

NAANTALIN KAUPUNKI

Röölän taajamaosayleiskaava

Työ: 22118

Turku, 12.8.2011

AIRIX Ympäristö Oy
PL 669
20701 TURKU
Puhelin 010 241 4400
Telefax 010 241 4401

www.airix.fi

**Toimistot: Turku, Oulu,
Tampere ja Helsinki**

AIRIX Ympäristö
FMC GROUP

RYMÄTTYLÄN KUNTA RÖÖLÄN TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Osayleiskaavan selostus, joka koskee 27.5.2008 päivättyä sekä 13.11.2008, 23.2.2010, 5.8.2010, 16.2.2011, 31.5.2011 ja 12.8.2011 tarkistettua osayleiskaavakarttaa.

1. PERUSTIEDOT

1.1 Suunnittelualue

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

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

1.2 Kaavoitustilanne

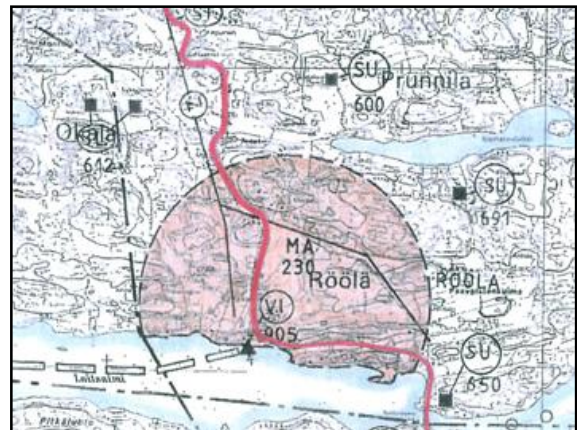
Maakuntakaavoitus (seutukaavoitus)

Rymättylän alueen maakuntakaavoituksesta vastaa Varsinais-Suomen liitto.

Alueella ovat tällä hetkellä maakuntakaavana voimassa:

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

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



Turun seudun kehyskuntien ym. alueen kattava **maakuntakaava** hyväksyttiin 13.12.2010. Se on nyt ympäristöministeriössä vahvistettavana. Siinä Röölän taajama on osoitettu kylänä (at 608). Nykyinen päätie on osoitettu kirkonkylästä Röölään seututienä (st) ja Röölästä eteenpäin yhdystienä (yt). Alueen poikki kulkee sähköverkon yhteystarve-merkintä (sininen katkoviiva) kirkonkylän pohjoispuolelta Aaslaluodon eteläosaan.

Yleiskaavoitus

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

Liite 1: Röölän osayleiskaava 1993

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

Asemakaavoitus (ent. rakennuskaavoitus)
Alueelle ei ole laadittu asemakaavoja.

Ranta-asemakaavoitus (ent. rantakaavoitus)
Alueen koilliskulmassa on voimassa Lookilan ranta-asemakaava. Sen alue sisältyy Röölän taajamaosayleiskaavaan kokonaisuudessaan.

1.3 Rakennusjärjestys

Rymättylän kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 23.5.2002 (voimaantulo 1.7.2002).

1.4 Väestö, työpaikat, palvelut

Alueella on asukkaita noin sata.

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

Taajamassa on päivittäistavarakauppa, kesäravintola, polttoainemyynti sekä venesatamapalveluja.

1.5 Maanomistus

Pääosa maista on yksityisessä omistuksessa.

1.6 Rakennettu ympäristö

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

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

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

1.7 Kulttuuriympäristö, perinnemaisema

Perinnemaisemainventointi

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

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

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

Kaava-alueen vanhat tilat pihapiireineen ja niihin liittyvine viljelyalueineen ja näkymineen muodostavat useita pieniä maisemakokonaisuuksia. Valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ei kaava-alueella ole.

Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt

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

Näistä kohteista Lookila sijaitsee kaava-alueella niin, että valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueen raja-alue ulottuu myös kaava-alueen ulkopuolelle.

Vanhan rakennuskannan inventointi

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

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

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

Muinaismuistot ja rakennussuojelukohteet on lueteltu liitteissä.

Liite 2: Rakennussuojelukohteet

1.8 Luonnonympäristö

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

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

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

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

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

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

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

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

Röölän kaavan alueella ei ole valtakunnallisiin suojeluohjelmiin sisältyviä alueita.

1.9 Maisema

Maiseman rakenne

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

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

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

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

Maiseman yleispiirteet

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

Maiseman kannalta arvokkaita alueita ovat mm.

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

Liite 5: Maiseman yleispiirteet

1.10 Ympäristön häiriötekijät

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

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

1.11 Liikenne

Autoliikenne

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

Kaava-alueen muita yleisiä teitä ovat:

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

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

- Paavaistentie Rööläntieltä itään Paavaistenkulmalle
- Laitsalmentie Röölästä länteen rannan tuntumassa

Veneliikenne

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

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

1.12 Yhdyskuntatekninen huolto

1.12.1 Vesihuolto

Naantalin kaupungin vesijohto- ja jätevesiviemäriverkosto ulottuu Röölän rantaan. Röölän rannan kiinteistöt on liitetty vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston lukuun ottamatta sillitehdasta.

Sillitehtaalla on oma puhdistamo jätevesille. Sillitehtaan jätevesiä ei voida nykytilanteessa johtaa kaupungin jätevesiverkoston, koska Rymättylän jätevedenpuhdistamo ei pysty käsittelemään tehtaalta tulevia jätevesiä. Rymättylän puhdistamolla on ympäristölupa vuoden 2010 loppuun. Mikäli Rymättylän puhdistamo lakkautetaan ja jätevedet johdetaan siirtoviemärillä kanta-Naantalin verkoston kautta Turkuun Kakolan puhdistamolle, voitaneen myös sillitehtaan vedet ottaa puhdistettavaksi. Tämä edellyttää siirtoviemärin rakentamista Rymättylän keskustan ja Merimaskun Särkänsalmen pumppaamon välille.

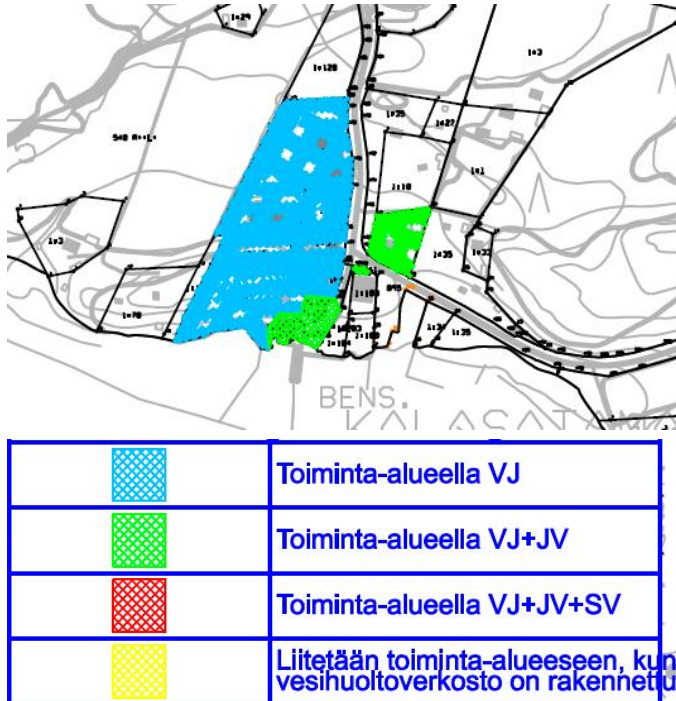
Nykyinen vesijohtoverkosto jatkuu Röölästä Aaslalle saakka.

Röölästä länteen on Laitsalmen vesiosuuskunta rakentanut vesijohdon sekä ns. pienpainejätevesiviemäriverkoston. Osuuskunta on liittynyt Naantalin kaupungin (Rymättylän kunnan aikana) vesijohto- ja viemäriverkoston.

Röölästä itään ollaan käynnistämässä hanketta vesijohto- ja viemäriverkoston rakentamiseksi Röölän-Hauspannan vesiosuuskunnan toimesta. Röölän-Hauspannan vesiosuuskunta ei ole toistaiseksi saanut lupaa liittyä Naantalin kaupungin vesijohtoon ja jätevesiviemäriin nykyisten verkostojen toimivuuspuutteiden takia. Naantalin kaupunki kehittää parhaillaan nykyistä vesijohtoverkostoa, jotta liittymislupa voitaisiin myöntää. Verkon kehittäminen edellyttää, että parannushankkeille myönnetään rahoitus.

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

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alue:



Vesihuollon toteuttamista on käsitelty kappaleessa 6.5.

1.12.2 Sähkö

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

1.12.3 Jätehuolto

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

1.13 Pohjakartta

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

2. TAVOITTEET

2.1 Lähtökohtaiset tavoitteet

Rakentamisalueiden mitoituksessa huomioidaan seutukaavan suositukset, Rymättylän kunnan (kaava laadinnan alussa) muiden oikeusvaikutteisten osayleiskaavojen mitoitusterusteet ja lisäksi myös kyläalueelle ominaiset asumisen ja palveluiden lähtökohdat.

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

- luonnon, ympäristön ja maisemansuojelun huomioon ottaminen rakentamisessa ja muussa maankäytössä kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti
- uusien asuntoalueiden sekä täydennysrakentamisalueiden osoittaminen
- rantarakentamisen tasapuolinen ja tarkoituksenmukainen ohjaaminen
- uusien pienteollisuus- ja yritystonttien osoittaminen niille soveltuville alueille
- saariston elinvoiman ja palvelutason säilyttäminen
- merellisen maaseutuympäristön ominaispiirteiden säilyttäminen ja hyödyntäminen alueen vetovoimatekijänä
- valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden huomioiminen

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

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

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

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

2.2 Kaavan laadinnan aikana muuttuneet tavoitteet

Kaavan laadinnan alussa koko kaava-alueita käsiteltiin kyläalueena voimassa olevan maakuntakaavan mukaisesti.

Viranomaislausuntojen ja -neuvottelujen perusteella todettiin, että koko kaava-alueita ei MRL 44 §:ssä tarkoitettua kyläaluetta. Kyseinen lainkohta tuli voimaan kaavan laadinnan aikana. Kyläalue rajattiin kaavakartalle ja sen ulkopuolisille ranta-alueille tehtiin kantatilatarkastelu ja tilakohtainen rantarakennusoikeuden laskenta normaalin käytännön mukaisesti.

Liite 6: Kartta kyläalueen ja ranta-alueiden rajauksista

3. MITOITUS

3.1 Ranta-alue

Ranta-alueiden osalta tehtiin kantatilatarkastelu ja rakennusoikeuden laskenta käyttäen mitoitusperusteena 8,5 loma-asuntoyksikköä rantaviivakilometriä kohden (lay/km). Sama peruste oli käytössä kaava-aluetta ympäröivässä Eteläisen saariston rantaosayleiskaavassa.

Mitoituksen perusteena oleva mitoitusrantaviiva mitattiin 1:10 000-mittakaavaiselta peruskartalta 50 metrin murtoviivaa käyttäen. Tällä menettelyllä rannan pienmuodoista sekä osa erittäin kapeista niemistä ja lahdista karsiutuu pois. Näistä ei siten muodostu mitoitusrantaviivaa yhtä paljon kuin suorasta rantaviivasta.

Mitoitusrantaviivan laskennassa käytetään seuraavia alennuskertoimia:

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

Liite 7: Ranta-alueiden mitoitustaulukko

Kaava-alueella on rantaviivaa 3300 metriä. Tästä rakentamisesta vapaata rantaa on 920 metriä jakaantuneena 12 osaan eli keskimäärin nuo vapaan rannan osuudet ovat noin 75 m pitkiä. Pisin yksittäinen rakentamaton rannanosa on 135 metriä. Näillä perusteilla voidaan todeta, että rannat ovat lähes täyteen rakennetut.

3.2 Sisämaa

Kaava-alueella on edellisessä kappaleessa esitetyn ranta-alueen lisäksi kyläaluetta (ks. kpl 4.7.1) ja hajakennusaluetta eli ns. takamaata. Kyläalueella ja takamaalla ei voida noudattaa kantatilojen ja tilojen pinta-alan perustuvaa mitoitusta. Tämän perusteluna on se, että tilan pinta-ala ei suoraan kerro sen rakennettavuudesta, edullisista ilmansuunnista ja maisemaan soveltumisesta mitään. Toisaalta kiinteistöjako on monimuotoinen eikä noudata esim. rakentamiseen soveltuvien ja soveltumattomien alueiden rajoja.

Näin ollen pinta-alan perusteella rakennuspaikkojen osoittaminen olisi liian suoraviivaista. Rakennuspaikkoja on osoitettu kappaleessa 4.2 esitetyin perustein.

Rakennuspaikat osoitetaan väljiksi niin, että rakennusjärjestyksen mukainen rakennuspaikan minimikokovaatimus 3500 m² voi toteutua vaikka osa rakentamiseen osoitetusta alueesta jäisikin pois esim. tilanteessa, jossa rakennuspaikka lohkotaan omaksi tilakseen tai jos osa jää esim. ajoyhteyksien alle. Aluevarausten väljyys lisää mahdollisuuksia sijoittaa rakennukset ja pihapiiri maaston ja maiseman kannalta hyvällä tavalla.

4. OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

4.1 Yleisperustelu

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

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

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

Ranta-alueiden rakennusoikeus perustuu tehtyyn rakennusoikeustarkasteluun.

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

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

Ympärivuotinen rakentaminen ranta-alueella

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

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

Kunnanhallituksen em. päätöksen mukaan:

- lupaharkinnassa on huomioitava, että hanke täyttää mm. rakennustekniset, muut rakennusta koskevat sekä rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset. Rakennuspaikan pääsytien on oltava käyttökelpoinen tai sellaisen järjestämiseen on mahdollisuus. Saarissa sijaitsevan rakennuspaikan pääsytie voi olla esim. lossi- tai yhteysalusyhteys tai paikka mantereella, josta on venepaikka ja veneyhteys saareen. Näiltä osin käyttötarkoituksen muutoksen tai uuden asuinrakennuksen edellytyksenä on, että pääsytie on rakennukselle asti, jotta mm. kunnan velvollisuutena olevat avohoitopalvelut olisi mahdollista järjestää.
- Vedensaanti ja jätevedet on voitava hoitaa tyydyttävästi. Vakituksien 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.

Kaavan laadinnan aikana päätettiin, että mikäli em. edellytykset ovat lomarakennuspaikalla olemassa, voidaan kaavassa osoittaa nykyinen lomarakennuspaikka omakotitalon rakennuspaikkana,

Röölän kaavassa on Laitsalmen rantojen (kaavan etelärannan) loma-asuntojen rakennuspaikat osoitettu RA/AO-merkinnällä *loma-asuntojen ja erillispientalojen alueena* (RA/AO). Tämän tavoitteena on vaiheittain asukasmäärä lisääminen taajaman tuntumassa ja mahdollistaa ympärivuotinen asuminen myös rannoilla ja näin lisätä alueen vetovoimaisuutta. Rymättylän kunta saaristokuntana voi näin tarjota asuinrakennuspaikkoja myös rannoilta. Ympärivuotinen asuminen pitää alueen viireämpänä ja tukee seudun palveluja loma-asutusta paremmin. Lyhyt etäisyys päätiestä perustuu siihen tavoitteeseen, että julkinen liikenne ja esim. koulukyyditys kulkee vain päätietä, jonne on kohtuullista hakeutua jalan tai polkupyörällä.

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

4.2 Rakennusoikeus kyläalueella ja ns. takamaalla

Uusia rakennuspaikkoja on osoitettu eri perusteina. Jokaisella kaavassa osoitetulla uudella rakennuspaikalla eivät kaikki seuraavista perusteista toteudu, mutta ainakin osa.

Uuden rakennuspaikan osoittamisen perusteita

- Tila sijaitsee nykyisessä kylärakenteessa niin, että sille rakentaminen täydentää kylärakennetta.
- Rakennuspaikka on rakennusteknisesti rakennuskelpoinen.

Uuden rakennuspaikan osoittamista puoltavia perusteita

- Uusi rakennuspaikka sijaitsee alle 400 metrin etäisyydellä maantiestä. Tien rakentamisen kustannukset ovat kohtuulliset ja lyhyt kävelymatkaetäisyys maantielle mahdollistaa joukkoliikenteen sujuvan käytön.

- Uusi rakennuspaikka sijaitsee nykyisen yksityistien varressa. Tällöin uuden tien rakentaminen ei ole tarpeen, jolloin se on ympäristöllinen peruste ja kustannusperuste.
- Uusi rakennuspaikka sijaitsee alle 500 metrin etäisyydellä kunnallisesta tai osuuskunnan vesijohdosta ja jätevesiviemäristä. Kustannusten kannalta tarkasteltuna 250 metrin etäisyydellä kunnallisesta tai osuuskunnan vesijohdosta ja jätevesiviemäristä on edullisempaa liittyä niihin verrattuna kiinteistökohtaiseen kaivoon ja jätevesien käsittelyyn. Perusteeksi on kuitenkin otettu 500 metrin etäisyys, koska lähes kaikissa tapauksissa rakennettavat liityntäjohtot olisivat useamman rakennuspaikan yhteisiä. Ts. esim. kolmen vierekkäisen uuden rakennuspaikan on kustannusten kannalta perusteltua liittyä 750 metrin etäisyydeltä.
- Edelliseen kohtaan liittyen on myös huomattava, että laadulliset perusteet kunnalliseen tai osuuskunnan vesijohtoon ja jätevesiviemäriin liittymiseen ovat olemassa kauempaakin. Liittymisen jälkeen veden laatu ja riittävyys on taattu ja jätevesien käsittely varmempaa ja vaivattomampaa verrattuna kiinteistökohtaisiin ratkaisuihin.
- Maanomistajalla on yli viisi hehtaaria maata.

Uuden rakennuspaikan osoittamisen rajoitteita

- Uusia rakennuspaikkoja ei ole osoitettu peltomaille (MT, M) lähinnä maisemallisista syistä, mutta myös siitä syystä, että pellot ovat aktiivisessa viljelykäytössä. Maanomistajat eivät kaavan laadinnan aikana esittäneet uusia rakennuspaikkoja peltomailleen.
- Uusia rakennuspaikkoja ei ole osoitettu yhtenäisten metsäalueiden (MY, M) keskelle eikä maisemallisesti tärkeille kalliomäkien lakialueille. Muutamit rakennuspaikat ulottuvat pienempien kalliokukkuloiden lakialueiden reunoille, mutta jäävät ne mitä todennäköisimmin rakennuspaikkojen rakentamattomiksi takaosiksi ja pihamaiksi.
- Alle 0,4 hehtaarin tiloille tai palstoille ei ole osoitettu uutta rakennuspaikkaa (yksi poikkeus: yksityistien varressa kyläalueen rajalla, rakennettujen rakennuspaikkojen vieressä).
- Maanomistaja ei ole esittänyt kaavan laadinnan aikana rakennuspaikkojen osoittamista mailleen. Tähän voi olla useita perusteita: pelko mahdollisesti nousevasta kiinteistöverosta, halu säilyttää pellot peltoina ja metsät metsinä ja hyödyntää niitä sellaisenaan, luonnonsuojeluintressi, suvussa vallitseva perinne, riittävien rakennusmaiden omistaminen muualla jne.

Em. perusteiden, puoltavien perusteiden sekä rajoitteiden mukaan on laadittu palstakohtainen taulukko maanomistajittain järjestettynä sekä erikseen kyläalueen ja takamaan rakennusoikeudet esittävät taulukot. Taulukoissa näkyvät myös tilojen pinta-alat, nykyinen rakennettu rakennuspaikkamäärä sekä kaavalla osoitetut uudet rakennuspaikat.

- Liite 8 a:** Kyläalueen ja ns. takamaiden tilojen ja palstojen tunnusnumerot
- Liite 8 b:** Kyläalueen ja ns. takamaiden rakennusoikeus, listaus maanomistajittain
- Liite 8 c:** Kyläalueen rakennusoikeus
- Liite 8 d:** Hajarakennusalueen rakennusoikeus

Kaavaa ei ole laadittu niin, että tietyn laajuksen maa-alueen omistamalla saisi tietyn määrän rakennuspaikkoja, joten kullekin maanomistajalle osoitetun rakennuspaikkamäärän laskeminen jakamalla määrä pinta-alalla (rp/ha) ja niiden vertailu maanomistajittain ei ole tarpeen.

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

Kyläalueiden ja takamaiden rakennusoikeuden määrä:

	pinta-ala ha	nykyisiä AO	nykyisiä AM	uusia AO	yhteensä rak.paikkoja	ha/ rak.paikka
kyläalue	97,2	24	2	44	70	1,39
takamaa	205,0	5	5	27	37	5,54

Yhteenvedosta nähdään, että kyläalueella rakentamisen tiheys on nelinkertainen verrattuna takamaahan, joka onkin hajarakennusaluetta. Kyläalueella on kaavassa keskimäärin yksi rakennuspaikka 1,39 hehtaarilla, kun vastaavasti takamaalla on keskimäärin yksi rakennuspaikka 5,54 hehtaarilla.

Takamaan rakennustiheys noudattaa hyvin Röölään osayleiskaavaa ympäröivän Eteläisen saariston osayleiskaavan (Otava lähisaarineen) takamaan rakennusoikeutta. Tuossa kaavassa sisämaan rakennusoikeuden perusteet kiinteistöittäin ovat:

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

4.3 Rakentamisen määrä

Koko kaavassa on osoitettu rakennuspaikkoja seuraavasti:

	Nykyiset	Uudet	Yhteensä
RA	6	4	10
AO	38	72	110
RA/AO	10	0	10
AM	9	0	9
AV	1	0	1
Yhteensä	64	76	140

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

4.4 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtioneuvosto päätti 30.11.2000 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Tarkistettavat tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Tarkistettujen tavoitteiden toteuttamista tulee edistää maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tämä velvoite koskee oikeudellisesti kaikkea kaavoitusta.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kannalta keskeisimpiä lakeja ovat luonnonsuojelulaki, metsälaki, vesilaki, maa-ainelaki, rakennussuojelulaki, muinaismuistolaki ja ympäristönsuojelulaki. Näissä laeissa säädetään muiden tavoitteiden ohella

myös suojelusta kyseisellä toimialalla ja asetetaan rajoituksia ympäristön muuttamiselle. Näiden lakien huomioon ottaminen on ollut kaavoituksen lähtökohta ja näiden vaatimuksiin on vastattu tekemällä riittävät perusselvitykset ja hyödyntämällä aikaisempia. Perusselvitysten tulokset on otettu huomioon kaavasunnittelussa.

Röölän taajamaosayleiskaava vastaa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin monella tavalla:

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

Yhdyskuntarakenne, asuminen

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

Virkistysalueet

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

Elinkeinotoiminta

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

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

Luonto, ympäristö

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

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

Kulttuuriperintö

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

Terveellisyys, turvallisuus, toimivuus ja viihtyisyys

Hyvän elinympäristön tärkeitä ominaisuuksia ovat terveellisyys, turvallisuus, toimivuus ja viihtyisyys. Elinympäristön laadun parantaminen edellyttää näiden vahvistamista niin, että samalla otetaan huomioon tasavertaisesti eri väestöryhmien tarpeet. Mittakaavaltaan inhimillisellä yhdyskuntarakentamisella on oleellinen merkitys 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.
- on otettu huomioon elinkeinoelämän ja pysyvän asutuksen tarpeet.
- paikallisen kulttuurimaiseman kannalta merkittävien alueiden ja riittävän laajojen rakentamattomien alueiden säilyminen on turvattu.
- kaavalla ei ole osoitettu maa-ainesten ottoalueita
- laiva- ja veneväylä on todettu

4.5 Suhde maakuntakaavoitukseen

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

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

4.6 Suhde kaupungin muuhun suunnitteluun

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

Yhteensovittamista tarvitaan ehkä vesihuoltolinjojen toteuttamisessa.

4.7 Maankäyttö

4.7.1 Pysyvä asutus

KYLÄALUE

Kaavakartalle on rajattu kyläalue. Siihen sisältyville AO-, AM- ja AV-alueille voidaan osayleiskaavan perusteella maankäyttö- ja rakennuslain 44 § mukaisesti myöntää suoraan rakennuslupa enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseen sekä käyttötarkoitukseen liittyvien muiden rakennusten rakennuslupa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 44 § mukainen osayleiskaavan käyttäminen rakennusluvan myöntämisen perusteena on voimassa 10 vuotta.

AO ASUNTOALUE.

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

Kaava toteaa nykyiset 38 AO-rakennuspaikkaa ja osoittaa uusia 72. Uuden rakentamisen painopistealue on kyläkeskuksen koillispuoli. Lisäksi uusia aluevarauksia on itäpuolella yleisen tien tuntumassa. Uudet alueet tukeutuvat olemassa oleviin teihin ja suuri osa myös olevaan vesijohtoon ja viemäriin.

Osayleiskaavalla on osoitettu toisaalta potentiaalisia ja perusteltuja (kpl 4.2) rakennuspaikkoja ja toisaalta käytännössä kielletty rakentaminen muualle kuin rakennuspaikoille. On lähinnä teoreettisesti mahdollista, että kaikki rakennuspaikat rakennetaan. Kaava antaa siis eri maanomistajille mahdollisuuden myydä tontteja kaavalla tutkituilta parhailta paikoilta. Niitä on osoitettu teiden ja kunnallistekniikan läheisyyteen sekä yhteisten yksityisteiden varteen.

AO-rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen ja sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuksessa saa olla sivuasunto. Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 3500 m². AO-rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on 350 k- m².

Loma-asunnon rakennuspaikkojen muuttamisen edellytyksiä ympärivuotisen asumisen rakennuspaikoiksi on tarkasteltu kappaleessa 4.1.

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

Liite 4: Rakentamisohjeita

AM MAATILAKESKUKSEN ALUE.

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

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

Kuitenkin asuinrakentamisen määrä on rajattu 600 kerrosalaneliometriin (k-m²) niin, että suurin asuinrakennus saa olla enintään 350 k-m².

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

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

RA/AO LOMA-ASUNTOJEN JA ERILLISPIENTALOJEN ALUE.

Rakennuspaikan sallittu enimmäiskerrosala on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin enintään 350 k-m², josta talousrakennusten ja/tai työtilojen osuus saa olla enintään 150 k-m² sekä erillisen saunarakennuksen koko enintään 30 m², Asuinkäyttöön saa käyttää enintään 85 % kokonaisrakennusoikeudesta.

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

- rakennuspaikan on oltava vähintään 3500 m²

- rakennuspaikalla tulee olla saatavissa juomakelpoista vettä
- jätevedet on voitava käsitellä talousjätevesien käsittelyä koskevien vaatimusten mukaisesti
- rakennuspaikalle on järjestettävissä vakituisen asumisen tarpeiden mukainen tieyhteys

Merkinnän perustelut on esitetty kappaleessa 4.1.

AV ERILLISPIENTALOJEN JA VARASTORAKENNUSTEN ALUE.

Merkinnällä on osoitettu yksi rakennuspaikka Röölään kylätaajaman länsiosassa. Tilalla on noin 100 neliön varastorakennus, joka on tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa noin 200 neliön varastorakennus, joka palvelee yritystoimintaa.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä talousrakennuksia enintään 200 k-m².

4.7.2 Loma-asutus

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

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

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

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 väriyty, peittomaalien suosiminen ja erillisten rakennusten ja rakennelmien yhteensopivuus.

RANTA-ALUE

Kaavakartalle on rajattu ranta-alueet molemmiin puolin kyläaluetta sekä Kuristenlahden ranta-alue. Niihin sisältyville AO-, AM/s-, RA-, RA-2-, RA/AO-, RA(0)-, RM-, LV-, LV-1- ja LV/s-alueille voidaan osayleiskaavan perusteella maankäyttö- ja rakennuslain 72 § mukaisesti myöntää suoraan rakennuslupa osayleiskaavan aluevarauksen osoittaman käyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen.

Liite 7: Ranta-alueiden mitoitustaulukko

Taulukkoon on merkitty ranta-alueen osalta tilojen rakennusoikeus. Taulukossa on kuitenkin muutkin kaava-alueen tilat.

RA LOMA-ASUNTOALUE.

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

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden korkeintaan kaksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 120 m², yhden erillisen saunarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 m², yhden erillisen talusrakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 20 m² sekä yhden erillisen lämpöeristämättömän vajarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 m². Vajatilat saa rakentaa myös talusrakennuksen yhteyteen. Olevia rakennuksia saa korjata. Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 3500 m².

Kaavalla on osoitettu 23 nykyisen loma-asunnon lisäksi kuusi uutta RA-rakennuspaikkaa ja yksi uusi RA/AO-rakennuspaikka.

RA-2 LOMA-ASUNTOALUE.

Merkinnällä on todettu kolme rakentamatonta RA-2-rakennuspaikkaa kuivalla maalla Kuristenlahden (Lookilan) ranta-asemakaava-alueella.

Rakennuspaikka ja sille sallitun rakentamisen määrä on rakennusjärjestyksen mukainen.

Yhteisranta-alueelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden korkeintaan kaksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 120 m², yhden erillisen saunarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 m², yhden erillisen talusrakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 20 m² sekä yhden erillisen lämpöeristämättömän vajarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 m². Vajatilat saa rakentaa myös talusrakennuksen yhteyteen. Olevia rakennuksia saa korjata. Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 3500 m².

Loma-asunnon rakennuspaikkojen muuttamisen edellytyksiä ympärivuotisen asumisen rakennuspaikoiksi on tarkasteltu kappaleessa 4.1.

RA 0 LOMA-ASUNTOALUE

Alueelle saa rakentaa enintään 30 m²:n maatilasaunan. Alueesta ei saa muodostaa erillistä rakennuspaikkaa.

4.7.3 Muut rakentamisalueet

TP TYÖPAIKKA-ALUE

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

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

Alueen toiminnoista ei saa aiheutua ympäristölle haittaa.

TP-alueelle saa rakentaa asuntoja enintään 30 % rakennettavasta kerrosalasta. Tämä tukee alueen kehittämistä työpaikka-alueena ja auttaa alueen huollossa ja valvonnassa.

PK YKSITYISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

PK-alue on Lookilan maatilakeskuksen lähellä. Alue on varattu maataloustuotteiden, käsitöiden ym. paikallisen tuotantotoiminnan tuotteiden myyntipaikkaa varten. Toteutuessaan alue toisi paikallisia tuotteita hyvin esille ja tukisi paikallista maatalous- ja yritystoimintaa. Alueella saattaa olla matkailullista merkitystä. Alueelle rakennettavien asuntojen tulee palvella alueen yritystoimintaa, huoltoa ja valvontaa.

KL LIIKERAKENNUSTEN ALUE.

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

TV TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE.

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

TV-alueen kaavamääräys on: Alueella sijaitsee tai sille voidaan rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta jatkuvaa merkittävää melua tai jatkuvia huomattavia päästöjä ilmaan eikä pinta- ja pohjavesien tai maaperän saastumista taikka muuta kohtuutonta ympäristöhäiriötä.

RM MATKAILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE

Merkinnällä on todettu yksi leirikäytössä oleva alue Kuristenlahden rannalla. Alueella on leiritoimintaa palvelevia rakennuksia ja rakenteita.

Alueelle saa rakentaa retkeily- ja leiritoimintaa palvelevia rakennuksia yhteensä enintään 170 k-m² sekä lisäksi enintään 30 k-m²:n erillisen lämpöeristämättömän vajarakennuksen.

4.7.4 Maa- ja metsätalousalueet

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

M MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

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

MT MAA- JA METSÄTALOUSALUE.

Alue on tarkoitettu ensisijaisesti viljelykäyttöön.

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

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

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

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

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

4.7.5 Virkistysalueet

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

Röölän satama-alueen viereen on osoitettu **uimaranta/venevalkama-alue (VV/LV)**. Se on tarkoitettu kylän asukkaiden yhteiseen käyttöön etenkin uimapaikkana. Veneilyn alueella tulisi olla vaikutuksiltaan vähäistä, jotta alueen virkistyskäyttö olisi mahdollista. Alue tulisi toteuttaa niin, että siltä on pääsy vesille ja niin, että sen kohdalle voi rantautua. Pienten veneiden (soutuveneet tms.) tilapäinen säilyttäminen tulisi olla mahdollista. Laituripaikkoja on tarjolla riittävästi viereisellä satama-alueella.

4.7.6 Suojelukohteet

Muinaismuistot

Kaava-alueen koillisosassa on kaksi muinaisjäännettä. Ne on osoitettu kohdemerkinnällä ja tunnuksella **SM**. Ne ovat Muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännetöksiä. Muinaisjäännetön kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Peltoviljely, laiduntaminen ja metsätalous on sallittua. Metsän äestys on kuitenkin kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon tai maakuntamuseoon lausuntoa varten. Tiedot pohjautuvat VARAKUM-projektiin vuodelta 2005. Kohteet ovat;

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

Rakennussuojelukohteet

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

SR-kohteet

SR-merkinnällä on osoitettu seudullisesti merkittävänä suojeltavana rakennusryhmänä Lookila Lookilan kylässä. SR-kohdetta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sen kulttuurihistoriallisia tai rakennushistoriallisia arvoja vaarantavia toimia.

sr-kohteet

sr-merkinnällä on osoitettu paikallisesti merkittäviä säilytettäviä rakennuksia ja rakennusryhmiä. Kaavamääräyksen mukaan rakennuksissa suoritettavien muutos- ja korjaustöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennus- ja/tai kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemakuvallisesti arvokas luonne ja ominaispiirteet säilyvät. Ennen rakennusta merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Turun maakuntamuseolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

/s-kohteet

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

Liite 2: Rakennussuojelukohteet

Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt

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

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

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

Lookilaa ympäröivään kh-alueeseen liittyy kaavamääräys:

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

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

4.8 Maa- ja vesiliikenne

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

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

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

Tiepiiri ei vastaa kaavan mukaiselta uudelta maankäytöltä mahdollisesti edellytettävien liikennemelusuojauksen kustannuksista kaavan mukaistenleisten teiden varrella.

Yhdysteiden varteen on osoitettu kevyen liikenteen väylän yhteystarve. Kaava ei ota kantaa väylän yksityiskohtaiseen suunnitteluun.

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

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

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

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

LS SATAMA-ALUE.

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

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

LV-1 VENESATAMA/VENETELAKKA.

Lookilassa Kuristenlahden rannassa on venesatama ja -telakka, jonka omistaa Rimito Marin Ab.

Alue on tarkoitettu veneiden huolto- ja säilytyspalvelujen alueeksi. Alueelle saa rakentaa venesatama- ja telakkatoimintaa palvelevat tarpeelliset rakennukset liiketiloineen sekä alueen yritystoimintaa, huoltoa ja valvontaa palvelevan asuinrakennuksen.

Rakentaminen vesialueelle edellyttää vesilain mukaista lupaa.

LV VENEVALKAMA.

Alue on tarkoitettu yleiseen tai yksityiseen käyttöön. Alueelle voidaan laiturien lisäksi rakentaa pieniä venevajoja tai varastoja. Rakentaminen alueelle saattaa edellyttää vesilain mukaista lupaa. LV-alueita on yhteensä viisi. Osa niistä pysynee yksityisinä.

Muut venepaikat

Muut käytössä olevat venepaikat perustuvat perustettuun rasitteeseen tai yksityisiin sopimuksiin. Tällaisia kaava-alueella olevia veneenpitopaikkoja ei ole kaavassa erikseen osoitettu. VV/LV-alue on esitelty kappaleessa 4.7.5

4.9 Vesialueet

W VESIALUE.

Merkinnällä on osoitettu kaava-alueeseen kuuluvat merialueet.

4.10 Muut kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty osayleiskaavakarttaan liittyvässä merkintöjen selityksessä.

Kaavan vaikutus lupamenettelyyn

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

Rakentaminen ranta-alueella

- Rakennukset on sijoitettava vähintään 40 m ja saunarakennukset vähintään 20 m päähän rantaviivasta.
- Asuinrakennusten lattiapinnan alin korkeustaso tulee olla vähintään +3,17 m ja alin rakentamiskorkeus +2,22 m N60-järjestelmässä.
- Rakennukset, laiturit, lipputangot ja muut rakennelmat on sijoitettava ja toteutettava niin, että ne ovat mereltä katsottuna mahdollisimman huomaamattomia.
- Rantarakennuspaikoilla on rantaviiva sekä rantavyöhykkeen puusto ja kasvillisuus säilytettävä luonnonmukaisina.

Jätevesimääräykset, jätehuolto

- Rakennuspaikalle saa rakentaa vesikäymälän, joka tulee liittää kunnalliseen tai muun vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon. Mikäli jätevesiä ei johdeta viemäriverkkoon, on ne käsiteltävä valtioneuvoston asetuksen (542/2003) mukaisesti.
- Sauna- ja pesuvesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön, vaan ne on johdettava vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon tai käsiteltävä valtioneuvoston asetuksen (542/2003) mukaisesti.
- Kiinteistön on liityttävä järjestettyyn jätteenkuljetukseen. Jätehuolto on järjestettävä kunnan jätehuoltomääräysten mukaisesti.

Kaava-alueen nykyiset sähkölinjat on todettu kaavamerkinnoin. Lisäksi maakuntakaavassa ja maakuntakaavaehdotuksessa osoitettu sähkölinjavaraus on osoitettu omalla merkinnällään. Fortum Oyj:n suunnitelmissa on toteuttaa läpi kaava-alueen 110 kV:n voimajohtolinja nykyisen 20 kV:n linjan maastokäytävään. Merkintään liittyy kaavamääräys: *Merkintä osoittaa olevan sähkölinjan, jonka tilalle voidaan rakentaa uusi 110 kV:n voimajohtolinja erillisten suunnitelmien mukaisesti. Merkintä osoittaa voimajohtolinjan ohjeellisesti.*

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

Lookilan ranta-asemakaava-alueen raja on osoitettu kaavakartalla.

5. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.1 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 kaupungin ja kaavan laatijakonsultin yhteistyönä. Erityisiä tutkimuksia ei ole tehty.

5.2 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, joka kaikilta osiltaan ei tule todennäköisesti kokonaan koskaan toteutumaan.

Kaavan varaukset tulevat toteutumaan enimmäkseen yksittäisinä rakennuspaikkoina tai pieni alue kerrallaan. Tällöin rakentamisella on paikallisesti ja lähialueiden kannalta vähäisiä vaikutuksia eikä pitkälläkään aikavälillä merkittäviä vaikutuksia. Uudisrakentamisen myötä alue pysyy elävänä ja elinvoimaisena. Ilman uudisrakentamista ja korjausrakentamista alue taantuu. Taantumisella ei olisi myönteisiä vaikutuksia ympäristöön eikä maisemaan.

Ympäristöön kohdistuva kuormitus ja kulutus sekä alueen vesiliikenne tulevat kasvamaan jonkin verran. Rannat ovat jo suurimmaksi osaksi rakennetut, joten rantarakennuspaikkojen aiheuttama ympäristökuormitus on jo olemassa. Sitä vähentävät todennäköisesti rakennuspaikkojen viemärinti ja tiukentuvat määräykset.

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

Meriveden laadun kannalta jätevesistä ja jätteistä huolehtiminen on tärkeää. Samat toimenpiteet koskevat peltoalueiden reunojen suojavyöhykkeitä varsinkin vesistöjen äärellä. Etenkin sisämaan uusien rakennuspaikkojen toteuttamisen myötä veneily lisääntyy. Enenevä veneily lisää veteen ja merimaisemaan kohdistuvaa kuormitusta. Pääteillä liikennemäärät tulevat jonkin verran kasvamaan.

Eläinten ja kasvien kannalta vapaat ja laajat elinympäristöt säilyvät kohtuullisen hyvin. Kaavassa on riittävästi rakentamisesta vapaaksi jääviä yhtenäisiä alueita. Maiseman kannalta kaavan avulla voidaan säilyttää ja ylläpitää alueelle luonteenomaisia maisemapiirteitä.

5.3 Vaikutukset luontoarvoihin

Kaavan aluevarauksilla ei ole merkittävää vaikutusta alueen luontoarvoihin. Erityisiä luontoarvoja, suojelualueita tai suojelukohteita alueella ei ole. Luonnontilaiset alueet supistuvat rakentamisen myötä vähitellen, mutta vähäisesti. Riittävän väljille

rakennuspaikoille on helppo jättää olevaa puustoa, joten rakentamisen kokonaisvaikutukset alueen puustoon ja yleisilmeeseen ovat vähäiset, vaikka kaikki kaavan osoittamat uudet rakennuspaikat rakennettaisiin.

5.4 Vaikutukset maisemaan

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

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

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

Merimaiseman kannalta olennainen alue on Röölään satama. Sitä tulisi kehittää suunnitelmallisesti ja niin, että eri toiminnot (kaupallinen liikenne, yhteysalusliikenne, huvia-veneily, virkistys jne.) eivät haittaa toisiaan. Yleistä järjestystä (esim. pysäköintialueet, jättepisteet) tulisi parantaa. Osayleiskaava on liian yleispiirteinen suunnitelma satama-alueen kehittämiseen.

5.5 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Uudet rakennuspaikat on osoitettu suurimmaksi osaksi rakennettujen rakennuspaikkojen läheisyyteen ja/tai pieniksi kokonaisuuksiksi nykyisten yksityisteiden varteen. Uusia teitä ei juurikaan tarvita, joten ympäristöhaittaa uusista teistä ei tule.

Kaavassa on annettu ohjeita joilla pyritään ohjaamaan rakennusten, vene- ja autopaikkojen sekä muiden rakennelmien sijoittelua.

5.6 Vaikutukset maaperään

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia maaperään. Uusi rantarakentaminen tulee rakennuspaikkakohtaisesti rakennuslupavaiheessa suunnitella asetuksen mukaisesti niin, että maaperään ei pääse jätevesiä siinä määrin, että sillä olisi haitallisia vaikutuksia. Kaavalla ei ole osoitettu maa-ainestenottoalueita. Myöhemmät laajemmat maa-ainestenottohankkeet vaativat maisematyöluvan.

5.7 Vaikutukset pohjavesiin ja vesistöihin

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

Siellä täällä ruoikkorantoja joudutaan avaamaan, jotta rakennuspaikan edusta saadaan veneilyyn ja uimakäyttöön. Tätä tehdään vaikka kaavaa ei olisi lainkaan.

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

5.8 Vaikutukset ilmanlaatuun

Pienveneilyn ja rakennuspaikkojen käytön vaikutus ilman laatuun on vähäinen.

5.9 Vaikutukset liikenteeseen

Kaava ei osoita uusia tieyhteyksiä. Kaava-alueen päätiellä liikenne lisääntyy jonkin verran, mikäli kaavan mukainen kaikki rakentaminen toteutuu. Uudisrakentaminen lisää liikennettä eri yksityisteillä tasaisesti ja vähäisesti.

Kaavakartalla esitetty kevyen liikenteen väylä toteutettuna parantaisi olennaisesti kevyen liikenteen turvallisuutta kapeahkolla ja mutkaisella maantiellä.

5.10 Taloudelliset vaikutukset

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

Uudisväestön vaikutukset

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

Kun kaava-alueen asukasluku lisääntyy riittävästi, linja-autovuoroista tulee matkalippurahoitteisia ja kaupungin 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 kaupunki 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 vähäisesti uusia yksityisteitä, joiden hoitoa kaupunki vapaaehtoisesti avustaa.

Tulot kaupungille

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

5.11 Sosiaaliset vaikutukset

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

Röölä on kylätaajama, joka on kuulunut osana Rymättylän perusrakenteeseen. Nykyisiin teihin ja teknisiin verkostoihin pohjautuva kaavaratkaisu parantaa ja auttaa pitämään yllä olevan yhdyskunnan palvelurakennetta ja toimivuutta.

6. TOTEUTTAMINEN

6.1. 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. Kaava-alueella noudatetaan kyseisen kaavan määräyksiä

6.2 Yksityiskohtainen suunnittelu

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

6.3 Rakennuslupakäsittely rantaosayleiskaavan alueella

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

6.4 Vaiheittaisuus, epävarmuustekijät

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

6.5 Vesihuolto

Rakennuspaikat sijoittuvat haja-asutustyyppisesti mäkien reuna-alueille yksityisten maanomistajien alueille. Kaupunki ei näin ollen voi ohjata eri rakennuspaikkojen toteutusaikataulua. Alue on laaja, joten ei ole perusteltua, että kaupunki rakentaisi pitkiä vesihuoltolinjoja, joihin mahdollisesti tulisi ensi vaiheessa vain muutama liittyyjä.

Työnjako tulee olemaan lähinnä niin, että kaupunki vastaa runkoverkon rakentamisesta ja luo edellytykset osuuskuntapohjaiselle vesihuollon järjestelmälle.

Kiinteistöjen tulee huolehtia vesihuollon järjestämisestä kiinteistökohtaisesti tai tukeutua alueella jo toimiviin tai perustettaviin vesiosuuskuntiin. Kaupungin korjattua nykyisen verkoston toimivuuspuutteet, voivat vesiosuuskunnat saada liittymisluvan

Naantalin verkostoon. Vesiosuuskuntien tulee toteuttaa hankkeensa Naantalin vesilaitoksen edellyttämin ehdoin.

7. SEURANTA

7.1 Seurannan periaatteet

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

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

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

8. SUUNNITTELUN VAIHEET

8.1 Taustaa

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

8.2 Aloitusvaiheet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 1.10.2007

Liite 3: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

- Kaavan laadinnan vireille tulosta kuulutettiin Turun Sanomissa, Rannikkoseudussa, kuntatiedotteessa, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internetsivuilla www.rymattyla.fi

8.3 Valmisteluvaihe, osallisten kuuleminen

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

8.4 Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus valmistui 27.5.2008.
- Kunnanhallitus päätti 5.6.2008 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 19.6.-15.8.2008 ja siitä pyydettiin lausunnot
- lausunnon olleissa kaava-asiakirjoissa ja kunnan lausuntopyynnössä olleen ristiriidan vuoksi osa lausunnon antajista antoi lausunnon kaavaluonnoksesta eikä kaavaehdotuksesta
- lausuntonsa antoivat Lounais-Suomen ympäristökeskus, Varsinais-Suomen liitto, Tiehallinnon Turun tiepiiri, Merenkululaitos ja Turun maakuntamuseo
- Muistutuksia jätettiin yhdeksän

- Kuntasuunnittelutoimikunta käsitteli ne kokouksissaan 18.9.2008, 30.9.2008 ja 6.11.2008. Lookilan tilaa koskeneen maanomistajan jättämän muistutuksen perusteella kaava-alueita päätettiin laajentaa niin, että se kattaa koko Lookilan ranta-asemakaavan alueen
- viranomaisneuvottelu pidettiin 25.9.2008 Lounais-Suomen ympäristökeskuksen (Rauhala), Varsinais-Suomen liiton (Saarento), kunnan (Kangas) ja kaavan laatijan edustajan (Liikari) kesken

8.5 Toinen ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus valmistui 13.11.2008
- Kunnanhallitus päätti 19.11.2008 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 8.12.2008-14.1.2009.
- 1.1.2009 voimaan tulleen kuntaliitoksen myötä kaavan käsittely siirtyi Naantalin kaupungille
- Kaavaehdotuksesta jätettiin neljä muistutusta ja kolme suullista kommenttia
- kaavan laatija antoi vastineensa 25.2.2009
- viranomaisneuvotteluun 4.8.2009 osallistuivat Lounais-Suomen ympäristökeskuksen (Rauhala), Varsinais-Suomen liiton (Virkki), kaupungin (Kangas, Lehikoinen, Junttila, Kuokkainen) ja kaavan laatija (Liikari). Neuvotteluun oli kutsuttu myös Varsinais-Suomen maakuntamuseon ja Tiehallinnon Turun tiepiiriin edustajat

8.6 Kolmas ehdotusvaihe

- tarkistettu kaavaehdotus valmistui 23.2.2010

Tarkistukset:

- muistutusten perusteella tehtiin vähäisiä tarkistuksia ja lisäksi tehtiin muutamia teknisiä tarkistuksia
- asiakirjoihin lisättiin maiseman yleispiirteitä kuvaava liite 5
- kaavakartalle rajattiin kyläalue, joka on esitetty myös liitteessä 6
- niiden ranta-alueiden osalta, jotka eivät sisältyneet kyläalueeseen, tehtiin kantatilatarkastelu ja rantarakennusoikeuden mitoitus. Sen perusteella tilalle Kaukola 705-439-3-13 osoitettiin rantaan RA-rakennuspaikka. Muita muutoksia rantarakennusoikeuteen ei ollut tarpeen tehdä
- ympäristökeskuksen viranomaisneuvottelussa 4.8.2009 esittämän perusteella sekä ranta-alueen mitoitus tarkastelun perusteella poistettiin uudet AO-rakennuspaikat Luotojentien varren tiloilta 1:30, 1:38, 1:39, 1:40, 1:41 ja 1:43 sekä RA/AO-rakennuspaikka tilalta 1:106
- muutamien uusien rakennuspaikkojen rajauksia tarkistettiin maisemallisin perustein niin, että ne eivät ulotu mäkien laelle tai korkealle rinteelle
- sataman viereen lisättiin VV/LV-alue
- jätehuoltoa koskevat kaavamääräykset uudistettiin
- rakentamiskorkeuksia koskevat kaavamääräykset uudistettiin
- kevyen liikenteen väylä lisättiin alueen päätien varteen
- kaavaselostusta täydennettiin

- kaavaehdotus oli tehtyjen monien ja merkittävien muutosten johdosta uudelleen nähtävillä 26.5.-28.6.2010
- viranomaisille varattiin mahdollisuus antaa lausuntonsa
- lausuntonsa antoivat Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto ja Varsinais-Suomen maakuntamuseo sekä kaupungin kulttuuri-, saaristo-, koulutus- ja vapaa-aikalautakunta
- muistutuksia jätettiin yhdeksän
- kaavan laatija antoi vastineensa 5.8.2010

- kolmannen nähtävillöolon jälkeen tehtiin tarkistuksia
- tarkistettu kaavaehdotus valmistui 5.8.2010

Tarkistukset:

- nykyiset sähkölinjat osoitettiin kaavamerkinnällä. Lisäksi suunniteltu uusi 110 kV:n voimajohtolinja osoitettiin omalla merkinnällään.
- neljä RA/AO-rakennuspaikkaa muutettiin lupien ja nykykäytön mukaisesti AO-rakennuspaikoiksi kaava-alueen kaakkoisrannalla
- kaava-alueen luoteiskulmassa oleva AO-rakennuspaikka muutettiin AM-rakennuspaikaksi
- kaava-alueen kaakkoiskulmassa oleva rakennettu RA-rakennuspaikka muutettiin AO-rakennuspaikaksi, koska edellytykset siihen todettiin olevan olemassa
- RM-alueen kaavamääräystä muutettiin
- yksi ohjeellisen yksityistien liittymä muutettiin näkemäalueeltaan parempaan paikkaan
- yksityisen laiturin alue ympäristöineen Röölään sataman itäpuolella osoitettiin LV-alueena
- sr-kohde 262 poistettiin rakennuksen huonon kunnon perusteella
- sr-kohteen 229 osalta poistettiin liiteluettelosta pihapiirin varastorakennus, jolla ei ole ole suojeluarvoja

8.7 Neljäs ehdotusvaihe

- 5.8.2010 päivätty kaavaehdotus oli nähtävillä 19.10.-18.11.2010
- kaavaehdotuksesta antoi lausuntonsa Varsinais-Suomen liitto ja Varsinais-Suomen maakuntamuseo. Varsinais-Suomen ELY-keskus ilmoitti, että se ei anna Röölään tarkistettuun osayleiskaavaehdotukseen enää lausuntoa.
- muistutuksia jätettiin neljä
- kaavan laatija antoi vastineensa lausuntoihin ja muistutuksiin 28.1.2011
- työneuvottelu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen (Rauhala), Varsinais-Suomen liiton (Tuhkanen), kaupungin (Lehikoinen) ja kaavan laatijan (Liikari, Hautala) kesken pidettiin 11.2.2011.

Tarkistukset:

- kaavaselistusta täydennettiin kappaleella 4.2, jossa esitellään kylä-alueiden ja takamaiden rakennusoikeuden osoittamisen perusteluja. Niihin liittyen lisättiin liitteet 8 a-d
- kaavakartalla TYV-alue muutettiin TV-alueeksi ja sen kaavamääräys uusittiin
- TP-alueen kaavamääräystä tarkistettiin
- maakuntamuseon lausunnon perusteella Vuorenrannan tila (529-553-1-40) osoitettiin sen historiallisen arvon perusteella /s -merkinnällä (AM/s, kohde 262).
- Erillinen kuuleminen 16.2.2011 päivästä Röölään taajamaosayleiskaavaehdotuksesta lähetettiin 30.5.2011 ja muistutukset pyydettiin toimittamaan viimeistään 17.6.2011
- Erillisen kuulemisen aikana jätettiin kaksi muistutusta. Kiinteistön 529-553-1-35 osalta mitoitustaulukko muutetaan muistutuksen mukaisesti.

Tarkistukset:

- Röölään taajamaosayleiskaavan suunnittelualueetta on kiinteistön Tuiskunmetsä 529-526-3-22 kohdalla hiukan laajennettu, siten, että alue rajautuu kaikissa kohdissa Röölään taajaman ympärillä voimassa olevaan Otavan ja lähisaarten osayleiskaavaan. Tämä on tarkoittanut sitä, että kiinteistön Tuiskunmetsä alueella Röölään taajamaosayleiskaavassa olevaa asuinrakennuspaikkaa on suurennettu.
- Kiinteistön Tammilaakso 529-526-7-0 alueella olevaa AM Maatilakeskuksen aluetta on laajennettu etelään, jotta alueelle voitaisiin rakentaa maneesirakennus.

- Liitettä 8a korjattiin kiinteistöraja-aineiston osalta kiinteistöjen 529-492-1-10, 529-488-1-18, 529-517-1-36 alueella
- Liitteitä 8b ja 8c tarkistettiin muuttuneiden kiinteistötietojen johdosta
- Erillinen kuuleminen 31.5.2011 päivätystä Röölään taajamaosayleiskaavaehdotuksesta
- Erillisen kuulemisen yhteydessä ei jätetty muistutuksia.

8.8 Hyväksyminen

- Naantalin kaupunginhallitus päätti 22.8.2011 (§ 303) esittää kaupunginvaltuustolle osayleiskaavan hyväksymistä
- Naantalin kaupunginvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan 5.9.2011 (§ 54).

Kaarina, 27.5.2008, tark. 13.11.2008, Turku, 23.2.2010, 5.8.2010, 16.2.2011, 12.8.2011

AIRIX Ympäristö Oy

Jukka Liikari
DI, SNIL
YKS-121

LIITTEET

- Liite 1:** Röölään osayleiskaava 1993
- Liite 2:** Rakennussuojelukohteet
- Liite 3:** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 4:** Rakentamisohjeita
- Liite 5:** Maiseman yleispiirteet
- Liite 6:** Kartta kyläalueen ja ranta-alueiden rajauksista
- Liite 7:** Ranta-alueiden mitoitustaulukko
- Liite 8 a:** Kyläalueen ja ns. takamaiden tilojen ja palstojen tunnusnumerot
- Liite 8 b:** Kyläalueen ja ns. takamaiden rakennusoikeus, listaus maanomistajittain
- Liite 8 c:** Kyläalueen rakennusoikeus
- Liite 8 d:** Hajarakennusalueen rakennusoikeus