltoa. Tärkeä osuus on myös kesäasukkaihin kohdistetulla opastuksella ja ympäristöneuvonnalla.

Kaavan varauksia sijoitettaessa on pyritty harkitsemaan niiden mahdollisesti aiheuttamia ympäristövaikutuksia, kulttuurivaikutuksia sekä sosiaalisia ja taloudellisia vaikutuksia. Ratkaisussa joudutaan kuitenkin usein tyytymään kompromisseihin eri näkökantojen suhteen. Esimerkiksi maanomistus- ja kiinteistöolot sekä mitoitukselliset tavoitteet määräävät pitkälti ratkaisuja. Eri alueilla eri intressit painottuvat lisäksi eri tavoin.

Ympäristövaikutusten kannalta rantarakentamisella on keskeinen merkitys. Uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan vanhan rakennuskannan yhteyteen sekä maiseman ja luonnon kannalta kestäville paikoille. Kaavassa on annettu suosituksia rantarakentamisen maisemaan sijoittamisesta.

Meriveden ja järvivesien laadun suhteen 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 vapaiden laajojen elinympäristöjen supistuminen on ehkä merkittävintä, vaikka suojelutavoitteet onkin kaava-alueella muutoin kohtuullisesti voitu ottaa huomioon. Toisaalta maiseman kannalta kaavan avulla voidaan säilyttää ja ylläpitää alueelle luonteenomaisia maisemapiirteitä.

### 6.3 Vaikutukset luontoarvoihin

Eteläisen saariston osayleiskaavan yleiset tavoitteet ovat maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen mukaiset. Yleiset tavoitteet ovat pääosin yhteneväiset toisaalta Läntisen saariston ja toisaalta Pohjoisosan vahvistettujen osayleiskaavojen tavoitteiden

kanssa.

Kaavalla on osoitettu luontoinventoinnin perusteella arvokkaat luontoalueet MY(luo)- ja MY/k-merkinnöillä sekä luonnonsuojelukohteina. Uudet rakennuspaikat eivät sijoitu säilytettävien luontoalueiden lähelle. Asiaa havainnollistetaan liitekartalla 9.

MY/k-merkinnällä osoitetut arvokkaiden kallioalueiden luontoarvot eivät vaarannu, vaikka uutta rakentamista tulisi niiden viereen. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueet (MY(luo)) ovat etäämmällä kaavan osoittamasta uudesta rakentamisesta. MY(luo) -alueet ovat lähinnä tammi- ja pähkinälehtoja sekä kallioketoja.

**Liite 9:** Arvokkaiden luontokohteiden suhde uuteen rakentamiseen

#### 6.4 Vaikutukset maisemaan

Saaristomaiseman ja -luonnon suojelu- ja säilyttämistarpeet on otettu huomioon ja kaavassa on tarkennettu eri selvityksiin kuuluvien alueiden rajauksia. Myös yleiseen virkistyskäyttöön, veneilyyn ja retkeilyyn sekä luontoharrastuksiin on pyritty varaamaan mahdollisuudet. Tavoitteena on ollut alueen kehittäminen ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestäväällä tavalla.

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.

Seutukaavan maisema- ja kulttuuriympäristökohteet:

- Lookila (SU 691): Lookilan maatilakeskus ei kuulu kaava-alueeseen. Niiltä osin kuin valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön rajausta ulottuu kaava-alueelle, ei kaava osoita alueelle rakentamista. Alueeseen liittyy kaavamääräys (kpl 5.8.6).
- Tärpänät (MM2 202L): Iso-Tärpänässä on kaksi rakennettua lomarakennuspaikkaa ja kaava osoittaa kaksi uutta kapeahkoa rakennuspaikkaa, joita ei voida siirtää muualle. Vähä-Tärpänässä on yksi rakennettu lomarakennuspaikka ja kaava ei osoita uutta rakentamista. Seutukaavan tavoitteeseen alueen säilyttämisestä rakentamattomana ei aiemman rakentamisen myötä päästä.
- Koisaari (MM2 229K): seutukaavan mukaiselle alueelle kaavalla osoitetaan vain yksi uusi rakennuspaikka nykyisen maatilasaunan välittömään läheisyyteen. Muuten tilan vapaista rannoista suuri osa on osoitettu tälle alueelle.

Maisemallisesti merkittävät ja maisemassa pitkälle näkyvät niemien kärjet sekä pienet saaret on pyritty mahdollisuuksien mukaan osoittamaan rakentamattomaksi alueeksi.

Vapaat rannat on pyritty osoittamaan yhtenäisinä kokonaisuuksina. Jo toteutunut rakentaminen on levittänyt rannoille melko tasaisesti, joten erityisen pitkiä vapaan rannan kokonaisuuksia ei ole voitu osoittaa. Koska nykyinen rakentaminen on varsin tiivistä, on vapaita rantoja (vailla rakennusoikeutta olevia rannanosia) osoitettu pienillekin kiinteistöille niin, että täydennysrakentaminen sijoittuisi aikaisemman rakentamisen pihapiiriin.

Rakennusjärjestyksen mukaiset rakennusten vähimmäisetäisyydet rantaviivasta osaltaan vaikuttavat siihen, että uudisrakentaminen ei näy maisemassa tai niin, että maisemavaikutus on suhteellisen vähäinen.

## 6.5 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Uusia rakennuspaikkoja on osoitettu mitoituspöytäseläiden perusteella. Uudet rakennuspaikat on pyritty osoittamaan rakennettujen rakennuspaikkojen läheisyyteen. Kaavassa on annettu ohjeita joilla pyritään ohjaamaan rakennusten, vene- ja autopaikkojen sekä muiden rakennelmien sijoittelua. Rakennuspaikoilla rantaviiva, sekä rantavyöhykkeen puusto ja kasvillisuus on säilytettävä luonnonmukaisina.

## 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 lisääntyisi huomattavasti siinä tilanteessa, että kaavan osoittama kaikki rakentaminen toteutuu. Pienveneilyn ja lomarakennuspaikkojen käytön vaikutus vesistöjen laatuun on kuitenkin vähäinen.

Alueiden käyttöönotto ei vaadi laajoja ruoppauksia. Siellä täällä ruoikkorantoja joudutaan avaamaan, jotta rakennuspaikan edusta saadaan veneilyyn ja uimakäyttöön.

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

## 6.8 Vaikutukset ilmanlaatuun

Veneliikenne lisääntyisi huomattavasti siinä tilanteessa, että kaavan osoittama kaikki rakentaminen toteutuu. Pienveneilyn ja lomarakennuspaikkojen käytön vaikutus ilman laatuun on kuitenkin vähäinen.

## 6.9 Vaikutukset liikenteeseen

Kaava ei osoita uusia tieyhteyksiä. Kaava-alueen päätiellä liikenne lisääntyy etenkin kesäaikana huomattavasti, mikäli kaavan mukainen kaikki rakentaminen toteutuu.

## 6.10 Taloudelliset vaikutukset

Osayleiskaavassa osoitettu uudisrakentaminen on määrältään huomattava ja sillä on toteutuessaan suuria 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

Uudisrakentamien 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, joille 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. Kaavoitustyön aikana esille tulleita ristiriitoja on pyritty ratkaisemaan mahdollisimman hyvin kaikkia tahoja tyydyttävällä tavalla.

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

## **6.12 Tavoitteiden toteutuminen**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kappaleessa 3 mainittujen tavoitteiden toteutumisen voidaan todeta olevan kohtuullisen hyvä. Tavoitteissa mainitut luonnon, ympäristön ja maisemansuojelun huomioon ottaminen, rantarakentamisen tasapuolinen ja tarkoituksenmukainen ohjaaminen sekä merellisen maaseutu ympäristön ominaispiirteiden säilyttäminen on kaavaratkaisulla toteutettu mahdollisuuksien mukaan.

Kaava ei osoita uusia asuntoalueita eikä täydennysrakentamisalueita ympärivuotiseen asumiseen. Asuntoalueita tultaneen osoittamaan kirkonkylän osayleiskaavassa ja Röölän osayleiskaavassa, joiden alueet irrotettiin Otavan kaava-alueesta. Otavan kaavan tavoitteissa mainittuja uusia pienteollisuus- ja yritystontteja osoitettaneen etenkin keskustan ja Röölän tuntumaan.

Valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden huomioiminen on selostettu kappaleessa 5.5.

## 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 asiasta. Rantayleiskaava-alueella noudatetaan kyseisen kaavan määräyksiä

### 7.2 Yksityiskohtainen suunnittelu

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

Lomakylät (RM) edellyttävät yleensä tarkemman maankäyttösuunnitelman laatimista.

### 7.3 Rakennuslupakäsittely rantaosayleiskaavan alueella

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

### 7.4 Suojelualueiden toteuttaminen

Suojelualueilta (S) on rakennusoikeus siirretty maanomistajakohtaisesti muulle alueelle. S-alueiden suojelu toteutuu käytännössä MRL:n mukaisella oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla, joka ei osoita alueille rakennusoikeutta. S-alueet jäävät näin luonnontilaisiksi. Valtio ei lunastane S-alueita.

### 7.5 Vaiheittaisuus, epävarmuustekijät

Rantaosayleiskaavan 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 saarissa.

Tärkeää olisi yksityiskohtaisemmin selvittää kaava-alueeseen liittyvä vene- ja autopaikkojen ja -yhteyksien järjestely mantereella sekä huolehtia saariston jätehuollon järjestämisestä.

Alueen uusille laajemmille RM-alueille tulisi laatia asema- tai ranta-asemakaavat. Rantojensuojeluohjelmaan kuuluville sekä seutukaavassa suojelu- tai virkistyskäyttöön osoitetuille alueille mahdollisesti kohdistuvista hakemuksista tulee rakennuslautakunnan pyytää ympäristökeskuksen lausunto.

## 9. SUUNNITTELUN VAIHEET

### 9.1 Kaavoituspäätös, aloitusvaiheet

Päätös Eteläisen saariston osayleiskaavan laatimisesta tehtiin Rymättylän kunnassa keväällä 1994 ja työ käynnistyi heinäkuun alussa. Tiedotustilaisuudet työn alkamisesta pidettiin Ruotsalaisen yhteysaluslaiturilla 11.7.1994, Luodon yläkoululla 20.7.1994 ja Rymättylän koululla 29.8.1994.

Olemassa olevat lähtötiedot kerättiin ja maastotyöt tehtiin pääosin kesän ja syksyn 1994 aikana.

Kunnanvaltuusto päätti osayleiskaavassa käytettävistä mitoituserusteista 8.12.1994. Suunnittelualue ilmakuvattiin kesällä 1995. Maanomistajilla ja muilla asiasta kiinnostuneilla oli mahdollisuus tavata kaavoittajaa useaan otteeseen eri luonnosvaiheiden aikana. Kaavan sisällöstä, tavoitteista ja ratkaisusta on keskusteltu useissa kuntasuunnittelutoimikunnan kokouksissa. Osayleiskaavoitusta, kaavaluonnoksia ja alustavaa kaavaehdotusta esiteltiin Jaakonmarkkinoilla vuosina 1994-1997.

Työn alussa neuvoteltiin Lounais-Suomen ympäristökeskuksen, Varsinais-Suomen liiton, maakuntamuseon ja tiepiirin edustajien kanssa. Arvokasta tietoa Rymättylän historiasta ja luonnosta ovat antaneet Eeva Matinelli ja Lennart Saari. Samoin monista muista kaavaan liittyvistä asioista tietoja antoivat useat alueen vakituiset asukkaat ja kesäasukkaat.

### 9.2 Kaavaluonnosvaihe

Rakennusasetuksen 154 § mukainen kuuleminen ja kaavaluonnoksen nähtävillä olo oli tammi-helmikuussa 1996. Mielipiteitä kaavaluonnoksesta esitettiin kirjallisesti runsaat 60 kappaletta.

Maanomistajilla ja muilla asiasta kiinnostuneilla on ollut mahdollisuus tavata kaavoittajaa useaan otteeseen eri luonnosvaiheiden aikana. Kaavan sisällöstä, tavoitteista ja ratkaisusta on keskusteltu useissa kuntasuunnittelutoimikunnan kokouksissa. Osayleiskaavoitusta, kaavaluonnoksia ja alustavaa kaavaehdotusta on esitelty Jaakonmarkkinoilla vuosina 1994-1997.



### 9.3 Kaavaehdotusvaihe 1

Osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä 16.12.1997-30.1.1998.

### 9.4 Kaavaehdotusvaihe 2

Osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä uudestaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti 27.7.-1.9.2000. Muistutuksia tehtiin runsaat sata.

Tämän jälkeen kunnanhallitus päätti jakaa Eteläisen saariston osayleiskaava-alueen 24.10.2000 kolmeen osaan, joista ensimmäinen käsittää väli- ja sisäsaariston, toinen Airismaan ja Aaslan ja kolmas Otavan lähisaarineen.

Tämän jälkeen kaavan laadinta oli käytännössä jonkin aikaa keskeytyneenä.

### 9.5 Kaavaehdotusvaihe 3

Kunnan toimeksiannosta kaavan laadinta siirtyi heinäkuussa 2002 Air-Ix Ympäristö Oy:lle. Ensimmäisinä vaiheina ajantasaistettiin kaavan pohjakartta kiinteistörajoineen, laadittiin kiinteistö- ja mitoitustaulukko ja tehtiin uusi kantakiinteistötarkastelu mitoitusrantaviivan mittauksineen.

Viranomaisneuvottelu pidettiin 13.9.2002 Lounais-Suomen ympäristökeskuksen (Engström, Uusi-Uola, Lamminen), kunnan (Nieminen, Lehtinen, Luoma, luottamusmiesjohto) sekä uuden kaavan laatijan (Liikari) kesken.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 2.10.2002 ja siihen saattoi tutustua kunnantalolla kaavan laadinnan ajan.

Otavan osa-alueen kaavaa ennen laadittiin ja käsiteltiin kunnassa väli- ja sisäsaariston sekä Airismaan ja Aaslan kaavat.

#### **Liite 6:** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Työneuvottelu Lounais-Suomen ympäristökeskuksen (Kärpijoki, Uusi-Uola, Alinen), kunnan (Kangas, Lehtinen, Luoma, Terä) sekä kaavan laatijan (Liikari) kesken pidettiin 10.2.2005. Neuvottelussa asioina oli mm. ranta-alueen määrittelyperusteet sekä rakennusoikeuden mitoituserusteet.

Kaavan laatija (Liikari) pyysi epäviralliset kommentit rakennussuojelukohteista Turun maakuntamuseon edustajan (Suna) kanssa syksyllä 2005.

Tarkistettu kaavaehdotus valmistui 1.6.2006. Kunnanhallitus päätti 13.6.2006 asettaa kaavaehdotuksen nähtävillä ja pyytää lausunnot Lounais-Suomen ympäristökeskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, Tiehallinnon Turun tiepiiriltä, Museovirastolta, Turun maakuntamuseolta ja Saaristomeren merenkulkupiiriltä.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 26.6.-18.8.2006. Ulkopaikkakuntalaisille lähetettiin kirje, jolla tiedotettiin kaavan vaiheesta. Kaavaehdotuksesta jätettiin 129 muistutusta.

Kuntasuunnittelutoimikunta käsitteli lausunnot ja muistutukset kokouksissaan 11.9.2006, 19.9.2006 5.10.2006 ja 31.10.2006.

Työneuvottelu Lounais-Suomen ympäristökeskuksen (Rauhala, Knaapi, Engström), kunnan (Kangas, Granberg) ja kaavan laatijan (Liikari) kesken pidettiin 18.10.2006

#### 9.6 Kaavaehdotusvaihe 4

Tarkistettu kaavaehdotus valmistui 20.11.2006. Kunnanhallitus päätti 28.11.2006 asettaa kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville ja pyytää uudelleen lausunnot Lounais-Suomen ympäristökeskukselta ja Turun maakuntamuseolta.

Kaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä 14.12.2006-15.1.2007. Ulkopaikkakuntalaisille sekä edelliselle kerralla muistutuksen jättäneille lähetettiin kirje, jolla tiedotettiin kaavan vaiheesta.

Kuntasuunnittelutoimikunta käsitteli lausunnot ja muistutukset kokouksissaan 15.2.2007, 26.2.2007 ja 20.3.2007.

#### 9.7 Kaavaehdotusvaihe 5

Tarkistettu kaavaehdotus valmistui 17.4.2007.

Kunnanhallitus päätti osittaisesta kuulemisesta 24.4.2007. Päätöksen yhteydessä kunnanhallitus päätti muutamista kaava-asiakirjoihin tehtävistä tarkistuksista.

Kunta kuuli kirjeitse 2.5.2007 niitä maanomistajia, joiden kiinteistöjen osalta kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia. Muutoksista kuultiin myös näiden kiinteistöjen naapureita. Tarkistettu kaavaehdotus oli muutettujen kiinteistöjen alueiden osalta nähtävillä 9.5.-23.5.2007.

Kuntasuunnittelutoimikunta käsitteli määräaikaan mennessä saapuneet 22 muistutusta ja myöhässä saapuneet kaksi muistutusta kokouksessaan 29.5.2007. Toimikunta päätti tehtävien muutosten takia vielä kuulla neljää maanomistajaa kirjeitse sekä esittää kaavaehdotuksen kunnanhallituksen ja edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

#### 9.8 Hyväksyminen

Rymättylän kunnanhallitus käsitteli kokouksessaan 26.6.2007 saapuneet kahdeksan mielipidettä/lisäselvitystä/muistutusta. Lisäksi kunnanhallitus päätti, että lisäkuulemiset eivät ole tarpeen ja päätti esittää kunnanvaltuustolle osayleiskaavan hyväksymistä

Rymättylän kunnanvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan 27.8.2007 (§ 30).

Kaarina, 1.6.2006, tark. 20.11.2006, 17.4.2007, 14.8.2007

AIRIX Ympäristö Oy

Jukka Liikari  
DI, SNIL

Petri Hautala  
maanmittausins.

## LIITTEET

- Liite 1: Osayleiskaava-alueen rajaus ja Eteläisen saariston osayleiskaavaehdotuksen osa-aluejako
- Liite 2: Ote seutukaavojen yhdistelmästä 1993
- Liite 3: Kaavoitustilanne
- Liite 4: Arvokkaat luontokohteet ja osayleiskaavaluonnoksen vaikutukset Natura 2000 -verkoston alueisiin
- Liite 5: Kiinteistö- ja mitoitustaulukko
- Liite 6: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 7: Kiinteät muinaisjäännökset
- Liite 8: Rakennussuojelukohteet
- Liite 9. Arvokkaiden luontokohteiden suhde uuteen rakentamiseen