

Rauman kaupunki

Kortelan oikeusvaikutteinen osayleiskaava

Selostus koskien 10.3.2021 päivättyä kaavakarttaa

OYK 002045



Kaavan laatija:

**Rauman kaupungin tekninen virasto / kaavoitus**

kaavoitusjohtaja Juha Eskolin

kaavoitusarkkitehti Jouni Mäkinen puh. 044 793 3365

kaavavalmistelija Jussi Helminen puh. 044 403 6100

Kanalinranta 3

26100 Rauma

[kaavoitus@rauma.fi](mailto:kaavoitus@rauma.fi)

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

Vireille tulo: kaavoituskatsaus 2019 (kuulutettu 4.4.2019)

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto 26.4.2021 44 §.

## Sisällysluettelo

1. Yleistä .....	5	3.6.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	32	6.4.2 Luontoselvitykset .....	50
1.1 Johdanto .....	5	3.6.2 Maakuntakaava .....	32	6.4.3 Arkeologinen selvitys .....	50
1.2 Osallistuminen .....	6	3.6.3 Rauman yleiskaava 2030 .....	37	6.4.4 Rakennusinventointi .....	50
1.3 Perusselvitykset sekä lähdemateriaali .....	7	3.6.4 Osayleiskaavat .....	38	6.4.5 Meluselvitys 2012 Vt 8 Rauma .....	51
2. Osayleiskaavan työvaiheet .....	8	3.6.5 Asemakaava .....	39	6.4.6 Kortelan osayleiskaavan valuma-alue tarkastelu .....	52
2.1 Suunnittelun käynnistäminen .....	8	3.6.6 Rakennusjärjestys .....	39	6.5 Osayleiskaavan mitoitus .....	53
2.2 Käsittelyvaiheet .....	8	4. Osayleiskaavatyön tavoitteet .....	40	6.5.1 Mitoituksen lähtökohdat uudelle osayleiskaavalle .....	53
2.2.1 Aloitusvaihe .....	8	4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	40	6.5.2 Aluevarausten mitoitus .....	55
2.2.2 Luonnosvaihe .....	8	4.1.1 Maakuntakaava .....	40	6.6. Maankäyttö .....	56
2.2.3 Ehdotusvaihe .....	9	4.1.2 Rauman yleiskaava 2030 .....	40	6.6.1 Kokonaisrakenne .....	56
3. Lähtökohdat .....	10	4.1.2 Yleiskaavan sisältövaatimukset .....	40	6.6.2 Asuminen, työ ja tuotanto .....	56
3.1 Alueen yleiskuvaus .....	10	4.1.3 Rauman maapoliittinen ohjelma 201841 4.1.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyt tavoitteet .....	41	6.6.3 Maa- ja metsätalous .....	57
3.1.1 Sijainti .....	10	4.2 Osallisten tavoitteet .....	41	6.6.4 Liikenne .....	58
3.1.2 Yhdyskuntarakenne .....	11	5. Vaihtoehdot ja luonnosvaiheen jälkeen tehdyt muutokset .....	42	6.6.5 Vesihuolto ja hulevedet .....	58
3.1.3 Maisema .....	11	5.1 Nollavaihtoehto .....	42	6.6.6 Kulttuuri- ja luonnonympäristöarvot .	58
3.1.4 Väestö ja asuminen .....	14	5.2 Rakennemalli alustava luonnos 2019 .....	42	7. Ympäristövaikutusten arviointi .....	60
3.1.5 Elinkeinorakenne ja työllisyys .....	14	5.3 Osayleiskaavaehdotukseen tehdyt muutokset .....	44	7.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen .....	60
3.1.6 Palvelut .....	14	6. Osayleiskaavan kuvaus .....	46	7.2 Vaikutukset liikenteeseen .....	61
3.1.7 Virkistys ja vapaa-aika .....	14	6.1 Yleisperustelu .....	46	7.3 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen .....	61
3.1.8 Liikenne .....	14	6.2 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	46	7.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin .....	61
3.1.9 Tekninen huolto .....	16	6.3 Suhde maakuntakaavoitukseen .....	47	7.5 Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	62
3.1.10 Ympäristön riski- ja häiriötekijät .....	17	6.4 Erietyiset selvityksistä johtuvat perustelut ja niiden vaikutus kaavan sisältöön .....	48	7.6 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	63
3.2 Luonnonympäristö .....	18	6.4.1 Maisemaselvitys .....	48	7.7 Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin .....	64
3.2.1 Luontoarvot .....	18			8. Osayleiskaavan toteuttaminen .....	65
3.2.2 Maa- ja metsätalous .....	21				
3.2.3 Vesistöt ja vesitalous .....	21				
3.2.4 Maaperä, topografia ja kallioperä .....	23				
3.3 Kulttuuriympäristö .....	26				
3.3.1 Rakennetun kulttuuriympäristön arvot	26				
3.4 Maanomistus .....	31				
3.5 Maankäytön rajoitukset .....	32				
3.6 Kaavoitustilanne .....	32				

## Liitteet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavakartta
- Rakentamistapaohjeet
- Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot sekä vastineet niihin

# 1. Yleistä

## 1.1 Johdanto

Osayleiskaavan laatiminen koskee Rauman keskustan eteläpuolella sijaitsevaa Kortelan kyläaluetta. Kaava-alue sijaitsee valtatie 8:n länsipuolella, Kortelantien molemmin puolin, Santperäntien pohjoispuolella. Matkaa kaupungin keskustaan alueelta on n. 4 kilometriä. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa asemakaavoitettuihin alueisiin, etelässä osin Unajan, Voiluodon ja Anttilan osayleiskaavaan sekä osin eteläisten rantojen osayleiskaavaan. Kortelan- ja Santperäntien pohjoispuolella kaava-alue ulottuu paikoin eteläisten rantojen osayleiskaava-alueelle. Kaava-alue on pinta-alaltaan n. 270 ha.

Suunnittelualueella on kaksi erilaista ympäristökokonaisuutta: Kortelan tien varrella maaseutumainen viljelysalue, joka on ollut viljelykäytössä jo vuosisatojen ajan sekä rantavyöhykkeeseen ja Kortelan asuinalueeseen rajautuva metsäalue kumpuilevine kalliomäkiin. Suunnittelualueelle antaa luonnetta meren ja siihen liittyvän huvila-alueen läheisyys.

Historiallinen Kortelan viljelyalue rakennuksineen on arvioitu paikallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Unajantie on osa satoja vuosia vanhaa ja historiallisesti merkittävää Pohjanlahden ranta-

tietä. Suunnittelualueella on kolme arkeologista kohdetta: Kortelan vanha kylätontti Kortelantien länsipäässä, Tenhonkallion I maailmansodan aikainen kallioon louhittu juoksuhauta ja Uusi-Kortelan ajoittamaton kiviröykkiö.

Suunnittelualueella on vuonna 2006 tehty havainto liito-oravareviiristä. Myös vuonna 2020 tehdyn liito-oravaselvityksen aikana vanhalla reviiirillä tehtiin papanahavaintoja. Alueella on myös luontoselvityksessä arvokkaiksi arvioituja kasvillisuuskuvioita.

Suunnittelualueen tilat ovat suurimmaksi osaksi yksityisessä omistuksessa, mutta alueella on myös kaupungin omistuksessa olevia kiinteistöjä.

Kaavoitustyön tavoitteena on laatia suunnittelualueelle maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukainen oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Uusien asuinrakennuspaikkojen osalta kaava on yksityiskohtainen aluevarausyleiskaava. Muilta osin kaavaa voidaan pitää yleispiirteisenä aluevarausyleiskaavana.

Kaavan sisällöllisenä tavoitteena on Kortelan kylärakenteen täydentäminen olemassa oleva asutus ja alueella toimivat maatilat huomioiden. Kaavatyö mahdollistaa maankäytön ohjaamisen maisema-

arvot säilyttäen ja kylämiljööön luonteenpiirteitä vahvistaen. Kaava-alue liittyy kaupungin keskustarakenteeseen ja sillä on merkitys kaupunkilaisten metsävirikistysalueena. Kaavaratkaisua ovatkin ohjanneet myös virikistys- ja luontoarvot, jotka tulee ottaa huomioon.

## 1.2 Osallistuminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 6 §:n mukaisesti kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Suunnittelutyön vuorovaikutus osallisten kanssa on painottunut kaava-aineiston virallisiin nähtävillä oloaikoihin kaavavalmistelun eri vaiheissa. Keskusteluja osallisten kanssa on käyty mm. palvelupiste Pyyrmanissa esillä olevien kaavakarttojen äärellä ja puhelimesta.

Viranomaisyhteistyö mm.:

- Luonnosvaiheen neuvottelu ELY-keskuksen, Satakuntaliiton ja Satakunnan Museon kanssa pidettiin 12.3.
- Liikennejärjestelyistä mm. valtatie 8:n parannustöidenpiteisiin varautumisesta neuvoteltiin Teams-palaverina ELY-keskuksen kanssa 13.5.

### 1.3 Perusselvitykset sekä lähdemateriaali

- Kortelan, Vasaraisten ja Soukaisten kylien rakennusinventointi 2014; Satakunnan Museo
- Rauma Vasarainen-Kortela, osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi 2014; Satakunnan Museo
  
- Rauman Kortelan, Vasaraisen ja Soukaisten osayleiskaava-alueen luontoselvitys 2013; Ahlman Group Oy
- Rauman Kortelan pystykiurunkannus- ja pikkuapollonselvitys 2017; Ahlman Group Oy
- Rauman Kortelan lepakkonselvitys 2019; Ahlman Group Oy
- Rauman Kortelan liito-oravaselvitys 2020; Ahlman Group Oy
  
- Kortela, Vasarainen, Soukainen - maisemaselvitys 2018; Rauman kaupunki / kaavoitus
- Kortelan osayleiskaavaalueen valuma-alueetarkastelu 2020; Rauman kaupunki / kaavoitus
- Rauman yleiskaava 2030 sekä sen taustaselvitykset

## 2. Osayleiskaavan työvaiheet

### 2.1 Suunnittelun käynnistäminen

Kortelan osayleiskaavan vireille tulosta ilmoitettiin joka talouteen jaetussa kaavoituskatsauksessa 2019 sekä kaupungin www-sivuilla. Kaavoituskatsaus on kuulutettu 4.4.2019.

### 2.2 Käsittelyvaiheet

#### 2.2.1 Aloitusvaihe

Kortelan osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja alustava rakennemalliluonnos olivat nähtävillä 12.9. – 14.10.2019 Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa (Valtakatu 2) sekä kaupungin internetsivuilla.

OAS lähetettiin alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajille, viranomaisille, kaupungin eri toimialoille, valiokunnille ja yhteisölle tiedoksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä alustavasta rakennemalliluonnoksesta saatiin neljä kpl kirjallisia mielipiteitä.

Satakuntaliitto kirjoitti lausunnon ja ELY- keskus antoi kommentin Kortelan osayleiskaavan rakennemallista ja osallistumis- ja arvioin-

tisuunnitelmasta. Ympäristö- ja lupalautakunta ja Rauman kaupungin terveystarkastaja totesivat, että lausunnon antaminen ei ole tässä vaiheessa tarpeen.

Mielipiteet ja lausunnot on koottu asemakaavaselostuksen liitteeksi.

#### 2.2.2 Luonnosvaihe

Kaavoitusjaosto päätti kokouksessaan 25.2.2020 asettaa Kortelan osayleiskaavan luonnoksena nähtäville. Luonnoksesta tiedotettiin lähettämällä kirje ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille. Paikallisille osallisille tiedotettiin lehtikuulutuksella.

Osayleiskaavan kaavaluonnos ja valmisteluaineisto olivat nähtävillä 12.3. – 28.4.2020 Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa (Valtakatu 2) sekä kaupungin internetsivuilla.

Koronaepidemian takia jouduttiin peruuttamaan suunniteltu avoimienovien tilaisuus, mutta uusiin rakennuspaikkoihin ja yksityistiejärjestelyihin liittyen järjestettiin 5.10. ja 3.11.2020 maanomistajataapaamiset rajatulle maanomistajaryhmälle. Lisäksi kaavoittaja kävi useita keskusteluja maanomistajien kanssa sekä maastossa että suunnitelmien ääressä. Maanomistajien kanssa käydyt keskustelut



ovat vaikuttaneet kaavaehdotuksen sisältöön. Luonnoksesta ei saatu varsinaisia kirjallisia mielipiteitä.

Luonnosvaiheessa saatiin yhteensä 7 viranomaislausuntoa seuraavilta tahoilta: Satakuntaliitolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Museovirastolta, Satakunnan Museolta, tekniseltä valiokunnalta, ympäristö- ja lupalautakunnalta sekä terveydensuojeluviranomaiselta.

Lausunnot ja mielipiteet on tarkemmin käsitelty selostuksen liitteenä olevassa asiakirjassa: Mielipiteet ja lausunnot sekä vastineet niihin.

### **2.2.3 Ehdotusvaihe**

Osayleiskaavaehdotus ja rakentamistapaohjeet olivat nähtävillä 14.1.– 18.2.2021 palvelupiste Pyyrmanissa (Valtakatu 2) sekä kaupungin Internetsivuilla.

Yleiskaavan luonnoksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, Satakunnan Museolta ja Väylävirastolta (5.3.2021 mennessä).

Ehdotusvaiheessa saatiin yksi muistutus yksityishenkilöltä ja viranomaislausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta ja Satakunnan Museolta.



### 3.1.2 Yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenteella tarkoitetaan työssäkäyntialueen, kaupunki-seudun, kaupungin, kaupunginosan tai muun taajaman sisäistä rakennetta. Se sisältää väestön ja asumisen, työpaikkojen ja tuotanto-toiminnan, palvelujen ja vapaa-ajan alueiden sekä näitä yhdistävien liikenneväylien ja teknisen huollon verkostojen sijoittumisen ja niiden keskinäisen suhteen.

Kortelan osayleiskaava-alue sijoittuu kaupunkirakenteen eteläosaan alueelle, jossa tiivis kaupunkirakenne vaihtuu haja-asutusalueeksi. Pohjoisivultaan kaava-alue rajautuu Kortelan pientaloalueeseen ja Sampaanalalan teollisuusalueeseen. Idässä kaava-alue rajoittaa valtatie 8, joka samalla luonnehtii alueen itäisimpiä osia.

Suunnittelualue on pääosin maa- ja metsätalousaluetta, jossa kaakkoisosan viljelyalueet vaihtuvat luoteessa metsämaaksi. Asutuksen ja Kortelanlahden rannan loma-asuntojen läheisyydestä johtuen metsillä on virkistyksestä merkitystä kaupunkilaisille ja mökkiläisille.

Kaava-alueen asutus on maaseutumaisista ja keskittyy pääosin Unajan-, Kitulan- ja Tenhontien varsille. Alueella on kaksi toimivaa maatilaa talouskeskusta. Kortelan alakoulu sijaitsee kaava-

alueeseen rajautuen mutta sen ulkopuolella Kortelantien varrella. Alueen lähin kauppa on niin ikään kaava-alueen ulkopuolella Kortelan liikenneaseman yhteydessä.

### 3.1.3 Maisema

Suunnittelualueella on maisemallisesti kaksi erilaista maisemakokonaisuutta. Kortelantien varren viljelysaukea on arvioitu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Kortelan kylä on perustettu viimeistään 1400-luvulla. Kylän nimi esiintyy ensimmäistä kertaa asiakirjoissa vuonna 1540. Peltoaukea on siis ollut viljelykäytössä jo vuosisatojen ajan.

Toinen maisemakokonaisuus on läntinen metsäalue kumpuilevine kalliomäkinen. Metsäalueella on paikoin kasvillisuudeltaan arvokkaita alueita kuten Kalliomännikköjä ja kanervatyypin kuivia kankaita. Pienipiirteinen metsäalue rajautuu lännessä ja etelässä rantavyöhykkeeseen.

Meren ja siihen liittyvä huvila-alueen läheisyys antaa luonnetta koko kaava-alueelle.

Unajantie on osa satoja vuosia vanhaa ja historiallisesti merkittävää Pohjanlahden rantatietä. Valtakunnallisen matkailutiestatuksen vuonna 2010 saanut Pohjanlahden Rantatie on valtakunnallinen matkailutie Vehmaalta Tornioon. Rantatie on yhdistänyt länsiranni-

kon jokisuiden kaupunkeja aina keskiajalta nykypäivään asti. Myöhäiskeskiajalla länsirannikkoa pitkin kulkenut Rantatie toimi kulku-reittinä ja postitienä, jatkuen Pohjanlahden ympäri Ruotsin eteläosiin saakka. Tarkemmin rantatiestä kerrotaan Porin kulttuurituotannon ja maisematutkimuksen laitoksen julkaisussa Pohjanlahden rantatie, Ratsupolusta rannikon matkailutiekse. Kulttuurituotannon ja maisemantutkimuksen laitoksen julkaisuja XV, Pori 2009.

Suunnittelualueella on kolme arkeologista kohdetta: Kortelan vanha kylätontti Kortelantien länsipäässä, Tenhonkallion I maailmansodan aikainen kallioon louhittu juoksuhauta ja Uusi-Kortelan ajoittamaton kiviröykkiö.



Ortokuva suunnittelualueelta ja sen lähiympäristöstä, kuva näkyy mm. pelto- ja metsäalueiden vuorottelu.

### 3.1.4 Väestö ja asuminen

Rauman asukasluku oli vuoden 2018 lopussa 39 360. Asukasluku on laskenut tasaisesti 1990-luvun ja vielä tämän vuosituhannen puolellakin. Viime vuosina väkiluku on pysynyt lähes ennallaan ja 2010-luvulla jopa kasvanut. Väkilukuun ovat vaikuttaneet myös kuntaliitokset Kodisjoen (vuoden 2007 alusta) ja Lapin (vuoden 2009 alusta) kanssa.

Kaava-alueen asutus on maaseutumaista ja keskittyy pääosin Unajan-, Kitulan- ja Tenhontien varsille. Yhteensä kaava-alueella asuu noin 90 asukasta. Suunnittelualueen läheisyydessä Kortelan asemakaavoitetulla alueella on tiiviimpää pientalorakennuskantaa.

### 3.1.5 Elinkeinorakenne ja työllisyys

Rauman suurimmat työllistäjät vuonna 2018 olivat Rauman kaupunki, UPM Communication Papers Oy, Kongsberg Maritime Finland Oy, Euroports Rauma Oy, HKScan Oyj, Osuuskauppa Keula ja Oras Oy.

Ammattimaista maataloutta harjoittaa Kortelan kylässä muutama tila. Työpaikkoja kaava-alueella on arviolta n. 2 kpl.

### 3.1.6 Palvelut

Kortelan osayleiskaava-alueella ei ole julkisia palveluita, tosin Kortelan alakoulu sijaitsee aivan kaava-alueen naapurissa. Myöskään

yksityisiä palveluita tarjoavia liikkeenharjoittajia ei kaavanlaatijan tiedon mukaan alueella ole. Kortelan liikenneasema (ABC) on Unajantien varrella kaava-alueelta n. puoli kilometriä pohjoiseen.

### 3.1.7 Virkistys ja vapaa-aika

Kortelan yleiskaava-alueella on merkittävyyttä virkistys- ja vapaa-aikakäytön kannalta lähinnä ulkoilualueena. Alueella on ulkoiluun sopivaa tiestöä ja metsiä esimerkiksi suunnistusta, marjastusta ja sienestystä silmällä pitäen. Lisäksi kaava-alueen läheisyydessä meren rannalla on useita loma-asuntoja ja kaupungin omistama Tenhonperän rantasauuna, jossa järjestetään mm. yleisiä saunavuoroja.

### 3.1.8 Liikenne

Unajantie yhdistää kaava-alueen kaupungin muuhun katuverkkoon ja Hitsaajantien ja Pyhärannantien liittymien kautta valtatie 8:aan. Kaava-alueen sisäinen liikenne kulkee Unajantietä lukuun ottamatta kokonaan yksityisteiden välityksellä.

### Valtatie 8

Valtatie 8 Turusta Oulun eteläpuolelle Liminkaan (626 km) on länsirannikon valtavyylä, jonka merkitys koko Rauman elinkeinoelämän ja aluerakenteen toimivuudelle on keskeinen. Valtatien 8 liikennemäärä (KVL) on suunnittelualueen itäpuolella noin 10230 ajon/vrk.

Raskaan liikenteen osuus on vähän alle 10 %. Ohitusmahdollisuudet ovat rajalliset sekä liittyminen sivusuunnalta päävirtaan on suuren liikennemäärän vuoksi hankalaa.

### Unajantie

Kuten edellä kohdassa 3.1.3 Maisema on todettu, Unajantie on osa satoja vuosia vanhaa ja historiallisesti merkittävää Pohjanlahden rantatietä. Unajantie on edelleen käytössä oleva reitti Unajan kyläkeskuksesta Rauman suuntaan ja samalla se palvelee myös mm. Kortelan alueen asukkaita ja mökkiläisiä. Vuonna 2019 liikennemäärä Unajantiellä oli 849 ajon/vrk.

### Muu tiestö

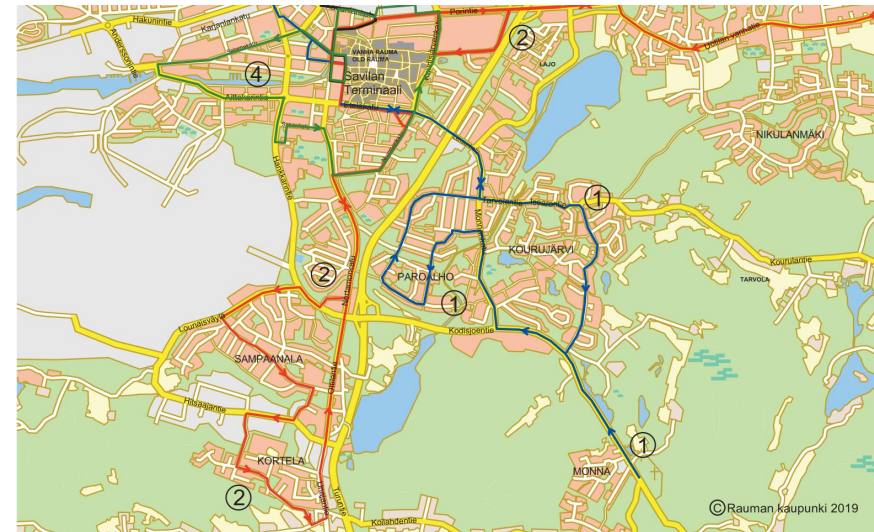
Unajantietä lukuun ottamatta kaikki kaava-alueen tiet ovat yksityisteitä. Alueen yksityisteitä ovat mm. Kortelantie, Santperäntie, Kitulantie, Tenhontie ja Tyrnitie. Yksityisteillä on kaava-alueella keskeinen tehtävä niin asuin-, loma- kuin maa- ja metsätaloustalouseliikenteen välittäjänä.

### Kevyt liikenne

Unajantien varrella on kevyen liikenteen väylä. Muuton jalankulkijat ja pyöräilijät käyttävät samaa väylää kuin moottoriajoneuvot.

### Bussiliikenne

Rauman paikallisliikenne on melko kattava ja ulottuu kaikille merkittävimmille asuntoalueille. Liikenteessä on myös käytössä edullisia kausi- ja sarjakortteja. Paikallisliikenteen toimintaedellytykset eivät ole kuitenkaan parhaat mahdolliset, koska etäisyydet asuinalueilta keskustaan ja palveluihin ovat lyhyitä ja pysäköintimahdollisuudet suosivat autolla liikkumista. Kyläalueiden ja keskustan väliset yhteydet ovat kohtalaiset.



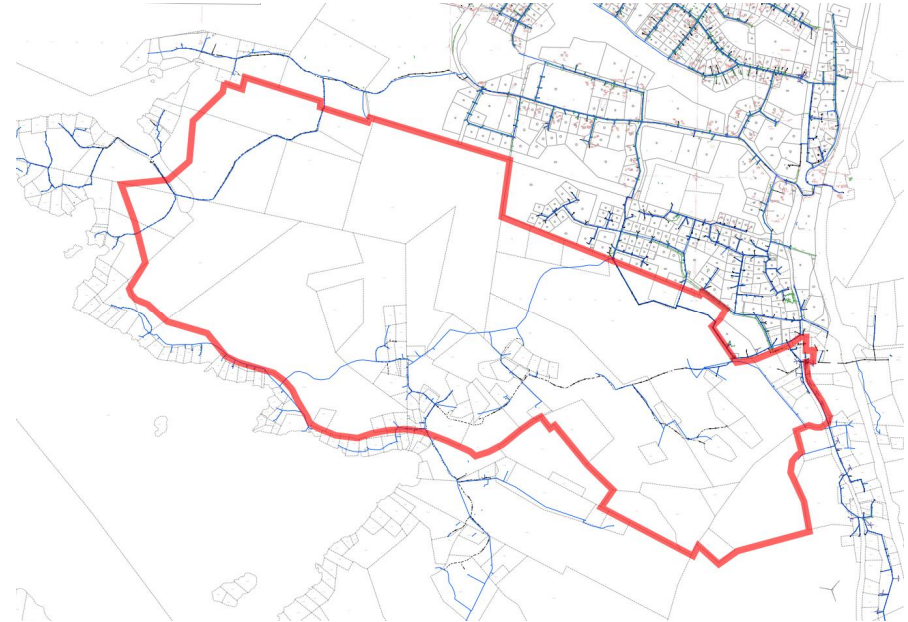
Ote Satakunnan liikenteen Rauman paikallisliikenteen reittikartasta. Linja 2 (Savila - Sampaanala -Kortela) kulkee päiväsaikaan puolen tunnin välein, reitin eteläisin käännyiskohta on Enonttiellä.

Rauman keskustasta on hyvät kaukoliikenteen pikavuoroyhteydet pohjoiseen, etelään ja itään. Turkuun ja Rauman keskustaan päin kaava-alueelta pääsee valtatie 8:n varren pikavuoropysäkeiltä, mutta muihin suuntiin matkustettaessa on ensin hakeuduttava Rauman keskustassa sijaitsevalle linja-autoasemalle.

### 3.1.9 Tekninen huolto

#### Vesijohto ja viemäriinjat

Suunnittelualueella on vesijohto ja paineviemäriverkosto, joka melko kattavasti on alueen nykyisten asuinrakennusten käytettävissä.



Kaava-alueen johtokartta (vesijohto sininen, viemäri musta, kiinteistöraja harmaa viiva).

#### Sadevesiviemäri ja hulevesireitit

Suunnittelualueella ei ole sadevesiviemäriinjoja.

Alueella on luontaisia hulevesireittejä ja laskuojia mm. Rahkeoja kokoa hulevesiä kohdealueen itäosassa



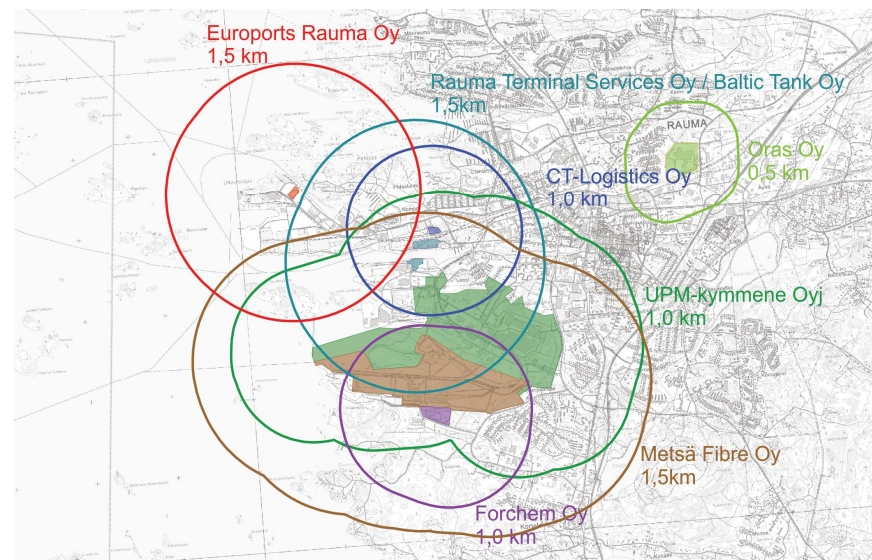
### 3.1.10 Ympäristön riski- ja häiriötekijät

Koko Raumaa koskevan strategisen yleiskaavatyön yhteydessä laadittiin suuronnettomuusien turvallisuusriskikartoitus, jossa tarkasteltiin Rauman keskustan Seveso-laitosten sekä VAK-liikenteen suuronnettomuusriskien vaikutuksia maankäytön suunnitteluun. Työssä tunnistettiin ensin ympäröivien alueiden kannalta merkitykselliset riskit ja niiden vaikutusalueet. Gaia Consulting Oy:n laatimassa kartoituksen loppuraportissa ”Suuronnettomuusien turvallisuusriskikartoitus maankäytön suunnittelua varten” todettiin, että yleisesti ottaen suuronnettomuusien todennäköisyys on pieni.

Vaarallisten aineiden kuljetukset suunnittelualueella muodostavat oman riskikokonaisuuden, jota alueen pelastustoimi pitää laitosten toiminnan riskejä suurempana. Valtatietä 8 pitkin, mm. Kortelan ohi, kuljetetaan vaarallisia aineita muun teollisuuden ja tuotannon käyttöön sekä suoraan vähittäismyyntiin. Vaarallisten aineiden kuljetusten ja maankäytön yhteensovittamista ei säädellä tällä hetkellä kovin selkeästi.

Kortelan osayleiskaavan suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee toimintoja jotka aiheuttavat ympärilleen suuronnettomuusvaaran. Suunnittelualue sijoittuuin maakuntakaavan mukaan vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeelle (konsultointivyöhyke). Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes)

kirjauksen mukaan sekä Metsä Fibre Oy:n että Forchem Oy:n konsultointivyöhykkeet yltyvät Kortelan osayleiskaava-alueelle.



Konsultointivyöhykkeet Kortelan läheisyydessä.

### 3.2 Luonnonympäristö

Kortelan suunnittelualuetta koskien on tehty seuraavat luontoselvitykset:

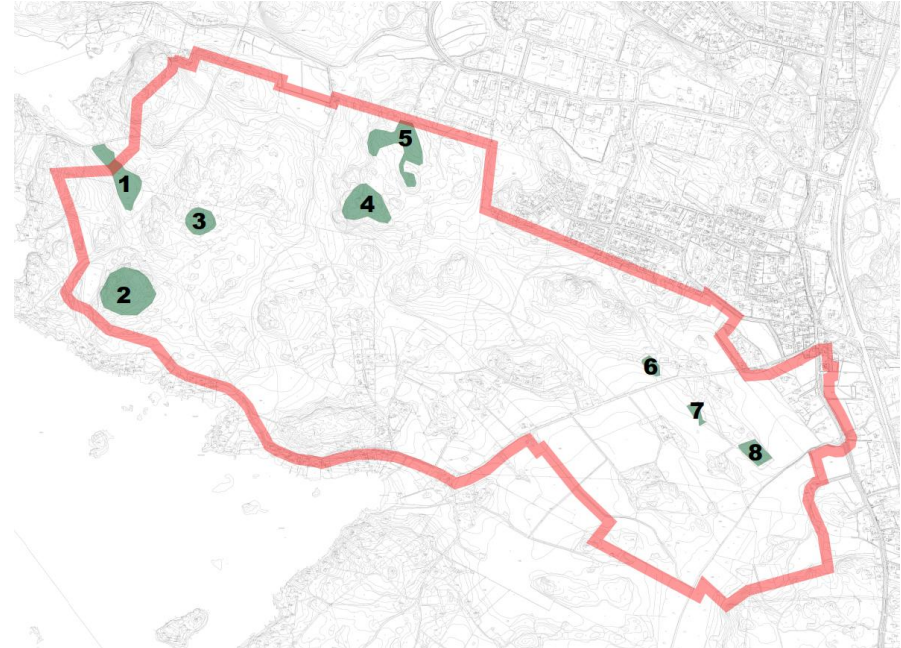
- Rauman Kortelan, Vasaraisen ja Soukaisten osayleiskaava-alueen luontoselvitys 2013; Ahlman Group Oy
- Rauman Kortelan pystykiurunkannus- ja pikkuapollonselvitys 2017; Ahlman Group Oy
- Rauman Kortelan lepakkonselvitys 2019; Ahlman Group Oy

Lisäksi tarkoituksena on laatia Kortelan liito-orava havainnon tarkailututkimus.

#### 3.2.1 Luontoarvot

##### Kasvillisuus

Suunnittelualueella on pääosin erilaisia havupuuvaltaisia kangasmetsiä kalliioineen, mutta myös asutusalueita pihapiireineen on etenkin eteläosassa, jossa on myös melko laajoja viljelysaloja.



Kuvassa on esitetty vihreällä ja numeroituina Kortelan osayleiskaava-alueen arvokkaat kasvillisuuskohteet. Alla on kohteiden luonnehdinta luontoselvityksen (Ahlman 2013) mukaan. Mikäli on tiedossa, että alueella on tapahtunut inventointiajankohtaan nähden muutoksia, on siitä maininta.

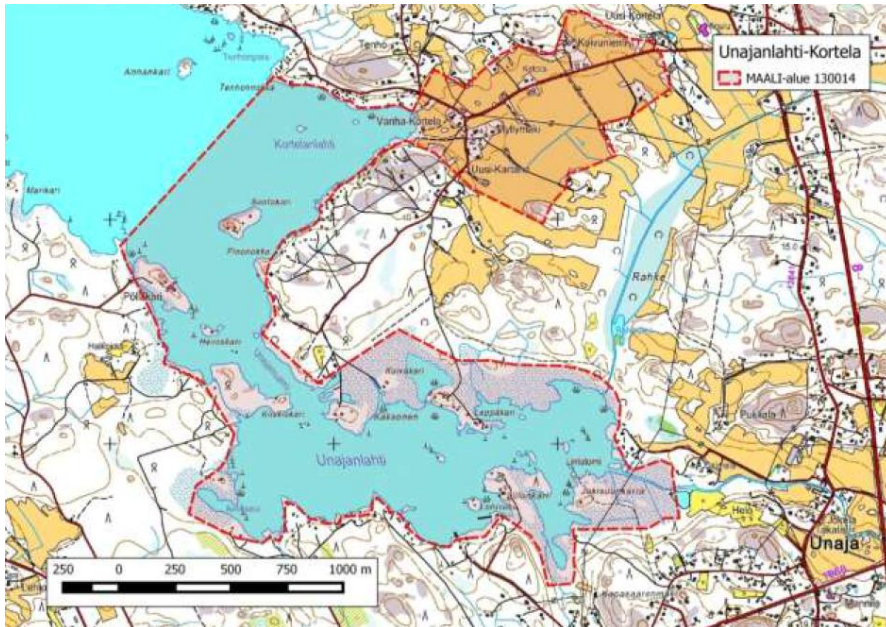
- 1) Ruokoluhta ja tervaleppäkorpi (Mudaistenperä). Tervaleppäkorpi on luonnonsuojelulain perusteella suojeltava luontotyyppi, joka on lähes luonnontilainen ja uhanalaisuusluokitukseltaan erittäin uhanalainen. Ruokoluhta on metsälain mukainen erityisen arvokas elinympäristö (rantaluhdat).

- 2) Kalliomännikkö ja kanervatyypin (CT) kuiva kangas (Tenhonpe-  
rä) metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (vähätuo-  
toiset kitu- ja joutomaan elinympäristöt).
- 3) Kalliomännikkö ja kanervatyypin (CT) kuiva kangas (Myllyniittu),  
alue ei ole lakikohde, mutta se suositetaan säilytettävän koske-  
mattomana, koska alue on lähes luonnontilainen ja männyt ovat  
osittain hyvin iäkkäitä.
- 4) Kalliomännikkö ja kanervatyypin (CT) kuiva kangas (Kukoinen),  
metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (vähätuottoi-  
set kitu- ja joutomaan elinympäristöt).
- 5) Kalliomännikkö ja kanervatyypin (CT) kuiva kangas (Kukoinen),  
metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (vähätuottoi-  
set kitu- ja joutomaan elinympäristöt).
- 6) Nuokkuhelmikkä-linnuhernetyypin (MeLaT) kuiva lehto, metsä-  
lain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (rehevät lehtolai-  
kut). Alue on raivattu osin pelloksi inventoinnin jälkeen.
- 7) Nuokkuhelmikkä-linnuhernetyypin (MeLaT) kuiva lehto, metsä-  
lain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (rehevät lehtolai-  
kut). Alue on raivattu pelloksi inventoinnin jälkeen.
- 8) Käenkaali-mustikkatyypin lehtomainen kangas (OMT), ei metsä-  
lakikohde mutta suositellaan säilyttämään.

## Eläimistö

### Linnusto

Satakunnan MAALI-hankkeen tuloksena on nimetty maakunnallisesti tärkeiden lintualueiden verkosto. Alueet on päivitetty BirdLife Suomen ylläpitämään lintualueetietokantaan, ja kohteiden perustiedot on julkaistu Satakunnan maakunnallisesti arvokkaat lintualueet 2006 - 2014 raportissa. Unajanlahti -Kortela on linnustollisesti arvokas alue ja se täyttää maakunnallisesti tärkeän lintualueen kriteerit.



Unajanlahti-Kortelan MAALI-alue, kuva Satakunnan maakunnallisesti arvokkaat lintualueet 2006 - 2014 raportista.

## Nisäkkäät

### Liito-oravat

Alueella tehtyjen luontoselvitysten yhteydessä on myös kartoitettu alueen liito-oravakantaa. Myllyniitun koillispuolella on varmistettu reviiri vuonna 2006, jolloin paikalta löydettiin myös pesäkolo. Vuonna 2020 liito-oravainventoinnin yhteydessä löydettiin papanoita kahdeksan puun tyveltä. Selvityksen mukaan papanamäärät olivat hyvin vähäisiä, mutta havaintojen perusteella liito-orava on liikkunut alueella. Reviiri on ollut edellisen kerran varmasti asuttu vuosina 2005 ja 2006, mutta vuonna 2013 se oli asumaton.

Kaikkia asuttuja liito-oravareviirejä koskee luontodirektiivin mukainen heikentämis- ja hävittämiskielto.



Kuvassa vuonna 2006 tehty liito-oravan reviirihavainto on merkitty punaisella (Myllyniittu).

## Lepakot

Kortelan kaava-alueella on tehty lepakkoselvitys vuonna 2019. Selvityksen mukaan lepakoiden käyttämät alueet voidaan jakaa kolmeen ryhmään seuraavasti: I) lisääntymis- ja levähdyspaikat, II) tärkeät ruokailualueet ja siirtymäreitit sekä III) muut lepakoiden käyttämät alueet. Kortelan tutkimusalueelta rajattiin vain yksi hyvin pienialainen alue, Kitulantien varrella, luokkaan III, sillä alueella havaittiin säännöllisesti lepakoita saalistamassa. Yksilömäärä oli kuitenkin vähäinen, minkä vuoksi sitä ei luokiteltu tärkeäksi ruokailualueeksi. Selvitysajankohdan jälkeen on havainnointikohdan metsä harvennushakattu, joka entisestään vähentää sen merkitystä lepakkoalueena.

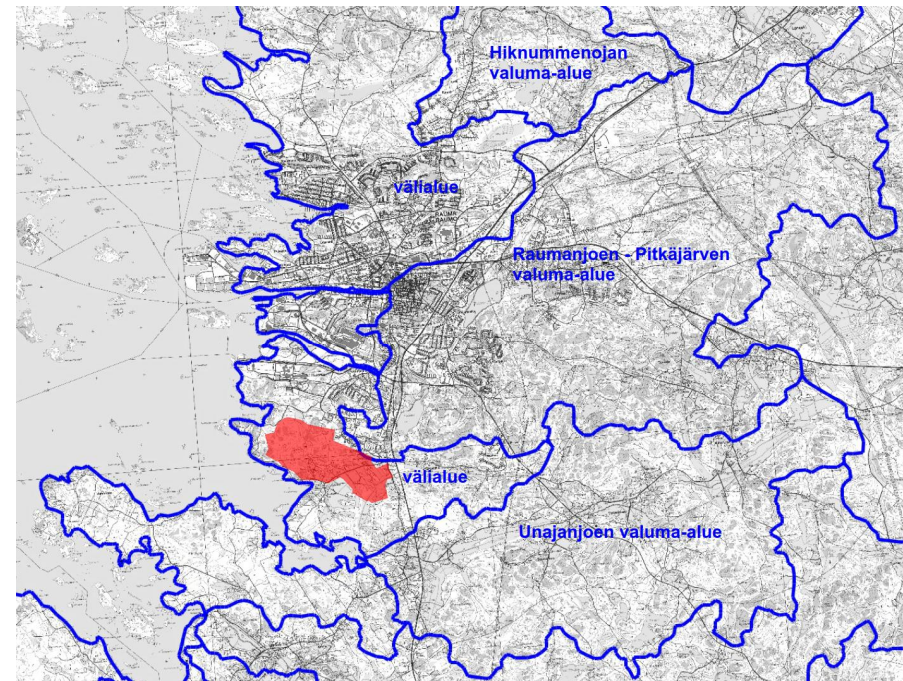
Lepakkojen levähdys- ja lisääntymispaikkoja ei varmistettu selvitysalueelta. Kitulantien havaintoalueen lisäksi selviä keskittymiä ei löydetty, vain yksittäisiä lepakoita useilla eri paikoilla.

### 3.2.2 Maa- ja metsätalous

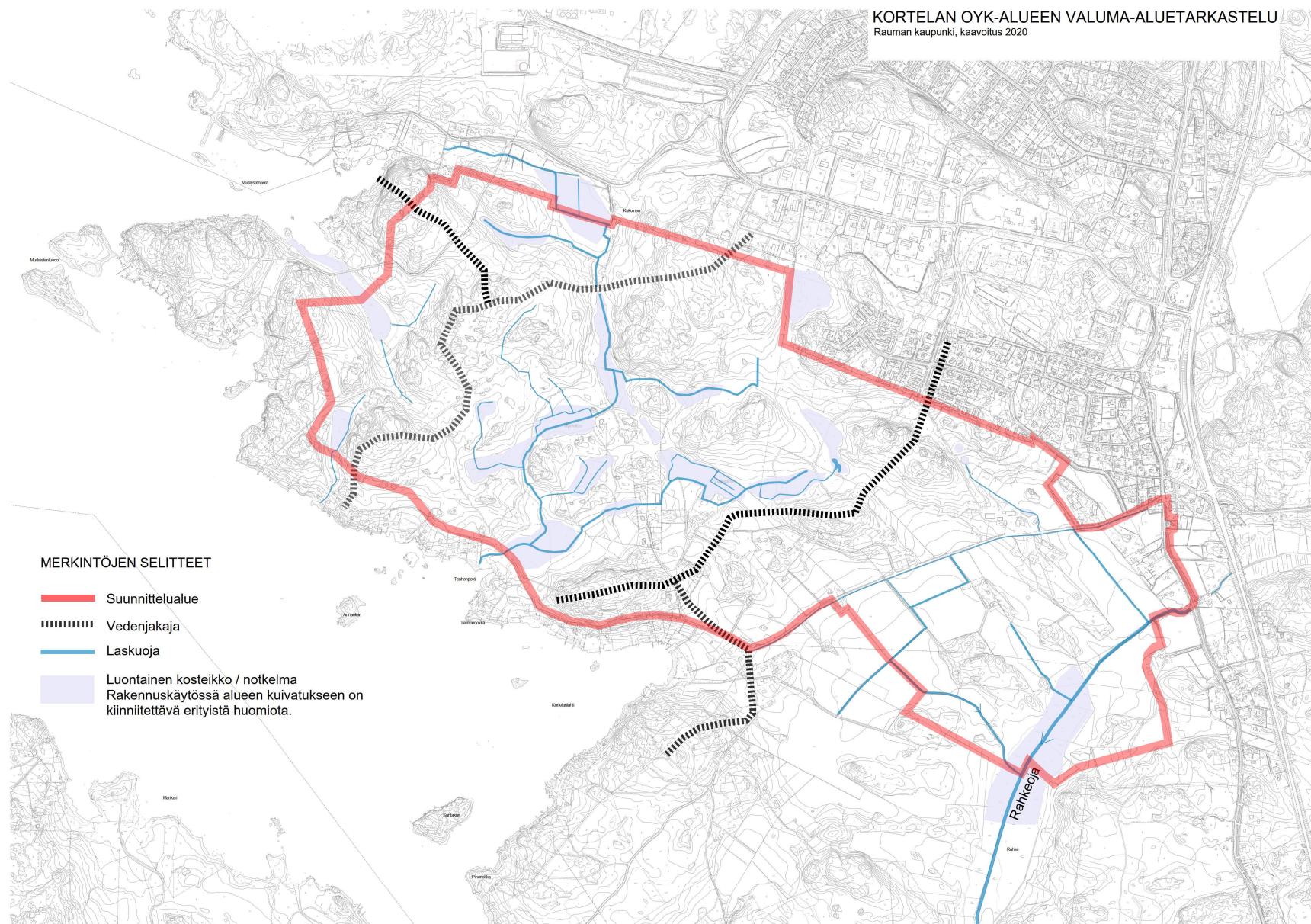
Kortelan osayleiskaava-alueella on merkitystä maa- ja metsätalousmaana sekä viljelysten että metsien suhteen. Alueen merkittävimmät pellot avautuvat Kortelantien molemmin puolin, paikoin kalioinen metsämaa sijaitsee suunnittelualueen länsi- ja pohjoisosissa.

### 3.2.3 Vesistöt ja vesitalous

Kortelan osayleiskaava-alueen vesitaloutta ja hulevesireittejä on selvitetty kaavoituksen omana työnä kaavanlaadinnan yhteydessä. Seuraavissa kuvissa on esitetty valuma-alueetarkastelu.



Kortelan osayleiskaava-alue (kartalla punainen) sijoittuu välialueeksi luokitellulle valuma-alueelle. Alueen hulevedet laskevat mereen eri valuma-alueita myöden.)

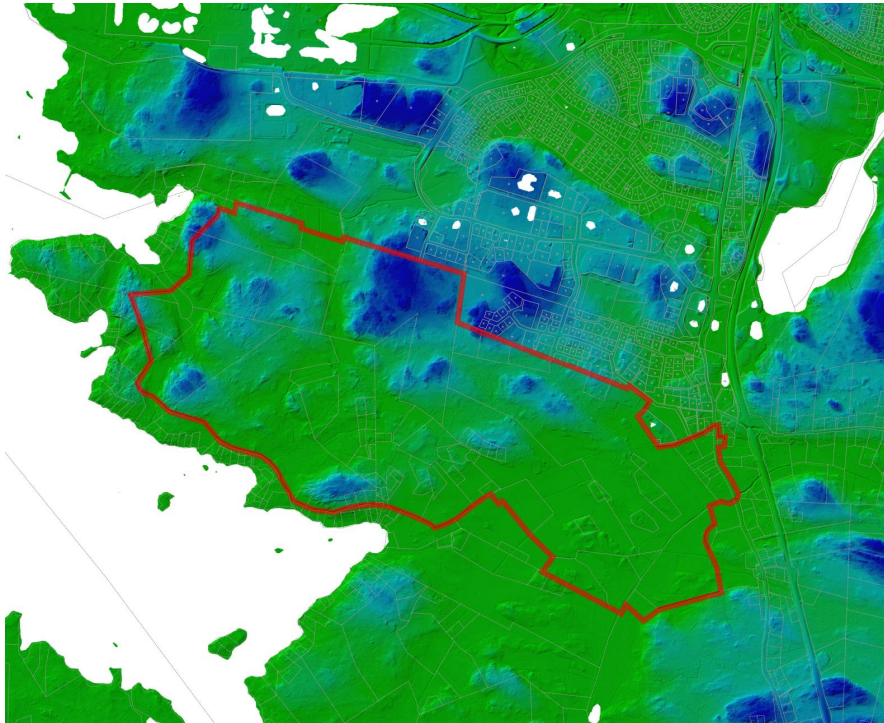


Kortelan osayleiskaava-alueen valuma-alueetarkastelu.

### 3.2.4 Maaperä, topografia ja kallioperä

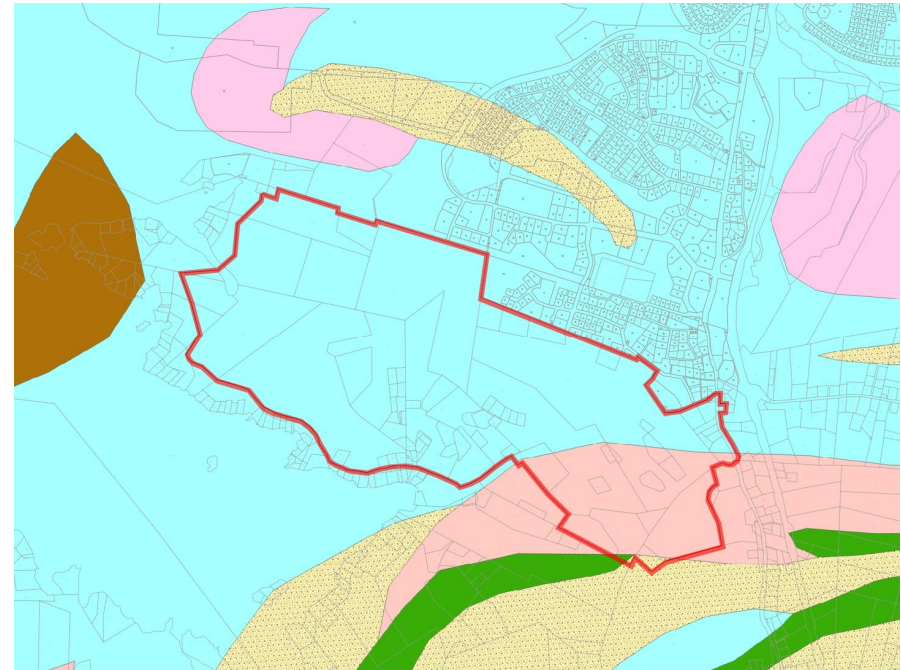
#### Topografia

Suunnittelualueen luoteisosissa on kumpuilevia kalliomäkiä, kaakon peltoalueet ovat topografialtaan puolestaan melko tasaisia. Maanpinnan korkeusasemat vaihtelevat välillä +27,5 - +0,5 mpy. Korkeimmat lukemat ovat Sampaanalan teollisuusalueelle ylettyvällä kalliomäellä ja alimmillaan Rahkeojan laaksossa.



Vinovarjostuskuva suunnittelualueelta havainnollistaa maaston korkeuseroja.

#### Kallioperä

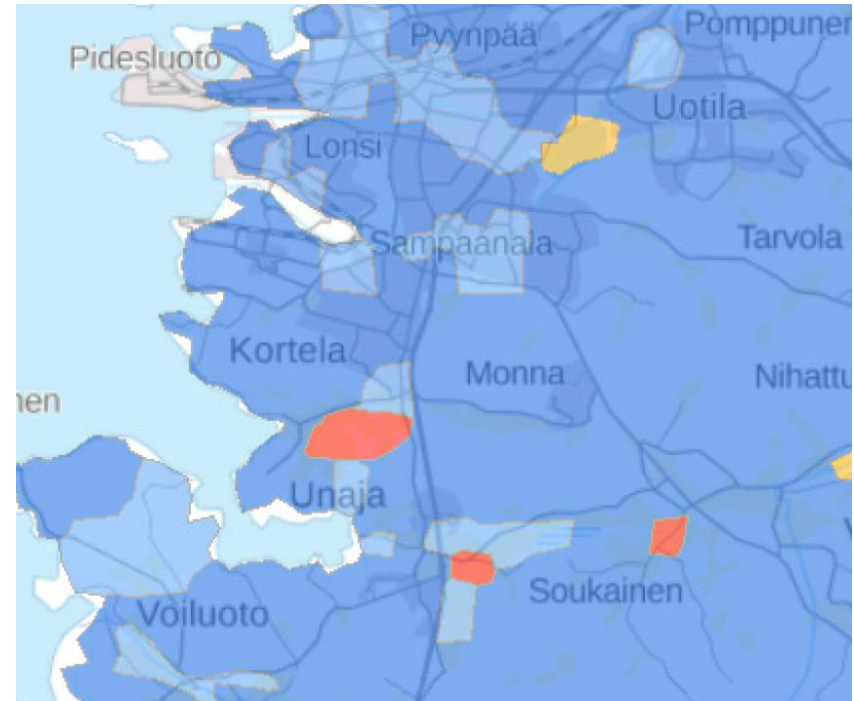


GTK:n kallioperäkartan mukaan suunnittelualue on biotiittipagneissia (turkoosi) eteläisintä osaa lukuun ottamatta, joka on pegmatiittigraniittia (vaaleanpunainen).

## Maaperä

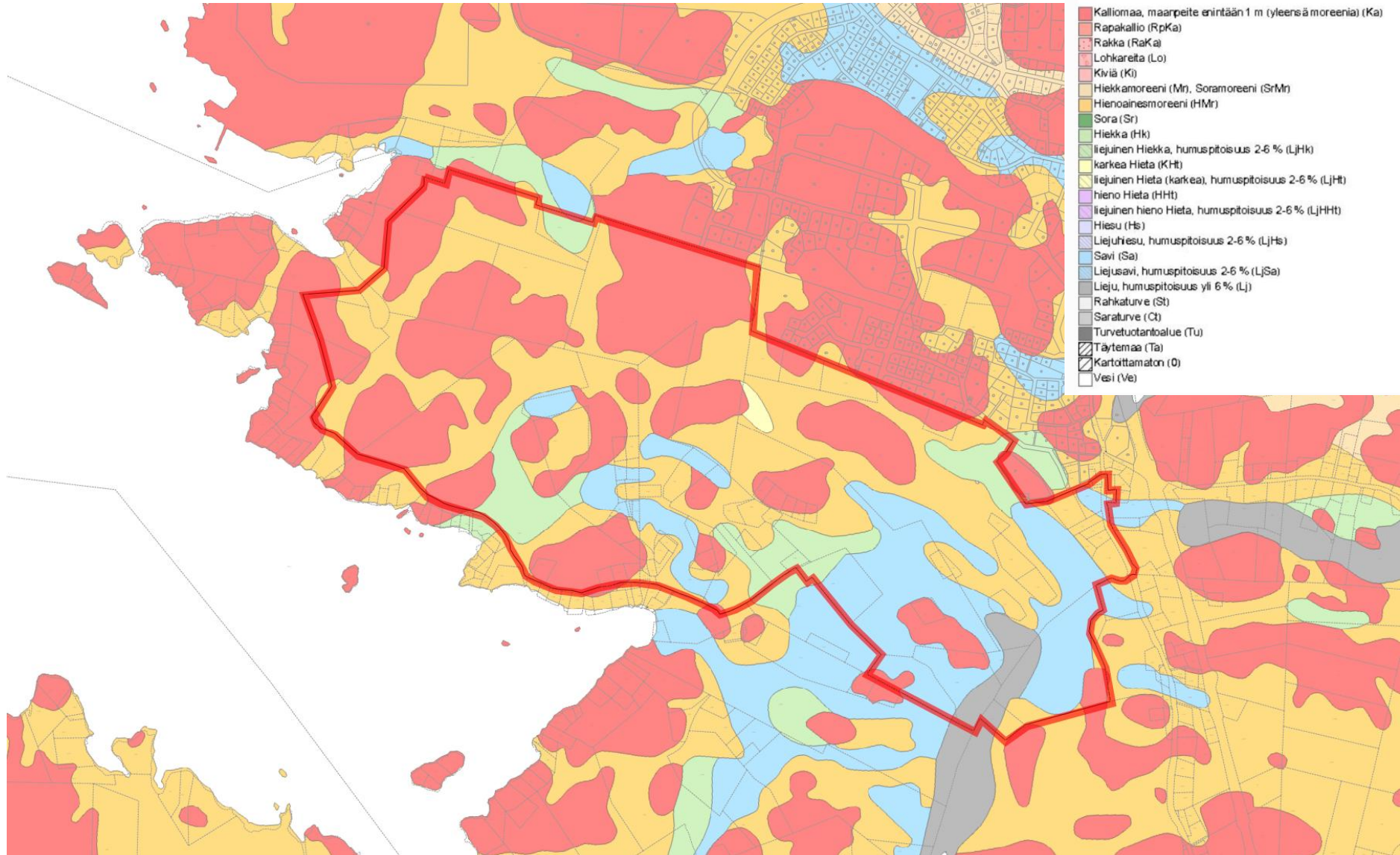
Osayleiskaavatyötä varten ei ole tehty erillisiä maaperätutkimuksia. GTK:n tuottamasta maaperäkartasta nähdään, että suunnittelualueen luoteisosassa vaihtelevat kalliomaan ja moreeni, kaakossa on lisäksi mm. savimaata.

GTK:lla on meneillään sulfaattimaiden maastokartoituksia rannikko-seudulla. Ennakkotulkintakartan mukaan Kortelantien eteläpuoleisella alueella on happaman sulfaattimaan esiintymisen todennäköisyys suuri. Alueilla, joilla esiintyy happamia sulfaattimaita, tulee ne ottaa huomioon alueen suunnittelussa ja rakentamisessa niin, ettei niistä aiheudu haitallisia vaikutuksia vesistöön.



Punaiseksi merkityllä alueella happaman sulfaattimaan esiintymisen todennäköisyys on suuri.





Maaperäkarta.

### 3.3 Kulttuuriympäristö

#### 3.3.1 Rakennetun kulttuuriympäristön arvot

##### Valtakunnalliset ja maakunnalliset arvot

Kortelan osayleiskaavan suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviksi arvioituja rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY). Alueella ei myöskään ole maakunnallisesti merkittävää perinnemaisemaa eikä rakennettua kulttuuriympäristöä.

##### Paikallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

Kortelan historiallinen viljelysmaisema on arvotettu paikallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi.

##### Kiinteät muinaisjäänökset

Suunnittelualan muinaisjäänöksiä on inventoitu vuonna 2014 Satakunnan Museon toimesta: Rauma Vasarainen-Kortela, osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi.

Inventoinnin mukaan kaava-alueella on seuraavat kolme muinaisjäänöstä:

- a) Tenhonkallio; Kohteen kuvaus: Tarkastettu Jari Sjölundin v. 1985 inventointitietojen pohjalta. I maailmansodan aikainen kallioon louhittu juoksuhauda, pituus noin 70 metriä. Keskenpäin. Torjuntasuunta etelä ja länsi. Haudassa kasvaa runsaasti puita ja sitä on yhdessä kohdassa käytetty jätekuoppana.
- b) Kortela (Kordela); Kohteen kuvaus: Kortelan kylä on perustettu ilmeisesti jo 1200-1300-luvuilla. Kylän nimi esiintyy ensimmäistä kertaa asiakirjoissa vuonna 1540. Vuonna 1571 kylässä oli neljä taloa. Myöhemmin Kortela oli säterikartano, joka muutettiin kruununratsutilaksi sekä vuokrattiin Juho Nordmanille vuonna 1689. 1800-luvun alussa Kortela käsitti ainoastaan yksittäisratsutilan. Kylässä aloitettiin isojakoa varten mittaukset vuonna 1804 ja se saatiin päätökseen vuonna 1813. Rusthollari Juhana Nordmanin kuoltua vuonna 1819 tila jaettiin kahtia. Vuonna 1868 Kortela halottiin siten, että muodostui kolme puolen manttaalin suuruista tilaa: Uusi-Kartano, Uusikortela ja Alatalo. Kylätontti sijaitsee Kortelanlahden rannalla Vanha-Kortelan eli Alatalon sekä Uusi-Kartanon talojen alueella Kortelantien päässä. (Kohteesta vain pohjoisin nurkka sijaitsee kaava-alueella.)
- c) Uusi-Kortela; Muinaisjäänöstunnus 1000014514; Kohteen kuvaus: Kiviröykkiöt ovat matalia ja sammaloituneita. Halkaisijat ovat 3 m.

## Rakennusinventoinnin kohteet

Kortelan, Vasaraisten ja Soukaisten kylien rakennusinventointiraportissa vuonna 2014 kohteet on jaettu Satakunnan Museon soveltaman arvoluokituksen mukaan A-, B- ja C-luokkiin rakennushistoriallisten, historiallisten ja maisemallisten arvojen perusteella:

A - suojeltava kohde

B - lievemmin suojeltava kohde

C - kohde voidaan jättää suojelun ulkopuolelle

Osayleiskaava-alueella ei ole yhtään A-luokan kohdetta. Lievemmin suojeltavia B-luokan kohteita alueella on neljä:

### 1) Koivuniemi 684–420–1–565, Kitulantie 9

1920-30-luvun vaihteen edelleen toiminnassa oleva maatila maisemallisesti merkittävällä paikalla. Päärakennus on valmistunut 1930-luvun alussa ja edustaa tyyllisesti sekä runkomalliltaan tyypillistä aikansa rakentamista. Rakennusta on laajennettu matalammalla siipiosalla 1970-luvun alussa, mutta alkuperäinen rakennusajankohta on edelleen selkeästi havaittavissa. Pihapiirissä oleva osin hirsi-, osin rankorakenteinen navettarakennus on valmistunut vuonna 1928 ja säilynyt alkuperäiseltä osaltaan hyvin. Rakennusta on laajennettu siipiosalla 1970-luvulla. Pihan vanhempaa rakennuskantaa edustaa lisäksi 1920- ja 1930-luvun

aikana valmistunut aitan ja puuhuoneen käsittävä osin sementti-tiilirunkoinen, osin rankorakenteinen ulkorakennus, joka on säilynyt ulkoisesti hyvin. Aivan Kortelantien varressa sijaitsee 1900-luvun alkupuolella tai puolivälin paikkeilla valmistunut suuli. Muut tilaan kuuluvat rakennukset ovat uudempia.

Päärakennuksessa 1970-luvulla toteutetut muutokset laskevat kuitenkin rakennushistoriallista arvoa. Tilakokonaisuudella on tärkeä merkitys Kortelan kyläkuvassa.



Koivuniemi; kuva Kortelan, Vasaraisten ja Soukaisten kylien rakennusinventointiraportista.

2) Uusikortela 684–420–1–68, Kortelantie 43

1920-30-lukujen edelleen toiminnassa oleva maatilakokonaisuus maiseman ja kyläkuvan kannalta merkittäväällä paikalla Kortelantien varrella. Uusikortelan historia ulottuu 1860-luvulle. Tilaan kuuluu vuonna 1927 valmistunut kookas hirsirunkoinen päärakennus, joka on säilynyt tyyllisesti hyvin. Lisäksi pihapiirissä on lähes autenttisenä säilynyt hirsirunkoinen 1930-luvun toinen asuinrakennus sekä 1960-luvulla valmistunut navetta, 1970-luvulla valmistunut verstaas sekä 1900-luvun alkupuolella valmistunut valettu kellari. Kortelantien toisella puolella sijaitsee tilaan kuuluva autenttisenä säilynyt sementtitiilirunkoinen makasiini 1920–30-luvulta sekä rankorakenteinen suuli. Lisäksi tilaan kuuluu vielä kookas alun perin 1900-luvun alkupuolelle ajoittuva kuivuri, jota on muutettu ja laajennettu merkittävästi 1990–2000-luvulla.

Päärakennus sekä asuinrakennus muodostavat hyvin säilyneen ja eheän kokonaisuuden, joka myös erottuu selkeästi Kortelantielle. Kyläkuvan kannalta merkittävä on myös pihapiiriä vastapäätä tien toisella puolella sijaitseva autenttisenä säilynyt makasiini 1920–30-luvulta. Edelleen toiminnassa olevan maatilan muilla ulkorakennuksilla on lähinnä maisemallista merkitystä Kortelantien varrella.

Pääosin hyvin säilynyt tilakokonaisuus on kyläkuvan kannalta erittäin merkittävä Kortelantien varren historiallisessa viljelymaise-  
semassa.



Uusikortela; kuva Kortelan, Vasaraisten ja Soukaisten kylien rakennusinventointiraportista.

3) Puistola 684–420–1–98, Unajantie 77

1930-luvun asuintontti maisemallisesti merkittäväällä paikalla Unajantien varressa. Tontilla on rankorakenteinen ja satulakattoinen 1930-luvulla valmistunut asuinrakennus, joka edustaa rakennusajankohdalleen tyypillistä ratkaisua ja on säilynyt ulkoisesti julkisivultaan erittäin hyvin. Rakennusta on laajennettu mitä ilmeisimmin 1960-luvulla satulakattoisella melko kookkaalla kuistiosalla. Tontilla oleva saunarakennus on valmistunut 1930–40-luvulla ja säilynyt ulkoisesti alkuperäisenä. Muut ulkorakennukset ovat pääosin uudempia ja vaatimattomia.

Kohde edustaa Kortelan Unajantien varren varhaista rakennuskantaa. Melko mittava kuistilaajennus ei sotke pahemmin muilta osin eheää kokonaisuutta, mutta laskee kylläkin hieman rakennushistoriallista arvoa. 1930–40-luvulla valmistunut saunarakennus on säilynyt ulkoisesti erittäin hyvin. Muut ulkorakennukset ovat uudempia ja melko vaatimattomia.

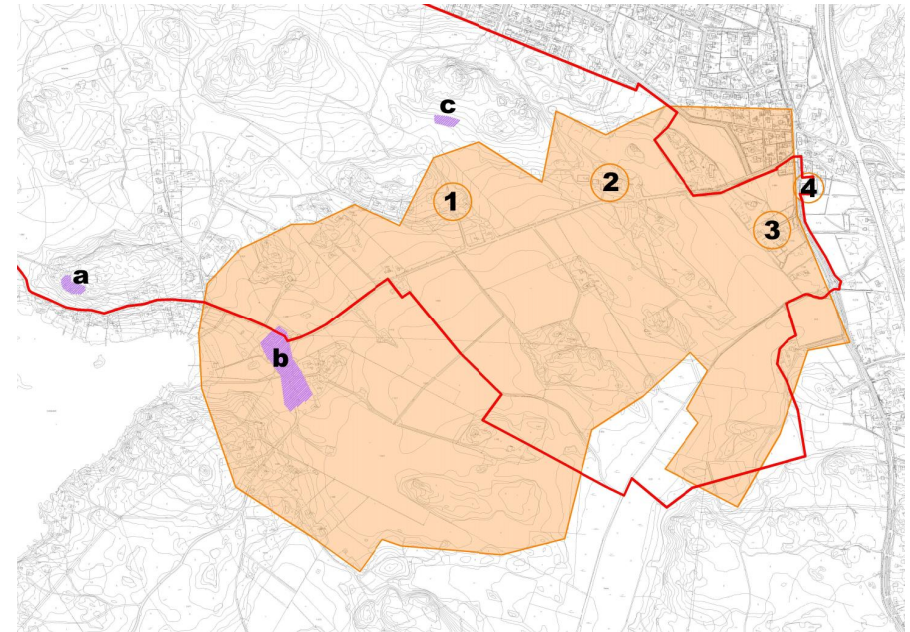


Puistola; kuva Kortelan, Vasaraisten ja Soukaisten kylien rakennusinventointiraportista.

#### 4) Peltola 684–420–1–114, Unajantie 70

1930-luvun hyvin säilynyt asuintontti maisemallisesti merkittävässä paikalla. Tontilla on vuonna 1936 valmistunut rankorakenteinen ja satulakattoinen asuinrakennus, joka edustaa rakennusajankohdalleen tyypillistä runkomallia. Rakennus on säilynyt ulkoisesti hyvin. Pulpettikattoinen kuisti on toteutettu 1980-luvulla. Tontilla on lisäksi 1930-luvulla valmistunut hirsirunkoinen sauna-rakennus, joka on myös säilynyt hyvin sekä 1970-luvulla valmistunut varastorakennus.

Tontti edustaa Kortelan Unajantien varren tiheästi rakennetun alueen varhaisempaa ja poikkeuksellisesti hyvin säilynyttä rakennuskantaa. Asuinrakennuksessa on runkomallin lisäksi säilynyt tyyllilliset yksityiskohdat sekä osin myös pintamateriaalit. Ikkunat ovat suurelta osin alkuperäiset.



Karttaan on violetilla värillä merkitty Vasarainen-Kortela, osayleiskaava-alueen arkeologisessa inventoinnissa kuvatut muinaisjäännökset (a,b ja c).

Kortelan, Vasaraisten ja Soukaisten kylien rakennusinventointiraportissa mainitut kaava-alueelle sijoittuvat kohteet on merkitty numeroin 1,2,3 ja 4.

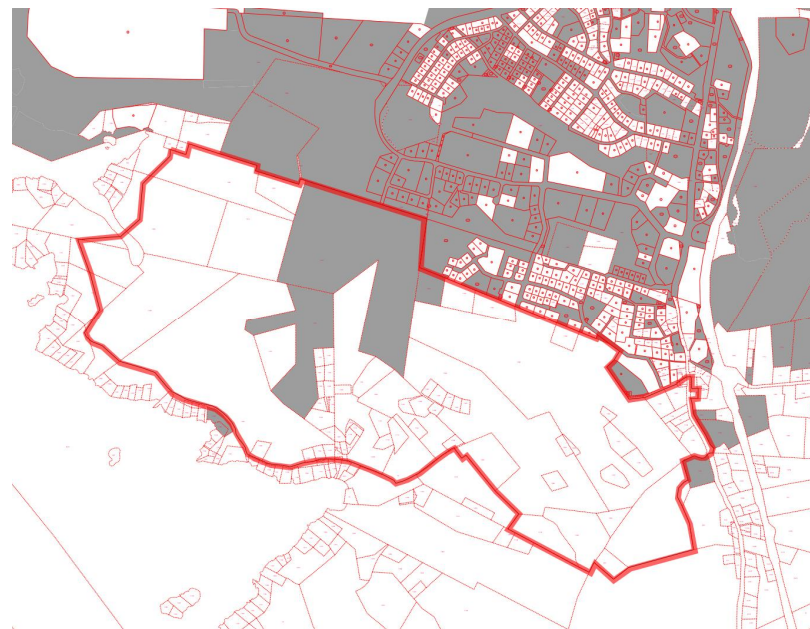
Kortelan paikallisesti merkittävä historiallinen viljelysmaisema on osoitettu oranssilla värillä ja kaava-alue punaisella ohuella viivalla.

### **Pohjanlahden rantatie**

Pohjanlahden vanha rantatie kulkee suunnittelualueen läpi. Tiestä kerrotaan Turun yliopiston Kulttuurituotannon ja maisemantutkimuslaitoksen julkaisussa XV. Keskiajalta peräisin oleva rantatie on aikanaan yhdistänyt Turun ja Korsholman linnahallinnon ja sitä pitkin on kulkenut postiliikenne. Tie seuraa nykyisen Unajantien linjausta kaava-alueen itäosassa.

### **3.4 Maanomistus**

Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa mutta alueella on myös kaupungin maanomistusta.



Rauman kaupungin omistamat maa-alueet näkyvät kartassa harmaina.

### 3.5 Maankäytön rajoitukset

Kortelan osayleiskaava-alueella ei ole tiedossa olevia pilaantuneita maa-alueita.

Alueilla, joilla esiintyy happamia sulfaattimaita, tulee ne ottaa huomioon alueen suunnittelussa ja rakentamisessa niin, ettei niistä aiheudu haitallisia vaikutuksia vesistöön.

Luontoarvot: liito-oravan reviiri ja arvokkaat kasvillisuuskohteet sekä arkeologiset arvoalueet rajoittavat alueen maankäytön suunnittelua. Paikallisesti merkittävä viljelymaisema historiallisesti arvokkaine rakennuksineen ohjaa niin ikään alueen suunnittelua. Yleiskaavatyöllä pyritäänkin myös näiden arvojen tunnistamiseen ja yhteensovittamiseen tulevan maankäytön kanssa.

### 3.6 Kaavoitustilanne

#### 3.6.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

#### 3.6.2 Maakuntakaava

Satakunnan maakuntakaavan kuvauksessa on käytetty Satakuntaliiton lausunnon tekstiä:

Ympäristöministeriö on vahvistanut 30. 11.2011 Satakunnan maakuntakaavan (Nro YM1/5222/2010). Samalla ympäristöministeriö on vahvistanut maankäyttö- ja rakennuslain 210 §:n I momentin nojalla maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena maakuntakaavana voimassa olevien Satakunnan seutukaava 5:n ja Satakunnan seutukaava 2:n sekä Kiikoisten kunnan alueella voimassa olevan Pirkanmaan 3. seutukaavan kumoamisen. Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä 13. 3. 2013.

Satakunnan maakuntakaavassa Kortelan osayleiskaavan suunnittelualue sijoittuu Rauman seudun kaupunkikehittämisen kohde-



vyöhykkeelle (kk). Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämissuunnitelman alueidenkäytöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita. Kohde-vyöhykettä koskee seuraava suunnittelumääräys: Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskusten ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkon jatkuvuus sekä palvelujen saatavuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä rakennettuja verkostoja, vähentämällä liikennetarvetta sekä edistämällä joukkoliikenteen ja kevytliikenteen edellytyksiä. Alueen arkeologiset kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Kohdevyöhykettä koskee myös seuraava kehittämissuositus: Alueen maankäytön kehittämistarpeet tulisi tutkia ja ratkaista yksityiskohtaisemmalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla.

Kortelan osayleiskaavan suunnittelualueen länsiosaan sijoittuu myös Satakunnan maakuntakaavassa osoitettu Satakunnan rannikkoseudun matkailun kehittämissuunnitelma (mv3). Merkinnällä osoitetaan merkittävät luontomatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet, joihin kohdistuu, luontomatkailun, luonnon virkistyskäytön, ulkoilu-

ym. reitistöjen sekä luonnonsuojelun kehittämis- ja yhteensovittamistarpeita. Kehittämissuunnitelmaa koskee seuraava suunnittelumääräys: Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen. Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.

Kortelan osayleiskaavan suunnittelualueelle sijoittuu Satakunnan maakuntakaavassa suojavyöhykemerkintä (sv). Merkinnällä osoitetaan alueita, joilla alueiden käyttöä on läheisen alueen toiminnan tai muun ympäristöönsä käyttörajoituksia aiheuttavan luonteen vuoksi rajoitettava. Merkinnällä sv1 osoitetaan vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhyke (konsultointivyöhyke). Suojavyöhykettä koskee seuraava suunnittelumääräys: Suunnittelussa on otettava huomioon alueella sijaitsevista laitoksista tai vaarallisten kemikaalien valmistuksesta, varastoinnista tai kuljetuksesta ympäristölle ja alueelle sijoittuville toimintoille mahdollisesti aiheutuvat riskit. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suojavyöhykkeelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle

sekä tarvittaessa Turvatekniikan keskukselle (TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Suunnittelualueelle on Satakunnan maakuntakaavassa osoitettu myös ulkoilureitin yhteystarve, joka ulottuu Kortelasta Voiluodon kautta aina Pyhärannan rajalle asti. Merkinnällä osoitetaan merkittävien ulkoilureittien yhteystarpeet. Merkintää koskee seuraava suunnittelumääräys: Maankäytön suunnittelulla on turvattava ulkoilureitin yhteystarpeen toteuttamismahdollisuus.

Kortelan osayleiskaavan suunnittelualueelle sijoittuu myös Satakunnan maakuntakaavassa osoitettu siirtoviemärin yhteystarvemerkinä (j). Merkinnällä osoitetaan vesihuollon kehittämisen kannalta tärkeät siirtoviemäreiden yhteystarpeet. Merkintää koskee seuraava suunnittelumääräys: Maankäytön suunnittelulla on turvattava siirtoviemärin yhteystarpeen toteuttamismahdollisuus. Yhteystarpeen toteuttamiseksi on siirtoviemäriverkon yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa selvitettävä alueiden käytön kannalta tarkoituksenmukaisimmat ja ympäristön kannalta vähiten haitalliset vaihtoehdot.

Satakunnan maakuntakaavassa on osoitettu pohjois-eteläsuuntaisesti historiallinen tie (ht, Rantatie), joka kulkee Kortelan osayleiskaavan suunnittelualueen itäreunassa Unajantietä pitkin. Merkinnällä osoitetaan arvokas historiallinen tie. Merkintää kos-

kee seuraava suunnittelumääräys: Kaikista niistä tien linjaukseen tai muuhun muuttamiseen liittyvistä suunnitelmista tai toimenpiteistä, jotka koskevat asemakaavoittamattomia tien osia, tulee varata museoviranomaiselle tilaisuus lausunnon antamiseen.

Satakunnan maakuntakaavassa on osoitettu tieliikenteen yhteystarvemerkinä halki Kortelan osayleiskaavan suunnittelualueen. Rauman keskustan eteläpuolinen yhteystarvemerkinä ulottuu sataman eteläpuoliselta teollisuusalueelta aina valtatie 8 kautta valtatielle 12 asti. Tieliikenteen yhteystarvemerkinällä osoitetaan tieverkon kehittämisen kannalta tärkeät yhteystarpeet. Merkintää koskee seuraava suunnittelumääräys: Maankäytön suunnittelulla on turvattava tieliikenteen yhteystarpeen toteuttamismahdollisuus. Yhteystarpeen toteuttamiseksi on tieverkon yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa selvitettävä alueiden käytön kannalta tarkoituksenmukaisimmat ja ympäristön kannalta vähiten haitalliset vaihtoehdot.

Satakunnan maakuntakaavassa on osoitettu rautatieliikenteen yhteystarvemerkinä Kortelan osayleiskaavan suunnittelualueen halki. Yhteystarvemerkinä ulottuu Rauman sataman eteläpuoliselta teollisuusalueelta Uusikaupunki-Rauma-Pori (URPO-rata) yhteysvälille, joka on niin ikään osoitettu maakuntakaavassa rautatieliikenteen yhteystarvemerkinällä. Rautatieliikenteen yhteystarvemerkinällä osoitetaan rataverkon kehittämisen kannalta tärkeät yhteystarpeet.

Merkintää koskee seuraava suunnittelumääräys: Maankäytön suunnittelulla on turvattava rautatieliikenteen yhteystarpeen toteuttamismahdollisuus. Yhteystarpeen toteuttamiseksi on rataverkon yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa selvitettävä alueiden käytön kannalta tarkoituksenmukaisimmat ja ympäristön kannalta vähiten haitalliset vaihtoehdot.

Satakunnan maakuntakaavassa valtatie 8:n on osoitettu Kortelan osayleiskaavan suunnittelualueeseen rajautuvalta kohdalta kaksiajorataiseksi parannettavaksi päätieksi (vt). Merkinnällä osoitetaan ne päätiet, joiden nykyisen ajoradan viereen rakennetaan toinen ajorata. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Merkintää koskee seuraava suunnittelumääräys: Maankäytön suunnittelussa tulee varautua siihen, että pääsy kaksiajorataiseksi parannettavalle päätielle tapahtuu pääasiassa eritasoliittymien kautta ja paikalliselle sekä kevyelle liikenteelle on osoitettu erillinen väylä.

#### Satakunnan vaihemaakuntakaava 1

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 osoitetaan maakunnallisesti merkittävät tuulivoimatuotannon alueet. Satakunnan vaihemaakuntakaava I on hyväksytty 13. 12. 2013 Satakunnan maakuntavaltuustossa ja ympäristöministeriö on vahvistanut vaihemaakuntakaavan

3. 12. 2014. Kaava sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6. 5. 2016.

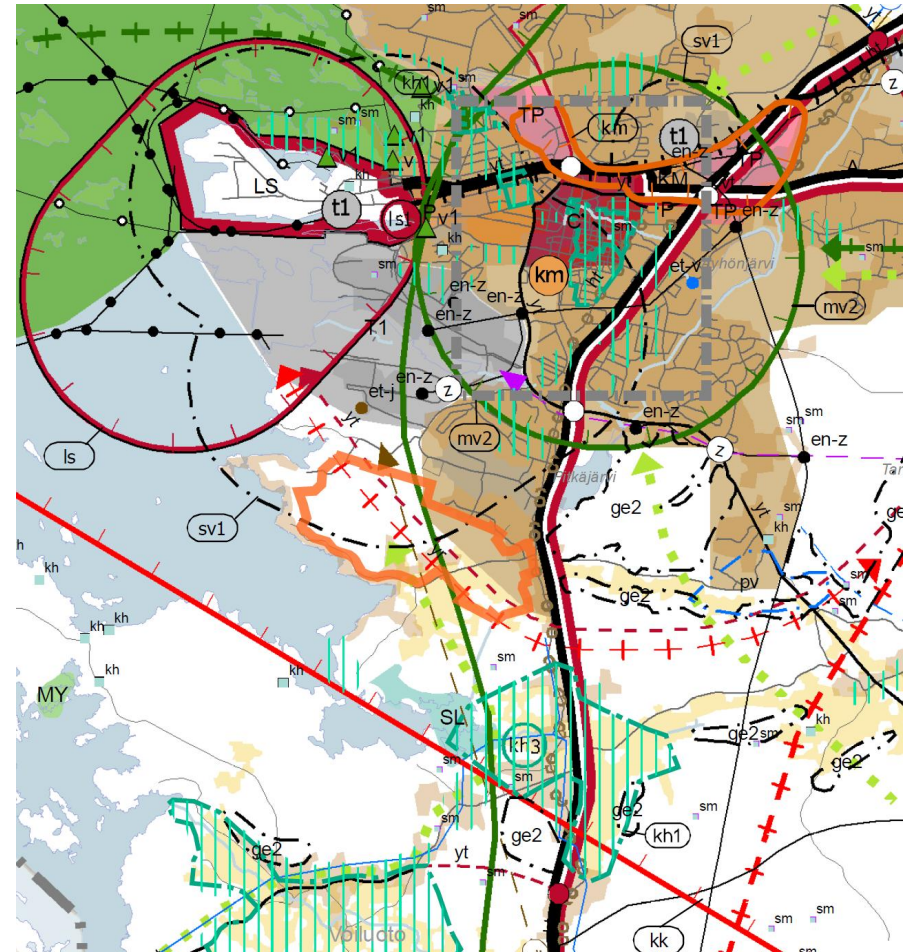
Satakunnan tuulivoimatuotantoa käsittelevä Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 mahdollistaa teoreettisen laskennan mukaan 3, 10 TWh sähkön tuotannon. Kaikkiaan vaihemaakuntakaavassa osoitetaan 17 maakunnallisesti merkittävää tuulivoimatuotannon aluetta Satakuntaan. Kaavassa ei ole osoitettu tuulivoimatuotannon alueita Rauman kaupungin alueelle.

#### Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 teemana on energiantuotanto; turve, bioenergia ja aurinkoenergia. Muita teemoja ovat varalaskupaikkojen suojavyöhykkeet, kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty Satakuntaliiton maakuntavaltuustossa 17. 5. 2019. Hyväksymispäätös on saanut lainvoiman 1.7.2019 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on tullut voimaan 20.9.2019.

Kortelan osayleiskaavan suunnittelualueen koillisosa sijoittuu Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 taajamatoimintojen alueeksi (A, Keskusta-Kaaro-Monna) osoitetulle alueelle. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuus-

delle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta. Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko. Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäville, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupansuuryksiköitä silloin kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää. Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi. Kaupan suuryksikköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määrittellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksikköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.



Ote maakuntakaavasta (epävirallinen kaavayhdistelmä) kaava-alue on osoitettu oranssilla viivalla.

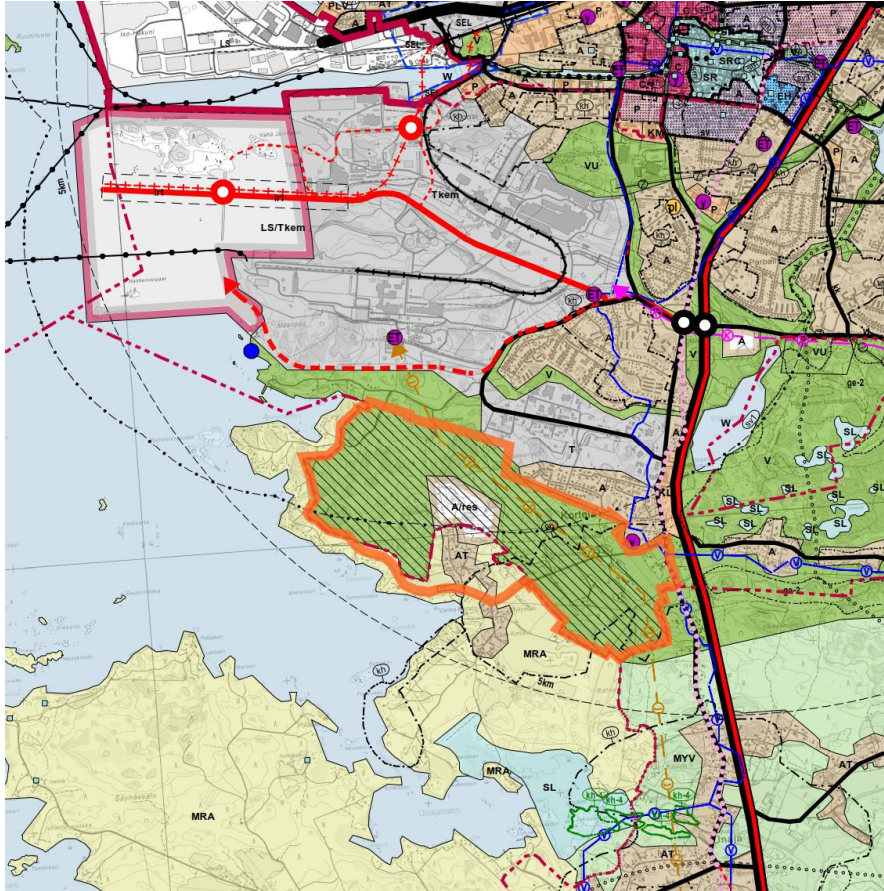
### 3.6.3 Rauman yleiskaava 2030

Koko kaupunkia koskeva yleiskaava on hyväksytty 25.3.2019 kaupunginvaltuustossa ja se on saanut lainvoiman 9.5.2019. Rauman yleiskaava 2030 (YK002035) mukaan suunnittelualue on itä- ja pohjoisosaltaan virkistysaluetta (V). Suunnittelumääräyksen mukaan aluetta suunniteltaessa on luotava yhtenäinen virkistysreitiverkosto. Erityisesti tulee kehittää yhteyksiä meren rantaan ja turvata virkistysalueet ranta-alueella. Kyläalueeksi (AT) on merkitty mm. Tenhontien ja Kivirannantien varrella oleva asutus. Olemassa olevan kyläalueen pohjoispuolelle on merkitty reservialue (A/res), joka otetaan käyttöön ensisijaisten alueiden rakentamisen jälkeen. Loppuosa suunnittelualueesta on maa- ja metsätalousaluetta, jossa on loma-asutusta (MRA). Suunnittelumääräyksen mukaan alueella noudatetaan rantaosayleiskaavaa. Erityisesti tulee huomioida rantaosayleiskaavassa osoitetut suojeluarvot niin luonnon, maiseman kuin kulttuuriympäristönkin osalta. Alueelle sijoittuu myös inventointitarvealueita. Näillä inventointitarvealueilla on kaikista suunnitelmista ja toimenpiteistä pyydettävä Museoviranomaisen lausunto ja tarvittaessa tehtävä rakennusinventointi.

Suunnittelualueelle on merkitty osayleiskaavatarve. Alueelle laaditaan osayleiskaava tai rantaosayleiskaava kylä- ja loma-asutusalueiden maankäytön järjestämiseksi. Tarkemmassa kaavoituksessa tulee varmistua selvitysten riittävydestä. Rajaus on ohjeellinen. Kylärakenne säilytetään nykyisellään. Alueelle ei osoiteta uusia kyliä ja lisärakentaminen tapahtuu nykyisen kylärakenteen sisällä.

Suunnittelualueelle on merkitty siirtoviemärin yhteystarve. Unajantie on osoitettu osaksi historiallista tielinjaa (Rantatie). Lisäksi kohdealueelle ulottuu vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhyke, konsultointivyöhyke (sv1).

Unajan historiallinen viljelysalue on osoitettu merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh). Alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on edistettävä kulttuuriympäristön arvojen sekä taajamakuvan ja maiseman arvojen säilymistä. Alueen arvokkaat erityispiirteet tulee säilyttää. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen ja muut suoritettavat toimenpiteet on sopeutettava kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, taajamakuvallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja/tai maisemallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennetun ympäristön rajautumiseen avoimen maisematilan suuntaan, rakennusten sijoitteluun, mittakaavaan, mittasuhteisiin ja materiaalivalintoihin. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydetävä Satakunnan Museon tai Museoviraston lausunto.



Ote Rauman Yleiskaava 2030:tä, kaava-alue on rajattu oranssilla viivalla.

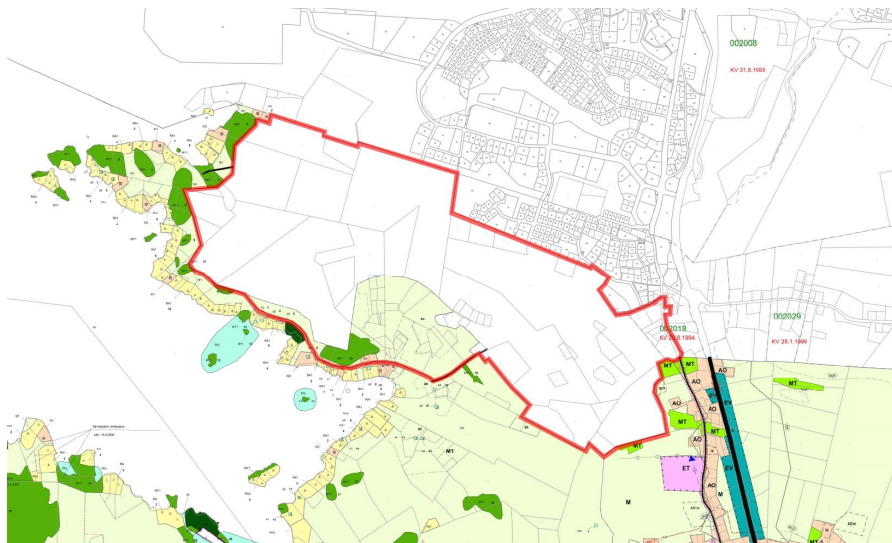
### 3.6.4 Osayleiskaavat

#### Eteläisten rantojen osayleiskaava

Santperäntien ja Kortelantien pohjoispuolella rajatulla suunnittelualueen osalla on voimassa 28.5.2001 hyväksytty Eteläisten rantojen osayleiskaava (002030). Osayleiskaavassa suunnittelualue on pääosin osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M1). Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä sellainen haja-asutusluonteinen rakentaminen, joka ei muodosta MRL 16 §:ssä tarkoitettua suunnittelutarvealuetta. Osa tästä alueesta on osoitettu alueeksi, jolle soveltuu haja-asutusluonteinen asuminen (ao). Lisäksi suunnittelualueella on osayleiskaavan mukaan maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY1) ja erillispientalojen alue (AO).

### Kortela - Unaja osayleiskaava

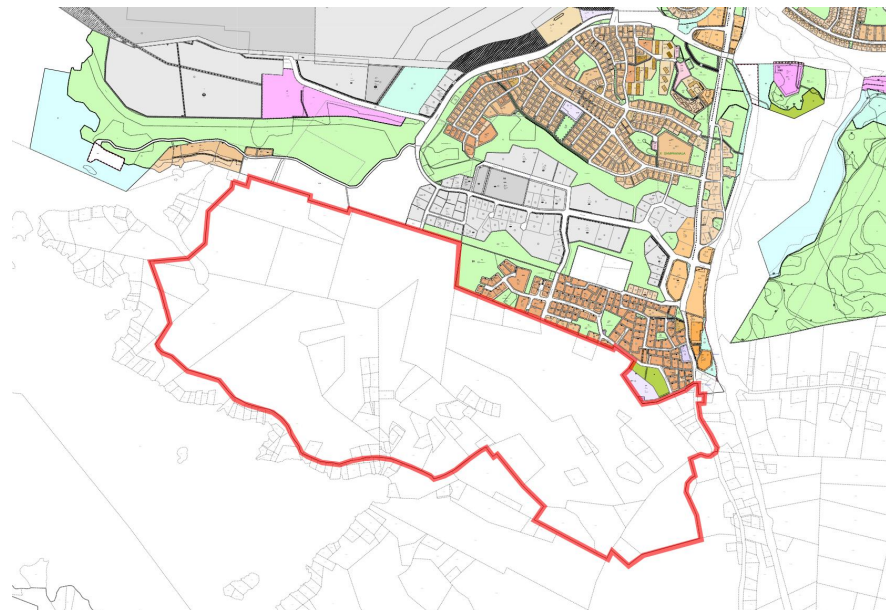
Kaava-alueelle Unajantien molemmin puolin on laadittu oikeusvai-  
kutukseton Kortela - Unaja osayleiskaava (002018). Kaava on ollut  
kaupungin valtuuston käsittelyssä 29.8.1994.



Kuvasta näkyy, miten suunnittelualue rajautuu Unajan, Voiluodon ja  
Anttilan osayleiskaavaan (002040) sekä eteläisten rantojen  
osayleiskaavaan (002030) mennessä osin sen päälle.

### 3.6.5 Asemakaava

Kaava-alueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja. Pohjoissivul-  
taan kaava-alue rajautuu asemakaavoitettuihin alueisiin.



Yllä ote ajantasa-asetuksesta (2019).

### 3.6.6 Rakennusjärjestys

Kortelan alueella noudatetaan Rauman kaupungin rakennusjärjes-  
tystä, jonka nykyinen versio on tullut kaupunginvaltuuston hyväk-  
synnän kautta voimaan 3.4.2009. Rakennusjärjestys täydentää ja  
tarkentaa maankäyttö- ja rakennuslakia ja -asetuksia sekä muita  
rakentamista ohjaavia lakeja ja säädöksiä sekä antaa niiden sovel-  
tamisohjeita.

## 4. Osayleiskaavatyön tavoitteet

Osayleiskaavatyön tavoitteena on laatia MRL 42§:n mukainen oikeusvaikutteinen osayleiskaava.

### 4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### 4.1.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavan aluevaraukset, tavoitteet ja ohjausvaikutus ovat kaavatyön yhtenä lähtökohtana. Kaava-alue on maakuntakaavassa merkitty koillisosaltaan taajamatoimintojen alueeksi (A), lounasosassa ei ole aluevarausmerkintöjä. Selostuksen kohdassa ”Maakuntakaava 3.6.2” on kuvattu tarkemmin kaava-aluetta koskevat maakuntakaavamerkinnot.

#### 4.1.2 Rauman yleiskaava 2030

Yleiskaavassa suunnittelualueelle on merkitty osayleiskaavatarve. Kaavassa on myös esitetty nykyisen kyläalueen laajentumisalue (A/res) ja tunnistettu alueen merkitys virkistyskäytössä. Selostuksen kohdassa ”Yleiskaava 3.6.3” on kuvattu tarkemmin kaava-aluetta koskevat yleiskaavakaavamerkinnot.

#### 4.1.2 Yleiskaavan sisältövaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
- asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
- mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
- ympäristöhaittojen vähentäminen
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys



### 4.1.3 Rauman maapoliittinen ohjelma 2018

Rauman kaupunginvaltuuston 10.12.2018 hyväksymässä Rauman maapoliittisessa ohjelmassa todetaan mm. seuraavasti:

Kylien elinvoimaa voidaan kehittää ohjaamalla hajarakentaminen keskitetyksi kyläalueille osayleiskaavoituksella. Tavoite on, että kaikki merkittävät kyläalueet saadaan tulevaisuudessa osayleiskaavoitettua, jolloin kylien elinvoimaisena säilymistä voidaan tukea ja hajarakentaminen on hallittua. Samalla kaupungin ja yksityisten maanomistajien maankäyttötavoitteita voidaan yhteensovittaa.

### 4.1.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyt tavoitteet

Kaavoitustyön tavoitteena on laatia suunnittelualueelle maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukainen oikeusvaikutteinen osayleiskaava.

- Yleispiirteisessä kaavassa määritellään alueella olevan maankäytön toimintaedellytykset ja –suunnat.
- Alueella toimivien maatilojen ja alueella olevan asutuksen huomiointi suunnittelussa.
- Tutkitaan kylärakenteen täydennysalueen sijoitusta ja mitoitus-ta.
- Maisema-arvojen säilyttäminen ja korostaminen. Arvokkaan kylämiljöön luonteenpiirteiden vahvistaminen.
- Muinaisjäännösten säilyttäminen ja suojele.

- 4.2 Osallisten tavoitteet Virkistys- ja luontoarvojen huomioon ottaminen.

Aloitusvaiheessa osallisilta saatujen kirjallisten mielipiteiden lisäksi on osallisten kanssa käyty useita keskusteluita mm. palvelupisteellä.

Osalliset ovat esittäneet aloitusvaiheessa mm. seuraavia tavoitteita:

- Maanomistajat ovat esittäneet uusia rakennuspaikkoja omistamilleen maa-alueille.
- Ollaan oltu kiinnostuneita ja huolissaan nykyisen tiestön kestävydestä ja uusista tiejärjestelyistä.
- Maa- ja metsätalouden toimintamahdollisuudet alueella on haluttu turvata.
- Lisärakentamista alueelle on pidetty positiivisena mm. Kortelan koulun lakkauttamisuhkaa silmällä pitäen.

Koronaepidemian takia jouduttiin peruuttamaan suunniteltu avoimienovien tilaisuus, mutta uusiin rakennuspaikkoihin ja yksityistiejärjestelyihin liittyen järjestettiin 5.10. ja 3.11.2020 maanomistajataapaamiset rajatulle maanomistajaryhmälle. Osayleiskaavaluonnoksesta ei saatu varsinaisia kirjallisia mielipiteitä. Maanomistajien kanssa käydyt lukuisat keskustelut ovat kuitenkin vaikuttaneet kaavaehdotuksen sisältöön.

## **5. Vaihtoehdot ja luonnosvaiheen jälkeen tehdyt muutokset**

### **5.1 Nollavaihtoehto**

Kaava-alueella nollavaihtoehto tarkoittaisi sitä, että alueelle ei laadita kaavaa. Alueella ei ole lainvoimasta kaavaa lukuun ottamatta vain pienelle osalle kaava-alueesta ulottuvaa eteläisten rantojen osayleiskaavaa. Jos alueen rakentaminen tapahtuu suunnittelutarveratkaisujen kautta ilman päätöksentekoa ohjaavaa osayleiskaavaa, rakentaminen suuntautuu sattumanvaraisesti ja sen ohjaaminen on vaikeaa.

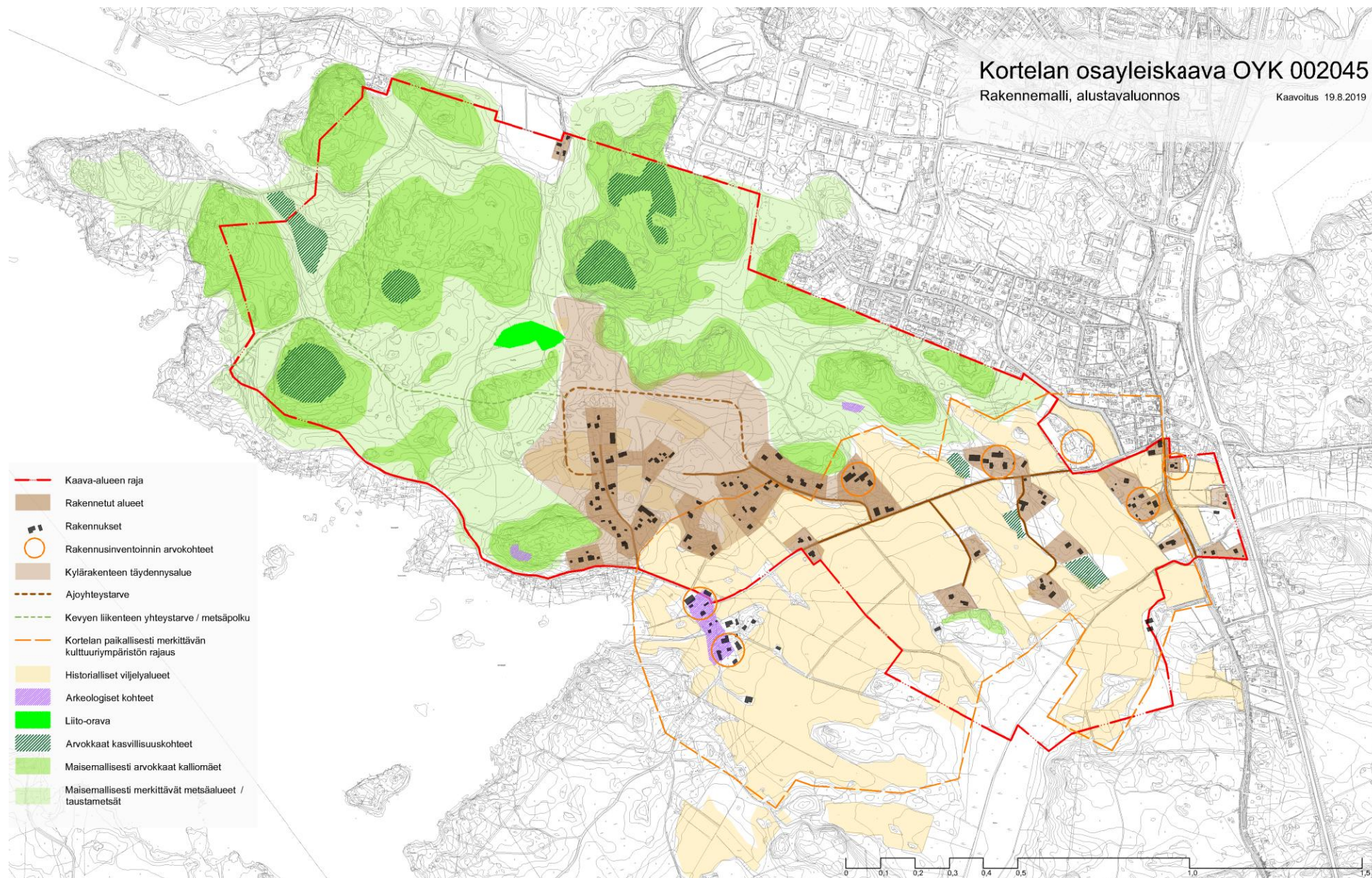
### **5.2 Rakennemalli alustava luonnos 2019**

Kortelan osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa olin yhtäaikaisesti nähtävillä alustava rakennemalliluonnos. Rakennemalliluonnoksen avulla tutkittiin mm. rakennetun kylämaiseman, peltomaiseman ja metsämaiseman välisiä rajoja ja suhdetta. Kortelan osayleiskaavaluonnos perustuu pitkälti jo rakennemalliluonnoksessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

## Kortelan osayleiskaava OYK 002045

Rakennemalli, alustava luonnos

Kaavoitus 19.8.2019



Rakennemalli alustava luonnos 2019

10.3.2021

### 5.3 Osayleiskaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Kortelan osayleiskaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen on kaavaan tehty muutoksia. Tehdyt muutokset perustuvat kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja maanomistajien kanssa käytyihin keskusteluihin. Osayleiskaavaan on tehty seuraavat tarkistukset:

- Kaavaehdotuksessa Unajantien itäpuoli on pääosin jätetty kaava-alueen ulkopuolelle. Näin voidaan varautua valtatie 8:n tuleviin parannustoimenpiteisiin, joista ei vielä ole suunnitelmia.
- Kaava-alueen tiet on nyt merkitty yhdysteiksi (Unajantie ja Kortelantie) ja pääsyteiksi.
- Kaavakarttaan on merkitty 3 uutta rakennuspaikkaa Varesniitun läheisyyteen. Osayleiskaavassa osoitettujen uusien rakennuspaikkojen määrä on siis nyt 30.
- Erillispientalojen alueen (AO) suunnittelumääräystä on tarkistettu.
- Muinaismuistoalueita (sm) koskeva suunnittelumääräys on muutettu muotoon: Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydetty alueellisen vastuumuseon (Satakunnan Museo) lausunto.

Maa- ja metsätalous on sallittua paitsi koneellinen metsämaan muokkaus ja kannonnosto.

- Niin ikään historiallisia rakennuksia ja pihapiirejä koskeva suojelumerkintä on tarkistettu seuraavaan asuun: Suojeltu rakennus ja pihapiiri (s1-4). Kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokas rakennus tai rakennusryhmä. Rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostoimenpiteet sekä pihapiirin uudisrakentaminen tai muut lähiympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että kohteen kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemallisesti arvokas luonne säilyy. Ennen rakennusta tai sen ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen. Numero viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.
- Kaavakarttaan merkittyä ulkoilureittiverkostoa on täydennetty.
- Lisäksi kaavakarttaan on tehty vähäisiä teknisiä tarkistuksia, selostus on päivitetty ja rakentamistapaohjeita on täydennetty radonia ja hulevesiä koskevilla määräyksillä.

#### **5.4 Hyväksyttävään osayleiskaavaan tehdyt vähäiset tarkistukset**

Osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen saatujen lausuntojen perusteella on kaavan selostusta täydennetty ja kaavakarttaan tehty seuraava tekninen tarkistus:

- Rakennuspaikkamerkinnän (rp) yhteydessä ollut valtatie neli-kaistaistamista koskeva suunnittelumääräys on jäänyt tarpeettomaksi ja siksi poistettu.

## 6. Osayleiskaavan kuvaus

### 6.1 Yleisperustelu

Kortelan osayleiskaava-alue liittyy kaupungin keskustarakenteeseen jääden kuitenkin keskustan eteläpuolelle. Sijainti luo hyvät edellytykset olemassa olevan kylärakenteen maltilliseen tiivistämiseen ja laajentamiseen.

Osayleiskaavalla tuetaan alueella olevan maankäytön toimintaedellytyksiä ja otetaan samalla huomioon käyttö ulkoilualueena sekä luonto- ja arkeologisten arvojen säilyminen. Kaavan rakenteeseen ovat vaikuttaneet täydennysrakentamisen sijoittelu, arvokkaan viljelymaiseman erityisyyden säilyttäminen ja alueen virkistyskäytön edellytysten parantaminen unohtamatta maa- ja metsätalouden toiminnan vaatimuksia.

### 6.2 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

#### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Kortelan osayleiskaava alue sijaitsee toimivien liikenneyhteyksien varrella lähellä Rauman keskustaa. Kortelan kylän elinvoimaa voidaan kehittää ohjaamalla hajarakentaminen keskitetysti kyläalueille sitä maltillisesti laajentaen.

Maakuntakaavaan ja koko kaupungin yleiskaavaan merkitty siirtoviemärin yhteystarvemerkintä on otettu huomioon yleiskaavatyössä.

#### Tehokas liikennejärjestelmä

Kaava ei vaaranna valtakunnallisten liikennejärjestelmien toimivuutta. Kaava-alueen rajauksessa on otettu huomioon valtatie 8:n kehittämismahdollisuus.

#### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Valtatie 8:n meluvyöhykkeelle ei sijoiteta uusia asuinrakennuspaikkoja.

Suunniteltujen uusien rakennuspaikkojen etäisyyttä suuronnettomuusvaaran aiheuttaviin laitoksiin voidaan pitää riittävänä. Näin siitäkin huolimatta, että osa rakennuspaikoista sijoittuu konsultointivyöhykkeelle. Konsultointivyöhyke on hallinnollinen raja, joka ei suoraan korreloi onnettomuusriskin kanssa. Merkittävä osa Rauman keskustarakenteesta sijaitsee metsäteollisuuden ja satamatoimintojen muodostamalla konsultointivyöhykkeellä. Onnettomuusriskiä arvioitaessa on syytä ottaa huomioon, että kaavassa osoitettu lisärakentaminen on haja-asutusluontoista pientalorakentamista ja että

konsultointivöhykkeen ulkoraja kulkee aivan osoitetun lisärakentamisalueetiivistymän tuntumassa.

### **Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**

Osayleiskaava-alueen arkeologisen inventoinnin mukaan kaava-alueella on kolme muinaisjäännöskohdetta. Näistä kaksi (Tenhonkallio ja Uusikortela) on merkitty kaavakarttaan. (Kortelan kylätontti vain sivuaa kaava-alueetta jääden arvokkaimmilta osiltaan kaava-alueen eteläpuolelle.)

Kortelan paikallisesti merkittävä historiallinen viljelysmaisema on osoitettu kaavamerkinnoin. Rakennusinventoinnissa mainitut kohteet on myös merkitty arvoluokituksen mukaisella suojelumerkinnällä.

Kaava-alueella Myllyniitun koillispuolella on varmistettu liito-oravan reviiri vuonna 2006. Havaintoalue on merkitty luontomerkinnällä. Alueella on kasvillisuuskuviota, jotka luontoselvittäjän arvion mukaan täyttävät metsälain mukaisten kohteiden kriteerit. Suojeltaviksi esitetyt kasvillisuuskuviot on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi (luo4) säilynein osin.

Kaava-alueen luoteisosan pääosin yksityisessä omistuksessa olevat metsäalueet on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi,

jolla on erityistä ulkoilun ohjaustarvetta (MU). Tavoitteena on tukea alueen käyttöä kaupunkilaisten ulkoilualueena.

### **Uusiutumiskykyinen energiahuolto**

Kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä voimajohtolinjoja.

### **6.3 Suhde maakuntakaavoitukseen**

Maakuntakaavan mukaan valtatie 8:aan ja Kortelan asemakaava-alueeseen liittyen on suunnittelualue taajamatoimintojen aluetta (A). Suunnittelualueen keski- ja itäosaan ei ole annettu aluevarausmerkintöjä. Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikehittämisen kohdealueella (kk) ja osin vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeellä (sv1). Alueen itäosa on merkitty matkailun kehittämisvyöhykkeeksi (mv). Suunnittelualueen läpi luode-koillinen suunnassa on annettu rautatieliikenteen ja tieliikenteen yhteystarvemerkinnot. Lisäksi alueella on ulkoilureitin yhteystarve –merkintä.

Kortelan osayleiskaavan voidaan todeta toteuttavan maakuntakaavan tavoitteita ja ohjelinjoja tarkentaen maankäytön ohjausta paikalliset olosuhteet, erityispiirteet ja tavoitteet huomioiden. Poikkeuksena rautatieliikenteen ja tieliikenteen yhteystarvemerkinnot ei ole viety osayleiskaavakartalle. Tältä osin Kortelan osayleiskaava tukeutuu vastikään lainvoiman saaneeseen Rauman kaupungin yleiskaavaan 2030. Rauman kaupunginvaltuuston periaatepäätös sataman laajentumisalueesta tehtiin jo kesällä 2012 (18.6.2012 85§).

Päätöksen mukaan Satama 2030- laajentumisalueeksi valittiin Järvi-  
luoto tukeutuen nykyiseen ratalinjaukseen. Tieyhteys laajentumis-  
alueelle johdetaan Rauman eteläisen eritasoliittymän kautta.

## **6.4 Erityiset selvityksistä johtuvat perustelut ja niiden vaikutus kaavan sisältöön**

Selvityksiin voi tutustua tarkemmin osana osayleiskaavan aineistoa.

### **6.4.1 Maisemaselvitys**

Kaava-alueesta on laadittu Rauman kaupungin omana työnä maisemaselvitys vuonna 2018. Selvitys kattaa Kortelan lisäksi Vasaraisten ja Soukaisten kylät. Maisemaselvityksessä Kortelan aluetta kuvataan mm. seuraavasti:

#### **Maaperä ja topografia**

Kortelan maaperä rantaa lähestyttäessä on pääasiassa metsäistä kalliota ja moreenia. Kortelan itäosassa maaperä on moreenia ja savea sekä paikoitellen hiekkaa ja saraturvetta. Maasto on kumpuilevaa lähellä rantaa olevalla alueella, mutta tasoittuu sisämaahan päin mentäessä. Tarkastelualue Kortelassa käsittää pääosin metsäisiä alueita. Metsälajina on kangasmetsä. Valuma-alue Kortelan Rahkeella johtaa mereen.

#### **Kylän rakenne ja maisemakuva**

Maisemaselvityksessä käsiteltävä alue käsittää pääosin metsäistä aluetta, jota ei ole rikottu tieosuuksilla. Lisäksi alueeseen kuulu Kortelan kylä ja historiallinen Kortelantie, jonka ympäristö on säilynyt maaseutumaisena. Rakennuskanta alueella käsittää niin 1800-luvun lopulta olevia maatalon rakennuksia, kuin modernia rakennuskantaa. Leppäkarin ja Seiskarin huvila-asutus alueet rajautuvat tarkastelualueen ulkopuolelle.

#### **Maiseman arvot ja ongelmakohtat**

Ekosysteemipalvelut, ekologiset arvot ja ekologiset yhteydet Kortelan tärkeimpiä arvoja ovat laajat yhtenäiset metsäalueet sekä hyvin säilynyt maaseutumainen miljöön peltoaukeineen ja maatalousrakennuksineen. Laajojen luontoalueiden säilyttäminen on tärkeää niin ekosysteemin, luonnon monimuotoisuuden kuin virkistykseen kannalta.

#### **Kulttuuriympäristön arvot**

Kortelan alueen paikallisesti merkittävä kulttuuriympäristö on historiallinen viljelymaisema. Kortelan itäosan läpi kulkeva Unajantie on osa satoja vuosia vanhaa ja historiallisesti merkittävää Pohjanlahden rantatietä.

Maisemalliset arvot – maisemarakenteen ominaispiirteet, maisemakuva, elämyksellisyys



Kortelan ja Vasaraisten tärkeimmät maisemarakenteen arvot ovat metsäisissä alueissa ja maaseutumaisessa ympäristössä. Elämysellisinä arvoina voidaan pitää juuri ehyitä, metsäisiä alueita sekä historiallista kylämaisemaa.

#### Virkistysarvot

Kortelan virkistysarvona ovat metsäiset alueet sekä Pitkäjärvi. Lisäksi Kortelan alueella on vapaa-ajan asutusta, jonka säilyminen omana alueenaan tulisi suojata reunavyöhykkeellä.

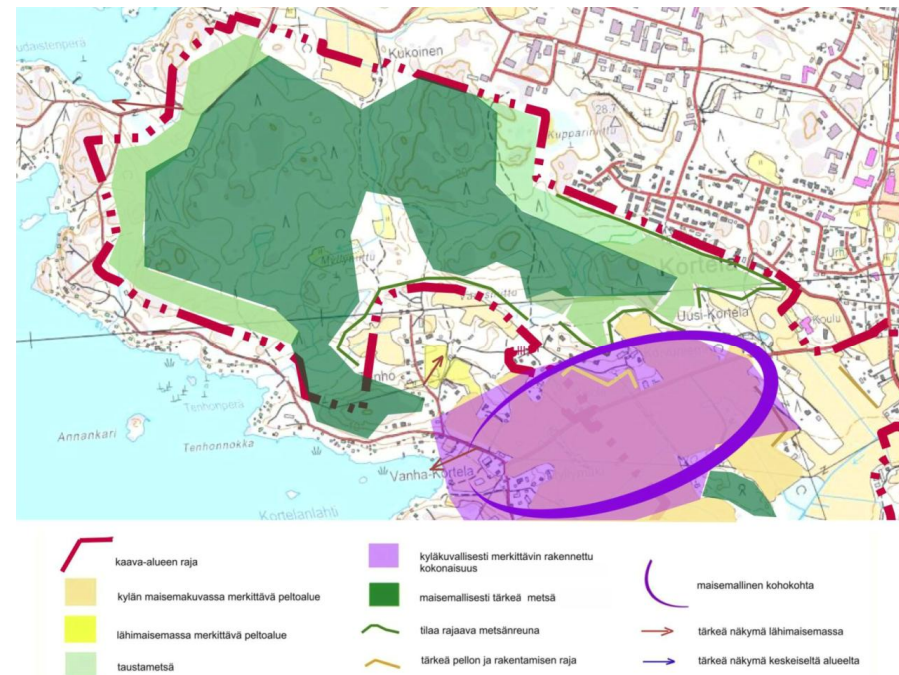
#### Maiseman ongelmakohdat / vauriot

Kortelan maisema on säilynyt eheänä ja metsäisenä. Tulevaisuuden ongelmana saattaa olla mahdollinen uudisrakentaminen erityisesti Kortelan historiallisen kylän ympäristöön, jolloin vanha kylärakenne rikkoutuu. Uudisrakentamista suunniteltaessa tulee ottaa huomioon alueen historiallinen ja maisemallinen todistusarvo sekä virkistysalueiden arvo uusille ja vanhoille asuinalueille. Maisemaa vaalimalla ei pidä kuitenkaan estää kehitystä.

Toimenpidesuosituksien mukaan: Reunavyöhykkeen muodostaminen kylän ja kesäasuntokokonaisuuden ympärille. Reunavyöhyke Pitkäjärven ympärille.



Näkymä Kortelan tien varrelta.



Kortelan tarkastelualueen maisemallisia erityispiirteitä, maisemaselvityksen kartta.

Osayleiskaavan valmistelussa ja kaavaratkaisussa on pyritty ottamaan huomioon Kortelan maiseman erityisarvot kuten historiallinen kylämaisema ja riittävän ehyenä säilytettävä metsäalue.

#### **6.4.2 Luontoselvitykset**

Luontoselvitys paikallistaa kaava-alueen eläin- ja kasvilajiston, niiden arvokkuuden ja mahdollisen lakisääteisen suojeltavuuden.

Liito-oravan vanha reviiri Myllyniitun pohjoispuolella on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Merkinnällä on osoitettu liito-oravan esiintymisalue (luo2). Suunnitelmääräyksen mukaan alueella on kielletty liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen. Alueen suunnittelussa on lisäksi huomioitava, että liito-oravalle jätetään riittävät lisääntymis-, ruokailu- ja liikkumisalueet sekä yhtenäiset kulkuyhteydet alueen sisällä ja sen ulkopuolella.

Luontoselvityksessä arvokkaiksi kasvillisuuskohteiksi arvioidut alueet on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi. Merkinnällä on osoitettu arvokkaat kasvillisuuskohteet (luo4). Merkintää koskevan suunnitelmääräyksen mukaan alue on metsälain, luonnonsuojelulain tai vesilain mukainen tai muutoin erityisen tärkeä elinympäristö. Alueelle ei tule kohdistaa erityistä

maankäyttöä tai muita toimenpiteitä, jotka muuttaisivat alueen luonnontilaisuutta tai luonnetta.

Osassa luontoselvityksessä arvokkaaksi kasvillisuuskohteeksi arvioiduilla alueilla on tapahtunut muutoksia inventointiajankohdan jälkeen. Näille pelloksi raivatuille alueille ei em. merkintää ole annettu.

#### **6.4.3 Arkeologinen selvitys**

Vasarainen-Kortela osayleiskaava-alueen arkeologisella selvityksellä on kartoitettu alueella säilyneet muinaisjäännökset, niiden sijainti ja kunto.

Kaavakartalla selvityksen tulokset näkyvät muinaisjäännökset osoittavina sm-aluemerkintöinä (3kpl).

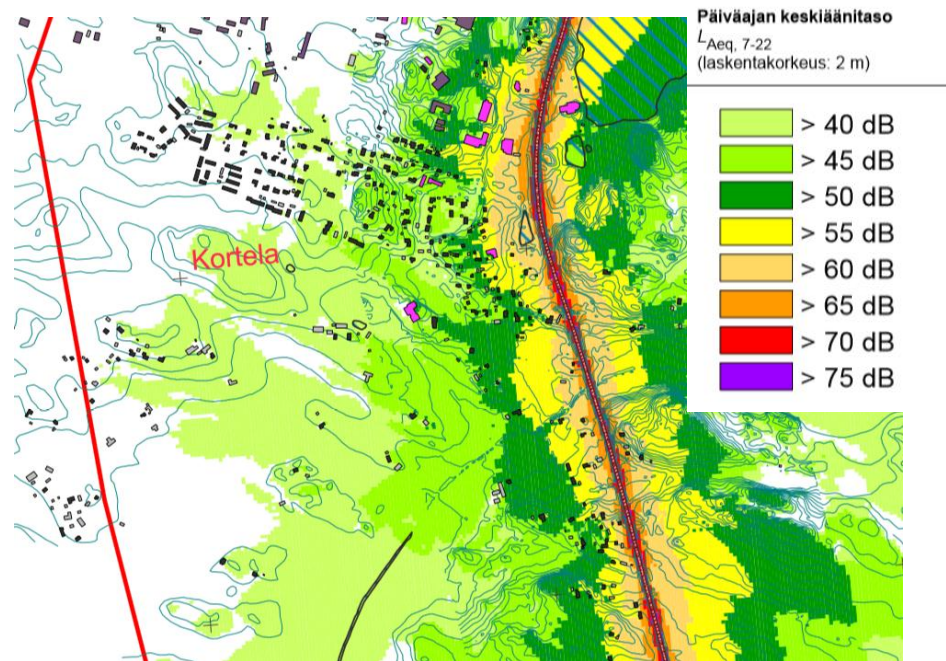
#### **6.4.4 Rakennusinventointi**

Kortelan, Vasaraisten ja Soukaisten kyliä koskevan rakennusinventoinnin avulla on kartoitettu alueella säilyneet vanhat rakennukset ja arvoitettu niiden rakennushistoriallinen merkittävyys.

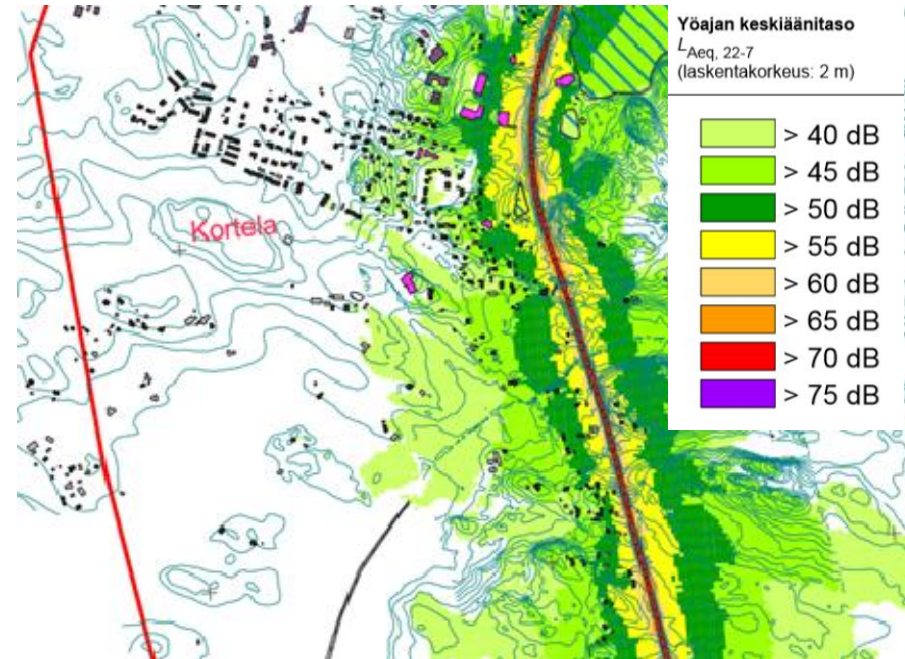
Kaavakartalla selvityksen tulokset näkyvät s-kohdemerkintöinä (4kpl).

### 6.4.5 Meluselvitys 2012 Vt 8 Rauma

Liikennevirasto (nykyinen Väylä) on teettänyt maanteiden meluselvityksen 2012 Vt 8 Rauma. Tehdyn selvityksen mukaan on kaavakarttaan valtatie 8:n varrelle merkitty melualue (me). Melualuemerkinnän rajana on pidetty päiväajan keskiäänitasoa 55 dB(A).



Liikenteen aiheuttama päivämelu suunnittelualueella; tietolähteenä maanteiden meluselvitys 2012 Vt 8 Rauma, Sito.



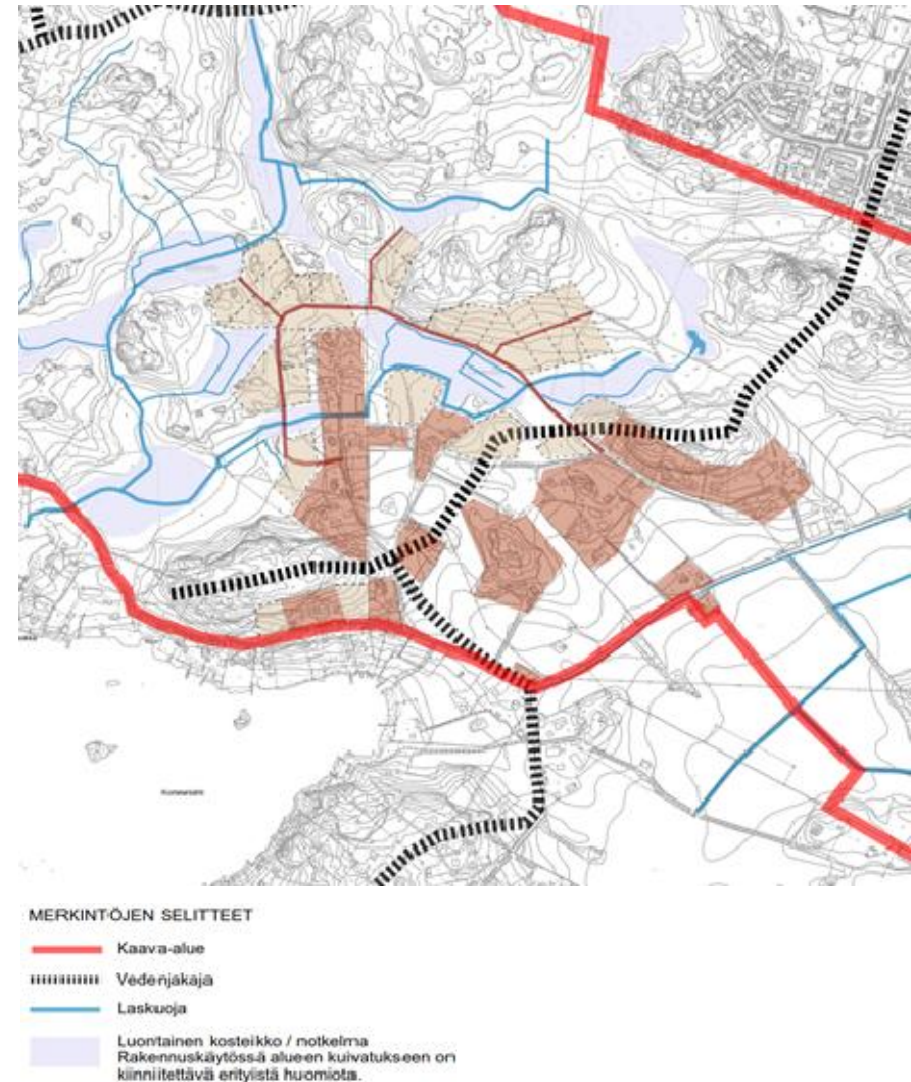
Liikenteen aiheuttama yömelu suunnittelualueella; tietolähteenä maanteiden meluselvitys 2012 Vt 8 Rauma, Sito.

### 6.4.6 Kortelan osayleiskaavan valuma-alue tarkastelu

Kortelan osayleiskaava-alueelle on laadittu kaupungin omana työnä valuma-alue tarkastelu, joka on nähtävissä selostuksen kohdassa 3.2.3 Vesistöt ja vesitalous. Kortelan osayleiskaavan mahdollistama lisärakentaminen on maltillista ja pientalopainotteista. Alueella ole-  
massa olevien sade- ja valumavesiä vastaanottavien ojien vedenvälityskyky on riittävä, kunhan huolehditaan ojien toimivuudesta ja tarvittaessa ne perataan.

Uudet rakennuspaikat on kaavaluonnoksessa sijoitettu siten, että avo-ojajärjestelmä voi toimia jatkossakin. Uudet tielinjat on syytä ojittaa ja varmistaa tierummuin ym. järjestelyin ojajärjestelmän jatkuvuus. Kaavakartalla on esitetty alueen keskeisimmät avo-ojat ohjeellisina hulevesireitteinä. Hulevesien viivytyalueita ei ole esitetty, koska luontaisten hulevesireittien ja kosteikkoalueiden on arvioitu viivyttävän riittävästi hulevesien virtaamaa.

Kuva: Ote valuma-alue tarkasteluun liittyvästä tutkielmasta, jossa on tarkasteltu nykyisten (ruskea) ja suunniteltujen (vaaleanruskea) rakennuspaikkojen sijoittumista suhteessa avo-ojajärjestelmään ja maaston luontaisiin notkelmiin.



## 6.5 Osayleiskaavan mitoitus

### 6.5.1 Mitoituksen lähtökohdat uudelle osayleiskaavalle

#### Rauman yleiskaava 2030

Rauman yleiskaavassa todetaan että, asumisessa tavoitteena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja olemassa olevan rakenteen entistä tehokkaampi käyttö. Asumisen mitoituksessa on otettu huomioon väestön ikääntyminen mm. asuntokuntien koon ja määrän muutoksissa. Asuntokunnan koko pienenee ja asuntokuntien määrä lisääntyy ikäihmisten lisäksi muissakin ikäluokissa.

Yleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa väestön sijoittuminen erityisesti tarvittavien palveluiden läheisyyteen. Tavoitteena on sijoittaa uutta asumista eri puolille keskustaajamaa ja etenkin lähelle merta, mutta kuitenkin siten, että vapaasti käytettävän rannan määrä ei vähene. Tarkoituksena on kehittää uusia merellisiä asuinalueita sekä toisaalta urbaania asumista. Tavoitteena on myös luonnonläheisyys sekä kyläasumisen kehittäminen. Uusia tiiviitä kaupunkimaisia alueita sijoitetaan lähemmäs keskustaa, kun taas uudet omakotialueet sijoittuvat keskustan reuna-alueille. Uutta asumista sijoittuu myös Lapin keskustaan sekä kyläalueille.

Asumiselle varattavien alueiden laajuus vaihtelee ja se sisältää alueesta riippuen myös viheralueita, liikennealueita sekä muuta asuimistoimintoihin liittyviä maankäyttötarpeita.

Väestömitoituksen perustavoitteena on säilyttää väestön suhde asemakaava-alueen ja asemakaavoittamattomien alueiden välillä siten, että väestöstä 80% asuu asemakaavoitetulla alueella. Mitoituksen tavoitevuosi on 2030. Mitoitus perustuu arvioihin nykyisestä ja tulevasta väestökehityksestä, asumisväljyyden kasvusta sekä erityisesti asuntokunnan koossa tapahtuneista muutoksista:

- Väestömäärä pysyy ennallaan tai kasvaa maltillisesti.
- Asumisväljyys kasvaa.
- Asuntokunnan koko pienenee.

Tarvittava uusi asuntoneliömäärä on muutettu helpommin käsiteltävään muotoon:

Asuinpinta-alan lisätarve 2014 – 2030: 217 678 huoneistoneliometriä

Huoneistopinta-ala /asukasluku on vuonna 2030 noin 50m<sup>2</sup>

Asemakaava-alueella, noin 5 km etäisyydellä keskustasta, tarvitaan uusia asuntoja noin 4 000 asukkaalle, josta puolet osoitetaan kaupunkimaisille alueille ja puolet pientaloalueille. Lisäksi on syytä varata reservialueita, mikäli esimerkiksi jokin alue ei toteudu tai väestökehityksessä tapahtuu ennustamaton muutos.

Asemakaava-alueen ulkopuolella tavoitteena on varata noin 165 uutta rakennuspaikkaa, mikä tarkoittaa noin 400-500 uutta asukasta. Tämä perustuu paitsi mitoitusperiaatteeseen 80%-20%, myös vuosittaiseen poistumaan. Lisäksi on tarpeen varata reserviä kylien välille, jotta painopistettä voidaan säätää tarkemmilla kaavoilla.

Mitoituksen tavoitteena suhde 80% asemakaava-alue - 20% asemakaavoittamaton alue.

- Tarvitaan uusia asuntoja 4 500 asukkaalle.
- Asemakaava-alueella kaupunkimaisille alueille asuinpinta-alaa 2 000 uudelle asukkaalle.
- Asemakaava-alueella pientaloalueille asuinpinta-alaa 2 000 uudelle asukkaalle.
- Asemakaava-alueen ulkopuolelle 165 uutta rakennuspaikkaa.

Kortelan osayleiskaava vastaa yleiskaavan tavoitteeseen luonnonläheisen kyläasumisen kehittämiseen ja asemakaava-alueen ulkopuolelle muodostettavien rakennuspaikkojen tarpeeseen. On hyvä huomata, että Kortelan kaava-alue on 5 km säteen sisällä keskustasta.

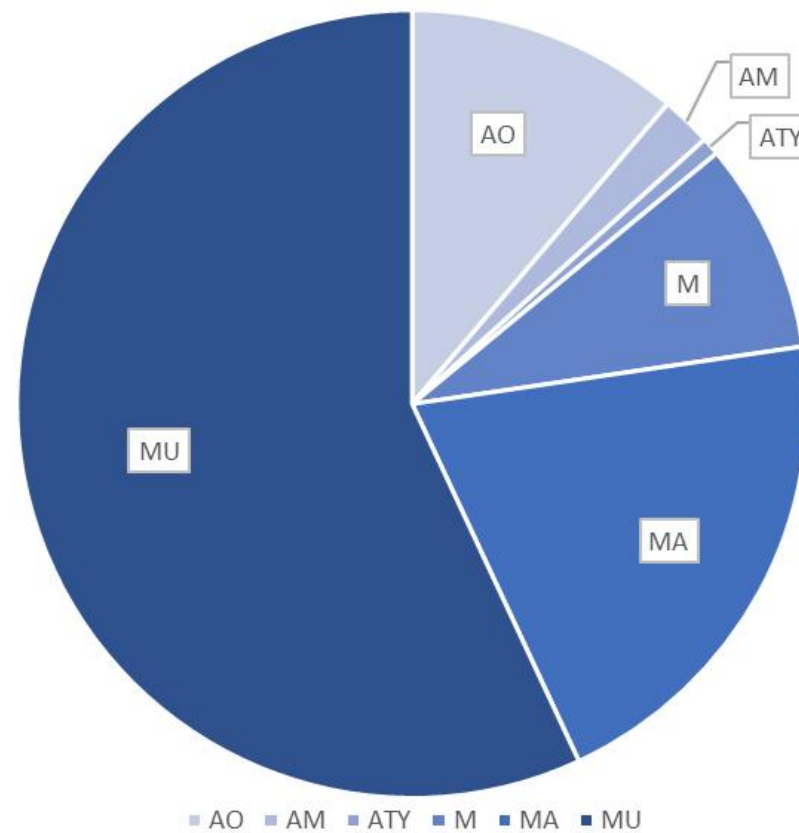
### **Valtatie 8:n parantaminen**

Väylän raporttikuvauksen mukaan Turun ja Porin välinen osuus (135 km) valtatiestä 8 on Lounais-Suomen merkittävä tavaraliikenneväylä, jonka merkitystä korostavat ratayhteyden puuttuminen ja tien varrella sijaitsevat viisi vientisatamaa. Tieosuudet Turku–Mynämäki ja Pori–Rauma ovat työssäkäyntialueidensa runkoyhteyksiä.

Valtatie 8 jää kaava-alueen ulkopuolelle sen itäpuolelle.

### 6.5.2 Aluevarausten mitoitus

Aluevaraus	pinta-ala ha	prosentti
AO	30,3	11 %
AM	5,6	2 %
ATY	2	1 %
M	23,4	9 %
MA	55,2	20 %
MU	154	57 %
yht.	270,5	100 %



Kaava-alueen kokonaispinta-alan (n. 270 ha) jakautuminen

## 6.6. Maankäyttö

### 6.6.1 Kokonaisrakenne

Kaava-alueen sijainti Rauman tiiviisti rakennetun kaupunkirakenteen eteläpuolella, valtatie 8:n länsipuolella antaa hyvät edellytykset alueen kehittämiseksi.

Kaavaratkaisu perustuu alueen maisemalliseen jakautumiseen metsäalueeseen ja historialliseen viljelyalueeseen. Metsäalue on pääosin merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaustarvetta. Merkinnällä yhdessä polkumerkintöjen kanssa pyritään tukemaan alueen käyttöä kaupunkilaisten ulkoilualueena mutta samalla mahdollistamaan alueella harjoitettava metsätalous.

Historialliset viljelyalueet on osoitettu maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi. Kulttuurimaiseman ominaispiirteitä pyritään vaalimaan paitsi maisemaa koskevilla määräyksillä myös suojelemalla arvokkaimmukset.

Alueen olemassa oleva rakentaminen sijoittuu Unajantien varteen peltojen metsäsaarekkeisiin sekä Tenhon- ja Kitulantien alueelle. Nämä rakennuspaikat on merkitty alueen käytön mukaisesti erillispientalojen alueiksi, maatilojen talouskeskusten alueiksi (2 kpl) tai erillispientalojen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden

alueiksi (2 kpl). Uudet rakennuspaikat, joita on yhteensä 30 kpl, täydentävät olemassa olevaa kylärakennetta keskittyen pääosin kaavassa esitetyn Tenhontien ja Kitulantien yhdistävän tieyhteyden varrelle. Uutta rakentamista ohjaamaan on laadittu rakentamistapaohjeet.

Alueella luontoarvot kuten liito-orava havainto ja arvokkaat kasvillisuuskohteet on kaavamerkinnällä huomioitu. Arkeologisessa inventoinnissa on tunnistettu kolme arkeologista kohdetta kaava-alueelta, jotka kaavassa on rajattu muinaismuistoalueiksi.

Historiallista Unajantietä lukuun ottamatta suunnittelualueen tiet ovat yksityisteitä. Tähän kaavatyö ei tuo muutosta, jatkossakin alueen sisäinen saavutettavuus perustuu yksityisteiden varaan.

Parhaiten kaavamerkinnät ja niiden kohdentuminen käy ilmi kaavakartalta. Seuraavana on aihealueittain kuvattu kaavamerkinnät ja niitä koskevat suunnittelumääräykset keskeisin osin:

### 6.6.2 Asuminen, työ ja tuotanto

#### Erillispientalojen alue (AO)

Uudet rakennuspaikat on osoitettu rp-merkinnällä. Samalla rp-merkinnät osoittavat uusien rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Uuden rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2000 m<sup>2</sup> ja muodoltaan rakennuspaikaksi sopiva. Talousrakennusten yhteen-



laskettu pinta-ala saa olla enintään 120 k-m<sup>2</sup>. Alueella sallittu kerrosluku on I–II.



Uudet rakennuspaikat.

### **Maatilojen talouskeskusten alue (AM)**

Alue on tarkoitettu maaseutumaiseen asumiseen. Alueelle saa rakentaa maatalouskäyttöä tai liitännäiselinkeinona harjoitettua ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta toimintaa palvelevia rakennuksia. Uudis- ja korjausrakentaminen on sovitettava olemassa olevaan rakennuskantaan, pihapiiriin ja maisemaan.

### **Erillispientalojen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuudenalue (ATY)**

Alue on ensisijaisesti erillispientalojen alue, jolloin asuinrakennusten osalta sitä koskevat samat määräykset kuin aluetta AO. Alueella saa kuitenkin harjoittaa myös asumista häiritsemätöntä pienteollisuustoimintaa. Teollisuuden on oltava luonteeltaan asumiselle vaaratonta eikä se saa aiheuttaa asumiselle kohtuutonta haittaa eikä kuormittaa tarpeettomasti läheisten asuinalueiden tieverkkoa. Alueen ympäristön maisemoinnista on huolehdittava ja maisemointisuunnitelmat tulee ottaa erityiseksi kriteeriksi rakennuslupia arvioi-  
dessa.

### **6.6.3 Maa- ja metsätalous**

#### **Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M)**

Maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettut alueet, joita voidaan käyttää myös ulkoiluun ja virkistykseen pääasiallista käyttötarkoitusta vaikeuttamatta. Alueen rajautuessa maisemallisesti arvokkaaseen peltoalueeseen (MA) tulee metsänhoitotoimenpiteitä tehtäessä ottaa huomioon maisemalliset tekijät.

#### **Maisemallisesti arvokas peltoalue (MA)**

Alueet, joiden säilyttäminen avoimina ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Peltojen metsittäminen on kielletty. Maatalouteen liittyvä rakentaminen tulee sijoittaa siten, että rakennukset eivät sulje avoimia näkymiä.

### **Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaustarvetta (MU)**

Alueen käytön suunnittelussa on hyvän maa- ja metsätalousmaan säilyttämisen lisäksi kiinnitettävä huomiota ulkoilumahdollisuuksia parantavien ja ulkoilusta aiheutuvia haittoja vähentävien ulkoilupolkujen ja -reittien järjestelymahdollisuuksiin. Metsänhoitotoimenpiteitä, jotka kohdistuvat kalliomäkien lakialueille tai lähemmäs kuin 25 m etäisyydelle asuin- tai lomarakennuksien pihapiiristä, edellytetään MRL §128 mukaista maisematyölupaa.

#### **6.6.4 Liikenne**

Liikenneverkko on kaava-alueella jäsenneilty seuraavasti:

- Yhdystie / kokoojakatu
- Pääsytie
- Ohjeellinen tielinjaus
- Historiallinen tielinja. Rantatie.
- Ulkoilureitti.
- Kevyen liikenteen yhteystarve.

#### **6.6.5 Vesihuolto ja hulevedet**

Kaavakartalla on seuraavia vesihuoltoa ja hulevesien johdatusta koskevia merkintöjä:

- Siirtoviemäriin yhteystarve.

Merkinnällä osoitetaan vesihuollon kehittämisen kannalta tärkeät siirtoviemäreiden yhteystarpeet.

- Vesihuollon kannalta merkittävä linja.
- Ohjeellinen hulevesireitti.

#### **6.6.6 Kulttuuri- ja luonnonympäristöarvot**

##### **Muinaismuistot**

###### *Muinaismuistoalue (sm)*

Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolainsäädännön nojalla suojellut alueet. Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuuseon (Satakunnan Museo) lausunto. Maa- ja metsätalous on sallittua paitsi koneellinen metsämaan muokkaus ja kannonnosto.

##### **Kulttuurimaisema**

Paikallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (kh3)

Historiallisen viljelysmaiseman erityispiirteitä erityisesti avoimen peltomaiseman ja metsäsaarekkeiden ja metsäreunan luomaa tilallista kokonaisuutta tulee vaalia.

Arvokas rakennus tai rakennusryhmä (s1-4).

Kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokas rakennus tai rakennusryhmä. Rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostöidenpiteet sekä pihapiirin uudisrakentaminen tai muut lähiympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että kohteen kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemallisesti arvokas luonne säilyy. Ennen rakennusta tai sen ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen. Numero viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.

### **Pohjanlahden vanha rantatie**

Kaava-alueen läpi kulkeva Pohjanlahden vanha rantatienlinja on kaavakartalle merkitty historialliseksi tielinjaksi (Rantatie)

### **Luonnonsuojelu**

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Merkinällä on osoitettu liito-oravan esiintymisalue (luo2)

Alueella on kielletty liito-oravan lisääntymis ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen. Alueen suunnittelussa on lisäksi huomioitava, että liito-oravalle jätetään riittävät lisääntymis-, ruokailu- ja liikkumisalueet sekä yhtenäiset kulkuyhteydet alueen sisällä ja sen ulkopuolella.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Merkinällä on osoitettu arvokkaat kasvillisuuskohteet (luo4)

Metsälain, luonnonsuojelulain tai vesilain mukainen tai muutoin erityisen tärkeä elinympäristö. Alueelle ei tule kohdistaa maankäyttöä tai muita toimenpiteitä, jotka heikentäisivät alueen erityisiä luontoarvoja.

## 7. Ympäristövaikutusten arviointi

Vaikutusten arvioinnissa arvioidaan kaavan toteutumisen merkittävät välilliset ja välittömät vaikutukset (MRL 9§) mm.

- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen
- maisemaan, kulttuuriympäristöön ja rakennettuun ympäristöön.
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Vaikutustenarvioinnin tueksi on tehty mm. seuraavat selvitykset:

- Kortelan, Vasaraisten ja Soukaisten kylien rakennusinventointi 2014; Satakunnan Museo
- Rauma Vasarainen-Kortela, osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi 2014; Satakunnan Museo
- Rauman Kortelan, Vasaraisen ja Soukaisten osayleiskaava-alueen luontoselvitys 2013; Ahlman Group Oy
- Rauman Kortelan pystykiurunkannus- ja pikkuapollonselvitys 2017; Ahlman Group Oy
- Rauman Kortelan lepakkonselvitys 2019; Ahlman Group Oy
- Rauman Kortelan liito-oravaselvitys 2020; Ahlman Group Oy
- Kortela, Vasarainen, Soukainen - maisemaselvitys 2018; Rauman kaupunki / kaavoitus
- Kortelan osayleiskaava-alueen valuma-alueetarkastelu 2020; Rauman kaupunki / kaavoitus

- Rauman yleiskaava 2030 sekä sen taustaselvitykset

**Seuraavana on taulukkomuodossa arvioitu osayleiskaavan vaikutuksia.**

<b>7.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen</b>	
Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa	Kortelan osayleiskaava-alue liittyy kaupungin keskustarakenteeseen jääden kuitenkin keskustan eteläpuolelle. Matkaa kaupungin ydinkeskusta-alueelta on noin 4 kilometriä. Sijainti luo hyvät edellytykset olemassa olevan kylärakenteen maltilliseen tiivistämiseen ja laajentamiseen.
Yhdyskuntarakenteen eheys	Rauman kaupungin pientalotonttitarjonta on keskittynyt pohjoisiin ja läntisiin kaupunginosiin. Eteläisistä kaupunginosista ei tonttitarjontaa juuri ole ollut ja tähän kaupungin poliittinen päätöksenteko on toivonut korjausta.  Kortelan osayleiskaava luo 30 uutta kylä-asutusluontoista rakennuspaikkaa tiiviin kaupunkirakenteen eteläpuolelle.

<b>7.2 Vaikutukset liikenteeseen</b>	
Liikenne	<p>Kaava-alue sijoittuu valtatie 8:n länsipuolelle. Kaava-alueen rajauksessa on otettu huomioon valtatie 8:n kehittämismahdollisuus rajaamalla valtatie 8:n lähialueet kaava-alueen ulkopuolelle. Ratkaisuun on päädytty, koska kaavaa laadittaessa ei ole ollut käytettävissä valtatie 8:n parannussuunnitelmia, joiden avulla uudet tielinjat, liikenne- ja suojaviheraluevaraukset voitaisiin osoittaa täsmällisesti tarpeen mukaan.</p> <p>Itse kaava-alueella Unajantietä lukuun ottamatta kaikki tiet ovat yksityisteitä. Myös uusille rakennuspaikoille johtava uusi tielinja tulisi olemaan yksityistie.</p> <p>30 uuden rakennuspaikan tuottama liikennemäärän lisäys ei ole kovin suuri. Olemassa olevan tieverkoston välityskyky riittää, kun huomioidaan, että uudet asukkaat osallistuvat yksityistien osakkaina käyttämiensä yksityisteiden tiehoitomaksuihin tiehoitokunnan päätösten mukaisesti.</p>

<b>7.3 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen</b>	
Yhdyskunta- tekninen huolto	<p>Suunnittelualueella kulkee vesijohto- ja paineviemäri-verkosto, joihin uudisrakentaminen voidaan kytkeä. Olemassa olevia vesihuollon kannalta merkittäviä linjoja on merkitty kaavakarttaan.</p>
Energiatalous	<p>Kaavahankkeella ei estetä toimivan energianjakeluverkon toimintaa ja kehittymistä.</p> <p>Uudisrakentamisessa voidaan käyttää energiataloudellisia rakennus- ja energiaratkaisuja. Uudet rakennukset voidaan esim. suunnata aurinkoenergiaa hyödyntävällä tavalla.</p>
<b>7.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin</b>	
Maa- ja kal- lioperä	<p>Kaavahankkeella ei ole oleellisia vaikutuksia alueen maa- eikä kallioperään. Muutoksia voidaan arvioida tapahtuvan vain pienialaisesti lähinnä suunniteltujen rakennuspaikkojen ja ohjeellisen tielinjan kohdilla.</p>
Hulevedet	<p>Osayleiskaavatyötä varten on laadittu valuma-alue tarkastelu. Uudet rakennuspaikat on osoitettu paikkoihin, jossa ne eivät haittaa alueen avo-ojaverkoston toimintaa. Uusia tielinjoja rakennettaessa</p>

	<p>tuulee varmistaa hulevesien esteetön kulku mm. tieyh- teyden alittavilla rummuilla.</p> <p>Pääsääntöisesti uusilta rakennuspaikoilta hulevedet, joita ei imeytetä kiinteistöillä, tullaan ohjaamaan kokoo- joihin yksityisteiden viereen rakennettavaa ojaverkos- toa myöden. Yleiskaavan tarkkuustaso huomioiden näitä ojia eikä yleisiä alueita ei kuitenkaan ole miele- kästä esittää kaavakartalla.</p> <p>Alueen tuleva pientalorakentaminen toteutuu luonnon- ympäristössä väljillä tonteilla. Pääasiallisesti hulevesis- tä tulee huolehtia kiinteistöillä ja ylivuotovedet johde- taan alueen ojaverkoston. Hulevesien määrä ei tule lisääntymään rakentamisen myötä radikaalisti, vettä läpäisemättömien pintojen osuus ei kasva kokonaisuu- teen nähden oleellisesti.</p>
Luonnon monimuotoi- suus	<p>Kaava-alueelle on tehty luontoselvitys, josta ilmenee alueen luontoarvot. Luontoselvityksissä on kartoitettu mm. suojeltavat luontotyypit ja arvokkaat elinympäris- töt.</p> <p><b>Liito-oravat</b></p> <p>Liito-oravan vanha reviiiri Myllyniitun pohjoispuolella on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen</p>

	<p>tärkeäksi alueeksi. Merkinnällä on osoitettu liito-oravan esiintymisalue (luo2).</p> <p><b>Arvokkaat kasvillisuuskohteet</b></p> <p>Luontoselvityksessä arvokkaiksi kasvillisuuskohteiksi arvioidut alueet on merkitty luonnon monimuotoisuu- den kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi. Merkinnällä on osoitettu arvokkaat kasvillisuuskohteet (luo4).</p> <p>Tarkemmin luontoselvityksestä ja sen huomioimisesta kaavatyössä on kerrottu selostuksen kohdassa "6.4.2 Luontoselvitykset".</p>
<b>7.5 Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuri- perintöön ja rakennettuun ympäristöön</b>	
Maisema	<p>Kortelan historiallisesti arvokas peltomaiseman säily- minen on pyritty kaavamerkinnöin turvaamaan mm. maisemallisesti arvokas peltoalue (MA) merkinnällä, jota koskevan suunnittelumääräyksen mukaan aluei- den säilyttäminen avoimena ja viljelykäytössä on mai- semakuvan kannalta tärkeää. Peltojen metsittäminen on kielletty. Maatalouteen liittyvä rakentaminen tulee sijoittaa siten, että rakennukset eivät sulje avoimia nä- kymiä.</p>

	Lisärakentaminen on osoitettu maisemapeltojen ulkopuolelle pääosin Tenhontien ja Kitulantien olemassa olevan rakennuskannan jatkoksi. Kaava-alueen luoteisosan metsäalue säilyy lisärakentamisen jälkeenkin ehyenä kokonaisuutena.
Taajamakuva	Kortelan osayleiskaava-alueen uusia rakennuspaikkoja koskien on laadittu rakentamistapaohjeet. Rakentamistapaohjeet täydentävät Kortelan osayleiskaavan määräyksiä. Ohjeella halutaan tukea viihtyisää ja paikallista identiteettiä korostavaa rakentamista, jossa on tilaa myös yksilöllisille ratkaisuille. Tavoitteena on, että uudet rakennuspaikat rakennetaan olemassa olevaa kylärakennetta ja maisemaa kunnioittavasti ja niihin sopiviksi.
Rakennettu ympäristö	Rakennusinventoinnissa mainitut kohteet (4 kpl) on merkitty arvoluokituksen mukaisella suojelumerkinnällä.  Kaava-alueen läpi kulkeva Pohjanlahden vanha rantatielinja on kaavakartalle merkitty historialliseksi tielinjaksi (Rantatie).

Muinaismuistot	Vasarainen-Kortela, osayleiskaava-alueen arkeologisen inventoinnin mukaa kaava-alueella on kolme muinaisjäännöskohdetta. Näistä kaksi (Tenhonkallio ja Uusikortela) on merkitty kaavakarttaan. (Kortelan kylätontti vain sivuaa kaava-aluetta jääden arvokkaimmilla osiltaan kaava-alueen eteläpuolelle.)  Kortelan paikallisesti merkittävä historiallinen viljelysmaisema on osoitettu kaavamerkinnöin.
<b>7.6 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön</b>	
Turvallisuus	Osa uusista rakennuspaikoista sijoittuu metsäteollisuuden ja satamatoimintojen muodostamalle konsultointivyöhykkeelle. Konsultointivyöhyke on hallinnollinen raja, joka ei suoraan korreloi onnettomuusriskin kanssa. Onnettomuusriskiä arvioitaessa on syytä ottaa huomioon, että kaavassa osoitettu lisärakentaminen on haja-asutusluontoista pientalorakentamista ja että konsultointivyöhykkeen ulkoraja kulkee aivan osoitetun lisärakentamisalueetiivistymän tuntumassa.
Sosiaalinen ympäristö	Uusien rakennuspaikkojen myötä alueelle muuttaa uusia asukkaita, tämä vaatii kylän nykyisiltä asukkaista sopeutumiskykyä mutta samalla rikastaa kylän sosiaalista ympäristöä. Osayleiskaavaprosessi vuorovaiku-

	tustilanteineen on valmentanut kyläläisiä ja maanomistajia muutokseen.
Virkistys	Alueella on merkitys ulkoilukäytössä esimerkiksi suunnistus- marjastus- ja sienestysympäristönä. Kaava-alueen luoteisosan pääosin yksityisessä omistuksessa olevat metsäalueet on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaustarvetta (MU). Tavoitteena on tukea alueen käyttöä kaupunkilaisten ulkoilualueena. Tavoitetta tukee myös alueelle osoitettu ulkoilureitistö.
Asutus	Kaavassa esitettyjen uusien rakennuspaikkojen rakentamisen myötä nykyinen asutus tiivistyy ja laajenee säilyen kuitenkin edelleen lähes haja-asutusluontoisena rakennuspaikan minimikoon ollessa 2000m <sup>2</sup> . Uusia rakennuspaikkoja kaavalla osoitetaan 30. On kuitenkin oletettavaa, että rakentaminen tapahtuu usean vuoden saatossa, joten muutos ei tule olemaan kovin nopeaa. On myös oletettavaa, että kaikki uudet rakennuspaikat eivät välttämättä koskaan rakennu.

Julkiset palvelut	Kaavamutoksella ei ole vaikutuksia julkisiin palveluihin. Alueella lisärakentamisen myötä kasvava väkiluku voi parantaa Kortelan koulun toimintaedellytyksiä.
Yksityiset palvelut	Kaavamutoksella ei ole vaikutuksia yksityisiin palveluihin.
<b>7.7 Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin</b>	
Elikeinotoiminta	Kaava-alueella harjoitetaan maa- ja metsätaloutta. Näiden toimintaedellytykset on pyritty jatkossakin turvaamaan. Kaava-alueen luoteisosan metsäalueella tulee välttää laaja-alaisia avohakkuita ja muutoinkin pitää alue ulkoilukäyttöön sopivana.  Kaavassa on kaksi pienehköä aluetta merkitty erillispientalojen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuudenalueiksi. Aluevaraukset on tehty kohtiin, joissa on konehalleja tai on harjoitettu teollista toimintaa.



## 8. Osayleiskaavan toteuttaminen

Osayleiskaavan toteuttaminen alkaa sen saatua lainvoiman. Kaava on oikeusvaikutteinen aluevarausyleiskaava, jolla on MRL 42 § :ssä tarkoitetut oikeusvaikutukset. Alueelle sijoittuvat hankkeet tarvitsevat suunnittelutarvemenettelyn. Suunnittelutarveratkaisun voi tehdä rakennusvalvoja siinä tapauksessa, että hakemus on kaavan mukainen. Mikäli hakemus on kaavan vastainen, valmistellaan päätös kaavoituksessa.

### Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan merkitys

Oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa yksityiskohtaista kaavoitusta ja muuta maankäyttöä MRL42 §:n mukaisesti.

Pääperiaatteena on, että lupaa rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan toteuttamista. Yleiskaava on ohjeena asemakaavoja laadittaessa ja muutettaessa. Yleiskaava ei ole voimassa asemakaavoitetulla alueella.

### Uudet rakennuspaikat

Erillispientaloalueilla (AO) uudet rakennuspaikat on osoitettu Kortelan osayleiskaavassa rp-merkinnällä. Rakennuspaikat on kaavakarttaan merkitty sijainniltaan ohjeellisina. Tämä tarkoittaa, että kiinteistön muodostuksen yhteydessä voidaan suunnitellun rakennuspaikkaryhmittelyn sallimissa rajoissa tarkastella uusien rakennuspaikkojen muotoa ja kokoa.

### Yksityistiet

Kulku osayleiskaavaluonnoksessa osoitetuille uusille rakennuspaikoille tapahtuu olemassa olevien ja osin uusien rakennettavien yksityisteiden kautta. Uusien yksityisteiden perustamisesta päätetään erikseen mm. yksityistietoimituksen avulla. Alueen uudet asukkaat osallistuvat yksityistien osakkaina käyttämiensä yksityisteiden tiehoitomaksuihin ko. tiehoitokunnan päätösten mukaisesti.

### Rakentamistapaohjeet

Kortelan osayleiskaava-alueen uusia rakennuspaikkoja erillispientalo (AO) alueilla koskien on laadittu rakentamistapaohjeet. Rakentamistapaohjeet täydentävät Kortelan osayleiskaavan määräyksiä. Ohjeella halutaan tukea viihtyisää ja paikallista identiteettiä korostavaa rakentamista, jossa on tilaa myös yksilöllisille ratkaisuille. Tavoitteena on, että uudet rakennuspaikat rakennetaan olemassa olevaa kylärakennetta ja maisemaa kunnioittavasti ja niihin sopiviksi.

### Seuranta

Kaupunki seuraa alueen rakentamista ja rakentamistarpeita mm. vuosittain laadittavan kaavoituskatsauksen laadinnan ja käsittelyn yhteydessä