

Naantalin kaupunki

**AIRISMAA-AASLA OSAYLEISKAAVAN LAAJENNUS  
JA TARKISTUS (HERRANKUKKARON ALUE)**

**Selostus**

**141-P10691**

Kaupunginhallitus 7.12.2011, § 487  
Kaupunginvaltuusto 12.12.2011, § 92

~~10.1.2011~~ (luonnos)  
~~29.4.2011~~ (ehdotus)  
14.11.2011 (tark. ehdotus)



## SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	3
1.1	Tunnistetiedot .....	3
1.2	Osayleiskaava-alueen sijainti ja tarkoitus .....	3
1.3	Luettelo selostuksen liitteistä .....	4
1.4	Luettelo kaavan asiakirjoista .....	4
1.5	Luettelo kaavaa koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	4
2	TIIVISTELMÄ .....	5
2.1	Osayleiskaavaprosessin vaiheet .....	5
2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutus .....	6
2.3	Osayleiskaavan keskeinen sisältö .....	6
3	LÄHTÖKOHDAT .....	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	7
3.1.2	Luonnonympäristö .....	7
3.1.3	Maisema .....	8
3.1.4	Rakennettu ympäristö ja historia .....	8
3.2	Suunnittelutilanne .....	12
4	TAVOITTEET .....	16
4.1	Yleiset tavoitteet .....	16
4.2	Kaupungin tavoitteet .....	17
4.3	Viranomaisten tavoitteet .....	17
4.4	Muiden osallisten tavoitteet .....	18
5	OSAYLEISKAAVATYÖN VAIHEET SEKÄ OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS .....	19
5.1	Vireilletulo .....	19
5.2	Työn eteneminen .....	19
5.3	Osalliset .....	19
5.4	Tiedottaminen .....	20
5.5	Kaavoitusprosessi ja osallistuminen .....	20
5.5.1	Aloituskokouksen työpaja .....	20
5.5.2	Osayleiskaavaluonnoksen laatiminen .....	23
5.5.3	Osayleiskaavaehdotuksen laatiminen .....	23
5.5.4	Tarkistettu osayleiskaavaehdotus .....	24
5.6	Viranomaisyhteistyö .....	25
5.6.1	Aloituskokouksen viranomaisyhteistyö .....	25
5.6.2	Viranomaisyhteistyö ehdotuksen laatimiseksi .....	25
6	OSAYLEISKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT .....	26
6.1	Alustavat maankäytön vaihtoehdot .....	26
6.1.1	Vaihtoehdon 1 kuvaus .....	26
6.1.2	Vaihtoehdon 2 kuvaus .....	27
6.1.3	Maankäytön vaihtoehtojen 1 ja 2 vaikutukset ja vertailu .....	30
	Osayleiskaavaluonnos 10.1.2011 .....	34
6.2	Osayleiskaavaluonnos 10.1.2011 .....	35
6.2.1	Osayleiskaavaluonnoksen 10.1.2011 rakenne .....	35
6.3	Osayleiskaavaehdotus .....	39
6.3.1	Osayleiskaavaehdotuksen rakenne .....	39

6.4	Kaavan vaikutusten arviointi .....	44
6.4.1	Alue- ja yhdyskuntarakenne.....	44
6.4.2	Liikenne.....	45
6.4.3	Luonto ja luonnonvarat.....	46
6.4.4	Maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö .....	46
6.4.5	Ihmisten elinolot ja elinympäristö .....	47
6.4.6	Elinkeinoelämä ja talous .....	48
6.5	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja yleiskaavalle asetettuihin sisältövaatimuksiin .....	50
6.5.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	50
6.5.2	Yleiskaavan sisältövaatimukset.....	53
7	TOTEUTUS .....	55

## 529 NAANTALIN KAUPUNKI AIRISMAA-AASLA OSAYLEISKAAVAN LAAJENNUS JA TARKISTUS (HERRANKUKKARON ALUE)

### 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

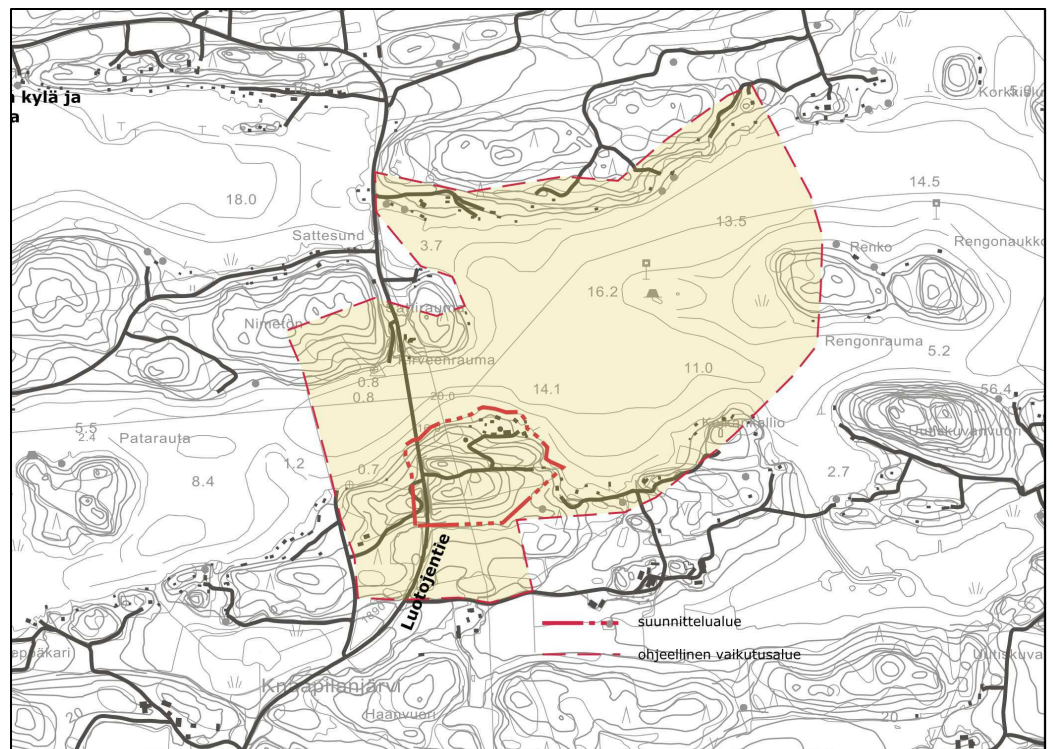
#### 1.1 Tunnistetiedot

Selostus liittyy Naantalin kaupungin Airismaa-Aaslan osayleiskaavan laajennukseen Rymättylän Herrankukkaron alueella. Nyt laadittavana olevassa osayleiskaavassa tarkistetaan Airismaa-Aaslan rantaosayleiskaavaa vesialueen osalta.

#### 1.2 Osayleiskaava-alueen sijainti ja tarkoitus

Airismaa-Aasla osayleiskaavan laajentamisen tarkoituksena on ulottaa kyseinen osayleiskaava kattamaan myös Rymättylässä sijaitseva Herrankukkaron alue. Samalla tarkistetaan Airismaa-Aaslan rantaosayleiskaavaa vesialueen osalta. Suunnittelualue sijaitsee entisen Rymättylän kunnan alueella Airismaan saaren pohjoisosassa. Alue on suuruudeltaan noin 9 ha.

Suunnittelualueella toimii tällä hetkellä matkailualan yritys. Alueella on useita saunoja ym. edustus- ja kokoustiloja, jotka on pääosin suunnattu yritysten käyttöön.



Kuva 1. Suunnittelualueen raja (kolmoispiestikatkoviivalla, sisempi alue) ja vaikutusalue, jolla lähiympäristön asukkaat saattavat kokea matkailuyrityksestä aiheutuvia häiriöitä (katkoviivalla, laajempi alue). Suunnittelualueeseen on otettu mukaan pieni osa vesialueesta Herrankukkaron edustalla (noin 40 m rannasta) luonnosvaiheessa.

### 1.3 Luettelo selostuksen liitteistä

1. Ote seutukaavasta
2. Ote vahvistettavana olevasta maakuntakaavasta
3. Ote Airismaa-Aaslan rantaosayleiskaavasta
4. Viranomaisneuvottelun 30.9.2010 muistio
5. a. Alustava luonnos, vaihtoehto 1  
b. Alustava luonnos, vaihtoehto 2
6. Työpaja alustavista vaihtoehdoista 3.11.2010, aineisto
7. Vastine luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin
8. Asutus
9. Viranomaisneuvottelun 13.4.2011 muistio
10. Vastine ehdotusvaiheen lausuntoihin ja muistutuksiin
11. Osallistilaisuus 18.10.2011 muistio

### 1.4 Luettelo kaavan asiakirjoista

1. FCG Finnish Consulting Group Oy (2010). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

### 1.5 Luettelo kaavaa koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

#### **Selvitykset:**

Suunnittelukeskus Oy / FM Marja Nuottajärvi (2006).  
*Herrankukkaron asemakaava-alueen luontoselvitys.*

FCG Finnish Consulting Group Oy / MARK Riikka Ger (2010).  
*Airismaa-Aasla maisemaselvitys.*

FCG Finnish Consulting Group Oy / Marjo Sairanen (2011).  
*Airismaa-Aasla osayleiskaavan laajennuksen meluselvitys.*

FCG Finnish Consulting Group Oy / Mari Moilanen (2010).  
*Airismaa-Aasla osayleiskaavan laajennuksen liikenneselvitys.*

#### **Strategiat ja ohjelmat:**

Naantalin kaupunki: Saaristolautakunta (2009).  
*Naantalin saaristo-ohjelma vuosille 2009-2012.*

#### **Internet:**

[www.naantali.fi](http://www.naantali.fi)

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Osayleiskaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus on päättänyt 26.10.2009 käynnistää osayleiskaavatyön Herrankukkaron alueelle, mistä on tiedotettu Naantalin kaupungin kaavoitusohjelmassa 2010–2013 (hyväksytty Naantalin kaupunginhallituksessa 25.1.2010, § 30). Tarkoituksena on laajentaa Airismaa-Aaslan osayleiskaavaa puuttuvalta osin Herrankukkaron alueelta.

#### **Luonnosvaihe**

Kaavaluonnosta laadittaessa tehtiin aluetta koskeva maisemaselvitys ja liikenneselvitys sekä suunnittelualuetta ja sen lähiympäristöä koskeva meluselvitys ja melumallinnus. Luontoselvityksen osalta tukeuduttiin aiemmin Herrankukkaron asemakaavaa varten laadittuun selvitykseen. Airismaa-Aaslan osayleiskaavaa valmisteltaessa pidettiin osallisille työpaja Naantalin kaupungintalolla 3.11.2010 osallisten näkemysten kuulemiseksi ja kaavan lähtökohtien esittelemiseksi.

Airismaa-Aaslan osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten 22.2.-28.3.2011. Nähtävilläolon aikana luonnoksesta jätettiin yksi mielipide. Luonnoksesta saatiin viranomaislausunnot ja lausunnot ao. lautakunnilta, yhdistyksiltä ja yhtiöiltä. Lausuntoihin ja mielipiteeseen on laadittu kaavanlaatijan vastine ja viranomaisten kanssa on pidetty viranomaisneuvottelu 13.4.2011.

#### **Ehdotusvaihe**

Luonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella kaavaluonnokseen on tehty seuraavia muutoksia ja täydennyksiä:

- KL – liikerakennusten alue on muutettu merkinnäksi RM – matkailupalvelujen alue, merkintää on täsmennetty muutamilla lisämääräyksillä
- muinaisjäännöksen kohdemerkinnän määräystä on tarkennettu täsmennyksellä ryssänuunien sijaintia alueella
- ohjeellisen tieyhteyden määräystä on tarkennettu mahdollisten perusrannustoimenpiteiden varalta ja lisätty vaatimus maakuntamuseon lausunnon pyytämistä tielle suunnitelluista toimenpiteistä
- kaavaselostusta on tarkennettu mm. muinaisjäännöksen sijaintitietojen ja vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen osalta, selostukseen on lisätty valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskevia erityistavoitteita sekä tarvittavilta osin lisätty tietoja kaavaprosessin kulusta ja tehty selostukseen kaavakartalle tehtyjen muutosten aiheuttamat muutokset
- loma-asuntoalue on otettu mukaan asemakaavoitettavaksi tarkoitettuun alueeseen
- yleismääräyksiä muokattu ja lisätty kaavamääräysten loppuun

Osayleiskaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä 10.8.-9.9.2011 välisen ajan. Nähtävilläolon aikana ehdotuksesta saatiin yksi muistutus, jossa oli useita alikirjoittajia. Ehdotuksesta saatiin viranomaislausunnot ja lausunnot ao. lautakunnilta ja yhtiöiltä. Lausuntoihin ja muistutukseen on laadittu kaavanlaatijan vastine ja muistutuksen tehneiden ja suunnittelualueen maanomistajien kanssa on pidetty neuvottelu 18.10.2011 Naantalissa (muistio liitteenä). Kaavaselostusta on täydennetty alueella toimivan yrityksen pinta-alatietojen osalta, vesihuoltoverkon osalta teknisen lautakunnan lausunnon perusteella sekä yleisesti vaikutusten arvioinnin osalta. Meluselvitystä täydennettiin vielä yhdellä mallinnuksella, jossa melulähde sijoitettiin idemmäksi suunnittelualueella.

## 2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteensä ja muistutuksensa kaavan nähtävillä olon aikana kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa. Kaavan valmisteluvaiheessa pidettiin työpaja, jonne kutsuttiin vaikutusalueen maanomistajia. Ehdotusvaiheen jälkeen muistutuksen tehneille ja suunnittelualueen maanomistajille pidettiin neuvottelu Naantalissa 18.10.2011.

Osayleiskaavatyön käynnistymisestä, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ja kaavan valmistelusta sekä yleisötilaisuuksien järjestämisestä ilmoitetaan paikallislehdessä sekä kaupungin ilmoitustaululla ja www-sivuilla. Luonnos- ja ehdotusvaiheessa ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille tiedotetaan postitse kunnassa tiedossa olevien osoitteiden mukaisesti.

Tämän kaavatyön osallisia ovat mm. seuraavat tahot:

- maa- ja vesialueiden omistajat ja rajanaapurit
- kuntalaiset
- alueella työskentelevät
- yrittäjät ja paikalliset yhdistykset
- Turku Touring
- Fortum Oyj

Viranomaisia ovat mm. seuraavat tahot:

- Naantalın kaupungin ao. hallintokunnat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
  - Liikenne ja infrastruktuuri
  - Ympäristö ja luonnonvarat
- Aluepelastuslaitos
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo
- Liikennevirasto
- Turun Seutukunnan Kehittämiskeskus
- Lounais-Suomen metsäkeskus

## 2.3 Osayleiskaavan keskeinen sisältö

Pääosalla suunnittelualueetta ei ole voimassa yleiskaavaa eikä asemakaavaa. Vain vesialueen osalta on kyse Airismaa-Aaslan rantaosayleiskaavan tarkistuksesta. Nyt laadittava yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena, yleispiirteisellä aluevarausosayleiskaavana, joka tulee ohjaamaan alueen asemakaavoitusta. Myöhemmin laadittavan asemakaavan pohjalta voidaan myöntää rakennuslupia.

Osayleiskaavalla turvataan maankäytölliset edellytykset ympärivuotisen matkailutoiminnan kehittämiseksi saaristossa. Alueella toimii matkailualan yritys Herrankukkaro. Yrityksen alueelle osoitetaan matkailupalvelujen aluetta ja yksityinen venesatama. Kaava-alueella on lisäksi yksi olemassa oleva loma-asunto sekä maa- ja metsätalousalueita. Alueen läpi kulkee lännessä maantie 1890 ja sen itäpuolella sähkölinja. Kaavaa laadittaessa huomioidaan asianmukaisilla määräyksillä alueella oleva muinaismuisto ja luonnonsuojelukohde. Osayleiskaavan laadinnassa keskitytään erityisesti kaavan salliman toiminnan vaikutusten arviointiin, koska matkailutoiminta sijoittuu saaristossa asutuksen (erityisesti loma-asutuksen) välittömään läheisyyteen.

### **3 LÄHTÖKOHDAT**

#### **3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

##### **3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualue sijaitsee entisen Rymättylän kunnan alueella Airismaan saaren pohjoisosassa. Alue on suuruudeltaan noin 9 ha.

Suunnittelualueen länsilaidalla kulkee Luotojentie (Rymättylä-Hanka yhdistie 1890). Pohjoisosassa on Kirveenrauman salmi. Alue on tällä hetkellä suureksi osaksi maa- ja metsätalouden käytössä. Suunnittelualueella sijaitsee kokous-, sauna- ja majoituspalveluja tarjoava yritys, Herrankukkaro Oy.

##### **3.1.2 Luonnonympäristö**

Alueelle on laadittu luontoselvitys heinäkuussa 2006 (Suunnittelukeskus Oy, Marja Nuottajärvi FM). Alueen puusto on havupuu- etenkin mäntypuuvaltaita. Rakennetun alueen ympäristö, Herrankukkarontien ympäristössä sekä nykyiselle loma-asunnolle johtavan tien ympäristössä on kulutukselle kestävä tuoretta kangasmetsää. Sen sijaan suunnittelualueen keskiosa on pääosin kulutusherkkää kalliomännikköä. Vesi- ja rantakasvillisuus on niukkaa rantojen kallioisuuden vuoksi.

Vuoden 2006 luontoselvityksen mukaan suunnittelualueen merkittävämpiä, paikallisesti arvokkaina alueina voidaan pitää kalliomänniköitä, jotka ovat metsälain 10 §:n mukaisia metsäluonnon erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Luontoselvityksessä on suositeltu edustavampien kalliomänniköiden rajaamista rakentamisen ulkopuolelle. Samalla edesautetaan kalliomännikköalueelle sijoittuvien muinaismuistokohteiden (ryssänuunien) sekä valtakunnallisesti uhanalaisen keltamataran kasvupaikkojen säilymistä ja suojelua alueelle.

##### **Eläimistö**

Maastoinventoinnin yhteydessä (2006) alueella havaittiin oravia (*Sciurus vulgaris*). Merkkejä muusta lajistosta ei havaittu. Selvitysalueen metsissä on useita linnunpönttöjä; alueella ovat pesineet mm. mustarastas (*Turdus merula*) ja telkkä (*Bucephala clangula*) (Kangas, suullinen tieto).

##### **Maa- ja kallioperä, pinnanmuodot**

Alueen maasto on pinnanmuodoiltaan paikoitellen hyvinkin jyrkästi kohoavaa ja maastonkorkeus vaihtelee merenpinnan tasolta 33 metriin.

##### **Vesiolosuhteet ja pohjavesialueet**

Suunnittelualueeseen kuuluu noin 2 hehtaaria Kirveenrauman vesialuetta.

##### **Luonnonsuojelukohteet**

Luontoselvityksessä (2006) alueelta löydettiin valtakunnallisesti uhanalaisen keltamataran (*Galium verum*) kasvupaikkoja.



### 3.1.3 Maisema

Suunnittelualueelle on laadittu maisemaselvitys keväällä 2010 (Riikka Ger). Selvityksessä on tarkasteltu alueen maisemarakennetta ja maisemallisia suosituksia tarkemmin. Maisemakuvasta selvityksessä todetaan seuraavaa:

Selvitysalue on pinnanmuodoiltaan vaihteleva ja pienipiirteinen. Kallio on monin paikoin aivan pinnassa. Lakialueilla ja rinteiden yläosissa kallioalueita peittää pääsääntöisesti yhtenäinen jäkälikkö. Alempana rinteissä kallioseinämät ovat monin paikoin paksun sammalmaton peitossa. Kallioalueiden yhteydessä on joitakin komeita jyrkänneosuksia.

Vaikuttavimmat kauaskantoiset näkymät avautuvat tarkastelualueen laelta, erityisesti luoteiskulmasta sekä koillisrinteestä, eri suuntiin. Herrankukkaron pohjoisimman rantasaunan terassilta avautuu hieno näkymä "Linnavuorelle".

Herrankukkarontie on linjattu taitavasti maastoon kallioseinämän kylkeen. Kalliolouhinnoilta on vältytty ja kallio muodostaa tielle onnistuneen selustan. Kohdealuetta mereltä käsin tarkasteltaessa maisemakuva on varsin pienipiirteinen ja ehyt lukuisista rannan tuntumaan sijoittuvista rakennuksista ja rakennelmista huolimatta. Vaikka maastokäynti sijoittui lehdettömään aikaan, eivät rakennukset erottuneet häiritsevästi puuston ja kasvillisuuden lomasta.

Kesäaikaan niitä tuskin huomaa laisinkaan. Rakennukset ja rakennelmat on sijoitettu ympäröivää luontoa kunnioittaen ja luontaisen värityksensä ja materiaaliensa johdosta maastoutuvat hyvin ympäristöönsä. Maihin, rinteeseen vedetyt lasikuituveneet erottuvat valkoisen sisuksensa ansiosta selvimmin.

Kirveenrauman sillan tuntumassa on hieno, laaja-alainen kalliojaljastuma: rantakalliot kohoilevat jylhästi merestä. Rakennuskantaa ei ulotu kyseiselle kalliojyrkännteelle saakka. Aluetta pohjois-eteläsuunnassa halkova voimalinja häiritsee hieman kokonaisuutta.

Maisemallisia häiriötekijöitä on tarkastelualueella seuraavasti: alueen lounaiskulmaan sijoittuu jonkinlainen varastointialue, joka on hyvin maisemoitu Herrankukkarontien suuntaan, mutta lännestä kallion laelta katsottuna varastointialue erottuu selvästi ja häiritsevästi. Aluetta pohjois-eteläsuunnassa halkova voimalinja on eräänlainen häiriötekijä, ei kuitenkaan merkittävä.

### 3.1.4 Rakennettu ympäristö ja historia

#### **Yhdyskuntarakenne**

Rymättylän kuntaa halkova maantie 189/1890 on ohjannut kunnan maankäyttöä helminauhamaiseksi muodostelmaksi. Maankäytön painopiste on kuntakeskuksessa, jossa sijaitsee myös suurin osa kunnan yksityisistä ja julkisista palveluista. Maankäyttöä on muovannut viime vuodet pääasiassa lomasutuksen lisääntyminen sekä jossain määrin myös pysyvä asutus. Pysyvä asutus on lisääntynyt huomattavasti haja-asutusalueilla ja kuntakeskuksen ulkopuolella viimeisten vuosien aikana. (lähde: *Varsinais-Suomen liitto 2006. Turun seudun kehyskuntien liikennejärjestelmäsuunnitelma, maankäyttötarkastelu*)

Suunnittelualue sijaitsee Airismaan saarella Kirveenrauman vesialueen rannalla. Suunnittelualueen länsiosassa kulkee maantie 1890. Suunnittelualueelta on noin kaksi kilometriä Rööln kylän keskustaan ja noin viisi kilometriä Rymättylän kuntakeskukseen. Herrankukkaro Oy on liitetty kunnalliseen vesihuoltoverkkoon 2008, mutta suunnittelualue ei kuulu vesihuoltolaitoksen toi-

minta-alueeseen. Suunnittelualuetta ympäröivät alueet ovat pääosin maa- ja metsätalouden käytössä.

Rymättylän Herrankukkaro Oy:n alueelle on rakennettu yritystoiminnan edellyttämiä rakennuksia yhteensä 25 kappaletta. Yhteensä Herrankukkaro Oy:n alueella on käytetty rakennusoikeutta rakennusten ja muiden rakennelmien rakentamiseen 1631 k-m<sup>2</sup>. Rakennettuja rakennuksia on yhteensä 1128 k-m<sup>2</sup>, joista väliaikaisin rakennusluvin on toteutettu 560 k-m<sup>2</sup> (luvut eivät ole enää voimassa) ja rakennuslupa on 568 k-m<sup>2</sup>. Rakennelmia alueella on 324 k-m<sup>2</sup> ja katoksia 179 k-m<sup>2</sup>. Osa rakennuksista on rakennettu aikana ennen rakennuslupakäytäntöä.

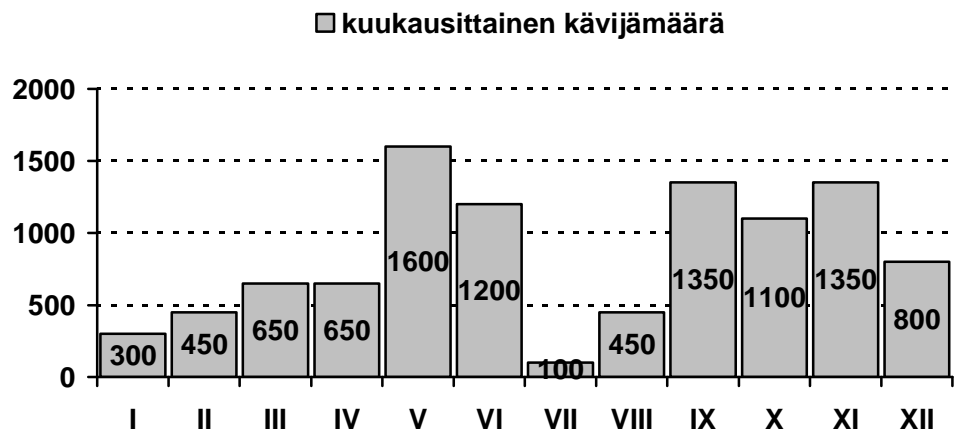
Rymättylän Herrankukkaro Oy:n rakennukset luovat persoonallisen kokous-, koulutus- ja virkistyspaikan Turun seudulle. Rakennukset ja rakennelmat ovat mittakaavaltaan pieniä ja soveltuvat hyvin ympäristöönsä. Alueen rakentamistapa huokuu saaristomaisuutta (mm. punamultamaalatut kalastaja- ja mummonmökkit, riukuaidat) sekä vanhakantaista suomalaista rakentamistapaa (keuhonkarakenteiset laavut ja mökit). Yhdessä ympäröivän luonnon kanssa alue on kuin pieni ote suomalaisesta rakennushistoriasta.

Rymättylän Herrankukkaro Oy:n kiinteistöjen lisäksi Pirunsuu 2:60 on vapaa-ajan asutuksen käytössä. Tontilla sijaitsee vapaa-ajan asunto, savusauna sekä varastorakennus.

### Palvelut

Palvelut ovat keskittyneet Rymättylän keskustaan ja Naantaliin. Rymättylän keskustan peruspalvelut sijaitsevat noin viiden kilometrin päässä ja Röölan palvelut noin kahden kilometrin päässä suunnittelualueelta. Keskustan kahden vähittäistavarakaupan lisäksi Teroksessa on yksi vähittäistavarakauppa, samoin Röölassa, joka on tosin avoinna vain kesäisin.

Suunnittelualueella sijaitsee 1984 perustettu Rymättylän Herrankukkaro Oy, yrityksille, yhteisöille ja ryhmille tarkoitettu kokous-, koulutus- ja virkistyspaikka. Asiakkaita tulee kotimaasta (noin 2/3) ja ulkomailta (noin 1/3). Vuonna 2009 Rymättylän Herrankukkaro Oy:n palveluja käytti noin 15 000 henkeä (noin 41 henkilöä/päivä tasaisesti vuoden jokaiselle päivälle jaettuna ja noin 58 henkilöä/päivä arkipäiville (260 vrk) jaettuna).



Kuva 1. Kävijämäärät 2010.

## Väestö ja asuminen

Naantalin kaupungin asukasluku on 18 544 (2010, [www.naantali.fi](http://www.naantali.fi)). Rymättylän alueen väkiluku oli 2 100 asukasta vuonna 2007. Rymättylän kunta liittyi osaksi Naantalin kaupunkia vuoden 2009 alussa.

Rymättylän alueen vakituinen asutus on keskittynyt etenkin kuntakeskukseen sekä Poikon alueelle (*lähde: Varsinais-Suomen liitto 2006. Turun seudun kehyskuntien liikennejärjestelmäsuunnitelma, maankäyttötarkastelu*). Itse Airismaan saarella sekä Aaslassa on vain pieni osa kunnan vakituisesta asutuksesta. Suunnittelualueella ei ole pysyvää asutusta talonmiehen asuntoa lukuun ottamatta. Suunnittelualueen vastarannalla Kolkankalliolla on yksi ympärivuotisessa asutuksessa oleva pientalo. Muut lähellä olevat (0,5 km säteellä) ympärivuotisessa asutuksessa olevat pientalot ovat metsien suojissa ja sijaitsevat kauempana rannasta.

### *Liite 8 Asutus*

Turun seudun kehyskuntien liikennejärjestelmäsuunnitelman maankäyttötarkastelussa (*Varsinais-Suomen liitto 2006*) todetaan, että vapaa-ajan asutus on muokannut ja muokanee myös tulevaisuudessa huomattavasti Rymättylän maankäyttöä. Kaikkiaan Rymättylä alueella on noin 2200 vapaa-ajan asuntoa, jotka ovat hajaantuneet pitkin kunnan meren rantoja.

Myös suunnittelualueen lähellä ja Airismaan saarella on paljon vapaa-ajan asutusta. Itäosassa suunnittelualueella on yksi loma-asuinkäytössä oleva tila.

## Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Naantalin kaupungin elinkeinorakenne on hyvin palveluvaltainen; 72 prosenttia työpaikoista on palvelualalla. Suomen neljänneksi vanhin kaupunki on suosittu lomakohde, joka on kestinnyt vieraitaan jo yli 600 vuoden ajan. Luostarikaudelta alkanut perinne jatkuu; tänä päivänä mm. Naantalin kylpylä, Muumimaa ja lukuisat saaristoon sijoittuvat pienemmät yritykset houkuttelevat vieraita niin Suomesta kuin ulkomailta asti.

Suunnittelualueella sijaitsee Rymättylän Herrankukkaro Oy:n yrityksille, yhteisöille ja ryhmille tarkoitettu kokous-, koulutus- ja virkistyspaikka, joka työllistää tällä hetkellä vakituisesti noin 20 henkeä. Alueella on muun muassa monta erilaista saunaa, uimapaikka ja kylpytynnyreitä, erilaisia kokoustiloja sekä erilaisia majoituspaikkoja. Lisäksi alueella on kaavoittamatonta metsää, jossa voi ulkoilla. Merkittävä osa alueella tapahtuvasta koulutuksesta on ns. TYKY-koulutusta, eli työkyvyn ylläpitävää koulutusta. Alueen palvelut eivät ole yksittäisille matkailijoille avoinna.

Vuonna 2009 Rymättylän Herrankukkaro Oy:n palveluja käytti noin 15 000 henkeä. Suurin osa alueella tapahtuvasta toiminnasta ja majoituksesta sijoittuu arkipäiville, ja viikonloppuisin alueella on harvemmin toimintaa. Juhlapyhinä paikka on suljettu, ja keskikesän aikaan alueella järjestetään vain poikkeustapauksessa koulutus- ja kokouspalveluja. Koska alueen palvelut on suunnattu yrityksille, ovat ne käytetyimpiä syksyisin ja talvisin. Rymättylän Herrankukkaro Oy sai vuonna 2010 Vuoden Kotimaan Matkailuyritys -palkinnon.

## Virkistys

Rymättylän alueella on runsaasti virkistyspalveluja ja -paikkoja ympäröivän saaristoluonnon sekä alueella koko ajan kehittyvän matkailun ansiosta. Itse

kaupunkilaisille osoitetut virkistyspalvelut sijoittuvat pääosin Rymättylän ja Naantalin keskusta-alueille. Sen sijaan seudulliset virkistyspalvelut, jotka ovat myös kaupunkilaisten käytössä, ovat hajaantuneet pitkin kaupunkia. Rymättylän alueella on muun muassa useita vapaa-ajan asuntojen vuokraajia, uimapaikkoja sekä suoramyymintapaikkoja. Kesäisin Rymättylä houkuttelee kalastajia ja talvisin hiihtäjiä merialueilleen. Röölan satama sijaitsee Rymättylän keskustasta noin viisi kilometriä etelään ja Rymättylän Herrankukkaro Oy:n kokous-, koulutus- ja virkistyspaikka Röölasta kaksi kilometriä etelään.

Röölan satama ja Rymättylän Herrankukkaro Oy sijaitsevat maantien 189/1890 varrella. Maantie 189/1890 on myös osa pientä saaristorengastietä; Rymättylän Aaslan eteläkärjestä Hangasta pääsee kesäisin yhteysaluksella Seiliin sekä Nauvoon ja yhteysalus Kaidalla Haapalasta sekä Röölastä Rymättylän ulkosaarien lisäksi Houtskarın Mossalaan.

### **Työpaikat ja työllisyys**

Rymättylän Herrankukkaro Oy:n tarjoaa tällä hetkellä (2010) ympärivuotisen työpaikan noin 20 hengelle.

### **Liikenne**

Herrankukkaron alueelta on matkaa Rymättylän keskustaan noin 5 kilometriä, Naantalin keskustaan noin 24 kilometriä ja Turun ydinkeskustaan alle 40 kilometriä.

Suunnittelualuetta rajaa lännessä Luotojentie (maantie 1890), jolta on ajoyhteys Rymättylän Herrankukkaro Oy:n alueelle sekä itäisessä osassa sijaitsevalle vapaa-ajan asunnolle. Tämän yksityisien varrella ei ole muita toimintoja, ja se on päättyvä tie.

Maantien 1890 keskiarkivuorokausiliikennemäärä oli vuonna 2010 noin 420-490 ajoneuvoa suunnittelualueen kohdalla.

Alueen pohjoispuolella sijaitsee Kirveenrauman salmi, ja suunnittelualueen itäosassa Herrankukkaron koulutus- ja matkailualueen käytössä oleva pieni venesatama.

Pysäköintipaikkoja matkailutoiminnalla on tällä hetkellä 50 henkilöautolle ja neljälle linja-autolle. Huoltoliikennettä yrityksen toiminta tuottaa tällä hetkellä yhden jätehuoltokuljetuksen viikossa, yhden tukkuauton käynnin viikossa ja muita kuljetuksia (kuten pyykit) kaksi kertaa viikossa. Asiakasliikenteestä tällä hetkellä 80 % on linja-autoliikennettä ja 5 % vesiliikennettä.

Rymättylän alueella asiointiliikenne perustuu koululaiskuljetuksiin eli koulukyytejä voivat käyttää kaikki matkustajat. Rymättylässä ajetaan myös kutsuhjattua asiointiliikennettä. Koululaisvuorojen Ylikylä-Röölä -reitti sivuaa Herrankukkaron aluetta.

Kirveenrauman salmen kautta kulkee 2,4 metriä leveä veneväylä.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suunnittelualueelle sijoittuu vanha kalastajamökki sekä mummonmökki. Rakennukset ja näiden välitön pihapiiri muodostavat paikallistasolla kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden.

Kaava-alueella sijaitsee Pirunsuu -niminen historiallisen ajan kiinteä muinaisjäännös (Museoviraston muinaisjäännösrek.nro 1000004204), joka sisältää 5 ryssänuunia. Uunirakennelmat ovat kallioalueen itärinteellä, kallioiden välissä olevan itä-länsisuuntaisen kapean solamuodostuman molemmin puolin. Sola jakaa ryssänuunien alueen kahteen puoliskoon, ja solan kautta on ajoyhteys rannassa olevalle loma-asunnolle.

### **Ympäristöhäiriöt**

Suunnittelualueen läheisyydessä ei ole teollisuutta tai muuta ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa. Luotojentien (maantie 1890) liikennöinti aiheuttaa meluhaittaa ympäristöönsä. Herrankukkaron toiminta aiheuttaa lähiympäristöönsä satunnaisesti melua, mutta nykyisen matkailuyrityksen toiminnassa noudatetaan alueella klo 22 lähtien hiljaisuutta.

Alueelle laadittiin meluselvitys osayleiskaavan pohjaksi kesällä 2010. Meluselvityksen ja melumallinnuksen mukaan alueen nykyinen toiminta (Herrankukkaro Oy), ihmisten kovaääninen puhe pihalla ja rannassa, ei aiheuta ohjearvoja ylittävää melutasoa lähimmissä häiriintyvissä kohteissa. Melu voidaan kuitenkin kokea häiritseväksi muutoin hiljaisena pidetyssä saaristossa.

Merkittävin nykytilanteessa melua aiheuttava toiminta alueella on liikenne. Myöskään tieliikenteen melu ei aiheuta nykytilanteessa ohjearvoja ylittävää melutasoa häiriintyviin kohteisiin.

### **Vesihuolto**

Herrankukkaron matkailualue on liitetty kunnalliseen vesihuoltoverkkoon vuoden 2008 lopulla, mutta suunnittelualue ei kuulu Naantalın vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Rakennettu jätevesiviemäri riittää kattamaan suunnitteilla olevan toiminnan. Suunnittelualueella ei ole myöhemminkään tarkoitus ottaa vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, vaikka alue asemakaavoitettaisiin.

Vesihuollon kehittämissuunnitelman linjauksen mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen kuuluvat asemakaavoitetut alueet, ei kuitenkaan etäällä saaristossa sijaitsevat asemakaava-alueet, kuten Velkuanmaa, Pakinainen ym. Herrankukkaron alue on näihin verrattavaa aluetta, eikä vesihuoltolaitos tule määrittämään ns. Airismaa-Aaslan osayleiskaava-alueella toiminta-alueeseen, vaikka alue jatkossa asemakaavoitettaisiin. Vesihuollon kehittämissuunnitelmakartassa (AIRIX Ympäristö 13.4.2010) Herrankukkaron aluetta sivuaa jo toteutettu yksityinen vesijohto- ja viemäriinjo.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvosto on hyväksynyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 30.11.2008. Tavoitteet astuivat voimaan 1.3.2009. ([www.ymparisto.fi/vat](http://www.ymparisto.fi/vat))

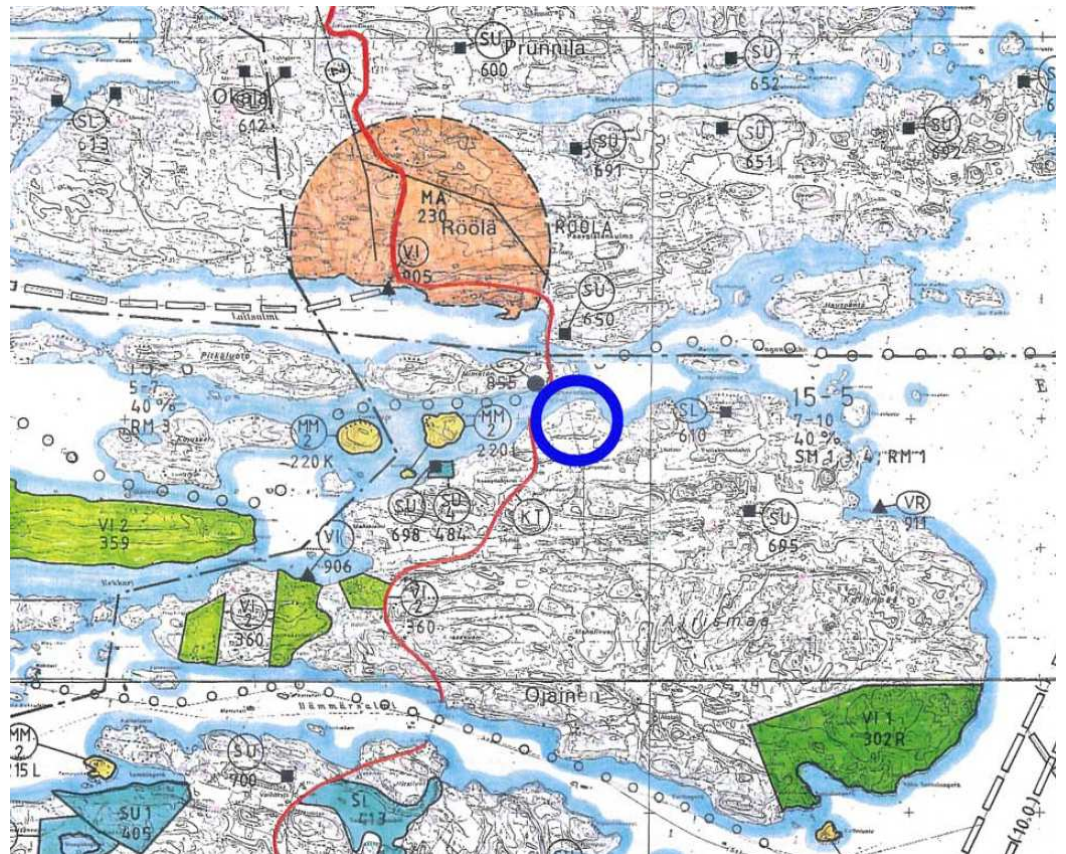
- *Alueiden käytöllä edistetään kaupunkien ja maaseudun vuorovaikutusta sekä kyläverkoston kehittämistä.*
- *Erityisesti harvaan asutulla maaseudulla ja taantuvilla alueilla kiinnitetään alueidenkäytössä huomiota **jo olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen sekä elinkeinotoiminnan ja muun toimintapohjan monipuolistamiseen.***

- Alueidenkäytöllä **edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä** osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen.
- Alueidenkäytössä **kiinnitetään erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen.**
- Alueidenkäytön suunnittelussa on **maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuuria.**
- Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle.
- Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja.
- Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä.
- Alueidenkäytöllä **edistetään luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua parantamalla moninaiskäytön edellytyksiä.**
- **Alueidenkäytön suunnittelussa matkailualueita tulee eheyttää ja osoittaa matkailun kehittämiseksi riittävät alueet.**
- Alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on suunniteltava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.

### **Seutukaava ja maakuntakaavaehdotus**

Suunnittelualueella on voimassa Varsinais-Suomen seutukaavojen yhdistelmä (Varsinais-Suomen liitto, 1993). Seutukaava on saanut 1.1.2010 maakuntakaavan statuksen. Suunnittelualue on ns. valkoista aluetta, jolla ei ole katsottu olevan seudullisesti merkittäviä toimintoja (1993, kuva seuraavalla sivulla).

#### LIITE 1 Ote seutukaavasta



Kuva 2. Ote voimassa olevasta Varsinais-Suomen maakuntakaavasta (Varsinais-Suomen liitto, 1993, ei mittakaavassa).

Varsinais-Suomen maakuntakaava (pvm 13.12.2010) on vahvistettavana ympäristöministeriössä. Maakuntakaavassa Herrankukkaron on osoitettu retkeily- ja matkailutoimintojen kohteen (602) merkinnällä.

#### MAAKUNTAKAAVAMÄÄRÄYS:

*Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava vesiensuojelutavoitteita edistäviä. Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla, notkelmaisilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä valuma-alueilla on maankäytön ja toimenpiteiden oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään tai vähennetään ravinteiden ja muiden haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.*

Muinaismuistokohde, sm 3746, Pirunsuu (historiallisen ajan kivirakenne):  
*kohde sijaitsee Airismaan saaren pohjoisosassa Kirveenrauman salmen etelärannalla sijaitsevalla kalliolla. Paikalla on viisi ryssänuunia, jotka sijaitsevat Pirunsuun solan pohjois- ja eteläreunalla itään viettävällä kalliolla. Uuneista kaksi sijoittuu solan pohjoispuolelle ja kolme sen eteläpuolelle. Ensin mainitut sijaitsevat lähekkäin toisiaan, joitain metrejä Herrankukkaron tienmutkasta solaan erkanevaa polkua pitkin. Eteläpuolella olevista uuneista yksi sijaitsee kapeahkon kallioharjanteen takana ja toinen siitä eteläkaakkoon, kolmas ylempänä kalliolla. Uunit ovat aikoinaan hajonneet, mutta niiden rakenne on vielä havaittavissa. Uunien pituus on 3-4 m. Kahden uunin kiviä on liikuteltu, ehkä lisäämällä niihin kiviä. (Lähde: Varsinais-Suomen liitto, Luettelo muinaisjäännöskohteista (maakuntakaavaehdotuksen liitetaulukko.)*

LIITE 2 Ote vahvistettavana olevasta maakuntakaavasta

### **Rantaosayleiskaava**

Suunnittelualueen ympärillä on voimassa Airismaa-Aaslan rantaosayleiskaava. Suunnittelualueesta vesialuetta kuuluu Airismaa- Aaslan rantaosayleiskaavan alueeseen, siltä osin kaavatyössä on kyse Airismaa-Aaslan osayleiskaavan tarkistuksesta.

LIITE 3 Ote Airismaa-Aaslan rantaosayleiskaavasta

### **Ranta-asemakaava**

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa. Rymättylän kunnanvaltuusto on hyväksynyt alueelle ranta-asemakaavan 22.6.2005. Turun hallinto-oikeus on kumonnut valtuuston päätöksen 13.3.2006. Asemakaavoitus on käynnistetty uudelleen ja Rymättylän kunnanvaltuusto hyväksyi alueelle asemakaavan 14.6.2007. Turun hallinto-oikeus on päätöksellään 19.6.2008 kumonnut asemakaavan ja Korkein hallinto-oikeus pysytti tämän päätöksen voimassa (KHO 25.5.2009).

### **Rakennusjärjestys**

Rymättylän kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 23.5.2002 (voimaantulo 1.7.2002).



## 4 TAVOITTEET

### 4.1 Yleiset tavoitteet

#### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Airismaa-Aaslan osayleiskaavan laajennusta koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat:

1. Toimiva aluerakenne
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden yleis- ja erityistavoitteita on esitetty edellä luvussa 3, kohdassa *Suunnittelutilanne*.

#### **Naantalın saaristo-ohjelma vuosille 2009–2012**

Naantalın kaupunkiin liitettiin 1.1.2009 Merimaskun, Velkuan ja Rymättylän kunnat, jolloin Naantalista tuli saaristo-osakunta. Kuntien välisessä yhdistymissopimuksessa on sovittu, että saariston kehittämistä kaupungissa ohjataan erillisellä saaristo-ohjelmalla.

Saaristo-ohjelmassa määritellään Naantalın kaupungin visiosta 2020 johdettu tavoitetila:

Naantalın kaupungin elinvoimainen ja kehittyvä saaristoalue on osa ainutlaatuista Turun saaristoa. Se on kansainvälisesti tunnettu matkailualue. Yhteistyö muiden saaristoalueiden kanssa on aktiivista.

Saaristomme on turvallinen, luonnonläheinen ja viihtyisä asuin- ja työympäristö. Siellä on toimivat lähipalvelut ja liikenne- ja tietoliikenneyhteydet. Saaristokulttuuri elää alueella arvostettuna ja saariston asukkailla on vahva yhteisöllinen saaristoidentiteetti. Yhteisöllisyyttä, omaleimaisuutta ja innovatiivisuutta tuetaan. Saaristoluontoa vaalitaan ja aluetta kehitetään kestävän kehityksen mukaisesti.

Saaristo-ohjelman yleisistä tavoitteista nostetuista, valtuustokauden 2009–2012, painopisteistä erityisesti Herrankukkaron aluetta koskevat seuraavat:

Ympäristö, luonto ja kulttuuri:

- Saaristoluonnon vaaliminen ja alueen kehittäminen kestävästi
- Naantalın tulee tehokkaasti ja myös paikallisesti edistää ravinnekuormituksen vähentämistä
- Saariston vesihuollon kehittäminen

Elinkeinot ja työpaikat:

- Saariston elinkeinon toimintaedellytysten turvaaminen kaikilla mahdollisilla tavoilla, mm. kaavoituksella
- saaristomatkailun pitkäjänteinen kehittäminen
  - ympärivuotinen matkailu
  - kestävä turismi

## 4.2 Kaupungin tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on saariston elinkeinotoiminnan tukeminen ja rengastien matkailun edistäminen.

Kaupungin vesihuoltolaitoksen strategisen linjauksen mukaisesti kaava-alueella ei ole tarkoitus ottaa mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, vaikka alueelle laadittaisiin asemakaava. Myös kaava-alueen sisäiset ajoyhdytydet ovat yksityisiä teitä, joiden kunnossapidosta, toteutuksesta ja hoidosta yksityiset kiinteistön omistajat vastaavat.

## 4.3 Viranomaisten tavoitteet

Kaavatyön alussa järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, jossa sovittiin kaavatyön aikaisesta viranomaisyhteistyöstä, esiteltiin kaavatyöhön liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavatyön aikaiset vuorovaikutusmenettelyt ja todettiin niiden riittävyys sekä kaavan laadinnan tietopohja ja selvitysten riittävyys.

Liite 4 Viranomaisneuvottelun 30.9.2010 muistio

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja maisemaselvitystä on tarkennettu. Viranomaisyhteistyöstä sovittiin, että kaavaluonnos lähetetään viranomaisille tiedoksi ja viranomaislausunnot pyydetään kaavaehdotuksesta. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa korostuivat maisemalliset vaikutukset: rakentamisen sijoittuminen maisemaan, rakentamisen korkeus, määrä ja laatu. Vaikutusten arvioinnissa on huomiotava vaikutusalueen laajuus, matkailutoiminnalla on myös positiivista vaikutusta laajemmalle alueelle, sekä vaikutukset vakituiselle ja loma-asutukselle.

Lisäksi alueelle alustavassa luonnoksessa osoitettu rakennusoikeus tuntui viranomaisista suurelta (3 500 k-m<sup>2</sup>). Myös käyttötarkoituksmerkintä liikerakennusten korttelialue (KL) herätti keskustelua, pitäisikö merkinnän olla matkailupalvelujen alue (RM). Myös kevyen liikenteen väylän varauksen osoittamista mt 1890 varressa pidettiin tarpeellisena.

Viranomaisilta pyydettiin lausunnot osayleiskaavaluonnoksesta. Näissä nousivat esille erityisesti seuraavat seikat:

- muinaismuistokohteen turvaamista parantavat täydennykset kaavamääräyksiin,
- liikerakentamiseen osoitetun alueen (KL) muuttaminen matkailupalvelujen alueeksi (RM), koska alue sijaitsee taajaman ulkopuolella,
- vapaan rannan osoittaminen rakentamiseen osoitettujen aluevarausten vastapainoksi ja
- kaavamääräysten muotoilu paremmin asemakaavoitusta ohjaavaksi.

Lisäksi viranomaiset korostivat, että Saaristomeri on valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa erityinen aluekokonaisuus ja yhdyskuntarakennetta koskeissa erityistavoitteissa on kirjattu matkailutoimintojen suuntaamiselle asetetut valtakunnalliset tavoitteet.

Huhtikuussa 2011 pidetyssä viranomaisneuvottelussa todettiin, että aluetta koskevat selvitykset ja vaikutusten arviointi on riittävää.

Liite 9 Viranomaisneuvottelun 13.4.2011 muistio

Ehdotuksesta syksyllä 2011 saaduissa viranomaislausunnoissa ei ollut kaavaehdotukseen huomautettavaa. Teknisen lautakunnan lausunnon perusteella vesihuoltoa koskevia lähtötietoja täydennettiin kaavaselostukseen.

#### **4.4 Muiden osallisten tavoitteet**

Työn alussa marraskuussa 2010 järjestetyssä työpajassa myös muut osalliset, lähinnä lähialueen asukkaat, saivat esittää tavoitteita kaavoitustyölle. Osalliset toivoivat jatkotyössä mm. rakentamisen painottuvan enemmän länteen (Sattirauman puolelle) ja toisaalta kauemmas rannasta (lähemmäs tietä). Myös rakentamisen määrän vähentäminen alustaviin luonnoksiin nähden ja rakennusten mataluus koettiin tärkeinä selkeän varasto/huoltorakennuksen toteuttamisen lisäksi.

Asioita, joihin ei yleiskaavoituksessa voida vaikuttaa, mutta jotka tulee huomioida jatkosuunnittelussa, olivat:

- parkkipaikoituksen tarkempi jäsentely,
- RM<sub>4</sub>-rakennuksien sijoittaminen samoin kuin muutkin rakennukset,
- luonnossa liikkumisen ohjaaminen poluille,
- merelle näkyvien rakennusten väriytyminen maisemaan sopivaksi,
- nuotioalueen sijoittaminen rannalta sisämaahan,
- laiturialueilla oleskelun kieltäminen ja
- saunan sijoittaminen kauemmas rannasta.

Suunnittelualueen lähistön loma-asukkaat kokevat matkailutoiminnasta aiheutuvan häiritsevää melua asuinympäristöönsä. Työssä laadittiin meluselvitys, johon sisällytettiin melumittauksia ja melumallinnus. Mallinnusta täydennettiin vielä syksyllä 2011 kaavaehdotuksesta saadun palautteen vuoksi.

Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus, jossa oli useita allekirjoittajia. Muistutuksen tehneille, suunnittelualueen maanomistajille ja vesialueen osakkaalle järjestettiin osallistilaisuus 18.10.2011, jossa muistutuksen asioita käytiin läpi keskustellen. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteenä. Tilaisuuden perusteella kaavan vaikutusten arviointia täydennettiin.

## **5 OSAYLEISKAAVATYÖN VAIHEET SEKÄ OSALLISTUMINEN JA VUORO-VAIKUTUS**

### **5.1 Vireilletulo**

Naantalin kaupunginhallitus päätti 26.10.2009 käynnistää osayleiskaavatyön Herrankukkaron alueelle, mistä tiedotettiin Naantalin kaupungin kaavoitusohjelmassa 2010–2013 (hyväksytty Naantalin kaupunginhallituksessa 25.1.2010, § 30). Tarkoituksena on laajentaa Airismaa-Aaslan osayleiskaavaa puuttuvalta osin, Herrankukkaron alueella, sekä tarkistaa Airismaa-Aaslan rantaosayleiskaavaa vesialueen osalta muuttaen vesialuetta yksityiseksi satama-alueeksi.

### **5.2 Työn eteneminen**

Osayleiskaavatyö on tähän mennessä edennyt seuraavasti:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 5/2010
- Luonnosvaiheen kaksi alustavaa vaihtoehtoa laadittiin 8/2010
- alueella tehtiin melumittauksia 6/2010
- liikenne-ennuste laadittiin melumallinnusta varten 8/2010
- Aloituskokouksen viranomaisneuvottelu 30.9.2010
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkistaminen, maisemaselvityksen täydentäminen
- Meluselvitys 11/2010
- Osallisille järjestettiin työpaja 3.11.2010
- Osayleiskaavaluonnos laadittiin 11/2010, muutettu luonnos 12/2010 ja 1/2011
- Osayleiskaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista vasten 22.2.-28.3.2011
- viranomaisneuvottelu 13.4.2011
- osayleiskaavaehdotus virallisesti nähtävillä 10.8.-9.9.2011
- osayleiskaavan hyväksyminen  
kaupunginhallituksessa 7.12.2011, § 487  
kaupunginvaltuustossa 12.12.2011, § 92

### **5.3 Osalliset**

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän osayleiskaavatyön osallisia ovat:

- maa- ja vesialueiden omistajat ja rajanaapurit
- kuntalaiset
- alueella työskentelevät
- yrittäjät ja paikalliset yhdistykset
- Turku Touring
- Fortum Oyj

Viranomaisia ovat mm. seuraavat tahot:

- Naantalin kaupungin ao. hallintokunnat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
  - Liikenne ja infrastruktuuri
  - Ympäristö ja luonnonvarat
- Aluepelastuslaitos

- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo
- Liikennevirasto
- Turun Seutukunnan Kehittämiskeskus
- Lounais-Suomen metsäkeskus

## 5.4 Tiedottaminen

Nähtävillä oloista, yleisötilaisuuksista/neuvotteluista ja kaavoituksen eri vaiheista tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti paikallislehdessä (Rannikkoseutu) sekä kaupungin ilmoitustaululla ja [www-sivuilla \(www.naantali.fi\)](http://www.naantali.fi).

Ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille tiedotettiin postitse Naantalin kaupungilla tiedossa olevien osoitteiden mukaisesti.

## 5.5 Kaavoitusprosessi ja osallistuminen

Kaavatyön tavoiteaikataulu on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavatyön eteneminen on kuvattu seuraavien väliotsikoiden alla seuraavasti:

- aloitusvaiheen työpaja,
- osayleiskaavaluonnoksen laatiminen,
- osayleiskaavaehdotuksen laatiminen,
- osayleiskaavaehdotuksen tarkistaminen.

### 5.5.1 Aloitusvaiheen työpaja

Työn tavoitteena oli suorittaa kaavoitusprosessi niin, että matkailualueen vaikutukset arvioidaan erityisen tarkasti juuri sosiaalisen ympäristön näkökulmasta, koska alueelle laadittu asemakaava oli kaatunut aiemmin riittämättömään vaikutusten arviointiin ja kaavoitus oli herättänyt naapurustossa edellisillä kierroksilla suurta vastustusta.

Ristiriitojen taustojen selvittämiseksi työn alussa, marraskuussa 2010, järjestettiin kaavahankkeesta työpaja. Tilaisuudessa esiteltiin kaavatyön tavoitteet ja rajaehdot, osallistumismahdollisuudet ja maankäyttöluonnosvaihtoehdot. Työpajassa osallisilla oli mahdollisuus kertoa ryhmä- ja parityöskentelyn kautta, miten matkailutoiminta vaikuttaa heidän asuinympäristöönsä nyt sekä vaihtoehtoisten kaavaluonnosten toteuduttua ja kumpi vaihtoehtoista vastaa paremmin heidän tavoitteisiinsa. Lisäksi osalliset saivat tuoda esille, miten matkailualueita tulisi kehittää, jotta heidän asuinympäristö ei häiriintyisi.

Seuraavassa on tuotu esille osallisten näkemykset nykytoiminnan vaikutuksista heidän asuinympäristöönsä. Osallisten tavoitteet on koottu kohtaan *4.4. Muiden osallisten tavoitteet*. Työpajassa esille tuotuja, asukkaiden kokemia vaikutuksia, on hyödynnetty myöhemmin kaavan vaikutusten arvioinnissa.

Työpajan perusteella suurin osa lähiasukkaista suhtautuu kielteisesti matkailualueen toimintaan, vaikka toisaalta on huomioitava, että kaikki lähialueen asukkaat eivät olleet työpajassa paikalla. Näin lähialueiden asukkaiden suhtautuminen matkailualueen kehittämiseen voi olla keskimäärin seuraavassa esitettyä myönteisempääkin.

Lähes kaikki mukana olijat viittasivat matkailualueelta kantautuvaan meluun. Melua aiheuttaa asukkaiden mukaan laitureilla oleilu, äänekäs ilonpito, uiminen, moottoriveneily, musiikki, ennakoimattomat ilotulitukset ja merellä veneily. Yksi vastaajista koki, että matkailualueelta kantautuva melu on jatkuvaa ja ylittää hyväksyttävät melunormit. Yksi osallistujista toi myös esille, että melua kantautuu myös öisin naapurustoon.

Muuten matkailualueesta koetut haitat hajaantuivat yksittäisiin mainintoihin hallitsemattomasta varastoinnista selänteen päällä, roskien kantautumisesta vesiteitse naapurirannoille ja uimisesta lähellä naapurien rantoja. Myös satunnaiset metsissä kulkijat ja hallitsematon parkkeeraus koettiin häiritsevänä. Matkailutoiminnan koettiin lisäksi alentavan lähitilojen arvoa. Esille tuotiin myös, että rakennuksia on rakennettu alueelle luvatta ja toiminnan laajeneminen lisää liikennettä alueella, muttei sen tarkemmin esitetty, miten nämä asiat ovat heikentäneet tai heikentävät tulevaisuudessa heidän asuinympäristöään.

Yksi lähialueen asukkaista koki matkailutoiminnan positiivisena ja meluhaitat neutraaleina niin, että melu on vain harvoin ja aiheuttaa näin ollen joskus haittaa.

### **Meluselvitys**

Työn alussa laadittiin meluselvitys, koska aiemmissa kaavaprosesseissa Herrankukkaron alueen toimintaa oli vastustettu merkittävien meluhaittojen takia. Melutilanteen arvioimiseksi matkailualueen vastarannoilla tehtiin melumittaukset, joiden tavoitteena oli selvittää, kuinka merkittävää matkailualueelta kantautuva melu on ja onko se ohjearvot ylittävää eli terveydelle haitallista.

Alueelle työn aikana tehdyn meluselvityksen mukaan alueen nykyinen toiminta (Herrankukkaro Oy), ihmisten kovaääninen puhe pihalla ja rannassa, ei aiheuta ohjearvoja ylittävää melutasoa lähimmissä häiriintyvissä kohteissa. Merkittävin nykytilanteessa melua aiheuttava toiminta alueella on liikenne. Myöskään tieliikenteen melu ei aiheuta nykytilanteessa ohjearvoja ylittävää melutasoa häiriintyviin kohteisiin.

### **Matkailutoiminnan harjoittajan näkemys**

Työpajan jälkeen matkailutoiminnan harjoittajan kanssa järjestettiin tapaaminen, jonka yhteydessä käytiin läpi työpajassa saadut mielipiteet.

Matkailutoiminnan harjoittajan mukaan alueella on muitakin vapaa-ajan keskittyviä tai toimintoja, joista kantautuu melua naapurirantoihin ja joista on tullut myös heille valituksia. Herrankukkaron alueella noudatetaan yörauhaa klo 22 jälkeen, jolloin vierailijat eivät saa käydä enää uimassa tai viettää aikaa laitureilla, eli kyseiseltä matkailualueelta ei pitäisi kantautua melua yöaikaan.

Herrankukkaron sloganiin "rauhan tyyssija" ei sovi melua aiheuttavat toiminnot, minkä takia alueella ei harrasteta yrityksen toimesta moottoriveneilyä eikä vesiskoottereilla ajoa, eli näistä mahdollisesti kantautuvat meluhaitat eivät ole olleet riippuvaisia matkailutoiminnan harjoittajan toiminnasta, vaan ovat muiden aikaansaamia. On huomioitava, että vieressä kulkee yksi saariston vilkkaimmista huviveneereistä. Herrankukkaron toiminta perustuu kestävän kehityksen arvoille. Toiminnassa käytetään ainoastaan perinteisiä rysäveneitä, joita pääasiassa soudetaan. Rannassa olevat, niin ikään perinteiset puufiskari-veneetkin ovat vain rekvisiittaa. Soutamisen yhteydessä soutajien ilakoin-

nista sekä huudoista saattaa aiheutua melua naapurustoon. Soutuveneretket ohjautuvat kuitenkin ainoastaan virallisille venereiteille, joissa kulkee moottoriveneitä. Matkailualueella on lisäksi vierailut 2-3 kertaa kesässä perinteisellä paikalla aikanaan olleessa saaristohöyrylaiturissa alansa viimeinen edustaja, höyrylaiva Ukkopekka, joka ei kuitenkaan äänisaastuta ympäristöään. Höyryvisselin törähdys toki kaikuu rantakallioilla sen saapuessa laituriin, mutta vanhan perinteen jatkajana se luo monelle saaristossa asuville nostalgisia muistoja.

Selänteen päällä häiritseväksi koettuun varastointiin matkailutoiminnan harjoittaja on puuttunut rakentamalla varastointialueen ympärille tuppeensahatusta laudasta perinteisen puuaidan, joka sulautuu hyvin maastoon.

Vesiteitse kulkeutuvia roskia toiminnan harjoittaja ei ole havainnut normaalia poikkeavasti. Kirveenrauma on Rymättylän läntisen aukon ja Airiston yhdistävä kapea salmi, joten laajalta alueelta veteen kulkeutuneita roskia virtaa joskus salmessa. Yrityksen oma jätehuolto on rakennettu kestävän kehityksen periaatteella; mm. roskakoreja on muutaman metrin välein, joten roskien heittäminen mereen asiakkaiden osalta on todennäköisesti hyvin satunnaista, jos sitä tapahtuu.

Luonnossa tapahtuvat aktiviteetit kuuluvat oleellisesti Herrankukkaron matkailuyrityksen toimintaan, mutta näissä on kuitenkin aina mukana luontopas. Matkailutoiminnan harjoittaja pyrkii asiakasryhmien tarkkaan ohjeistukseen: luontopolut ovat tarkkaan viitoitettuja sekä opastettuja ja soutu retket ovat aina ohjattuja eikä omatoimiseen veneilyyn anneta mahdollisuutta. Saunojat uivat laiturin läheisyydessä, mutta seitsemän lämminvesipaljua ohjaavat tehokkaasti saunojat niihin.

Hallitsemattomaksi koettu pysäköinti voidaan ratkaista osayleiskaavoituksen jälkeen asemakaavoituksella ja edelleen rakennusluvan yhteydessä osoittamalla pysäköintialueet tarkemmin ja jäsentämällä pysäköintipaikat, jolloin autoja mahtuu enemmän nykyisille alueille. Jo nyt alueella harjoitettu hajapysäköinti soveltuu alueen luonteeseen ja vaihtelevaan maastoon paremmin kuin laajat pysäköintikentät. Pysäköinti tapahtuu matkailutoiminnan harjoittajan omistamalla maalla yksityistien varressa ja rinteiden alla pysäköintiin osoitetuilla alueille, joten tästä koituvia haittoja ympäröiville asukkaille ei voi olla. Yritys kannustaa asiakkaitaan ryhmäkuljetuksiin linja-autoilla, joilla asiakkaat saapuvatkin nykyään pääosin paikalle. Alueella olevaa yksityistietä käyttää Herrankukkaron lisäksi yhden loma-asunnon asukkaat.

Herrankukkarolla ei ole tavoitteena kasvattaa alueella palveltavien asiakkaiden määrää, vaan nostaa uudisrakentamisella alueen viihtyvyyttä ja palvelutasoa. Heidän tavoitteenaan on palvella noin 120 asiakasta vuorokaudessa. Erityistä tarvetta on rakentaa ruokasali, sillä nykyisin koulutukset, kokoukset ja ruokailut aamiaisista illallisiin tapahtuvat samassa tilassa. Myös riittävien varastointi-, vastaanotto- ja ryhmätyötilojen tarve on huomattu palvelutason parantamiseksi. Lisäksi yrityksellä on tavoitteena saada majoitustiloja lisää – alueella on vain muutamia 2-4 hengen majoitustiloja ja lisäksi yhteismajoitustiloja 10-16 hengen ryhmille, mikä ei vastaa nykypäivänä totuttuun majoituksen laatuun. Suunnitelmissa on rakentaa vanhan ajan mummonmökkejä ja näin palvella erityisesti ulkomaalaisia kokousvieraita heidän edellyttämällään tasolla.

Kaavoituksella voidaan rajoittaa majoituspaikkojen määrää tai ohjata toiminnan luonnetta jakamalla rakennusoikeus eri toimintojen kesken niin, että rajoitetaan toiminnan luonteen muuttamista oleellisesti nykyisestä. Rajoituksilla

pyritään ensisijassa siihen, ettei asiakasmäärää voida kasvattaa oleellisesti nykyisestä. Siten liikenteenkään ei pitäisi kasvaa nykyisestä varsinkin, kun tavoitteena ovat ryhmäkuljetukset nykyisen matkailutoiminnan arvojen mukaisesti.

Matkailutoiminnan harjoittajan mukaan luvatta rakennetut talot on sanontana harhaanjohtava, koska kyseiset rakennukset on rakennettu vanhan kalastajatilankäyttöön vuosisatojen aikana, jolloin rakennuslupakäytäntöä ei ole ollutkaan. Nyttemmin myös kyseisille rakennuksille on haettu rakennusluvut. Myös kaikille uudisrakennuksille on haettu normaali käytännön mukaisesti rakennusluvut. Alueen omistaja on koko toimintansa ajan ollut tiiviissä yhteistyössä Rymättylän kunnan ja Naantalın kaupungin rakennusvalvonnan kanssa.

Alueella toimiva matkailualan yritys on 15 vuoden toimintansa aikana osoittanut yhteiskunta- ja ympäristövastuunsa sekä kestävän kehityksen arvojen noudattamisen, jopa niin, että näistä asioista on muodostunut yrityksen kantava imago. Tästä esimerkkinä on Työ- ja elinkeinoministeriön, MEK:in ja Suomen matkailun alueorganisaatioiden antama tunnustuspalkinto vuoden 2010 suomalaisena matkailuyrityksenä, jonka edellytyksenä oli juuri edellä mainittujen missioiden toteuttaminen.

Yrityksen missioiden toteuttaminen jatkossa on paljolti kiinni siitä, että alueelle saadaan oikeusvaikutteinen kaava, jonka pohjalta voidaan toimia ja rakentaa tulevaisuutta myös kestävästi pitkällä tähtäimellä ja investoida sen mukaisesti vastuulliseen ja kannattavaan toimintaan. Taloudellisten edellytysten merkitys on myös tärkeää kaikkein näiden asioiden toteuttamiseksi.

#### 5.5.2 Osayleiskaavaluonnoksen laatiminen

Työpajassa ja viranomaisneuvottelussa luonnosvaihtoehdoista saatua palautetta arvioiden laadittiin alustavista vaihtoehdoista yksi osayleiskaavaluonnos valmisteluvaiheen kuulemista varten. Osallisilla on mahdollisuus mielipiteen esittämiseen kaavaluonnoksesta kuulutuksessa mainittuna määräaikaana.

Liite 4 Viranomaisneuvottelun 30.9.2010 muistio

Liite 6 Työpaja alustavista vaihtoehdoista 3.11.2010, aineisto

Koska alueella toimivan matkailuyrityksen kehittämistarpeet on selvitetty ja yrityksellä on selkeät tavoitteet yritystoiminnan kehittämisestä ja tarvittavista rakennushankkeista, on päädytty osoittamaan liikerakennusten aluevaraukselle 3 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Pienempää rakennusoikeutta ei ole tarkoituksenmukaista esittää, jotta alueen ja yritystoiminnan kehittäminen voidaan toteuttaa pitkäjänteisesti. Yleiskaavoituksella luodaan tälle maankäytölliset edellytykset pitkällä aikavälillä. Osayleiskaava tulee ohjaamaan alueen asemakaavoitusta.

#### 5.5.3 Osayleiskaavaehdotuksen laatiminen

Osayleiskaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella osayleiskaavaluonnosta muutettiin seuraavasti:

- KL – liikerakennusten alue on muutettu merkinnäksi RM – matkailupalvelujen alue, koska alue on taajaman ulkopuolella, merkintää on täsmennetty muutamilla lisämääräyksillä
- muinaisjäännöksen kohdemerkinnän määräystä on tarkennettu täsmennyksellä ryssänuunien sijaintia alueella



- ohjeellisen tieyhteyden määräystä on tarkennettu mahdollisten perusrannustoimenpiteiden varalta ja lisätty vaatimus maakuntamuseon lausunnon pyytämisestä tielle suunnitelluista toimenpiteistä
- kaavaselostusta on tarkennettu mm. muinaisjäännöksen sijaintitietojen ja vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen osalta, selostukseen on lisätty valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskevia erityistavoitteita sekä tarvittavilta osin lisätty tietoja kaavaprosessin kulusta ja tehty selostukseen kaavakartalle tehtyjen muutosten aiheuttamat muutokset ja täydennykset
- loma-asuntoalue on otettu mukaan asemakaavoitettavaksi tarkoitettuun alueeseen
- yleismääräyksiä muokattu ja lisätty kaavamääräysten loppuun mm. koskien jätehuollon ja vesihuollon järjestämistä sekä yksityisiä teitä

Liite 7 Vastine luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin

#### 5.5.4 Tarkistettu osayleiskaavaehdotus

Osayleiskaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus, jonka johdosta päätettiin järjestää muistutuksen tehneille ja alueen maanomistajille yhteinen neuvottelu. Neuvottelussa käsiteltiin muistutuksessa mainittuja asioita ja tarkennettiin joitakin kaava-asiakirjojen tulkinnan väärinkäsityksiä. Neuvottelussa saadun osallispalautteen perusteella vaikutusten arviointia tarkistettiin ja meluselvitystä täydennettiin.

Liite 11 Osallistilaisuus 18.10.2011 muistio

Osayleiskaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella kaavaehdotusta ei ollut tarpeen muuttaa, mutta kaavaselostusta on täydennetty ja tarkennettu lähtötietojen ja vaikutusten arvioinnin osalta.

Lähialueen maanomistajilta saadussa muistutuksessa on kritisoitu osayleiskaavaehdotusta mm. rakennusoikeuden määrän, aluevarausten laajuuden ja kaava-alueen rajauksen, meluselvityksen ja meluvaikutusten sekä yleisesti vaikutusten arvioinnin ja kaavaprosessin osalta. Muistutukseen ja lausuntoihin on laadittu vastine, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Liite 10 Vastine ehdotusvaiheen lausuntoihin ja muistutuksiin

Ehdotuksesta saadussa muistutuksessa on kritisoitu kaavassa osoitettua matkailupalvelujen alueen rakennusoikeuden määrää ja vedottu maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. Kaavoituksessa osoitettavan rakennusoikeuden määrä on kuitenkin riippuvainen alueen pääkäyttötarkoituksesta. Elinkeino toiminnalle osoitettavat rakennusoikeudet ovat yleisesti eri tasoa kuin yksityiselle asumiselle osoitetut rakennusoikeudet. Sen sijaan loma-asukkaita kaavaratkaisussa on kohdeltu keskenään tasapuolisesti, kun suunnittelualueelle sijoittuvalle loma-asunnolle on osoitettu yhtäläinen rakennusoikeus verrattuna voimassa olevissa, ympäröivissä osayleiskaavoissa osoitettuihin loma-asutuksen rakennusoikeuksiin (200 k-m<sup>2</sup>).

## **5.6 Viranomaisyhteistyö**

### 5.6.1 Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 30.9.2010. Viranomaisyhteistyöstä sovittiin, että kaavaluonnos lähetetään viranomaisille tiedoksi ja viranomaislausunnot pyydetään kaavaehdotuksesta.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa korostuivat maisemalliset vaikutukset: rakentamisen sijoittuminen maisemaan, rakentamisen korkeus, määrä ja laatu. Vaikutusten arvioinnissa on huomioitava vaikutusalueen laajuus, sillä elinkeinotoiminnalla on myös positiivista vaikutusta laajemmalle alueelle sekä vaikutukset vakituiselle ja loma-asutukselle.

Lisäksi alueelle osoitettu rakennusoikeus tuntui viranomaisista suurelta (3 500 k-m<sup>2</sup>). Myös käyttötarkoitusero liikerakennusten korttelialue (KL) herätti keskustelua, pitäisikö merkinnän olla matkailupalvelujen alue (RM). Myös kevyen liikenteen väylän varauksen osoittamista mt 1890 varressa pidettiin tarpeellisena.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja maisemaselvitystä on tarkennettu ja alustavaa kaavaluonnosta muutettu ja täydennetty.

Liite 4 Viranomaisneuvottelun 30.9.2010 muistio

### 5.6.2 Viranomaisneuvottelu ehdotuksen laatimiseksi

Osayleiskaavaluonnoksen nähtävilläolon ja lausuntokierroksen jälkeen järjestettiin viranomaisneuvottelu luonnoksesta saadusta palautteesta, niihin laadituista alustavista vastineista sekä luonnokseen tehtävistä muutoksista 13.4.2011. Neuvottelusta on laadittu muistio.

Viranomaiset pitivät kaavaa varten laadittuja selvityksiä ja kaavan vaikutusten arviointia riittävänä. ELY-keskus kuitenkin korosti, että kun on kyseessä suppea suunnittelualue, ei saa jättää yleiskaavatason vaikutuksia arvioimatta. Kaavan suhdetta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja elinkeinoelämän tarpeita ja matkailutoimintojen suuntaamiselle asetettuja valtakunnallisia tavoitteita on syytä korostaa. Meluvaikutukset olivat esillä viranomaisneuvottelussakin. Melu koetaan erityisen haitallisena muuten hiljaisena pidetyssä saariston luonnonympäristössä. Viranomaiset korostivat matkailun merkitystä saariston elinkeinotoiminnan kannalta.

Liite 9 Viranomaisneuvottelun 13.4.2011 muistio

## 6 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

Työn alussa laadittiin kaksi vaihtoehtoista alustavaa osayleiskaavaluonnosta, joita koskevat tiedot on esitetty seuraavaksi kohdassa 6.1. Osayleiskaavaluonnosta on kuvattu kohdassa 6.2 ja osayleiskaavaehdotusta kohdassa 6.3.

### 6.1 Alustavat maankäytön vaihtoehdot

#### 6.1.1 Vaihtoehdon 1 kuvaus

##### **KL-1 LIIKERAKENNUSTEN ALUE.**

ALUEELLE SAA SIJOITTA A KOKOONTUMIS-, KOULUTUS- JA MAJOITUSTILOJA SEKÄ TOIMINNAN EDELLYTTÄMIÄ SAUNARAKENNUKSIA SEURAAVASTI:

Enimmäisrakennusoikeus alueella on 3500 kerrosalaneliometriä.

Alueen majoitustoiminnan henkilökapasiteetin enimmäismäärä on sata (100 henkeä).

Rakennusten enimmäiskerroslukumäärä on kaksi (II).

Alueelle saa sijoittaa enintään 60 autopaikkaa henkilöautoille.

Alueella rakentaminen on sijoitettava maisemallisesti sopiviin kohtiin. Rakentamisen tulee sopeutua rakennettuun ja luonnonympäristöön rakennuksen sijoituksen, koon, materiaalien sekä värityksen osalta. Rakentamisessa tulee suosia luonnonmukaisia materiaaleja.

Alueen rantapuusto on säilytettävä.

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

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden korkeintaan kaksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 120 k-m<sup>2</sup>, yhden erillisen saunarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 k-m<sup>2</sup>, yhden erillisen talusrakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 20 k-m<sup>2</sup> sekä yhden erillisen lämpöeristämättömän vajarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 k-m<sup>2</sup>. Vajatilat saa rakentaa myös talusrakennuksen yhteyteen.

Olevia rakennuksia saa korjata.

Numero merkinnän yhteydessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän.

##### **RM 4 MATKAILUPALVELUJEN ALUE.**

Alueelle saa rakentaa retkeily- ja majoitustoimintaa palvelevia rakennuksia yhteensä enintään 500 k-m<sup>2</sup>.

Numero merkinnän yhteydessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän.

##### **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.

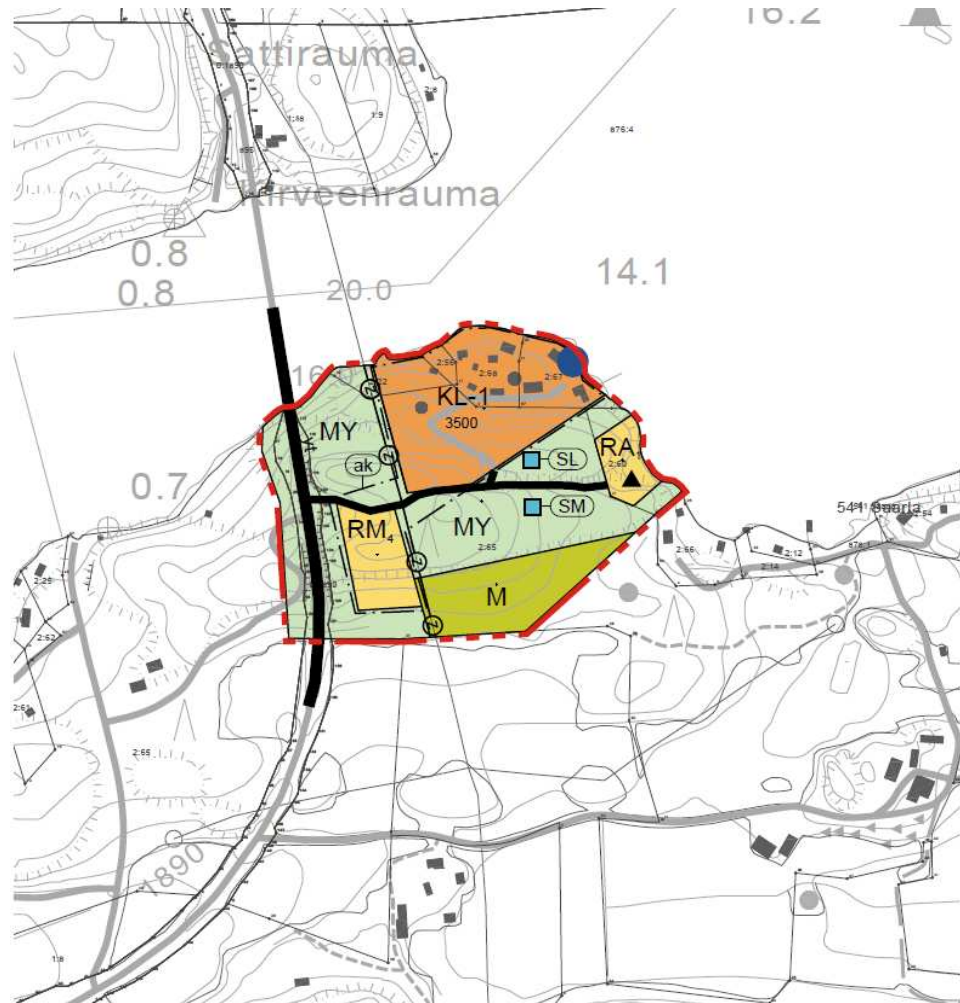
##### **MY MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERI-TYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.**

Alueella on maisema- ja luonnonarvoja.

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.

Vaihtoehdossa on rajattu majoituskapasiteetin maksimimääräksi 100 henkilöä. Lisäksi henkilöautoista syntyvää liikennemäärää on rajoitettu kaavamääräyksiin niin, että alueella saa olla enintään 60 pysäköintipaikkaa henkilöautolle. Asiakkaiden määrä voi olla maksimissaan 300 henkilöä vuorokaudessa huomioiden majoitus-, huolto- ja kokoustilojen kapasiteetti ja asiakkaiden viipymä ja vaihtuvuus vuorokauden aikana.



Kuva 1. Ote vaihtoehto 1 kaavakartasta (ei mittakaavassa).

## 6.1.2 Vaihtoehdon 2 kuvaus

### KL-1

#### LIIKERAKENNUSTEN ALUE.

ALUEELLE SAA SIJOITTA A KOKOONTUMIS-, KOULUTUS- JA MAJOITUSTILOJA SEKÄ TOIMINNAN EDELLYTTÄMIÄ SAUNARAKENNUKSIA SEURAAVASTI:

majoitustiloja enintään yhteensä 1750 k-m<sup>2</sup>  
kokoontumis- ja koulutustiloja enintään yhteensä 1000 k-m<sup>2</sup>  
huoltotiloja enintään yhteensä 500 k-m<sup>2</sup>  
saunarakennuksia enintään yhteensä 250 k-m<sup>2</sup>

Rakennusten enimmäiskerroslukumäärä on kaksi (II).  
Alueelle saa sijoittaa enintään 110 autopaikkaa henkilöautoille.

Alueella rakentaminen on sijoitettava maisemallisesti sopiviin kohtiin. Rakentamisen tulee sopeutua rakennettuun ja luonnonympäristöön raken-

nuksen sijoituksen, koon, materiaalien sekä värityksen osalta. Rakentamisessa tulee suosia luonnonmukaisia materiaaleja.

Alueen rantapuusto on säilytettävä.

**RA 1 LOMA-ASUNTOALUE.**

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden korkeintaan kaksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 120 k-m<sup>2</sup>, yhden erillisen saunarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 k-m<sup>2</sup>, yhden erillisen talousrakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 20 k-m<sup>2</sup> sekä yhden erillisen lämpöeristämättömän vajarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 k-m<sup>2</sup>. Vajatilat saa rakentaa myös talousrakennuksen yhteyteen.

Olevia rakennuksia saa korjata.

Numero merkinnän yhteydessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän.

**RM 2 MATKAILUPALVELUJEN ALUE.**

Alueelle saa rakentaa retkeily- ja majoitustoimintaa palvelevia rakennuksia yhteensä enintään 250 k-m<sup>2</sup>.

Numero merkinnän yhteydessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän (2).

**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.

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

Alueella on maisema- ja luonnonarvoja.

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.

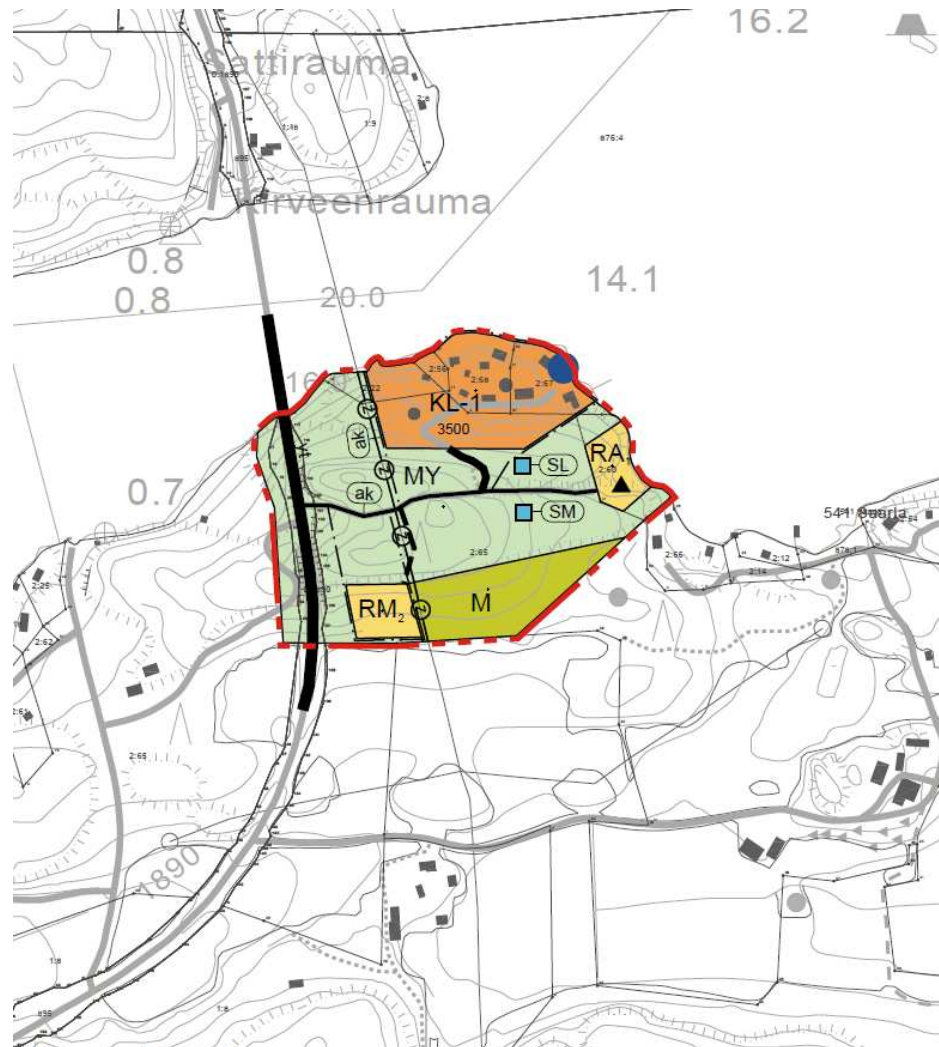
Vaihtoehdossa 2 toiminnan laajuutta on rajattu jakamalla kerrosalat eri toimintatarkoituksiin.

Majoitustilalle on varattu 1750 k-m<sup>2</sup> (→ 1750/12 k-m<sup>2</sup>= 145 hlöä/vrk maksimitilanne, 1750/17,5 k-m<sup>2</sup>= 100 hlöä realistinen tilanne).

Kokoontumis- ja koulutustiloille on varattu 1000 k-m<sup>2</sup> (→ 1000 k-m<sup>2</sup>/4 k-m<sup>2</sup>= 250 hlöä, eli kokoontumistilojen perusteella alueelle voisi tulla kerrallaan 250 hlöä, maksimitilanne).

Lisäksi henkilöautoista syntyvää liikennemäärää on rajoitettu kaavamääräyksiin niin, että alueella saa olla korkeintaan 110 henkilöautolle parkkipaikka.

Käyttötarkoitusten rajaaminen mahdollistaa siten maksimissaan 250 asiakkaan vuorokausikäynnin, kun on huomioitu asemakaavan mahdollistama koulutus- ja kokoontumistilojen kapasiteetti.



Kuva 2. Ote vaihtoehto 2 kaavakartasta (ei mittakaavassa).

### 6.1.3 Maankäytön vaihtoehtojen 1 ja 2 vaikutukset ja vertailu

Vaihtoehto	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2
Alue- ja yhdyskuntarakenne	<p>Kummatkin vaihtoehdot täydentävät ja tiivistävät olemassa olevaa rakennetta ja laajentavat matkailupalvelujen alueiden määrää maantien 1890 varrelle. Liiketoiminnan alueen osalta kaavan laadinta perustuu Herrankukkaron olemassa olevaan kokous- ja koulutusalueeseen. Kokous- ja koulutusalueen perustaminen syrjäiseen paikkaan on aikanaan hajauttanut yhdyskuntarakennetta; nyt osayleiskaava turvaa toiminnan jatkumisen. Alueelle sijoittunut yritystoiminta hyödyntää alueen luonnonympäristön- ja maisemakuvan vahvuuksia sekä saaristokulttuurin perinteitä ja käyttää niitä asiakkaidensa hyödyksi voimavarana, joten kyseinen toiminta on hyvin paikkaan sitoutunutta.</p> <p>Vaihtoehdot hyödyntävät olemassa olevia rakenteita niin tiestön, kunnallistekniikan kuin olemassa olevan rakennetun ympäristön osalta; alue tukeutuu Luotojentielle (maantie 1890) ja matkailutoiminnan olemassa oleva alue kunnalliseen viemäriverkkoon. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta investointikustannuksia Naantalien kaupungille.</p> <p>Vaihtoehdot täydentävät Rymättylän helminauhamaista yhdyskuntarakennetta, joka on muodostunut maanteiden 189 ja 1890 varrelle. Vaihtoehdot hyödyntävät alueen omia vahvuuksia ja varaavat riittävät alueet ja rakennusoikeuden elinkeinoelämän säilymiseksi alueella. Näin vaihtoehdot edesauttavat koko kaupunkiseudun kehittymistä tasapainoisena kokonaisuutena.</p> <p>Kummatkin vaihtoehdot mahdollistavat matkailupalvelualueen laajenemisen myös lähemmäksi maantietä (RM<sub>4</sub> / RM<sub>2</sub>), mikä hajauttaa jonkin verran rakennetta, mutta jonka on mahdollista tukeutua olemassa olevaan matkailutoimintaan. Vaihtoehto 1 mahdollistaa hyvin pienen retkihotellin syntymisen tien varrelle. Vaihtoehdon 2 kerrosalaneliömäärät ja rakennuspaikkojen määrä (2) ohjaa sen sijaan paremmin yksittäisten loma-asuntojen rakentamiseen.</p>	
Liikenne	<p>Maksimitilanteessa: Henkilöautoliikenne 192 /vrk Linja-autoliikenne 20 / vrk Rekkaliikenne (huolto) 10 /vrk Huipputunnin liikenne 40 ajoneuvoa Raskaan liikenteen osuus 14 %</p> <p>Pysäköintipaikkojen enimmäismäärä KL-alueella kaavamääräyksellä 60 paikkaa henkilöautoille.</p> <p>Jos RM<sub>4</sub>-alueelle rakennetaan vain yksi laajempi majoitustila, voivat liikennemäärät kasvaa majoitustoiminnan osalta vuorokaudessa noin 30-40 henkilöautolla poikkileikkauksessa, jos oletetaan, että matkailijat tulevat alueelle henkilöautolla, joissa on keskimäärin kaksi matkustajaa, eivätkä näiden majoitustilojen käyttäjät sisälly KL-alueen kävijämääriin.</p>	<p>Maksimitilanteessa: Henkilöautoliikenne 320 /vrk Linja-autoliikenne 0 / vrk Rekkaliikenne (huolto) 10 /vrk Huipputunnin liikenne 60 ajoneuvoa Raskaan liikenteen osuus 6 %</p> <p>Pysäköintipaikkojen enimmäismäärä KL-alueella kaavamääräyksellä 110 paikkaa henkilöautoille.</p> <p>Lisäksi RM<sub>2</sub>-alueelle toteutuvat majoitustilat tuottavat todennäköisesti 4-10 henkilöautoa poikkileikkauksessa vuorokaudessa, jos oletetaan, että matkailijat tulevat alueelle henkilöautolla, joissa on keskimäärin 2-4 matkustajaa, eivätkä näiden majoitustilojen käyttäjät sisälly KL-alueen kävijämääriin.</p>
	<p>Molemmat vaihtoehdot perustuvat alueen sijainnista johtuen ajoneuvoliikenteeseen. Vaihtoehdossa 1 linja-autoliikenteen on oletettu olevan yleisempää, koska henkilöautojen pysäköintipaikkoja on kaavassa rajoitettu enemmän.</p> <p>Huoltoliikenteen tai kevyen liikenteen osalta vaihtoehtojen välillä ei ole eroja. Huoltoliikennettä syntyy toiminnan vaatimusten ja tarpeiden mukaisesti. Nykyisellään se on huomattavasti vähemmän kuin 10 ajoneuvoa vuorokaudessa, mikä vastaa jo hyvin laajan matkailukohteen huoltoajoliikennettä. Alue ei tukeudu kevyen liikenteen yhteyksiin sijaintinsa takia, minkä takia on todennäköistä, ettei alueelle tulla kevyen liikenteen keinoin kuin korkeintaan satunnaisesti töihin. Siten alue ei edellytä satsauksia kevyen liikenteen verkostoihin.</p> <p>Liikennemäärillä ei ole merkittävää vaikutusta seututason liikennevirtoihin, sillä alueen tuottamat liikennemäärät ovat suhteessa muuhun seutuliiikenteen kasvuun</p>	

	verrattain pienet.	
Luonto ja luonnonvarat	Rantapuusto on esitetty kummassakin vaihtoehdossa säilytettäväksi eli ranta säilyy suhteellisen luonnonmukaisena kummassakin vaihtoehdossa. Rantakasvillisuuden säilyminen pehmentää rakentamisen sopeutumista maisemaan ja turvaa luonnon monimuotoisuutta niin eläin- kuin kasvikkunnankin osalta.	
	Vaihtoehdossa 1 osa selänteen herkistä metsäalueista on osoitettu RM <sub>4</sub> -alueeksi, joka mahdollistaa rakentamisen selänteen laella ja näin ollen herkän metsäluonnon tuhoutumisen alueella. Kauempana tiestä sijaitsevat herkätkä metsäalueet on osoitettu MY-alueina, joille ei saa rakentaa ja kaikki toimenpiteet vaativat maisematyöluvan. Alueen puuston ja herkän aluskasvillisuuden säilyminen turvataan näin luonnonmukaisempana.	Vaihtoehdossa 2 selänteen kaikki herkätkä metsäalueet on osoitettu MY-alueina, joille ei saa rakentaa ja kaikki toimenpiteet vaativat maisematyöluvan. Alueen puuston ja herkän aluskasvillisuuden säilyminen on turvattu vaihtoehdossa näin ollen luonnonmukaisempana.
	Kummassakin vaihtoehdossa muut metsäalueet on osoitettu M-alueina, joilla normaali metsänhoito on sallittu ja alueelle voidaan rakentaa välttämättömiä rakennuksia. Alueen puustoa voidaan kaataa ja alueelle tehdä pieniä rakennuksia tai rakennelmia, eli alue ei ole luonnontilainen.	
	Alueelle sijoittuva luonnonsuojelukohde on suojeltu kohdemerkinnällä kummassakin vaihtoehdossa, mikä parantaa kohteen säilymisen mahdollisuuksia. Luonnonsuojelukohteen ympärillä oleva metsä on osoitettu lisäksi MY-alueena, mikä turvaa kohteen lähiympäristön säilymisen paremmin, kun kaikki toimenpiteet vaativat maisematyöluvan.	
Maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	Rantapuusto on esitetty kummassakin vaihtoehdossa säilytettäväksi eli näkymät mereltä päin säilyvät suhteellisen luonnontilaisina. Rantapuusto pehmentää rakentamisen sopeutumista maisemaan.	
	M-alueella sallitaan normaalit metsänhoidolliset toimenpiteet. Osa maisemallisesti herkimmistä alueista on osoitettu MY-alueena (rannat, osa lakialueista), jolloin tehtäviin toimenpiteisiin vaaditaan maisematyöluva. Tien varren herkkä selänne on osoitettu RM <sub>4</sub> -alueeksi: selänteen ja herkän metsäalueen rakentaminen heikentää maisemakuvaa tieltä katsottaessa.	M-alueella sallitaan normaalit metsänhoidolliset toimenpiteet. Maisemallisesti herkimmillä alueilla (rannat, lakialueet ja tien varsi) metsät on osoitettu MY-merkinnällä, jolloin tehtäviin toimenpiteisiin vaaditaan maisematyöluva.  RM <sub>2</sub> - alue on suppeampi ja sijaitsee lakialueen eteläpuolella.
	Kummankin vaihtoehdon KL-alueen kaavamääräyksillä rakentamista ohjataan olemassa olevan rakentamisen mukaiseksi. KL-alueen nykyinen rakennuskanta sopeutuu hyvin luonnonympäristöön. Lehdettömään aikaan vain rantalaiturit erotuvat lähimaisemassa.	
	Kaava-alueen eteläpuolelle ja osin selänteen laelle mahdollistetaan matkailupalvelujen (RM) uudisrakentaminen ja maisemarakenteen kannalta. Selänteen päälle sijoittuva rakentaminen ei sovelly hyvin maisemaan varsinkin herkän selännekasvillisuuden vaurioituessa kulutuksen kasvaessa alueella.	Kaava-alueen ja selänteen eteläpuolelle mahdollistetaan matkailupalvelujen (RM) uudisrakentaminen ranta-alueen ulkopuolelle ja maisemarakenteen kannalta suojaisaan paikkaan, jolloin rakennukset sijoittuvat maisemallisesti hyvin ympäristöön.
	Kumpikin vaihtoehdo mahdollistaa alueella toimivan yrityksen toimintaedellytykset myös tulevaisuudessa. Nykyinen alueella toimiva yritys edistää saaristolaiskulttuurin tuntemusta ja sen toiminta perustuu kestäväen kehityksen arvoille.	



Ihmisten elinolot ja elinympäristö	<p>Työpajan tulosten perusteella vaihtoehtoilla ei ole merkittävää eroa suhteessa ihmisten kokemuksiin elinoloista ja elinympäristöstä alueella. Lähialueen asukkaat kokevat, että kummatkin vaihtoehdot lisäävät häiriötekijöitä tai säilyttävät nykyiset häiriötekijät asuinympäristössä maankäytön suunnitelman toteutuessa. Alueelta kantautuva melu koetaan pahimmaksi häiriötekijäksi. On vaikea määrittellä, mikä osa melusta aiheutuu matkailuyrityksen toiminnasta ja mikä on muiden alueella toimivien ja vierailevien aiheuttamaa (muut vapaa-ajan asunnot, yhteisöjen vapaa-ajanasunnot, ohikulkevat veneilijät jne.).</p>	
	<p>Työn yhteydessä tehdyssä meluselvityksessä on todettu melumallinnuksen avulla, ettei alueella tapahtuvasta elinkeinotoiminnasta ole meluhaittaa lähialueen asukkaille. Yksittäiset melupiikit voidaan kokea häiritseviksi. Tällaisia aiheuttaa myös normaali vesiliikenne ja mahdollisesti myös ajoneuvoliikenne Rymättyläntiellä.</p>	
	<p>Melumallinnuksen mukaan vaihtoehdon 1 mukainen maankäyttö lisää melutasoa alueella noin 2...2,5 dB(A). Suurin osa tästä melutason noususta aiheutuu liikennemäärän kasvusta. Liikennemäärän kasvu on pääasiassa yleistä liikennemäärän kasvua, ei niinkään matkailuyrityksen toiminnasta aiheutuvaa liikennemäärän kasvua.</p>	<p>Melumallinnuksen mukaan vaihtoehdon 2 mukainen maankäyttö lisää melutasoa alueella noin 1,5...2 dB(A). Suurin osa tästä melutason noususta aiheutuu liikennemäärän kasvusta. Liikennemäärän kasvu on pääasiassa yleistä liikennemäärän kasvua, ei niinkään matkailuyrityksen toiminnasta aiheutuvaa liikennemäärän kasvua.</p>
	<p>Kumpikaan vaihtoehto ei lisää uusia rakennuspaikkoja rantaan. Kaavamääräyksillä on pyritty ohjaamaan asemakaavoitusta siten, että rakentaminen sijoitettaisiin kauemmaksi rannasta (rantapuuston säilyttäminen). Näin myös uudisrakentamisesta aiheutuisi mahdollisimman vähän asukkaiden kokemia meluhaittoja rannassa.</p>	
	<p>Työpajassa vaihtoehto 1 sai 3 ääntä kysyttäessä kumpi vaihtoehdoista on parempi. Vaihtoehtoa tuettiin siksi, että löyhemmän rakentamisen (laajempi rakentamiselle osoitettu alue) koettiin aiheuttavan vähemmän meluhaittoja lähiasutukselle. Meluhaittojen kannalta aluerajauksella ei kuitenkaan ole merkitystä, koska aluevaraus on laajuudeltaan kokonaisuudessaan hyvin pieni.</p>	<p>Työpajassa vaihtoehto 2 sai 2 ääntä kysyttäessä kumpi vaihtoehdoista on parempi. Vaihtoehdon tukemiseksi ei esitetty erillistä syytä.</p>
Elinkeinoelämä ja talous	<p>Molemmat vaihtoehdot tukevat hyvin olemassa olevan toiminnanharjoittajan toimintaedellytyksiä maankäytön ja sille asetettujen rajoitteiden osalta. Saariston ja Naantalun matkailun edistämiseksi luodaan maankäytölliset puitteet alueella toimivan yrityksen toiminnan pitkäjänteiselle kehittämiselle.</p>	
	<p>Osayleiskaavalla luodaan edellytykset mm. majoitus- ja huoltotilojen lisärakentamiselle, joiden sijainti ja laajuus tarkentuvat asemakaavoituksella. Alueella pystytetään tarjoamaan 100 hengen (nykyinen kapasiteetti) majoitus- ja kokoontumistilat laadukkaammin.</p>	
	<p>Toiminnan kehittäminen todennäköisesti lisää yrityksen liikevaihtoa ja mahdollisesti myös työpaikkojen määrää ja sitä kautta hieman myös kaupungin yhteisö- ja tuloverotuloja. Alueella toimiva yritys on lisännyt alueen tunnettavuutta sekä kotietä ulkomailla.</p>	
	<p>Kummankin vaihtoehdon KL-alueen kaavamääräyksillä rakentamisen luonnetta on ohjattu olemassa olevien rakennusten kaltaiseksi, jolla turvataan rakentamisen sopeuttaminen saaristomaisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan toimijan mahdollisesti vaihtuessa.</p>	
<p>Vaihtoehto 1 rajaa alueen elinkeinotoiminnan laajuutta rajoittamalla</p> <p>* majoitustiloja: "Alueen majoitustoiminnan henkilökapasiteetin enimmäismäärä on sata (100 henkeä)."</p> <p>* pysäköintipaikkoja: " Alueelle saa sijoittaa enintään 60 autopaikkaa hen-</p>	<p>Vaihtoehto 2 rajaa alueen elinkeinotoiminnan laajuutta rajoittamalla</p> <p>* majoitustiloja: " majoitustiloja enintään yhteensä 1750 k-m<sup>2</sup>" eli noin 20-22 m<sup>2</sup>-kokoisilla 2 hengen huoneilla majoitustiloja noin 100-120 henkilölle</p>	

	<p>kilöautoille.”</p> <p>* kerrosalaa: ” Enimmäisrakennusoikeus alueella on 3500 kerrosalaneliömetriä.”</p> <p>Näillä rajauksilla alueen kävijämäärät voivat kasvaa nykyisestä, jos kaikki kerrosala käytetään kokoustiloihin ja majoituksesta luovutaan, tai jos RM<sub>4</sub>-alueelle osoitetaan yksi 500 k-m<sup>2</sup>-kokoinen hotelli matkailualueen käyttöön. Koska parkkipaikkojen määrää on kuitenkin rajattu KL-alueella, kävijöiden tulee saapua paikalle pääosin joukkoliikenteen keinoin, jolloin toiminnan laadun muutos ei lisää liikennettä merkittävästi ja näin meluhaittojakaan.</p> <p>Jos kuitenkin toiminnan harjoittaja haluaa majoitustiloja noin 100 hengelle kuten nykyisessä toiminnassa ja maantien varrelle osoitettu RM<sub>4</sub>-alue toteutuu neljänä rakennuspaikkana, eivät kävijämäärät voi kasvaa nykyisestä merkittävästi (nykyään maksimivuodepaikkamäärä 100 henkeä ja henkilöautojen parkkipaikkamäärä 50), vaikka toiminnan harjoittaja muuttuisikin alueella.</p>	<p>* pysäköintipaikkoja: ” Alueelle saa sijoittaa enintään 110 autopaikkaa henkilöautoille.”</p> <p>* kokous ja kokoontumistiloja: ” kokoontumis- ja koulutustiloja enintään yhteensä 1000 k-m<sup>2</sup>.” eli noin 200 henkilölle</p> <p>Näillä rajauksilla alueen kävijämäärät voivat kasvaa nykyisestä hieman riippuen halutusta palvelun laadusta (majoitus- ja kokoontumistilojen koko).</p> <p>Kysyntä on kuitenkin ohjaamassa palveluja koko ajan laadukkaampaan suuntaan, joten on todennäköistä, että majoittujien ja kokoustiloissa kävijöiden määrät eivät kasva näiden kaavamääräysten ohjatessa toimintaa, vaikka toiminnan harjoittaja muuttuisikin alueella.</p>
--	--	---

Vaihtoehtojen suurin ero liittyy näin ollen pääosin KL-aluevarauksen laajuuteen ja toisaalta KL-alueelle annettuihin määräyksiin kerrosaloista, majoituskapasiteetista ja pysäköintipaikkojen määrästä, joilla on pyritty rajaamaan alueen toimintaa eri tavoilla, mutta kuitenkin niin, että niiden asettamilla raameilla pyritään nykyisen toiminnan mukaiseen laajuuteen tai vähäiseen kasvuun.

Vaihtoehdot eroavat myös RM-alueen osalta: vaihtoehto 1 mahdollistaa kaiken 500 kerrosneliön toteuttamisen yhdelle rakennuspaikalle, jolloin tien varrelle voi syntyä pienimuotoinen retkihotelli, vaikka todennäköisempää onkin, että alueelle rakennettaisiin neljä erillistä loma-asuntoa. Vaihtoehdon 2 toteutuessa RM<sub>2</sub>-alue toteutuu puolestaan joko yhtenä isompana loma-asuntona tai kahtena erillisenä loma-asuntona, sillä tontin koko ja rajallinen kerrosala eivät riitä laajemman majoitustilan rakentamiseen.

KL-alueelle asetettujen määräyksien kautta alueen aiheuttamien haitallisten vaikutusten ei voi nähdä kummassakaan vaihtoehdossa lisääntyvän merkittävästi nykyisestä varsinkin, jos nykyinen toimija säilyy alueella. Jos alueen toimija muuttuu, voivat häiriöt lisääntyä kummassakin vaihtoehdossa nykyisestä etenkin, jos yöaikaista toimintaa, rannoilla kokoontumista tai moottori-veneillä ja vesiskoottereilla ajoa ei rajoiteta. Parkkipaikkojen maksimimäärät rajoittavat kummassakin vaihtoehdossa (vaihtoehto 1 tiukemmin) mahdollisuuksia muuttaa alueen toimintaa yleisemmäksi matkailukohteeksi, jonne ns. suuri yleisö pääsisi paikalle myös päiväselään henkilöautoilla. Majoituskapasiteetin rajaaminen (vaihtoehdossa 1 henkilömäärällä, vaihtoehdossa 2 kerrosalaneliömäärällä) heikentää puolestaan mahdollisuuksia muuttaa toiminnan luonnetta nykyisestä hotellimaisempaan suuntaan ja toisaalta mahdollisuuksia laajentaa alueen toimintaa nykyisestä merkittävästi. Tiukoilla rajauksilla on pyritty siihen, että toiminta alueella jatkuisi samanluonteisena, vaikka toimija vaihtuisikin.

## **Osayleiskaavaluonnos 10.1.2011**

## 6.2 Osayleiskaavaaluonnos 10.1.2011

Alueelle laadittiin osayleiskaava, joka ohjaa alueen asemakaavoitusta.

Matkailutoiminnan alue on osoitettu liikerakennusten alueeksi, koska kyse on matkailun liiketoiminnasta eikä esimerkiksi loma-asumisesta tai vapaa-ajan asumisesta. Käyttötarkoituksen kaavamerkinnän valintaa on ohjannut myös se, että ympäristökeskus on 2000-luvun alussa katsonut, että alueen lisärakentamista ei voida ratkaista poikkeamislavin ja/tai ranta-asemakaavalla toiminnan luonteesta johtuen.

### 6.2.1 Osayleiskaavaaluonnoksen 10.1.2011 rakenne

#### **KL-1 LIIKERAKENNUSTEN ALUE.**

ALUEELLE SAA SIJOITTA A KOKOONTUMIS-, KOULUTUS- JA MAJOITUSTILOJA SEKÄ TOIMINNAN EDELLYTTÄMIÄ SAUNARAKENNUKSIA SEURAAVASTI:

majoitustiloja enintään yhteensä 1900 k-m<sup>2</sup>  
kokoontumis- ja koulutustiloja enintään yhteensä 600 k-m<sup>2</sup>  
huoltotiloja enintään yhteensä 180 k-m<sup>2</sup>  
saunarakennuksia enintään yhteensä 200 k-m<sup>2</sup>

Rakennusten enimmäiskerroslukumäärä on kaksi (II).  
Alueelle saa sijoittaa enintään 60 autopaikkaa henkilöautoille.

Liikerakentamisen alueen toteuttamista on ohjattu erittelemällä rakentamisen määrää käyttötarkoitukseltaisesti majoitustiloille, kokous- ja kokoontumistiloille, huoltotiloille ja saunoille. Aluerajaus on alustavan luonnosvaihtoehdon 2 mukaisesti suppeampi, jotta rakentaminen ja alueen toiminta saadaan sijoitettua toiminnallisesti tehokkaammin ja maisemaan paremmin sopeutuvasti alavammille kohdille maastossa. Alueen rakentuminen tiiviimmäksi keskittymäksi myös vähentää alueen sisäistä liikennöintiä ja siitä aiheutuvia haittoja (herkkien kalliomännikköalueiden kuluminen, melun levittäytyminen laajemmalle).

Rakentamisen enimmäiskerroslukumääräksi on osoitettu kaksi (II), jotta rakennusten sijoittelu haasteelliseen maastoon olisi helpompaa ja rakentamista sijoitettua tiiviimmäksi paketiksi. Yhtä kerrosta korkeamman rakentamisen salliminen mahdollistaa maisemaan paremmin sopeutuvan rinnerakentamisen. Pelkästään yhteen tasoon rakentaminen aiheuttaisi paineita maaston muokkaamiselle sopivien rakennuspaikkojen toteuttamiselle.

Rakennusoikeudeksi on osoitettu 2 880 kerrosalaneliometriä, joka on merkinnässä tarkemmin eritelty eri käyttötarkoituksille, toiminnan jatkamiseksi nykyisessä laajuudessaan. Rakennusoikeuden kasvattaminen alueen nykyisestä määrästä on perusteltua rakennuslainsäädännön sekä rakentamismäärien mukaisen, turvallisen ja viihtyisän ympäristön luomiseksi.

Alustavien luonnosten VE1:sta on otettu autopaikkarakentamisen rajoitus: *Alueelle saa sijoittaa enintään 60 autopaikkaa henkilöautoille.* Tällä rajoitetaan alueen toiminnan aiheuttaman liikennöinnin määrän kasvua. Alustavassa VE2:ssä vastaava autopaikkamäärä oli 110 autoa.

Alueen rantapuusto vaaditaan yleismääräyksissä säilytettäväksi ja rakentamiselle on annettu määräyksiä.

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

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden korkeintaan kaksiasuntoisen loma-rakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 120 k-m<sup>2</sup>, yhden erillisen saunarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 k-m<sup>2</sup>, yhden erillisen talusrakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 20 k-m<sup>2</sup> sekä yhden erillisen lämpöeristämättömän vajarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 k-m<sup>2</sup>. Vajatilat saa rakentaa myös talusrakennuksen yhteyteen.

Olevia rakennuksia saa korjata.

Numero merkinnän yhteydessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän.

Loma-asuntoalue (RA) rannassa toteuttaa kumpaakin alustavaa luonnosvaihtoehtoa. Alue on jo pääosin rakentunut. Alueen rantapuusto vaaditaan yleismääräyksissä säilytettäväksi ja rakentamiselle on annettu määräyksiä.

#### **RM 4 MATKAILUPALVELUJEN ALUE.**

Alueelle saa rakentaa retkeily- ja majoitustoimintaa palvelevia rakennuksia yhteensä enintään 500 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus tulee jakaa pienempiin yksiköihin.

Numero merkinnän yhteydessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän.

Matkailupalvelujen alue (RM) on osoitettu alemmas rinnettä, jolloin maaston herkät lakialueet jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Alueelle sallitaan enintään neljä rakennuspaikkaa. Rakentamiselle on annettu yleismääräyksissä rajoitteita.

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

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella on sallittu maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Rakentamisesta on annettu lisämääräyksiä.

Maa- ja metsätalousaluetta (M) on osoitettu alueen kaakkoisosaan, jolla on suoritettu hakkuita. Alueella ei ole rakennusoikeutta alle 150 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Alueen rantapuusto vaaditaan yleismääräyksissä säilytettäväksi ja rakentamiselle on annettu määräyksiä.

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

Alueella on maisema- ja luonnonarvoja.

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.

MY-alueet rajattiin laajemman vaihtoehdon mukaiseksi, jolloin herkän kalliomänniköiden lakialueet säilyvät. Alueella ei ole rakennusoikeutta ja sillä suoritettavat toimenpiteet vaativat maisematyöluvan.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja –merkinnällä halutaan suojella alueen luontoarvoja sekä puusto, joka toisaalta luo paikallista

omaleimaisuutta alueen liiketoiminnalle, mutta suojelee myös ympäristöä liiketoiminnan ääniltä sekä toimii näkösuojana.

### **VARASTOINTIALUE**

Alueen poikki kulkevan yksityistien varteen on merkitty varastointialue, joka tulee pitää näkösuojattuna ja jonka tulee sopeutua ulkoilmeeltään ympäristöönsä. Alueella on jo kyseistä toimintaa ja merkinnällä halutaan estää siitä aiheutuvat visuaaliset haitat.

Osayleiskaavan yleispiirteisyydestä johtuen kyseinen varastointialue on päädytty osoittamaan kohdemerkinnällä, sillä kohteen pienuudesta johtuen aluevaraus (sähkölinjan merkinnän vieressä) merkintätapana ei olisi piirustusteknisesti tarkoituksenmukainen.

### **LIIKENNEALUEET**

Alueen länsilaidalla on yhdystie. Alueen sisällä jo olemassa oleva tie on merkitty yksityistienä, josta haarautuu kaksi ohjeellista tieyhteyttä lomasuntojen alueelle (RA) ja matkailupalveluiden alueelle (RM). Maantien 1890 varteen osoitetaan uusi kevyen liikenteen yhteystarve.

Herrankukkaro Oy:n laitureiden kohdalta tarkistetaan Airismaa-Aaslan osayleiskaavaa siten, että vesialuetta muutetaan yksityiseksi satama-alueeksi (LS-1). Satama-alueelle saa rakentaa huoltotiloja enintään yhteensä 120 km<sup>2</sup>. Alue on jo osittain rakentunut. Alueen rantapuusto vaaditaan yleismääräyksissä säilytettäväksi ja rakentamiselle on annettu määräyksiä..

### **SÄHKÖLINJAT**

Alueella oleva sähkölinja on merkitty kaavakarttaan.

### **SUOJELUKOhteet**

Alueelle on osoitettu luonnonsuojelukohde (SL) ja muinaismuistokohde (SM). Alueet sijaitsevat maa- ja metsätalousalueella, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

### **MUUT MERKINNÄT**

Sekä matkailupalveluiden alue (RM) että liikerakentamisen alue liikenneyhteyksineen on merkitty asemakaavoitettavaksi alueeksi. Alueen tarkempi toteutuminen ja rakentamisen yksityiskohtaisempi ohjaus tutkitaan asemakaavoituksella.

Muun alueen toteuttaminen voidaan aloittaa heti osayleiskaavan vahvistuttua normaalin lupahakemuskäsittelyn kautta rakennusvalvontaviranomaisen ohjauksessa, ilman erillisen asemakaavan laadintaa. Ranta-alueella osayleiskaavaa voidaan käyttää MRL 72 §:n mukaisesti rakennusluvan perusteena osayleiskaavan mukaiseen rakentamiseen RA -alueella.

## Osayleiskaavaehdotus

### 6.3 Osayleiskaavaehdotus

Luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen osayleiskaavaan tehtiin muutoksia ja kaavaselostusta täydennettiin. Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaavaselostusta täydennettiin ja tarkistettiin edelleen vähäiseltä osin ja vaikutusten arviointia täydennettiin.

#### 6.3.1 Osayleiskaavaehdotuksen rakenne

Osayleiskaavan pinta-alatiedot on esitetty alla olevassa taulukossa. Koko kaava-alueen pinta-alaan suhteutettuna enimmäisrakennusoikeutta on yleiskaavassa osoitettu 4 %.

Pinta-alatiedot

Aluevaraus	Pinta-ala / m <sup>2</sup>	Pinta-ala/ha	Aluevarauksen pinta-alan suhde koko kaava-alueen pinta-alaan	Enimmäisrakennusoikeus osayleiskaavassa	Rakennusoikeuden suhde aluevarauksen pinta-alaan / %
RM-1	18383	1,8383	21 %	2880	16 %
RM	6871	0,6871	8 %	500	7 %
RA	3050	0,3050	3 %	200	7 %
M	6135	0,6135	7 %		
MY	51254	5,1254	58 %		
LS-1	2090	0,2090	2 %	120	6 %
<b>yhhteensä</b>	<b>87783</b>	<b>8,7783</b>	<b>100 %</b>	<b>3700</b>	

Rakennusoikeuden suhde koko kaava-alueen pinta-alaan **4 %**

RM-1, RM ja RA- aluevarausten pinta-alat yhteensä 28304 m<sup>2</sup>

Rakennusoikeudet RM-1, RM- ja RA-alueilla yhteensä 3580 m<sup>2</sup>

Rakennusoikeuden suhde rakentamiseen osoitettujen aluevarausten pinta-alaan **13 %**

Osayleiskaavaehdotuksessa Herrankukkaron alue osoitettiin matkailupalvelujen alueena luonnosvaiheen liikerakennusten alueen sijaan. Aluevarauksen laajuutta tai suurimpia sallittuja kerrosaloja ei muutettu verrattuna luonnosvaiheeseen. Matkailupalvelujen alueen määräykseen on lisätty määräys rakennusten sijoittelusta niin, että syntyisi suojaisia ulko-oleskelutiloja.

#### RM-1

##### MATKAILUPALVELUJEN ALUE.

Alueelle saa sijoittaa matkailu- ja virkistyspalvelujen liiketoimintaan liittyviä kokoontumis-, koulutus- ja majoitustiloja sekä toiminnan edellyttämiä sauna- ja huoltorakennuksia seuraavasti:  
majoitustiloja enintään yhteensä 1900 k-m<sup>2</sup>  
kokoontumis- ja koulutustiloja enintään yhteensä 600 k-m<sup>2</sup>  
huoltotiloja enintään yhteensä 180 k-m<sup>2</sup>  
saunarakennuksia enintään yhteensä 200 k-m<sup>2</sup>  
Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).  
Alueelle saa sijoittaa enintään 60 autopaikkaa henkilöautoille.

Alueen asemakaavoituksessa tulee huolehtia siitä, että rakennusten sijoittelulla luodaan suojaisia ulko-oleskelutiloja.

#### RM-1 MATKAILUPALVELUJEN ALUE.

Rakentamisen enimmäiskerroslukumääräksi on osoitettu kaksi (II), jotta rakennusten sijoittelu haasteelliseen maastoon olisi helpompaa ja rakentamista sijoiteltua tiiviimmäksi. Yhtä kerrosta korkeamman rakentamisen salliminen mahdollistaa maisemaan paremmin sopeutuvan rinnerakentamisen. Pelkäs-

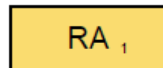


tään yhteen tasoon rakentaminen aiheuttaisi paineita maaston muokkaamiselle sopivien rakennuspaikkojen toteuttamiselle.

Rakennusoikeudeksi on osoitettu yhteensä enintään 2 880 kerrosalaneliometriä, joka on merkinnässä tarkemmin eritelty eri käyttötarkoituksille, toiminnan jatkamiseksi nykyisessä laajuudessaan. Rakennusoikeuden kasvattaminen alueen nykyisestä määrästä on perusteltua rakennuslainsäädännön sekä rakentamismäärien mukaisen, turvallisen ja viihtyisän ympäristön luomiseksi.

Alustavien luonnosten VE1:sta on otettu autopaikkarakentamisen rajoitus: *Alueelle saa sijoittaa enintään 60 autopaikkaa henkilöautoille.* Tällä rajoitetaan alueen toiminnan aiheuttaman liikennöinnin määrän kasvua. Alustavassa VE2:ssä vastaava autopaikkamäärä oli 110 autoa.

Alueen rantapuusto vaaditaan yleismääräyksissä säilytettäväksi ja rakentamista on ohjattu yleismääräyksin.

**LOMA-ASUNTOALUE.**

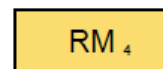
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden korkeintaan kaksiasuntoisen lomarakennuksen ja siihen liittyviä talousrakennuksia. Alueen tavoitteellinen enimmäisrakennusoikeus on 200 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Numero merkinnän yhteydessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäiskumäärän.

**RA 1 LOMA-ASUNTOALUE.**

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden korkeintaan kaksiasuntoisen lomarakennuksen. Alueen tavoitteellinen enimmäisrakennusoikeus on 200 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku II.

Loma-asuntoalue on otettu mukaan asemakaavoitettavaksi tarkoitettuun alueeseen kaavaluonnoksen nähtävillöolon jälkeen.

Matkailupalvelujen alueeseen ja maa- ja metsätalousvaltaisiin alueisiin ei tehdä muutoksia kaavaluonnoksen nähtävillöolon jälkeen.

**MATKAILUPALVELUJEN ALUE.**

Alueelle saa rakentaa retkeily- ja majoitustoimintaa palvelevia rakennuksia yhteensä enintään 500 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus tulee jakaa pienempiin yksiköihin. Numero merkinnän yhteydessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän.

**RM 4 MATKAILUPALVELUJEN ALUE.**

Matkailupalvelujen alue (RM) on osoitettu alemmas rinnettä, jolloin maaston herkäät lakialueet jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Alueelle sallitaan enintään neljä rakennuspaikkaa. Rakentamiselle on annettu yleismääräyksissä rajoitteita.

M

**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.**

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella on sallittu maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Rakentamisesta on annettu lisämääräyksiä.

**M MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.**

Maa- ja metsätalousaluetta (M) on osoitettu alueen kaakkoisosaan, jolla on suoritettu hakkuita. Alueella ei ole rakennusoikeutta alle 150 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Alueen rantapuusto vaaditaan yleismääräyksissä säilytettäväksi ja rakentamiselle on annettu määräyksiä.

MY

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

Alueella on maisema- ja luonnonarvoja.

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

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

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

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja –merkinnällä halutaan suojella alueen luontoarvoja sekä puusto, joka toisaalta luo paikallista omaleimaisuutta alueen matkailutoiminnalle, mutta suojelee myös ympäristöä liiketoiminnan ääniltä sekä toimii näkösuojana.



**VARASTOINTIALUE.**

Kohteessa sallitaan RM-alueen toimintaan liittyvä varastointi.

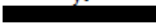


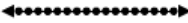
Alueen tarkka sijainti ja laajuus määritellään asemakaavoituksella.

Alueen tulee olla näkösuojattu ja ulkoilmeltaan ympäristöönsä sopeutuva.

**VARASTOINTIALUE**

Alueen poikki kulkevan yksityistien varteen on merkitty varastointialue, joka tulee pitää näkösuojattuna ja jonka tulee sopeutua ulkoilmeeltään ympäristöönsä. Alueella on jo kyseistä toimintaa ja merkinnällä halutaan estää siitä aiheutuvat visuaaliset haitat. Alueen tarkka sijainti ja laajuus määritellään asemakaavoituksella.

Osayleiskaavan yleispiirteisyydestä johtuen kyseinen varastointialue on päädytty osoittamaan kohdemerkinnällä, sillä kohteen pienuudesta johtuen aluevaraus (sähkölinjan merkinnän vieressä) merkintätapana ei olisi piirustusteknisesti tarkoituksenmukainen.

	YHDYSTIE.
	YKSITYISTIE.
	OHJEELLINEN TIEYHTEYS. Mikäli olemassa olevalle tielle suunnitellaan parannustoimenpiteitä, on suunnittelussa huomioitava ympäristö- ja muinaisjäännösarvot ja hankkeista on pyydetty museo- viranomaisen lausunto.
	UUSI KEVYEN LIIKENTEN YHTEYSTARVE.



## LIIKENNEALUEET

Alueen länsilaidalla on yhdystie. Alueen sisällä jo olemassa oleva tie on merkitty yksityistienä, josta haarautuu kaksi ohjeellista tieyhteyttä loma-asuntojen alueelle (RA) ja matkailupalveluiden alueelle (RM). Maantien 1890 varten osoitetaan uusi kevyen liikenteen yhteystarve.

Herrankukkaro Oy:n laitureiden kohdalta tarkistetaan Airismaa-Aaslan ranta-osayleiskaavaa siten, että vesialuetta muutetaan yksityiseksi satama-alueeksi (LS-1). Satama-alueelle saa rakentaa huoltotiloja enintään yhteensä 120 k-m<sup>2</sup>. Alue on jo osittain rakentunut. Alueen rantapuusto vaaditaan yleismääräyksissä säilytettäväksi ja rakentamiselle on annettu määräyksiä.

## SÄHKÖLINJAT

Alueella oleva sähkölinja on merkitty kaavakarttaan.

	LUONNONSUOJELUKOHDE. <i>Merkinnällä on osoitettu osayleiskaavan luontoseelvityksen perusteella valtakunnallisesti vaarantunut uhanalainen luontokohde.</i>
	MUINAISMUISTOKOHDE. Muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat toimenpiteet ja maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon tai maakuntamuseoon lausuntoa varten.  Merkinnällä on osoitettu kohde sm 3746 Pirunsuu. Kohde sijaitsee kallioalueen itärinteellä, kallioiden välissä olevan kapean solamuodostuman molemmin puolin.

## SUOJELUKOhteet

Alueelle on osoitettu luonnonsuojelukohde (SL) ja muinaismuistokohde (SM). Alueet sijaitsevat maa- ja metsätalousalueella, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Muinaismuistokohteen määräystä tarkennettiin kohteen sijaintia kuvaavilla tiedoilla kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen.

ak

ASEMAKAAVOITETTAVAKSI TARKOITETTU ALUE.

## MUUT MERKINNÄT

Sekä matkailupalveluiden alue (RM) ja loma-asuntoalue (RA) liikenneyhteyksineen sekä yksityinen satama-alue on merkitty asemakaavoitettavaksi tarkoitetuksi alueeksi. Alueen tarkempi toteutuminen ja rakentamisen yksityiskohtaisempi ohjaus tutkitaan asemakaavoituksella.

Kaavaan on lisätty kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen yleismääräykset jätehuollon järjestämisestä, vesihuollon ja yleisten alueiden toteuttamisesta ja kunnossapidosta ja katualueiden toteuttamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta:

*Alueen vesihuollon järjestämisestä ja yleisten alueiden toteuttamisesta ja kunnossapidosta ovat vastuussa kiinteistön omistajat. Katualueiden toteuttamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta ovat vastuussa kiinteistön omistajat siten kuin laki yksityisistä teistä määrää.*

*Jätehuolto tulee hoitaa kunnallisten jätehuoltomääräysten mukaisesti.*

## 6.4 Kaavan vaikutusten arviointi

Kaavan valmisteluvaiheessa osayleiskaavaluonnoksen vaikutuksia on arvioitu alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, luontoon ja luonnonvaroihin, maisemaan, kulttuuriympäristöön ja rakennettuun ympäristöön, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön sekä elinkeinoelämään ja talouteen.

Vaikutusten arviointia täydennettiin kaavaehdotusta laadittaessa ja edelleen ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen.

Merkittävimmin kaavan toteuttaminen vaikuttaa rakennettuun ympäristöön ja maisemaan, kun alueen rakennusoikeuden määrää nostetaan. Haitallisten vaikutusten ehkäisemiseksi kallioiset lakialueet ja alueella oleva rantapuusto on edellytetty kaavamääräyksillä säilytettäväksi. Haitallisia vaikutuksia ehkäistään myös sillä, että matkailupalvelujen alue on osoitettu asemakaavoitettavaksi alueeksi, jolla alueella rakentamisen sijoittelua, määrää ja rakentamista ohjataan yksityiskohtaisemmin myöhemmin laadittavalla asemakaavalla. Rakennusoikeuden määrän lisääminen voi myös parantaa tilannetta lähialueen asukkaiden pelkäämien meluhaittojen ehkäisemisen osalta, kun nyt ulkona tai heikosti ääntä eristävissä rakennuksissa/rakennelmissa tapahtuvia toimintoja voidaan sijoittaa rakennuksiin sisätiloihin.

Luonnonympäristöön vaikutuksia voi tulla ihmisten liikkumisesta herkillä kallioalueilla. Vaikutuksia ei voida kuitenkaan pitää luonnon monimuotoisuuden säilymisen kannalta merkittävänä, koska suunnittelualan kallioalat ovat paikallista arvoluokkaa ja tyyppisiä myös muualla saaristossa. Suunnittelualan luonnonympäristö on pääosin ihmisen toiminnan vaikutuksen alaista.

### 6.4.1 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Osayleiskaava on aluevarausten osalta pääasiassa nykytilanteen toteava. Uusia rakennuspaikkoja saa sijoittaa RM<sub>4</sub> -alueelle lähemmäksi maantietä rantaluonnon ulkopuolelle. Osayleiskaavalla pyritään turvaamaan matkailupalvelujen alueen pitkäjänteinen kehittäminen nykyisellä paikallaan osoittamalla toiminnalle riittävät rakennusoikeudet mm. majoitus-, kokous- ja kokoontumistilojen sekä näitä palvelevien huoltotilojen rakentamiseen. Osayleiskaavan toteuttaminen on pääosin olemassa olevan yhdyskuntarakenteen kehittämistä, jolloin investointeja yhdyskuntatekniikan ja yhteyksien rakentamiseen tarvitaan mahdollisimman vähän.

Osayleiskaavassa osoitettu maankäyttö täydentää ja tiivistää olemassa olevaa matkailualueita ja mahdollistaa matkailupalvelujen laajentamisen maantien 1890 varrella. Matkailupalvelujen alueen RM-1 osalta kaavan laadinta perustuu Herrankukkaron olemassa olevaan kokous- ja koulutusalueeseen. Alueelle voi sijoittua myös muuta matkailupalvelua harjoittavaa toimintaa. Osayleiskaavaratkaisussa on kuitenkin annettu pinta-alajakauma alueelle sijoittuville rakennusoikeuksille, millä on rajoitettu alueelle sijoittuvan toiminnan luonnetta. Alueelle sijoittunut nykyinen yritystoiminta hyödyntää alueen luonnonympäristön- ja maisemakuvan vahvuuksia sekä saaristokulttuurin perinteitä ja käyttää niitä asiakkaidensa hyödyksi voimavarana, joten kyseinen toiminta on hyvin paikkaan sitoutunutta. Kokous- ja koulutusalueen perustaminen syrjäiseen paikkaan on aikanaan hajauttanut yhdyskuntarakennetta; nyt osayleiskaava turvaa toiminnan jatkumisen ja kehittämisen pitkäjänteisesti. Alue on rakentunut ja toiminta laajentunut vähitellen, ja osa lähialueen loma-/vakituisista asukkaista pitää toimintaa asutuksen naapuriin soveltumattomana. Alueen ominaispiirteet asettavat omat rajoituksensa, mm. maastomuodot ja maisema, toiminnan edelleen laajentumiselle.

Osayleiskaavassa esitetty maankäyttö hyödyntää olemassa olevia rakenteita niin tiestön, vesihuoltoverkoston kuin olemassa olevan rakennetun ympäristön osalta; alue tukeutuu Luotojentiehen (maantie 1890) ja matkailuyrityksen osalta jo rakennettuun viemäriverkkoon. Osayleiskaavassa on annettu määräys vesihuollon, katujen ja yleisten alueiden toteutuksesta kiinteistön omistajien vastuulla. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta investointikustannuksia Naantalissa kaupungille.

Kaavan toiminta ei edellytä kevyen liikenteen rakentamista alueelle toiminnan luonteen ja pienimuotoisuutensa takia, vaikka väylä on esitetty yhteystarpeena kaavassa. Toteutuessaan kevyen liikenteen väylä parantaa Saariston rengastien ja mahdollisesti matkailualueelle suuntautuvan työssäkäynnin ja asiainnin turvallisuutta pyöräilyn osalta.

Osayleiskaavassa esitetty maankäyttö täydentää Rymättylän helminauhamaista yhdyskuntarakennetta, joka on muodostunut maanteiden 189 ja 1890 varrelle. Maankäyttö hyödyntää alueen omia vahvuuksia ja varaa riittävät aluevaraukset sekä rakennusoikeudet elinkeinoelämän säilymiseksi ja edelleen kehittämiseksi alueella. Näin osayleiskaava edesauttaa koko kaupunkiseudun kehittymistä tasapainoisena kokonaisuutena.

Osayleiskaava mahdollistaa matkailutoiminnan laajenemisen majoitustoiminnan osalta myös lähemmäksi maantietä (RM<sub>4</sub>). Alueen toteuttaminen on mahdollista liittyä myös olemassa olevaan matkailualueeseen.

Osayleiskaava tulee ohjaamaan alueen asemakaavoitusta, mikä edelleen tulee ohjaamaan alueen rakentamista, mm. rakennusalojen sijaintia, osayleiskaavaa yksityiskohtaisemmin. Myöhemmin laadittavan asemakaavan myötä alueen rakentamista voidaan ohjata kokonaisuutena, joka on sisäisesti toimiva ja jonka mahdolliset haitalliset vaikutukset ympäröiville alueille on minimoitu.

#### 6.4.2 Liikenne

Alueen tuottamat liikennemäärät ovat hyvin paljon riippuvaisia siitä, kuinka suuri osuus alueen asiakkaista tulee joukkoliikenteellä. Jos oletetaan, että kaavassa osoitetut parkkipaikat ovat koko ajan 80 prosenttisesti täynnä, eli alueelle tulee niin paljon asiakkaita henkilöautoilla kuin mahdollista, alue tuottaa poikkileikkauksessa liikennettä noin 220 ajoneuvoa vuorokaudessa (sisältäen siis sisään ja ulos menevän liikenteen). Tästä raskaan liikenteen osuus olisi noin 12 prosenttia.

Alueen maankäyttö perustuu alueen sijainnista johtuen ajoneuvoliikenteeseen, mutta kaavamääräyksellä rajatusta pysäköintipaikkamäärästä johtuen joukkoliikenteen osuus asiakasliikenteestä on noin 50 prosenttia.

Alue ei tukeudu kevyen liikenteen yhteyksiin sijaintinsa takia, joten on todennäköistä, ettei alueelle tulla kevyen liikenteen keinoin kuin korkeintaan satunnaisesti töihin. Siten alue ei edellytä satsauksia kevyen liikenteen verkostoihin, vaikka kaavassa on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve maantien 1890 varrelle saariston rengastien kevyen liikenteen yhteyksien kehittämisen turvaamiseksi.

Liikennemäärillä ei ole merkittävää vaikutusta seututason liikennevirtoihin, sillä alueen tuottamat liikennemäärät ovat suhteessa muuhun seutuliiikenteen kasvuun verrattain pienet.

Kaavassa on annettu määräys katualueiden toteuttamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta ovat vastuussa kiinteistön omistajat siten kuin laki yksityisistä teistä määrää.

Voimassa olevaa Airismaa-Aaslan osayleiskaavaa tarkistetaan vesialueen osalta osoittamalla matkailupalvelujen aluevaraukseen liittyen yksityistä satama-aluetta suunnittelualueen itäosaan. Vesialue on yhteisomistuksessa, joten satamatoimintojen kehittäminen vaatii neuvotteluja vesialueen osakkaiden kesken. On huomattava, että muu kuin yksityiskäyttöön tarkoitettu laituri vaatii aluehallintoviranomaisen luvan. Myöskään yksityisiä laitureita ei tule sijoittaa kiinteistörajoiden välittömään läheisyyteen. Naapurusto on ilmaissut huolensa vesiliikenteen lisääntymisestä alueella. Vesiliikenteen ohjaaminen ei kuitenkaan ole osayleiskaavassa ratkaistavissa oleva asia. Suunnittelualueen pohjoispuolitse kulkee yleisesti vesiliikennettä, sillä Kirveenrauman salmessa on 2,4 m vesiliikenteen väylä, johon kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta. Yksityisen satama-alueen aluevarauksen määräyksessä on osoitettu rakennusoi-keutta alueelle 120 k-m<sup>2</sup> huoltotiloja varten, jotta veneiden säilytys ja kunnostus voitaisiin tehdä sisätiloissa.

#### 6.4.3 Luonto ja luonnonvarat

Osayleiskaavan määräyksissä on huomioitu ympäristöarvojen turvaaminen osoittamalla luonnonsuojelukohde SL-merkinnällä suojeltavaksi ja lisäksi ohjaamalla rakentamisen sijoittelua ja rakentamistapaa luonnonympäristön ja maiseman huomioivaan suuntaan. Osayleiskaavassa rantapuusto on esitetty säilytettäväksi eli ranta säilyy suhteellisen luonnonmukaisena. Rantakasvillisuuden säilyminen pehmentää rakentamisen sopeutumista maisemaan ja turvaa luonnon monimuotoisuutta niin eläin- kuin kasvikkunnankin osalta.

Maa- ja metsätalousalueiksi on osoitettu rakentamisen ulkopuolelle jätettävät alueet. Nämä on jaettu maisemallisen ja ympäristöllisen merkityksen mukaan tavanomaisiksi maa- ja metsätalousalueiksi (M) ja maa- ja metsätalousalueiksi, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Selänteen kaikki herkat metsäalueet ja kallioiden lakialueet on osoitettu MY-alueina, joille ei saa rakentaa ja joilla suoritettavat toimenpiteet vaativat maisematyöluvan. Alueen herkkä puusto ja aluskasvillisuus säilyvät näin luonnonmukaisempana. Alueelle sijoittuvat vapaat rannat on osoitettu MY-alueina.

Muut metsäalueet on osoitettu M-alueina, joilla normaali metsänhoito on sallittu ja alueelle voidaan rakentaa välttämättömiä rakennuksia. Alueen puustoa voidaan kaataa ja alueelle tehdä pieniä rakennuksia tai rakennelmia, eli alue ei ole luonnontilainen.

Alueelle sijoittuva luonnonsuojelukohde on suojeltu kohdemerkinnällä, mikä parantaa kohteen säilymisen mahdollisuuksia. Luonnonsuojelukohteen ympärillä oleva metsä on osoitettu lisäksi MY-alueena, mikä turvaa kohteen lähiympäristön säilymisen paremmin, kun kaikki toimenpiteet vaativat maisematyöluvan.

#### 6.4.4 Maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö

Kaavaa laadittaessa on huomioitu maisemaselvityksessä annetut suositukset maisemallisesti merkittävien lakialueiden ja rannan reunavyöhykkeen säilyttämisestä rakentamattomina.

Kaavan toteutuminen voi muuttaa jonkin verran maisemanäkymiä läheisiltä vastarannoilta sekä vesistöä päin katsottuna. Vaikutukset eivät todennäköi-

sesti ole haitallisia, sillä matkailualue ei heikennä tälläkään hetkellä maisemakuvaa ja kaavan määräykset tähtäävät samankaltaisen rakentamisen ja ympäristönhoidon jatkamiseen alueella. Osayleiskaavamääräyksissä on todettu, että asemakaavoituksella rakennusten sijoittelua, massoittelemista, rakentamistapaa ja materiaalien valintaa tulee ohjata siten, että se sopeutuu maisemaan sekä kulttuuriympäristöön ja luonnonympäristöön. Tällä ohjataan asemakaavoitusta suunnittelemaan rakennusten sijoittelua ja kokoa yksityiskohtaisemmin alueella jo olevan rakennetun ympäristön rakentamistapaan (pienimittakaavaista puurakentamista) soveltuvaksi. Maisemaselvityksen suosituksen mukaan rakentaminen tulisi sijoittaa olevan rakennuskannan yhteyteen tai sen lähetyville sitä täydentämään. Rakentamisen tulisi myötäillä maiseman suuntautuneisuutta ja sijoittua osaksi maisemaa.

Rantapuusto on määrätty säilytettäväksi. Rantapuuston säilymisen myötä näkymät mereltä päin säilyvät suhteellisen luonnontilaisina. Rantapuusto pehmentää rakentamisen sopeutumista maisemaan.

Matkailualueella palveleva yksityinen satama sekä tätä palvelevat rakennukset voivat näkyä tulevaisuudessa myös kaukomaisemassa, ja näin ne edistävät rakennetun rantamaiseman muotoutumista alueelle. Muutos nykyiseen ei ole huomattava, sillä jo nyt rannassa on venelaituri sekä tätä palveleva rakennus, jotka erottuvat lähimaisemassa lehdettömään aikaan.

M-alueella sallitaan normaalit metsänhoidolliset toimenpiteet. Maisemallisesti herkimmillä alueilla (rannat, lakialueet ja tien varsi) metsät on osoitettu MY-merkinnällä. Näillä alueilla tehtäviin toimenpiteisiin vaaditaan maisematyöluupa, jolloin maisemallisesti herkäät alueet säilyvät paremmin ja huomioidaan metsänhoitotoimenpiteiden yhteydessä asianmukaisesti.

Kaava-alueen ja selänteen eteläpuolelle mahdollistetaan matkailupalvelujen (RM) uudisrakentaminen ranta-alueen ulkopuolelle ja maisema-arvojen kannalta suojaisaan ja sopivaan paikkaan niin, että selänteen laki säilyy rakentamattomana. Lakialueen säilyttämisellä tavoitellaan myös horisontin puuston rajan säilymistä ehyenä.

Osayleiskaava mahdollistaa alueella matkailutoiminnan toimintaedellytykset ja laajentamisen myös tulevaisuudessa. Nykyinen alueella toimiva matkailualan yritys edistää saaristolaiskulttuurin tuntemusta, ja yrityksen toiminta perustuu kestävän kehityksen arvoille.

#### 6.4.5 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Aloitusvaiheessa järjestetyn työpajan ja edellisten kaavakierrosten valitusten perusteella voidaan todeta, että lähialueen asukkaat kokevat, että osayleiskaavassa osoitettu matkailupalvelujen alue (RM-1 -alue) lisää häiriötekijöitä tai säilyttää nykyiset häiriötekijät asuinympäristössä maankäytön suunnitelman toteutuessa. Alueelta mahdollisesti kantautuva melu koetaan pahimmaksi häiriötekijäksi. Melu koetaan haitalliseksi muuten hiljaisena pidetyssä saaristossa. Lisäksi usein loma-asunnon pihapiirissä melu koetaan häiritsevämpanä kuin vakituisen asunnon ollessa kyseessä. Vesi kantaa melua myös paremmin kuin maaperä. Laaditussa melumallinnuksessa on huomioitu vesialue melua heijastavana pintana. Paikallisista sääolosuhteista riippuen melun vaikutukset voivat ulottua pitkällekin.

Työn yhteydessä tehdyssä meluselvityksessä on todettu melumallinnuksen avulla, ettei alueella tapahtuvasta elinkeinotoiminnasta ole valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjeet ylittävää meluhaittaa lähialueen asukkaille.



Mallinnuksessa melulähteenä käytettiin 3000 m<sup>2</sup> laajuista aluemelulähdettä ja äänitehotasona 86 dB(a)/m<sup>2</sup>, joka vastaa 325 henkilön yhtäaikaista äänekästä puhetta aluemelulähteen alueella. Mallinnusta täydennettiin vielä ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen siten, että melulähde siirrettiin matkailualueella kohti itää. Täydennetty meluselvitys on kaavaselostuksen liitteenä. Myöskään itään päin siirretyllä aluemelulähteellä ei ole raja-arvot ylittävää vaikutusta lähimpiin häiriintyviin kohteisiin. Myös mahdollisen melun leviämisen estämiseksi rakennuskanta kannattaisi keskittää tiiviiseen ryhmään alaville paikoille ja vain vähän rinteisiin, jotta rakennuskanta muodostaisi meluesteen mahdollisen melun leviämiseksi.

Vaikka valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutasoille asetetut ohjearvot eivät ylity, melun kokeminen on subjektiivista ja yksittäiset melupiikit voidaan kuitenkin kokea asukkaiden mielissä häiritseviksi. Tällaisia melupiikkejä aiheuttaa myös normaali vesiliikenne (väylä Kirveenrauman salmen kautta) ja mahdollisesti myös ajoneuvoliikenne Rymättyläntiellä, joten matkailualue ei ole ainoa melua aiheuttava toiminto tutkitulla vaikutusalueella. Alueella suoritettiin myös melumittauksia kesäkuussa 2010. Melumittausten mallinnusta korkeammat melutasot johtuivat mm. sääolosuhteista (tuuli ja sen aiheuttama laineiden ääni) ja muista melulähteistä, kuten ohiajaneista moottoriveineistä sekä liikenteestä.

Melun hyväksyttävään tasoon vaikuttaa mm. altistumisen vapaaehtoisuus ja kokemus melun hallittavuudesta. Lainsäädännössä asetetut melutasojen ohjearvot jättävät osin häiritsevyyteen vaikuttavia tekijöitä huomioimatta (mm. äänekkyys, äänen terävyys ja kireys, kapeakaistaisuus ja soivuus, jaksottaisuus, melulähteen liikkuminen).

Melumallinnuksen mukaan osayleiskaavan mukainen maankäyttö nostaa melutasoa alueella noin 2...2,5 dB(A). Noin 3 dB(A) muutos tasosuureessa merkitsee melun äänienergian kaksinkertaistumista, mutta ihminen sen sijaan kuulee äänen kaksinkertaistuvan, kun äänen voimakkuus kasvaa 10 dB(A). Melutason nousu 2...2,5 dB(A) on ihmisen huomattavissa, mutta se ei riitä havahduttamaan havainnoijaa. Suurin osa tästä melutason noususta aiheutuu liikennemäärän kasvusta, johon sisältyy ja josta pääosa on yleistä liikennemäärän kasvua maantiellä 1890. Matkailutoiminnan aiheuttama liikennemäärän kasvu on tähän nähden vähäistä.

Osayleiskaava ei lisää uusia rantarakennuspaikkoja, joten naapurisuhteissa ei sinänsä tapahdu suuria muutoksia. Uudisrakentamista on ohjattu rantaluonnon ulkopuolelle rantapuuston säilyttämisen vaatimuksella ja maisemaan sopeuttamisen vaatimuksella, jotta alue ulkopuolelta tarkasteltaessa muuttuisi mahdollisimman vähän. Lisäksi myöhemmin asemakaavaa laadittaessa uudisrakennusten sijoittelulla voidaan vaikuttaa melun leviämiseen muodostamalla rakennuksista suojaisia pihapiirejä ulko-oleskelutiloiksi. Näin myös lähialueen asukkaiden ja loma-asukkaiden viihtyisyyshaittana kokemia meluhaittoja voidaan pyrkiä ehkäisemään asemakaavoituksella ja edelleen rakennussuunnitteluvaiheessa rakenteiden suunnittelulla. Suuri vaikutus mahdollisesti aiheutuviin meluhaittoihin on kuitenkin asiakastoiminnan ohjauksella ja toimijan laatuilla säännöillä (nykyisen toimijan sääntönä yörauha).

#### 6.4.6 Elinkeinoelämä ja talous

Osayleiskaava edistää maaseudun ja saariston elinkeinotoiminnan toimintaedellytyksiä maankäyttö- ja rakennuslain hengen sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti.

Kaavan toteuttaminen lisää rakennusoikeuden määrää alueella, mikä lisää rakennusalan työmahdollisuuksia paikallisesti.

Osayleiskaava tukee hyvin matkailutoiminnan toimintaedellytyksiä maankäytön ja sille asetettujen rajoitteiden osalta. Osayleiskaavalla luodaan maankäytölliset puitteet saariston ja Naantalin matkailun edistämiseksi rengastien varressa. Osayleiskaavamääräyksillä rajataan alueelle sijoittuvan toiminnan luonnetta mahdollisten haittavaikutusten lieventämiseksi. Maankäytön suunnitelmien saaminen ajan tasalle on ehdoton edellytys elinkeinotoiminnan pitkänjänteiselle kehittämiselle, sillä nykytilanteessa alueelle ei voida rakentaa toiminnan vaatimia parempitasoisia majoitus- ja kokoontumistiloja.

Kaavalla luodaan edellytykset mm. majoitus-, kokoontumis- ja huoltotilojen lisärakentamiselle, millä pystytään tarjoamaan noin 100 hengen (nykyinen kapasiteetti) majoitus- ja kokoontumistilat laadukkaammin. Toimintoja pystytään sijoittamaan kaavan toteuttamisen myötä yhä enemmän sisätiloihin, jolloin myös matkailu- ja majoitustoiminnan tehokas ympärivuotinen käyttö on mahdollista. Kaavan toteuttaminen ja toiminnan kehittäminen todennäköisesti lisää yrityksen liikevaihtoa ja mahdollisesti myös työpaikkojen määrää ja sitä kautta kaupungin yhteisö- ja tuloverotuloja. Alueella toimiva yritys on lisännyt alueen tunnettavuutta sekä koti- että ulkomailla, ja näin sillä voi nähdä olevan jo laajempaa, jopa kansallista merkitystä matkailuelinkeinoelämän kehittymiselle.

Osayleiskaavan kaavamääräyksillä rakentamisen luonnetta on ohjattu olemassa olevien rakennuskannan kaltaiseksi, jolla turvataan rakentamisen pienimittakaavaisuus ja sopeuttaminen saaristomaisemaan, luonnonympäristöön ja kulttuuriympäristöön.

Osayleiskaava rajaa alueen elinkeinotoiminnan laajuutta seuraavasti:

\* majoitustiloja: " majoitustiloja enintään yhteensä 1900 k-m<sup>2</sup>" eli noin 25 m<sup>2</sup>-kokoisilla 2 hengen huoneilla majoitustiloja noin 90-110 henkilölle, kun huomioidaan, että kerrosalasta vähintään 25 % on rakenteita ja aputiloja

\* pysäköintipaikkoja: " Alueelle saa sijoittaa enintään 60 autopaikkaa henkilöautoille."

\* kokous ja kokoontumistiloja: " kokoontumis- ja koulutustiloja enintään yhteensä 600 k-m<sup>2</sup>." eli noin 115 henkilölle, kun kerrosalasta 75 % laskeetaan olevan hyötypinta-alaa (vaikutusten arvioinnissa mm. liikenteellisissä vaikutuksissa on huomioitu, että tiloissa ryhmät voivat vaihtua päivän aikana)

Näillä rajauksilla alueen kävijämäärät voivat kasvaa nykyisestä hieman riippuen halutusta palvelun laadusta (majoitus- ja kokoontumistilojen koko). Kysyntä on kuitenkin ohjaamassa palveluja koko ajan laadukkaampaan suuntaan, joten on todennäköistä, että majoittujien ja kokoustiloihin kävijöiden määrät eivät kasva näiden kaavamääräysten ohjatessa toimintaa.

Kaavassa on annettu määräys yleisten alueiden, katualueiden ja vesihuollon järjestämisestä kiinteistön omistajien vastuulla, joten näiden rakentamiseen, huoltoon ja ylläpitoon liittyviä kustannuksia ei tule kaupungin maksettavaksi. Osayleiskaavan toteuttaminen on pääosin olemassa olevan yhdyskuntarakenteen kehittämistä, jolloin investointeja yhdyskuntatekniikan ja yhteyksien rakentamiseen tarvitaan mahdollisimman vähän.

Kaavaehdotuksessa saadussa muistutuksessa on mainittu pelko ympäröivien loma- ja vakituisten asuntojen arvon alenemisesta matkailupalvelujen alueen kehityksen myötä. Muistutuksessa pelätään kiinteistöjen arvon alenemistä, jos matkailupalvelujen alueen toiminnasta aiheutuu nykyistä enemmän viihtyvyyshaittaa. Kiinteistöjen arvoon ei voida kaavoituksessa ottaa kantaa, koska arvo on riippuvainen monesta muusta asiasta, kuten rantaviivan määrästä, rannan laadusta, rakennettavuudesta, rakennusoikeudesta, rakennusten kunnosta ja rakentamisen laadusta jne. Matkailupalvelujen alueen kehitys voi myös avata uusia palveluita lähialueen asukkaille, jos matkailutoiminnan luonne muuttuukin nykyisestä ryhmälle suunnatusta toiminnasta yksityisempään. Palvelujen lisääntyminen asutuksen läheisyydessä taas voi nostaa kiinteistöjen arvoa. Lisäksi rakennusoikeuden myöntämisellä voi olla edellä (6.4.5) esitettyjä positiivisia vaikutuksia mahdollisten meluhaittojen leviämisen ehkäisemiseen.

## 6.5 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja yleiskaa- valle asetettuihin sisältövaatimuksiin

### 6.5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista päättää valtioneuvosto. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksena on auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueiden käytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät on hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Tarkistuksen pääpaino on ollut ilmastonmuutoksen hillitsemistä ja yhdyskuntarakenteen eheyttämistä koskevissa tavoitteissa ja tavoitteiden vaikuttavuuden lisäämisessä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin
<p><b>Toimiva aluerakenne</b></p> <p>Alueidenkäytöllä edistetään <b>kaupunkien ja maaseudun vuorovaikutusta</b> sekä <b>kyläverkoston kehittämistä</b>. Erityisesti harvaan asutulla maaseudulla ja taantuvilla alueilla kiinnitetään alueidenkäytössä huomiota jo <b>olemassa olevien rakenteiden</b> hyödyntämiseen sekä <b>elinkeinotoiminnan ja muun toimintapohjan monipuolistamiseen</b>. Alueidenkäytössä otetaan huomioon haja-asutukseen ja <b>yksittäistoimintoihin perustuvat elinkeinot</b> sekä maaseudun tarve saada uusia pysyviä asukkaita.</p> <p>Maakunnan suunnittelussa on esitettävä valtakunnallisesti <b>tärkeät vyöhykkeet</b> sekä kaupunki- ja taajamaverkostot ja niiden kehittämisperiaatteet. Maakunnan suunnittelussa on selvitettävä <b>maaseudun alue- ja yhdyskuntarakenteen sekä kyläverkoston kehittämiseen liittyvät toimenpiteet</b>, joilla edistetään olemassa olevien rakenteiden hyödyntämistä, palvelujen saatavuutta, <b>maaseudun elinkeinotoiminnan monipuolistamista sekä ympäristöarvojen säilymistä</b>.</p>	<p>Alueen osayleiskaavoittaminen toteuttaa kaupunkien ja maaseudun vuorovaikutuksen edistämisen tavoitetta ja kyläverkoston kehittämistä. Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsee lähin kehitettävä kylä (maakuntakaavan merkintä at), Röölä kylä. Osayleiskaava-alueella sijaitsevan matkailutoiminnan kehittämisen edistämiseksi edistetään myös kylän kehittämistä ja mahdollistetaan maaseudun elinkeinotoiminnan monipuolisuus. Alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti alueidenkäytön suunnittelussa otetaan huomioon yksittäistoimintoihin perustuvat elinkeinot.</p> <p>Matkailualueen osayleiskaava kuuluu maakuntakaavan (hyv. maakuntavaltuustossa 13.12.2010) saariston rengastiehen tukeutuvaan kehittämisvyöhykkeeseen, jota kehitetään matkailuun perustuen. Osayleiskaavoituksella toteutetaan maakuntakaavan tavoitetta ympärivuotisten saariston matkailu- ja muiden elinkeinojen edistämisestä. Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu vahvistettavana olevassa maakuntakaavassa matkailukohde, joka siis on osa maaseudun alue- ja yhdyskuntarakennetta ja siten kyläverkoston kehittämistä.</p> <p>Osayleiskaavan määräyksissä on huomioitu ympäristöarvojen turvaaminen (kohde SL ja lisäksi oh-</p>

	<p>jaamalla rakentamisen sijoittelua ja rakentamista-paa luonnonympäristön ja maiseman huomioivaan suuntaan).</p>
<p><b>Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu</b></p> <p>Alueidenkäytöllä edistetään <b>elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä</b> osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen.</p> <p>Runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot suunnataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muutoin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.</p> <p>Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä <b>matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava tukemaan</b> maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuuria.</p> <p>Alueidenkäytössä on ehkäistävä <b>melusta</b>, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja <b>pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja</b>. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.</p>	<p>Osayleiskaavalla pyritään turvaamaan matkailupalvelujen alueen pitkäjänteinen kehittäminen nykyisellä paikallaan osoittamalla toiminnalle riittävät rakennusoikeudet mm. majoitus-, kokous- ja koontumistilojen sekä näitä palvelevien huoltotilojen rakentamiseen. Osayleiskaavan toteuttaminen on olemassa olevan yhdyskuntarakenteen kehittämistä.</p> <p>Osayleiskaavassa on rajoitettu pysäköintipaikkojen määrää matkailupalvelujen alueella. Tällä on pyritty henkilöautoliikenteen ehkäisemiseen. Osayleiskaava-alue sijaitsee saariston rengastien välittömässä läheisyydessä, joten periaatteessa tätä maantietä käyttävä julkinen joukkoliikenne palvelisi myös matkailualueita. Matkailualueen toiminta ei voi kuitenkaan täysin perustua julkisiin liikenneyhteyksiin, vaan alueen toiminta perustuu pääosin nykyisellään yksityisten ryhmien ryhmäkuljetuksiin.</p> <p>Matkailupalvelujen kehittämisedellytysten turvaaminen maaseudulla ja lähellä olemassa olevaa Rööllän kylää toteuttaa alueidenkäyttötavoitetta suunnata matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuuria.</p> <p>Osayleiskaavaa laadittaessa on tehty melumallinnus ja meluselvitys maantien liikennemelun ja matkailutoiminnasta aiheutuvan melun selvittämiseksi.</p>
<p><b>Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat</b></p> <p>Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden <b>alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä</b>. Alueidenkäytöllä <b>edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä</b>. Ekologisten yhteyksien säilymistä suojelualueiden sekä tarpeen mukaan niiden ja muiden arvokkaiden luonnonalueiden välillä edistetään.</p> <p>Alueidenkäytöllä edistetään luonnon virkistyskäyttöä sekä <b>luonto- ja kulttuurimatkailua parantamalla moninaiskäytön edellytyksiä</b>.</p> <p>Maakunnan suunnittelussa on <b>tuettava matkailukeskusten ja alueiden verkottumista sekä vapaa-ajan käytön vyöhykkeiden kehittämistä niin</b>, että muodostuu</p>	<p>Matkailualueen kehittämisedellytysten turvaamisella edesautetaan myös alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä. Matkailutoiminta osayleiskaava-alueella perustuu paikan ja luonnonympäristön ominaisuuksiin ja saaristolaiskulttuuriin.</p> <p>Luonnon monimuotoisuuden kannalta herkimmat alueet on sisällytetty MY-alueisiin, jolloin niiden säilyminen on turvatumpaa kuin tavanomaisena maa- ja metsätalousalueena. Lisäksi kaavamerkinnoin ja määräyksiin ja turvattu alueella olevan luonnonsuojelukohteen säilyminen.</p> <p>Osayleiskaava mahdollistaa matkailutoiminnan pitkäjänteisen kehittämisen, joten kaavalla edistetään luonto- ja kulttuurimatkailua.</p> <p>Maakunnan suunnittelussa on tuettu matkailukeskuksen toimintaa osoittamalla se kohdemerkinnällä maakuntakaavassa (valt. hyv. 13.12.2010, ei lain-</p>

<p>toimivia palvelukokonaisuuksia. <b>Ensisijaisesti on kehitettävä olemassa olevia matkailukeskuksia ja alueita. Alueiden käytön suunnittelussa matkailualueita tulee eheyttää ja osoittaa matkailun kehittämiseksi riittävät alueet.</b></p>	<p>voimainen). Matkailukohde liittyy Saariston ren- gastien laajempaan matkailun kehittämisen vyö- hykkeeseen. Osayleiskaavalla edistetään näiden tavoitteiden toteutumista.</p> <p>Osayleiskaavan mahdollistama matkailuyrityksen kehittäminen on olemassa olevan matkailualueen kehittämistä, ja siten valtakunnallisten alueiden- käyttötavoitteiden mukaista. Osayleiskaavalla on osoitettu riittävät aluevaraukset ja enimmäisra- kennusoikeudet matkailun pitkäjänteiselle kehittä- miselle.</p>
<p><b>Toimivat yhteysverkot ja energia- huolto</b></p> <p>Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja verkostoja. Alueiden- käytössä turvataan energiahuollon valtakun- nalliset tarpeet ja edistetään uusiutuvien energialähteiden hyödyntämismahdollisuuksia.</p>	<p>Matkailualueelle on rakennettu yksityinen vesihuol- toverkosto, jonka kapasiteetti riittää kattamaan laajennusten vesihuollon vaatimukset. Siten alueen kehittäminen edistää olemassa olevien verkostojen hyödyntämistä. Osoittamalla sähkölinjan yhteys- tarve sekä kevyen liikenteen väylän yhteystarve edistetään seudullisen energiahuollon verkoston toteuttamista ja seudullisten pääliikenneyhteyksien toteuttamista.</p>
<p><b>Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityi- set aluekokonaisuudet</b></p> <p>Alueidenkäytöllä edistetään <b>rannikkoalu- een</b>, Lapin tunturialueiden ja Vuoksen vesis- töalueen säilymistä luontoja kulttuuriarvojen kannalta erityisen merkittävänä aluekokonai- suuksina.</p> <p>Samalla varmistetaan, että <b>asumisen ja elinkeinotoiminnan harjoittamisen edel- lytykset</b> säilyvät. Alueiden <b>erityispiirteet</b> tunnistetaan ja alueidenkäyttö sovitetaan mahdollisimman tasapainoisesti yhteen poik- keuksellisten luonnolojen, luonnon kesto- kyvyn ja kulttuuriarvojen turvaamiseksi. Sa- malla <b>tuetaan luonnonoloihin sopeutu- neiden omaleimaisten kylä- ja kulttuu- riympäristöjen säilymistä ehyinä.</b></p> <p>Saaristomerellä kiinnitetään huomiota alueen jakaantumiseen rannikko-, väli- ja ulkosaa- ristoon sekä niiden luonnon, kulttuuriympä- ristöjen ja asutuksen ominaispiirteiden säily- miseen. <b>Samalla otetaan huomioon elin- keinoelämän ja pysyvän asutuksen tar- peet.</b> Saaristomerellä turvataan kulttuuri- maiseman kannalta merkittävien alueiden ja riittävän laajojen rakentamattomien alueiden säilyminen.</p>	<p>Osayleiskaavan määräyksissä ja aluevarausten rajauksissa on huomioitu saaristolunnon ominais- piirteet. Lakialueet on jätetty rakentamiseen osoi- tettujen aluevarausten ulkopuolelle.</p> <p>Osayleiskaavalla varmistetaan, että elinkeinotoi- minnan harjoittamisen edellytykset säilyvät ja mahdollistavat elinkeinotoiminnan suunnitelmalli- sen pitkäjänteisen kehittämisen. Osayleiskaava- vassa on annettu riittävän tarkkoja määräyksiä ja rajoitettu esimerkiksi rakennettavaa kerrosalaa, jotta voidaan arvioida rakentamisen vaikutukset asuinympäristöön ja maisemaan.</p> <p>Matkailualueen nykyinen rakennuskanta sopeutuu hyvin luonnonympäristöön ja maisemaan ja osayleiskaavan määräyksillä ohjataan tulevaa asema- ja rakentamista edelleen ohjaamaan rakentamis- ta maisemaan, kulttuuriympäristöön ja luon- nonympäristöön soveltuvaan suuntaan.</p>

## 6.5.2 Yleiskaavan sisältövaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §). Seuraavalla sivulla olevassa taulukossa on esitetty kaavan suhde maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin yleiskaavan sisältövaatimuksiin.

<b>Yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §)</b>	<b>Osayleiskaavan sisältö</b>
Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys	<ul style="list-style-type: none"> <li>- on osa saariston rengastien nauhataajamaa</li> <li>- on pääosin olemassa olevan rakenteen täydentämistä ja olemassa olevan matkailutoiminnan kehittämisedellytysten turvaamista</li> </ul>
Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö	<ul style="list-style-type: none"> <li>- alueelle osoitetut toiminnot tukeutuvat pääosin jo olemassa oleviin maanteihin ja yksityisteihin</li> <li>- alueelle on rakennettu vesihuollon verkostoa, jonka kapasiteetti riittää kattamaan toiminnan laajentamisen</li> <li>- aluetta ei tulla osoittamaan kaupungin vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeksi</li> </ul>
Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus	<ul style="list-style-type: none"> <li>- osayleiskaava ei koske vakituista asumista vaan matkailua ja loma-asutusta</li> <li>- yleiskaava-alue tukeutuu suunnittelualueen ulkopuolisiin palveluihin, joista lähimmät sijaitsevat Röölässä, Rymättylässä</li> </ul>
Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kaava-alue sijaitsee Luotojentien (maantien) varrella, joten periaatteessa alueelle on mahdollista järjestää myös joukkoliikennettä (alueen liikennemäärät eivät kuitenkaan riitä, jotta se olisi kannattavaa)</li> <li>- alueen tiestön ja vesihuollon rakentaminen ja ylläpito (pl. maantie) ovat yksityisten kiinteistönomistajien vastuulla</li> </ul>
Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kaavaa laadittaessa on tehty aluetta ja sen lähiympäristöä koskeva meluselvitys ja siinä on todettu, ettei alueella tapahtuva toiminta tai liikenteen aiheuttama melu ylitä sallittuja ohjearvoja</li> <li>- alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi, joten asemakaavassa on vielä mahdollisuus yksityiskohtaisemmin ohjata rakentamisen sijoittelua ja sillä vaikuttaa myös ympäröivän loma-asutuksen viihtyvyyteen ehkäisemällä melun leviämistä naapurustoon</li> <li>- kun alueelle sallitaan lisärakennusoikeutta, osa toiminnoista, jotka nyt sijoittuvat ulos, voidaan sijoittaa sisätiloihin</li> </ul>
Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kaavan sallima matkailuelinkeinon kehittäminen edistää ympärivuotisen matkailutoiminnan kehittämistä saaristossa ja siten Naantalien kaupungin saaristo- ja matkailuelinkeinosten toimintaedellytysten parantamista</li> <li>- kaavalla luodaan puitteet ja rajoitukset elinkeinotoiminnan pitkäjänteiselle kehitykselle alueella</li> <li>- kaavan perusteella myös naapurusto tietää, mitä matkailupalvelujen alueelle on mahdollista sijoittaa</li> <li>- alueella olemassa oleva matkailutoiminta on valtakunnallisesti tunnettua ja myös huomioitu matkailun edistämiskeskuksen palkinnolla 2010</li> </ul>
Ympäristöhaittojen vähen-	Alueella sijaitseva ja sinne suunniteltu toiminta ei aiheuta ympä-

täminen	ristön pilaantumista, ympäristölle haitallista hajua tai pölyä. Häiritsevästä koettua melua on mahdollista pyrkiä vähentämään yritystoiminnan keinoin ohjaamalla alueella vierailevien ryhmien käyttäytymistä ja uudisrakentamisella.
Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen	Osayleiskaavassa on annettu yleismääräys, että asemakaavoituksella rakentamista on ohjattava luonnonympäristöön, maisemaan ja kulttuuriympäristöön soveltuvasti.  Osayleiskaavassa on osoitettu luonnonsuojelukohde ja muinaismuisto asianmukaisin merkinnöin.
Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys	Osayleiskaavassa on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisia alueita rantaan niin paljon kuin nykyinen rakentaminen ja maankäyttö huomioiden on mahdollista.  Vapaata rantaa on osoitettu noin 48 % koko kaava-alueen ranta-viivasta.  Osayleiskaavassa on huomioitu kevyen liikenteen reitin yhteystarve maantien varressa.

## 7 TOTEUTUS

Osayleiskaava saa lainvoiman kuulutuksella valitusajan kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä umpeuduttua. Osayleiskaavassa on osoitettu asemakaavoitettavaksi tarkoitettu alue, joka on asemakaavoitettava ennen kuin alueelle voidaan myöntää rakennuslupia.

Matkailupalvelujen alueella RM-1 asemakaavoituksessa tulee huolehtia siitä, että rakennusten sijoittelulla luodaan suojaisia ulko-oleskelutiloja. Melua aiheuttavia toimintoja ei tulisi sijoittaa rantaan, jossa meluvaikutukset korostuvat, koska vesi kantaa ääntä maaperää paremmin.

Alueen asemakaavoituksessa on rakennusten sijoittelua, massoittelua, rakentamistapaa ja materiaalien valintaa ohjattava siten, että rakentaminen sopeutuu maisemaan, kulttuuriympäristöön ja luonnonympäristöön. Rakentamisessa tulee suosia luonnonmateriaaleja. Alueen rantapuusto on säilytettävä.

Maisemaselvityksen suosituksen mukaan rakentaminen tulisi sijoittaa olevan rakennuskannan yhteyteen tai sen lähetyville sitä täydentämään. Rakentamisen tulisi myötäillä maiseman suuntautuneisuutta ja sijoittua osaksi maisemaa. Rakentamisen myötä mahdollisesti syntyvät maatäytöt ja pengerrykset tulee sovittaa maastoon. Loivasti viettävillä alueilla 1:5 luiskakaltevuus on sopiva. Rinnealueilla luiskakaltevuudet ovat luonnollisestikin merkittävästi tätä jyrkempiä. Tukimuurin käyttäminen saattaa paikoitellen olla jyrkkää luiskaa toimivampi ratkaisu.

Istutettavaan kasvilajistoon tulisi valita alueelle luontaisesti sopivia puu- ja pensaslajeja, kuten mäntyä, rauduskoivua, tammea, pihlajaa, tervaleppää, katajaa ja tuomea. Myös jonkin verran kuusta voidaan istuttaa.

Kiinteistöjen omistajat vastaavat yleisten alueiden, vesihuollon ja katualueiden toteuttamisesta, kunnossapidosta ja hoidosta sekä jätehuollon järjestämisestä kaavassa annettujen määräysten mukaisesti.

### FCG Finnish Consulting Group Oy

Hyväksynyt:

Juha Vesterberg  
aluepäällikkö

Tarkastanut:

Helena Ylinen  
suunnittelupäällikkö, arkkitehti. SAFA

Laatinut:

Johanna Närhi  
projektipäällikkö, arkkitehti

Emma Kaitaa  
suunnittelija, arkkitehti SAFA

Mari Moilanen  
FM, suunnittelumaantiede