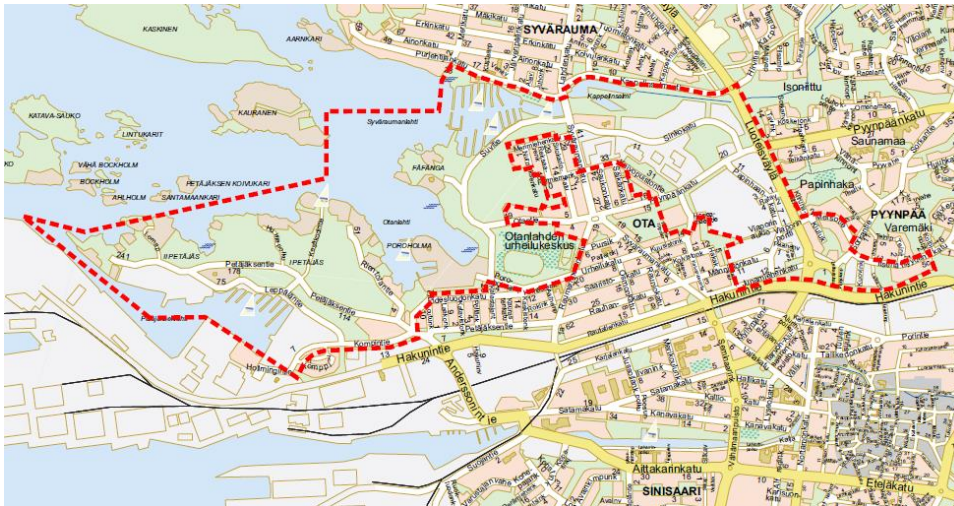


Keskustan osayleiskaavan muutos ja päivitys -pohjoisosa**YK 002048****Selostus**

Koskee 24.5.2021 päivättyä kaavakarttaa



Kaavan laatija:

Rauman kaupunki tekninen toimiala / kaavoitus

kaavoitusjohtaja Juha Eskolin

kaavoitusarkkitehti Outi Virola puh. 044 793 3672

kaavavalmistelija Jussi Helminen puh. 044 403 6100

Kanalinranta 3

26100 Rauma

kaavoitus@rauma.fiwww.rauma.fi

Vireille tulo: kaavoituskatsaus 2019

[Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto __.__.____ __\$]

Sisällysluettelo

1 Yleistä	4	3.3 Luonnonympäristö	16	5.6. Yleiskaavan sisältövaatimukset.....	34
1.1 Johdanto	4	3.3.1 Luontoarvot	16	6 Osayleiskaava	36
1.2 Osallistuminen	4	3.4 Kulttuuriympäristö	17	6.1. Rakenne	36
1.3 Perusselvitykset sekä lähdemateriaali ..	5	3.4.1 Kulttuuriympäristön arvot	17	6.1.2. Kaavamääräykset.....	37
2 Työvaiheet	7	3.4.2 Arkeologia	18	6.1.3. Yleismääräykset	37
2.1 Aloite ja ohjelmointi.....	7	3.5 Maisema.....	19	6.2. Suhde ylemmän asteen kaavoihin	38
2.2 Kaavatyön vaiheet	7	3.6 Maanomistus.....	19	6.2.1. Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	38
3 Lähtökohdat.....	9	4 Suunnittelutilanne	21	6.2.2. Suhde maakuntakaavaan.....	38
3.1 Alueen yleiskuvaus.....	9	4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	21	6.2.3. Suhde Yleiskaavaan 2030.....	38
3.1.1 Sijainti	9	4.2 Maakuntakaava.....	21	7 Vaikutusten arviointi.....	39
3.1.2 Yhdyskuntarakenne.....	9	4.3 Yleiskaava.....	26	7.1. Ihmisten elinolot ja elinympäristö	39
3.2 Rakennettu ympäristö.....	9	4.4 Osayleiskaavat.....	28	7.2. Maa- ja kallioperä, vesi ja ilma	39
3.2.1 Väestö ja asuminen	9	4.5 Asemakaavatilanne.....	31	7.3. Luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat	40
3.2.2 Työpaikat ja elinkeinotoiminta	10	4.6 Rakennusjärjestys.....	32	7.4. Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous sekä liikenne	40
3.2.3 Palvelut.....	10	5 Tavoitteet	32	7.5. Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	40
3.2.4 Kauppa	10	5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	32	7.6. Ilmastovaikutukset.....	40
3.2.5 Asuinrakentaminen.....	11	5.2 Maakuntakaavan asettamat tavoitteet .	34	8 Kaavan toteuttaminen	41
3.2.6 Virkistys ja vapaa-aika.....	12	5.3 Rauman kaupungin asettamat tavoitteet	34		
3.2.7 Liikenne ja tekninen huolto	12	5.4 Prosessin aikana esiin nousseet tavoitteet	34		
3.2.8 Ympäristön riskitekijät.....	13	5.5. Täsmentyneet tavoitteet.....	34		
3.2.9 Tulvariskit	16				

Liitteet:

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2: Hakemistokartta osayleiskaavoista

Liite 3: Ote ajantasaosayleiskaavatilanteesta

Liite 4: Hakemistokartta asemakaavat

Liite 5: Ote ajantasa-asemakaavatilanteesta

Liite 6: Kaupungin maanomistus

Liite 7: Tehdyt luontoselvitykset ja arvoalueet

Liite 8: Kulttuurihistoria: merkittävät kulttuuriympäristöt ja muinaisjäännökset

Liite 9: Tehdyt maisemaselvitykset ja alueiden herkkyys

Liite 10: Rakennemalli

Liite 11: Ote Yleiskaava 2030

Liite 12: Telakkaranta havainnollistava materiaali

Liite 13 Viheralueet ja virkistysreitit

Liite 14: Lausunnot, yhteenveto ja vastineet

Liite 15: Mielipiteet, yhteenveto ja vastineet

Liite 16: Viranomaisneuvottelumuistio 6.5.2021

1 Yleistä

1.1 Johdanto

Rauman keskustan osayleiskaava on hyväksytty vuonna 2003, eli yli seitsemäntoista vuotta sitten. Osayleiskaava on ohjannut asemakaavoitusta hyvin, mutta muutokset suojelutavoitteissa, kaupan alan kehityksessä sekä ajan myötä muuttuvat maankäytön tavoitteet ovat johtaneet siihen, että keskustan osayleiskaavaa voidaan pitää osin vanhentuneena. Osayleiskaavaa onkin uudistettu viime vuosina osittain kerrallaan.

Keskustan osayleiskaavan päivitys koskee osayleiskaavan pohjoisosaa ja siihen kuuluu monia eriluonteisia alueita. Monilla alueilla on myös jo asemakaavatyö käynnissä (Fåfänga) tai valmistunut (Petäjä, Papinpellon päiväkotit).

Kaavamuutoksen taustalla on vuonna 2019 hyväksytty koko kunnan aluetta koskeva Yleiskaava 2030, jossa osoitetaan suuntaviivoja myös keskustan maankäyttöön, vaikka kaava ei kumonnutkaan voimassa olleita tarkemman tason osayleiskaavoja.

Tarkoituksena on laatia suunnittelualueelle maankäyttö- ja rakennuslain 42§ mukainen oikeusvaikutteinen osayleiskaava.

Tavoitteena on keskustan osayleiskaavan päivittäminen vastaamaan nykyisiä tarpeita ja vaatimuksia ja alueen kehittäminen Yleiskaava 2030 linjausten mukaisesti ja niitä tarkentaen. Osayleiskaavatyön rinnalla valmistellaan samanaikaisesti asemakaavamuutoksia alueelle.

Kaavatyön keskeiset kysymykset liittyvät merkittävien luonto, maisema ja kulttuuriympäristöjen huomioimiseen, alueen eri toimintojen yhteensovitukseen ja käyttötarkoitusten määrittämiseen. Myös kaupallisten toimintojen laatu ja mitoitus, vihverkoston ja –reittien vahvistaminen sekä matkailun ja palvelutoimintojen kehittäminen ovat merkittäviä teemoja.

1.2 Osallistuminen

Aloitukset

Keskustan osayleiskaavamuutos on tullut vireille, kun kaavoitusjasto päätti vuoden 2019 kaavoitusohjelmasta (18.12.2018) ja osayleiskaava oli mukana Kaavoituskatsauksessa 2019, kuulutus 4.4.2019.

Osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 25.9.2020 ja se oli nähtävillä 6.11.–17.12.2020, samanaikaisesti rakennemallin kanssa.

Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 6.5.2021.

Rakennemallia käsiteltiin kaavoitusjaoston kokouksen informaatio-osuudessa 29.9.2020

Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto hyväksyi luonnoksen kokouksessaan 18.5.2021 § ja luonnos asetettiin MRA30§ mukaisesti nähtäville 27.5. -30.6.2021. Luonnoksesta saatiin X mielipidettä.

Kaavasta pyydettiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Satakunnan Museon, Satakuntaliiton, Väyläviraston, Tukesin, Satakunnan pelastuslaitoksen, Teknisen valiokunnan, Ympäristö- ja lupalautakunnan, sivistysvaliokunnan, Rauman Energia OY:n, Fingrid Oyj:n ja DNA:n lausunnot.

Lisäksi tiedotteen osayleiskaavamuutoksesta saivat Rauman Kaupakamari, Rauman Yrittäjät, Rauman Latu ry, Rauman Seudun Lintuharrastajat ry, Rauman Ikäihmisten neuvosto, Rauman Nuorisovaltuusto ja Rauman Vammaisneuvosto.

Kaavasta järjestettiin viranomaisneuvottelut XXX.

Osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä X. Ehdotuksesta saatiin X muistutusta.

1.3 Perusselvitykset sekä lähdemateriaali

Osayleiskaavamuutos perustuu Yleiskaava 2030 yhteydessä tehtyihin selvityksiin, eri asemakaavamuutostyössä tehtyihin selvityksiin sekä osayleiskaavamuutosta varten tehtyihin selvityksiin.

Luettelo käytetyistä perusselvityksistä ja lähdemateriaalista:

Osayleiskaavaselvitykset

1. Rauman Sinkokadun ja Poroholman alueen liito-oravaselvitys 2020. Ahlman, S. Ahlman Group Oy.
2. Rauman osayleiskaavamuutosalueen luontoselvitys 2020. Ahlman, S. Ahlman Group Oy.
3. Rauman kaupan selvityksen päivitys ja kaupan alueiden vaikutusten arviointi, WSP Oy, 2019

Fåfängan selvitykset

4. Rauman Fåfängan kasvillisuus selvitys 2010. Ahlman, S. Ahlman Konsultointi ja suunnittelu
5. Rauman Fåfängan liito-orava- ja linnustose selvitys 2011. Ahlman, S. Ahlman Konsultointi ja suunnittelu
6. Rauman pystykiurunkannus- ja pikkuapollonselvitys 2017. Ahlman, S. Ahlman Group Oy.
7. Rauman Fåfängan lepakkonselvitys 2018. Ahlman, S. Ahlman Group Oy.
8. Rauman Fåfängan hoito- ja käyttösuunnitelma 2017. Ahlman, S. Ahlman Group Oy.

9. Fåfången rakennusinventointi 2011. Satakunnan Museo
10. Fåfången ranta-alueen palvelutarveselvitys 2011. Santasalo Ky.
11. Rauman kaupungin Fåfången alueen maisemaselvitys 2014. WSP Oy

Petäjäksi selvitykset

12. Rauman Petäjäksi luontoselvitys 2012. Ahlman, S. Ahlman Konsultointi ja suunnittelu
13. Fåfånga-Petäjäs maisematarkastelu 2012 WSP Oy
14. Rauman Petäjäksi pystykiurunkannus- ja pikkuapollonselvitys 2017. Ahlman, S. Ahlman Group Oy
15. Rauman Petäjäksi alueen rakennusinventointi sekä maisemahistoriallinen selvitys 2017. Satakunnan Museo, Olli Joukio
16. Ympäristömeluselitys kaavoitusta varten, Petäjäksi alue 2019, Promethor Oy

Muut asemakaavojen selvitykset

17. Rauman Hopeamäen luontoselvitys 2012. Ahlman, S. Ahlman konsultointi ja suunnittelu.
18. Hopeamäen maisemaselvitys 2013. WSP Finland Oy.
19. Rauman Papinpellon luontoselvitys 2011. Ahlman, S. Ahlman konsultointi ja suunnittelu.
20. Rauman Papinpelto 2:n luontoselvitys 2013. Ahlman, S. Ahlman Group Oy

21. Rauma Papinhaankadun luontoselvitys 2014. Ahlman, S. Ahlman Group Oy
22. Syvärauman koulun luontoselvitys 2019. Ahlman, S. Ahlman Group Oy
23. Rauman kaivopuistotien liito-oravaselvitys 2009. Ahlman, S. Ahlman konsultointi ja suunnittelu.
24. Maaperätutkimukset Papinhaankatu 11, Ramboll 2014 ja Novolab Oy 2013
25. Maaperän haitta-aineet Superlon Oy:n tehdasalueella (Golder Associates Oy 2008)
26. Rauman pyöräilyverkon kehittäminen WSP Oy, 2016.
27. Korttelin 374 meluselitys, Ramboll 2014
28. Papinpelto tontit 968,970 ja 971, Rauma Asemakaavamuutoksen meluselitys, Ramboll 2011
29. Papinpellon päiväkotit, Rauma, Asemakaavamuutoksen meluselitys Ramboll 2020

Rauman yleiskaava 2030 selvitykset

30. Rauman keskusta-alueen viherverkoston kehittämissuunnitelma. WSP Finland Oy. 2013
31. Rauman merellisen kaupunkireitin konseptisuunnitelma Sito Oy, 2016.

Muut selvitykset ja hankkeet

32. Rauman pyöräilyverkon kehittäminen, WSP Finland Oy, 2016.

2 Työvaiheet

2.1 Aloite ja ohjelmointi

Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto päätti kokouksessaan 18.12.2018 132§ vuoden 2019 kaavoitusohjelmasta. Keskustan osayleiskaavamuutos oli mukana kaavoitusohjelmassa ja Kaavoituskatsauksessa 2019. Katsauksessa mukana olleet kaavahankkeet kuulutettiin vireille 4.4.2019.

Rauman Yleiskaava 2030 hyväksyttiin 25.3.2019 ja kaavatyön yhteydessä todettiin, että keskustan osayleiskaava on osittain vanhentunut ja myös useat jo käynnissä olevat asemakaavamuutoshankkeet edellyttävät keskustan osayleiskaavan päivittämistä.

Osayleiskaavamuutostyön rinnalla valmistellaan myös alueiden asemakaavamuutoksia.

2.2 Kaavatyön vaiheet

Yleiskaavan vireille tulosta ilmoitettiin joka talouteen jaetussa kaavoituskatsauksessa 2019 sekä kaupungin www-sivuilla.

Kaavatyöhön liittyviä selvityksiä on tehty jo yleiskaavan yhteydessä, tarkennettu tähän osayleiskaavamuutostyöhön liittyen, mutta myös

asemakaavamuutoksia varten tehdyt selvitykset palvelevat osayleiskaavaa.

Osayleiskaavan rakennemallia esiteltiin kaavoitusjaoston kokouksen info-osassa 29.9.2020.

Osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 25.9.2020 ja se oli nähtävillä 6.11. – 17.12.2020 samanaikaisesti rakennemallin kanssa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin myös kaava-alueen maanomistajille ja asukkaille sekä merkittävien muutosalueiden lähinaapureille.

Luonnosvaihe

Osayleiskaava valmisteluvaiheen aineistosta pidettiin viranomaisneuvottelu 6.5.2021.

Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto hyväksyi luonnoksen kokouksessaan 18.5.2021 ja luonnos asetettiin MRA30§ mukaisesti nähtäville 27.5. – 30.6.2021. Luonnoksesta saatiin X mielipidettä. Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet ovat liitteenä.

Kaavasta pyydettiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Satakunnan Museon, Museoviraston, Satakuntaliiton, Liikenneviraston, Satakunnan pelastuslaitoksen, Teknisen lautakunnan, Ympäristölaut-

kunnan, Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan, Rauman kauppakamarin, Rauman Yrittäjien, Finfgid Oyj:n ja DNA:n lausunnot. Lausuntojen yhteenveto ja vastineet ovat liitteenä.

Ehdotusvaihe

Kaavoitusjaosto hyväksyi mielipiteiden ja lausuntojen vastineet sekä kaavaehdotuksen kokouksessaan XXX ja päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä XXX.

3 Lähtökohdat

3.1 Alueen yleiskuvaus

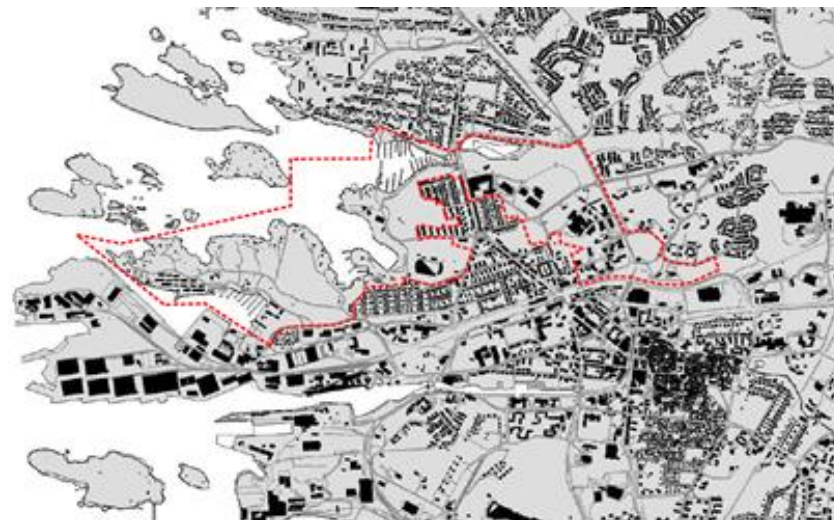
3.1.1 Sijainti

Kaava-alueena on keskustan osayleiskaava-alueen pohjoisosa, joka sisältää laajat alueet Petäjäksestä ja Fåfångasta Sinkokadun/Kappelinsalmen ympäristöön ja Papinhakaan sekä Papinpeltoon.

3.1.2 Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu yhdyskuntarakenteen keskelle. Alue sijaitsee keskustaajamassa, ydinkeskustan pohjoispuolella ja sille sijoittuu merkittävä vyöhyke keskustan virkistysalueita sekä ranta-alueita.

Alueella rakentamista on lähinnä Sinkokadun osittain toteutuneella työpaikka-alueella sekä Papinhaan tilaa vaativan kaupan alueella. Papinpellon asuinalue sekä Kaivopuistontien täydennysrakennus-alue ovat rakentumassa ja Itsenäisyydenkadun ja Kaivopuistontie varrella ovat toiminnassa päiväkodit. Hopeamäen alueella sijaitsee vanha tehdasalue.



Kuva: Rakeisuuskartta

Alueen poikki kulkee kaksi merkittävää pohjois-etelä –suuntaista liikenneyhteyttä: Syväraumankatu sekä pohjoisiin kaupunginosiin johtava Luoteisväylä, joka on osa kaupungin kehäverkostoa. Kaava-alue rajautuu osaltaan myös satamaan johtavaan valtatie12 alueeseen.

3.2 Rakennettu ympäristö

3.2.1 Väestö ja asuminen

Kaava-alueen ympärillä on asuinalueita ja se rajoittuu monessa suunnassa asumiseen. Kaava-alueella on kuitenkin tällä hetkellä

asutusta rakentumassa olevalla Papinpellon alueella, Metsotien varrella ja Papinhaassa, Männistökadulla ja Junamiehenkadulla.

Asukkaita alueella on yhteensä 120 henkilöä (27.8.2020)

3.2.2 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Työpaikkojen määrä muuttuu alueella jatkuvasti toimintojen kehittämisen ja toimialamuutosten myötä.

Sinkokadun varressa on monialainen työpaikka-alue, jossa on toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, mutta myös teollisuuden työpaikkoja.

Papinhaka on monipuolinen kaupan alue ja Papinhaankadun varrelle sijoittuu toimisto-, palvelu- ja kaupan alan työpaikkoja.

Virkistysalueilla on lähinnä palveluja ja erityisesti Poroholmassa ja Fåfångan alueella on varsinkin kesäaikaan palvelutyöpaikkoja.

Kaivopuiston ja Papinpellon päiväkodit sijoittuvat myös kaava-alueelle.

3.2.3 Palvelut

Papinhaka

- Papinhaan alueella on pääasiassa erilaisia kaupallisia palveluja.

- Papinhaan alueella sijaitsee useita paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan liikerakennuksia, joista suuryksikkörajan 2 000k-m² ylittäviä on ainoastaan K-rauta.
- Alueella on myös toimistotiloja ja erilaisia palvelutiloja mm. paino- ja kiinteistöpalvelujen alalta.

Päiväkodit

- Kaivopuiston ja Papinpellon päiväkodit täydentävät alueen palveluita

Sinkokatu

- Sinkokadun varrella on lounasravintola sekä Lönnströmin kotimuseo.

Virkistysalueet ja leirintäalue

- Syväraumanlahden alueella on kioski, kahvila- ja saunapalveluja.
- Fåfångan alueella toimii saunapalveluja, maauimala sekä ranta-aktiviteetteihin liittyviä palveluja.
- Porohoman leirintäalue palvelee leiriytyjien lisäksi kaikkia kaupunkilaisia ja alueella on useita ravintoloita ja kahvilapalveluja.

3.2.4 Kauppa

Useat kaupalliset selvitykset koskevat osayleiskaava-alueita. Kaupallisia selvityksiä on tehty eri tasoilla; vaihemaakuntatasolla, koko

kunnan yleiskaavassa, osayleiskaavassa ja lisäksi asemakaavoissa.

Tuoreimmassa selvityksessä arvioidaan uusien keskustan ulkopuolisten kaupan kehityshankkeiden soveltuvuutta Rauman kaupan erityisalueille ja niiden kaupallisia vaikutuksia Rauman kaupan palveluverkkoon. Arvioitavana on mm. Hopeamäen alue.

k-m ²	2017 - 2035					Yhteensä
	Rauma	Muu I-markkina-alue	I-ma-alue yhteensä	II-markkina-alue	Matkailijat ja loma-asukkaat	
Päivittäistavarakauppa ja Alko	5 500	200	5 700	300	600	6 600
Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa	15 900	1 900	17 800	2 900	1 600	22 300
Muu erikoiskauppa	12 500	1 600	14 100	2 400	1 300	17 800
Erikoiskauppa yhteensä	28 400	3 500	31 900	5 300	2 900	40 100
Vähittäiskauppa yhteensä	33 900	3 700	37 600	5 600	3 500	46 700
Ravintolat ja muut palvelut	8 500	1 000	9 500	1 500	900	11 900
Kauppa ja palvelut yhteensä	42 400	4 700	47 100	7 100	4 400	58 600

Kuva: Raumalle suuntautuva liiketilan lisätarve (enimmäistarve).

Liiketilan lisätarve on osoitettu taulukossa eri kaupanlajeihin ja palveluihin lajiteltuna, yhteensä 58 600k-m². Päivittäistavarakaupassa lisätilantarve on yhteensä 6 600k-m², erikoiskaupassa 17 800 k-m² ja tilaa vaativassa kaupassa 22 300k-m².

Suunnitellut kaupan hankkeet ovat kehittyneet ja osittain tarkentuneet selvitysajankohdan jälkeen. Kaupan hankkeet ovat kuitenkin pysyneet kokoluokaltaan samoina.

Osayleiskaava-alueetta koskevat päivittäiskaupan ja paljon tilaa vaativan kaupan mitoitus Papinhaassa ja lähialueilla (Hopeamäki ja Sinkokatu) ja ravintola- ja muut palvelut Fäfängassa ja Poroholmassa.

Papinhaan alueella on tällä hetkellä pääosin tilaa vaativaa kauppaa ja yksi päivittäistavarakauppa (alle 2000 k-m²). Liikerakennukset ovat pääosin pienehköjä alle 2000 k-m²:n suuruisia. Alueella on kuitenkin myös yksi paljon tilaa vaativa erikoistavarakauppa (rauta-kauppa), joka ylittää vähittäiskaupan suuryksikön rajan.

Papinhaan aluetta tulee kaupallisten selvitysten mukaan kehittää sen nykyisistä lähtökohdista eli tilaa vaativan kaupan alueena. Alueelle voi myös sijoittaa sellaisia vähittäiskaupan kaupan suuryksiköitä, jotka ohjataan pääosin tilaa vaativalle kaupalle. Keskustahaikuista kauppaa ei alueelle tule merkittävässä määrin sijoittaa.

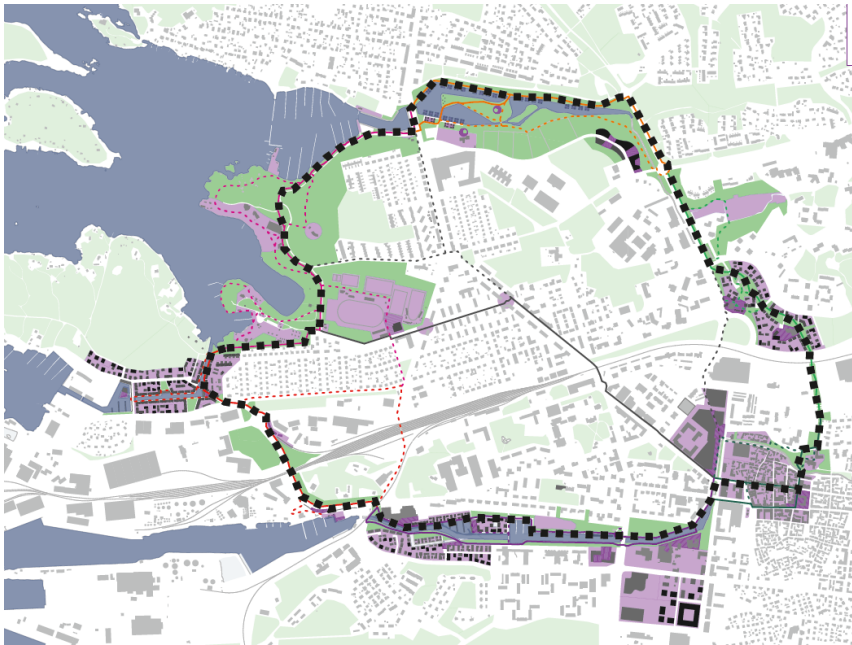
3.2.5 Asuinrakentaminen

Papinpellon alueelle, Metsotien varrelle on rakentunut kaksi asuin-kerrostaloa vuoden 2019 aikana. Kolmannen asuinrakennuksen rakentaminen on aloitettu loppuvuodesta 2020.

3.2.6 Virkistys ja vapaa-aika

Kaava-alueella on laajoja virkistysalueita, jotka ovat merkittävä osa koko kaupungin virkistysalueverkostoa. Petäjäs, leirintäalue Poro-holma, Otan urheilualue, Fåfånga ja Kappelinsalmen ranta-alueet muodostavat tärkeän kokonaisuuden, joka linkittyy kaupunkiraken-teeseen ja eri puolilla kaupunkia sijaitseviin virkistysalueisiin.

Kaava-alue kuuluu myös merkittävänä osana Yleiskaava 2030:ssa tavoitteeksi asetetun merellisen kaupunkireitin varrelle. Reitin tavoit-teena on vahvistaa keskustan ja ranta-alueiden yhteyttä.

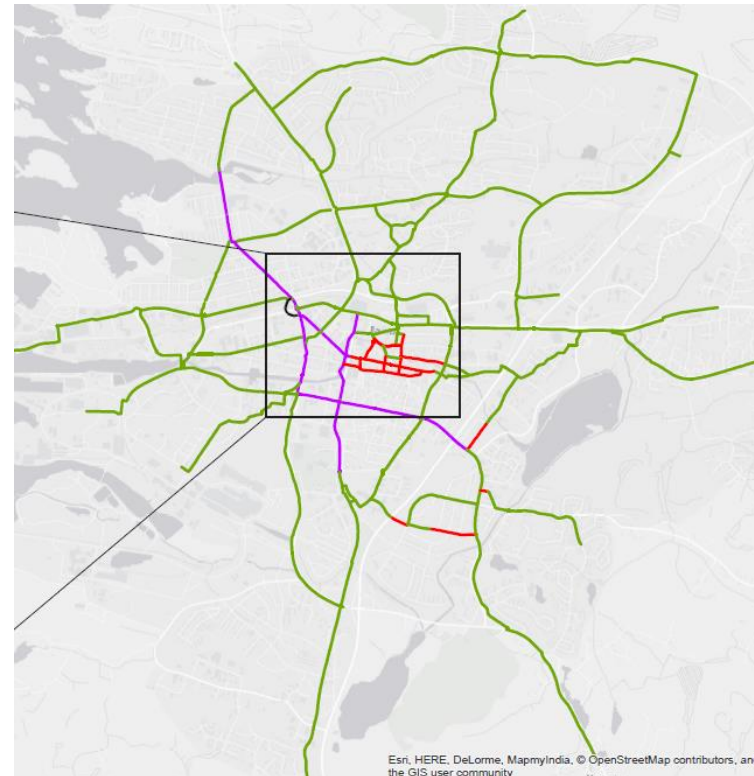


Kuva: Merellinen kaupunkireitti

3.2.7 Liikenne ja tekninen huolto

Kaava-alueilla on hyvät liikenne yhteydet. Kevyenliikenteen verkos-tokin on toimiva, vaikka sen viihtyisyyttä on syytä parantaa.

Pyöräilyverkkoa on käsitelty raportissa: Rauman pyöräilyverkon ke-hittäminen WSP Oy, 2016. Kaava-alueella pyöräilyverkostoon kuu-luvat Syväraumankatu (erotettu jalankulku- ja pyörätie), Pyynpään-katu ja Luoteisväylä (yhdistetty jalankulku- ja pyörätie)



Kuva: Ote pyöräilyverkkosuunnitelmasta.

Alueilla on toimivat kunnallistekniikan verkostot.

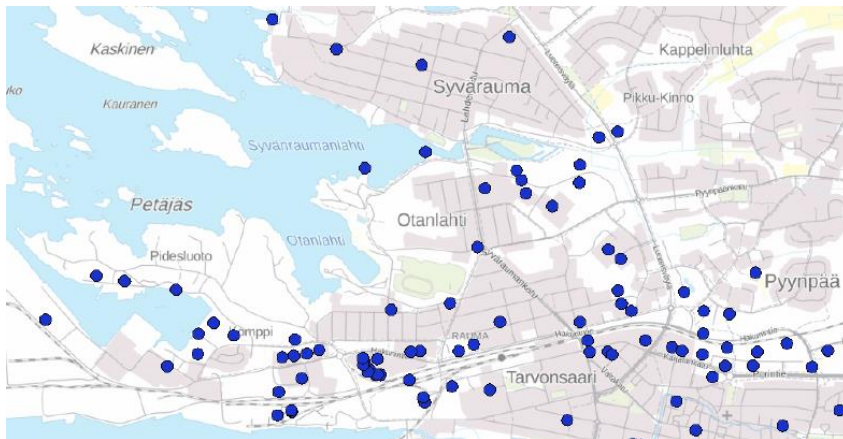
3.2.8 Ympäristön riskitekijät

Valtateiden ja Luoteisväylän sekä radan aiheuttama liikennemelu, tärinä ja päästöt ovat suurimmat häiriötekijät alueella.

Kaava-alueella ei ole sellaista toimintaa, joka aiheuttaisi ympäristöhäiriöitä. Sinkokadun varren teollisuustoiminta ei aiheuta ympäristöhäiriötä ja liikennöinti tapahtuu Sinkokadun kautta. Myös Hopeamäen alueelta on loppunut teollisuustoiminta.

Pilaantunut maaperä

Alueilla on ollut vuosien aikana sellaista toimintaa, että maaperä saattaa olla monin paikoin pilaantunutta.



Kuva: Pilaantuneet maa-alueet, ote Karpalo-karttapalvelusta.

Selvityksiä on tehty entisen Superlon-tehtaan alueella, Papinpellon alueella, Papinhaankadun varrella sekä Kaivopuiston teollisuusalueella ja Telakkarannan alueella.

Kaivopuiston teollisuusalueella on tehty vuosien 2000-2010 välisenä aikana useita tutkimuksia ja alueen maaperää on ainakin osittain puhdistettu.

Hopeamäen alue

Maaperän haitta-aineita on tutkittu Papinhaassa vanhalla Superlon Oy:n tehdasalueella (Golder Associates Oy 2008)

Alueen maaperää on tutkittu teollisen, kemikaaleihin tukeutuvan toiminnan perusteella. Varsinais-Suomen ELY -keskus on antanut lausunnon maaperän pilaantuneisuudesta ja puhdistustarpeesta perustuen alueelta laadittuun ympäristöarviointiraporttiin. ELY -keskuksen lausunnossa todetaan mm. seuraavaa:

”Edellä mainitun tutkimuspisteen ympärillä olevan alueen maaperän PAH-yhdisteiden ja öljyhiilivetyjen pitoisuudet ja levinneisyydet on Varsinais-Suomen ELY -keskuksen mielestä syytä selvittää tarkemmin, viimeistään siinä vaiheessa mikäli näytepisteen alueelle osoitetaan asuinkäyttöä. Edellä mainitusta huolimatta Varsinais-Suomen ELY -keskus katsoo ympäristöarviointiraportissa esitettyjen tietojen

perusteella, ettei kiinteistöllä ole ympäristönsuojelulain 75 §:n tarkoittamaa maaperän puhdistustarvetta, vaikka kiinteistön käyttötarkoitus muuttuisi esimerkiksi asumiseen. Taustapitoisuusnäytteen (S59) maaperän puhdistustarve voi muuttua lisätietojen perusteella. Kiinteistöllä on raportin perusteella todettu alueita, joilla öljyhiilivetyjen pitoisuudet ylittävät valtioneuvoston asetuksessa mainitut kynnsarvot. Tästä syystä ainakin kyseisillä alueilla tehtävät maankaivutyöt on suunniteltava ja toteutettava niin, että töiden yhteydessä syntynyt haittaainepitoinen maa-ainesjäte tulee toimitettua asianmukaiseen käsittelyyn. Jätteiden asianmukaista käsittelyä kunnassa valvoo ensisijaisesti kunnan ympäristösuojeluviranomainen. Teollisuusalueilla tehtävät maankaivutyöt voivat paljastaa haitta-ainepitoisia alueita ja maakerroksia, joita maaperätutkimusten yhteydessä ei kaikesta huolimatta ole havaittu. Tästä syystä kyseessä olevalla kiinteistöllä tehtävien maankaivutöiden aikana on kiinnitettävä erityistä huomiota maaperän laatuun. Poikkeavista havainnoista (maaperän outo väri tai haju, nesteiden kulkeutuminen kaivantoihin tms.) on ilmoitettava viipymättä kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle.”

Papinhaka kortteli 374

Maaperän haitta-aineita on tutkittu myös Papinhaassa vanhalla puutarhatontilla, Pyynpääkadun ja Luoteisväylän kulmassa (Ramboll 2014 ja Geotiimi/Novolab 2013).

Selvitysten mukaan:

Tutkitun alueen maankäytölle ei tulosten perusteella ole rajoituksia. Entisen kasvihuoneen kasvualustojen pintamaata kaivettaessa tulee huomioida, ettei kynnsarvotason ylittävien maaaineksien sijoittaminen ole vapaata. Massat tulee sijoittaa luvan omaavaan vastaanottopaikkaan (maankaatopaikka/kaatopaikka) ja vastaanottokelpoisuus tulee selvittää vastaanottopaikalta ennen massojen kuljettamista.

Telakkaranta

Telakkarannan alueella tehtiin maaperän pilaantuneisuusselvitys osana Yleiskaava 2030 selvityksiä (Ramboll 2013).

Tutkimusalueen maaperässä havaittiin paikoitellen kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Alueen maankäytön säilyessä nykyisellään tutkimuksissa havaituista haitta-aineista ei aiheudu erityistä terveys- tai ekologista riskiä eikä sen perusteella välitöntä maaperän kunnostustarvetta.

Lumenkaatopaikan osalta jatkotutkimus- ja puhdistustarve on ilmeinen mikäli tämä alue otetaan asuinkäyttöön. Veneiden korjaus- ja säilytysalueen maaperän osalta jatkotutkimuksia suositellaan pilaantuneisuuden varmistamiseksi ja rajaamiseksi kun jatkorakentamiseen liittyvät kaivualueet ovat selvillä tai mikäli alue otetaan asuinkäyttöön. Ruoppaus sedimentin puhtaus on syytä varmentaa

muutamasta maanäytteestä tehdyin metalli- ja TBT-analyysin ennen vesirakennustöiden aloittamista. Maaperä on syytä puhdistaa ja jätteet poistaa puretun rakennuksen alueelta ennen tällä alueella tehtäviä kaivutöitä tai niiden yhteydessä.

Mikäli alueilla joilla havaittiin kynnysarvotason ylittäviä pitoisuuksia, tehdään maankaivutöitä, ja kaivumassoja kuljetetaan alueen ulkopuolelle, havaitut pitoisuudet on huomioitava massojen loppusijoitusta suunniteltaessa. Pitoisuudeltaan alemman ohjearvon ylittävät maaainekset luokitellaan pilaantuneeksi ja alueelta mahdollisesti pois kuljetettavat tällaiset massat on pääsääntöisesti sijoitettava laitokseen, jolla on voimassa oleva ympäristölupa vastaanottaa kyseisiä pilaantuneita massoja. Pitoisuudeltaan kynnysarvon ylittävät ja alemman ohjearvon alittavat alueelta poistettavat maamassat voidaan hyödyntää esim. teollisuusalueilla.

Kappelinsalmi

Kappelissalmen alueella tehtiin maaperän pilaantuneisuusselvitys osana Yleiskaava 2030 selvityksiä (Ramboll 2013).

Tutkimusalueen maaperässä havaittiin korkeita metallipitoisuuksia teollisuuden käytössä olleella alueella sekä paikoitellen kohonneita haitta-ainepitoisuuksia täytemaa-alueilla. Alueen maankäytön säilyessä nykyisellään tutkimuksissa havaituista haitta-aineista ei arvi-

oida aiheutuvan erityistä terveys- tai ekologista riskiä eikä sen perusteella välitöntä maaperän kunnostustarvetta. Teollisuuden käytössä olevalla alueella pintaan asti ulottuva pilaantunut kerros on syytä peittää puhtaalla, pilaantuneen aineksen pölyämisen estävällä maakerroksella, mikäli alueen maaperää ei lähiaikoina puhdisteta.

Kappelinsalmen ranta-alueen sedimenttejä tutkimuspisteen KK3 ympäriltä ja siitä länteen on syytä tutkia tarkemmin ennen vesirakennustöiden aloittamista. Täytemaa-alueilla havaitut pienet kynnysarvon ylittävät haitta-ainepitoisuudet on otettava huomioon, mikäli alueilla tehdään maankaivutöitä ja kaivumassoja kuljetetaan kaivalueen ulkopuolelle. Havaitut pitoisuudet rajoittavat massojen loppusijoittamista Pitoisuudeltaan kynnysarvon ylittävät ja alemman ohjearvon alittavat alueelta poistettavat maamassat voidaan hyödyntää esim. teollisuusalueilla. Pitoisuudeltaan alemman ohjearvon ylittävät maa-ainekset luokitellaan pilaantuneeksi, ja alueelta mahdollisesti pois kuljetettavat tällaiset massat on pääsääntöisesti sijoitettava laitokseen, jolla on voimassa oleva ympäristölupa vastaanottaa kyseisiä pilaantuneita massoja.

Papinpellon alueella on puhdistettu pilaantunutta maaperää ja Varsinais-Suomen ELY-keskus on antanut lausunnon puhdistustyöstä 28.1.2021 (VARELY /2037/2017

Melu

Liikenteen aiheuttaman melun vuoksi Luoteisväylän varrella, korttelissa 374 tehtiin meluselvitys (Ramboll 2014). Tulokset osoittavat, että suunnitellun rakennuksen ollessa liike-, kauppa-, tai ympäristöhäiriötä aiheuttamaton teollisuusrakennus, meluntorjunnalle ei ole ohjearvojen asettamaa tarvetta.

Papinpellon alueella liikennemelua aiheuttavat erityisesti valtatie sekä Luoteisväylä. Alueella tehtiin meluselvitys vuonna 2011 ja sen perusteella on asemakaavassa osoitettu meluun liittyviä määräyksiä.

Papinpellon päiväkodin meluselvitys tehtiin asemakaavamuutosta varten vuonna 2017, mutta raportti viimeisteltiin vuonna 2020. Selvityksessä tutkittiin valtatie ja rautatie meluvaikutuksia sekä mahdollisuuksia melusuojaukselle.

3.2.9 Tulvariskit

Kaava-alueella on tarkasteltu tulvariskejä Yleiskaava 2030 yhteydessä. Merkittävimmät meritulvan riskialueet ovat Kappelinsalmen, Petäjäksen ja Papinpellon alueella.



3.3 Luonnonympäristö

3.3.1 Luontoarvot

Alueelle tehtyjen asemakaavamuutosten yhteydessä on tehty vuosien aikana useita luontoselvityksiä.

Tehdyt luontoselvitykset:

Papinhaankatu 2014

Hopeamäki 2012

Kaivopuistontien liito-oravat 2009

Papinpelto 2011

Papinpelto 2 2013

Fåfånga

- kasvillisuusselvitys 2010
- liito-orava- ja linnustonselvitys 2011
- pystykiurunkannus- ja pikkuapollo-selvitys 2017
- lepakkonselvitys 2018.

Petäjäs

- luontoselvitys 2012
- pystykiurunkannus- ja pikkuapollo-selvitys 2017

Rauman Sinkokadun ja Poroholman alueen liito-oravaselvitys 2020.

Osayleiskaavamuutosalue

- luonto-selvitys (sisältää lepakkonselvityksen) 2020

Luontoselvitysten perusteella maankäytössä huomioitavia luontoarvoja (kasvillisuus) on erityisesti Petäjäksi ja Fåfångan alueella, mutta myös Papinpellon alueella. Alueelta on löydetty myös liito-oravaa ja lepakoita, mitkä vaikuttavat maankäyttöön Kappelinsalmen alueella sekä Sinkokadun ja Pyynpäänkadun välisellä alueella.

Liitekartoilla on esitetty alueella tehdyt luontoselvitykset ja lisäksi niissä havaitut luontoarvoalueet.

3.4 Kulttuuriympäristö

3.4.1 Kulttuuriympäristön arvot

Kaava-alueella on merkittäviä kulttuuriympäristöjä. Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Petäjäs (Petäjässten, Ota-lahden ja Syväraumanlahden ja lähisaaren huvilat) ja Rauman maa-uimala sijoittuvat kokonaan kaava-alueelle.

Osittain kaava-alueelle sijoittuvat seuraavat maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt:

- Syvärauma koulut ja ympäristö
- Omakotialueet, osa D (Pidesluoto)
- Entisen Lönnströmin tehtaan lähialueet

Kaava-alue rajautuu myös Kompin alueeseen.

Paikallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä osayleiskaava-alueella ovat Fåfånga ja Kaivopuistontien alue.

Alue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön RKY (Rauman asuinalueet Onnela, Nummi, Asevelikylä ja 3. kaupunginosa). Alueet ovat edustavia esimerkkejä oman

aikansa tyypillisistä suomalaisista asuinalueista. Alueet ovat yhtenäisiä samanaikaisen rakentamisen, yhtenäisten suunnitelmien ja materiaalien ansiosta.

Erityisesti Petäjäksessä ja Fåfängassa on tehty rakennusinventointeja ja näillä alueilla onkin useita myös asemakaavoissa suojelluiksi osoitettuja rakennuksia.

Lönströmin kotimuseo?

Katso liitekartta.

3.4.2 Arkeologia

Kaava-alueella on Museoviraston muinaisjäänösrekisterin (26.6.2020) mukaan seuraavat kiinteät muinaisjäänökset (otteet muinaisjäänösrekisteristä):

Ensimmäinen Petäjäs

Petäjäksen pohjoisrannalla on säilynyt huomattavan laajat ensimmäisen maailmansodan aikaiset varustukset. Varustukset ovat maahan kaivettuja tai kallioon louhittuja ja niitä on osin vahvistettu kivilatomuksin. Kahdella alueella taisteluhautaa on yli 500 metrin pituudelta. Itäisempi osa käsittää neljä maahan kaivettua ja rintavarustusvallilla varustettua tykkiasemaa. Lisäksi varustuksiin kuuluu pienempiä asemia, näiden takaisia yhdyshautoja ja yksi suojahuone. Torjuntasuunta on länsiluode.

Läntisempi linnoiteosa koostuu taisteluhautoista, yhdyshautoista sekä suoja ja varastohuoneista. Varustuksia on useissa erillisissä osissa mäen ympäristössä. Ampuma-asemia löytyy ainakin lounaissimmista taisteluhautoista, joiden torjuntasuunta on lounas tai etelälounas. Linnoitustöitä on alueella ilmeisesti osittain jatkettu myös toisen maailmansodan aikana. Läntisimmän haudan sivuitse kulkee vanha kiviaita.

Toinen Petäjäs

Petäjäksen niemen länsipäässä Petäjäksen tien päässä on kahdessa kohtaa säilynyt jäänteitä ensimmäisen maailmansodan aikaisista puolustusvarustuksista. Pohjoisempi näistä sijaitsee lähellä rantaa aallonmurtajan länsipuolella. Täällä ryteikköisellä kalliorinteellä sijaitsee noin 15 m pitkä kivistä kylmämuurattu rintavarustus,

jonka koillispäässä latomus jatkuu sivu ja selkäsuojaksi. Torjuntasuunta on luode.

Toinen varustus tästä 150 m kaakkoon Kompinlahden rantatörmällä entisen Kolmannen Petäjäksi sillan itäpuolella. Se on noin 10 m pituinen katkelma maahan kaivettua taisteluhautaa. Torjuntasuunta on etelälounaaseen. Viereinen vesialue on aiemmin ollut Toisen ja Kolmannen Petäjäksi välinen salmi.

Suvitie

Syväraumanlahden etelärannalla rinteessä kulkee noin 100 m mittainen ensimmäisen maailmansodan aikainen taisteluhauta. Se on kaivettu maahan rinteeseen suuntaisesti ja on osittain vahvistettu kivemällä. Lohkottuja kiviä on näkyvillä myös ympäristössä. Varustuksesta nousee ylös rinnettä etelään sen keskivaiheilla lyhyempi haara. Itäpäässä saattaa olla miehistösuojan tai vastaavan pohja, pyöreä kuoppa. Itäpää on kuitenkin jo lähellä Merimiehenkadun varren taloja ja metsään on tuotu puutarhajätettä ja kuopanteita on mahdollisesti täytetty.

3.5 Maisema

Erityisesti ranta-alueet ovat maisemallisesti merkittäviä. Petäjäksi, Poroholman ja Fåfängan alueet rantavyöhykkeellä muodostavat merkittävän maisemallisen kokonaisuuden, joka näkyy sekä maalle

että merelle. Myös Syväräumenlahti, Kappelinsalmi sekä siihen liittyvä Noidanlahti ovat maisemallisesti merkittäviä.

Maisemaselvityksiä on tehty asemakaavamuutoksiin liittyen Petäjäksi, Fåfängan sekä Hopeamäen alueella.

Maisemaselvitykset ja tarkastelut:

Hopeämäki 2013

Fåfänga 2014

Petäjäs 2012

Maisemaselvityksiä on tehty asemakaavatyön tarpeisiin ja ne käsittelevät lähinnä asemakaavatasoisia asioita. Maisemaselvityksissä on kuitenkin osoitettu muutoksen sietokyky eri alueilla.

3.6 Maanomistus

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi kaupungin omistuksessa, mutta Sinkokadun varrella ja Papinhaan alueella on myös yksityistä maanomistusta. Katso liitekartta.



Kuva: Maanomistus, kaupungin omistus harmaalla.

4 Suunnittelutilanne

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

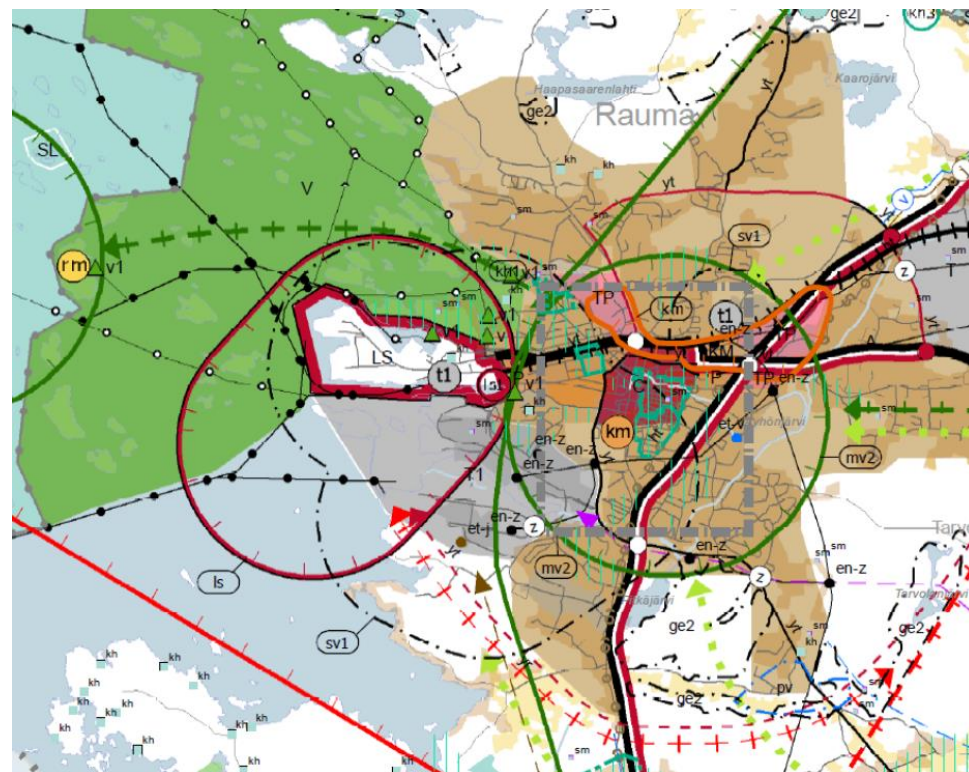
Valtioneuvosto on päättänyt maankäyttö- ja rakennuslain 22 §:n mukaisista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 30.11.2000, ja päätös on tullut lainvoimaiseksi 26.11.2001. Valtioneuvosto päätti tavoitteiden tarkistamisesta 13.11.2008 ja uudet tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009.

4.2 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 30.11.2011 Satakunnan maakuntakaavan (N:o YM1/5222/2010).

Satakuntaliiton maakuntavaltuusto hyväksyi Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 17.5.2019 ja kaavasta tuli lainvoimainen 1.7.2019. Kaavan teemana on energiantuotanto; turve, bioenergia ja mahdollisesti tuulivoimatuotanto ja aurinkoenergia.

Muita teemoja ovat soiden moninaiskäyttö (kasvuturve, soiden suojeleja virkistyskäyttö), kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt.



Kuva: Ote Satakunnan maakuntakaavasta.

Satakunnan maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu **kaupunki-kehittämisen kohdevyöhykkeelle** (kk). Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämiss politiikan alueidenkäyttöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan

niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita. Kohdevyöhykettä 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.

Petäjäs ja osa rantavyöhykkeestä kuuluu **satamatoimintojen kehittämisen kohdealueeseen (Is)**. Merkinnällä osoitetaan niiden kauppasatamien lähialue, johon kohdistuu satamatoimintojen alueiden käyttöön liittyviä laajennus- ja kehittämistarpeita.

Suunnittelumääräys: Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee turvata pitkän aikavälin satamatoimintojen kehittämisedellytykset ja alueva-raukset. Satamatoimintojen suunnittelussa on otettava huomioon

vaikutukset maisemaan, asutukseen, loma-asutukseen, yleiseen virkistykseen, linnustoon, muuhun eläimistöön sekä vedenalaiseen luontoon ja vedenalaiseen kulttuuriperintöön. Aluetta suunniteltaessa tulee Liikennevirastolle, satamatoiminnasta vastaavalle taholle ja museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Suunnittelualueen itäosa sijoittuu myös **matkailun kehittämisvyöhykkeelle (mv2)**. Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet. Kehittämisvyöhykettä 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 veto-voimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.

Rantavyöhyke sijoittuu **matkailun kehittämisvyöhykkeelle (mv3)**. Merkinnällä osoitetaan merkittävät luontomatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet, joihin kohdistuu luontomatkailun, luonnon virkistyskäytön, ulkoilu- ym. reitistöjen sekä luonnonsuojelun kehittämis- ja yhteensovittamistarpeita. Suunnittelumääräys on sama kun mv2-

alueella. Muinaismuistoalue (sm) -merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain nojalla rauhoitettuja muinaisjäännös alueita ja -kohteita. Suojelumääräys: Muinaismuistoalueiden ja –kohteiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoito suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon niiden suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokaisiin maisema-alueisiin tai kulttuuriympäristöihin. Kaikista aluetta koskevista suunnitelmista tulee Museovirastolle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Suojavyöhyke (sv1) -merkinnällä osoitetaan alueita, joilla alueiden käyttöä on läheisen alueen toiminnan tai muun ympäristöönsä käyttörajoituksia aiheuttavan luonteen vuoksi rajoitettava. Merkinnällä osoitetaan vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhyke (konsultointivyöhyke).

Suunnittelumääräys: Suunnittelussa on otettava huomioon alueella sijaitsevista laitoksista tai vaarallisten kemikaalien valmistuksesta, varastoinnista tai kuljetuksesta ympäristölle ja alueelle sijoittuville toiminnoille mahdollisesti aiheutuvat riskit. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suojavyöhykkeelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvatekniikan keskukselle (TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.



Virkistysalue

Petäjäs ja Fåfånga sijaitsevat maakuntakaavan virkistysalueella.

Merkinnällä osoitetaan ulkoilun, retkeilyn ja virkistyskäytön kannalta merkittävät alueet. Alueella on voimassa MRL 33§: n mukainen rakentamisrajoitus. Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita alueen virkistyskäytön ja virkistyskäytön kehittämisedellytysten turvaamiseen.

Rakentamismääräys: Alueella sallitaan yleistä ulkoilu-, retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan rakentamisen lisäksi jo olemassa olevien rakennusten korjaaminen ja laajentamistyöt.

Kohdemerkinnällä **v1** osoitetaan veneilyä palvelevat virkistysalueet

Maakuntakaavassa Papinhaan alue on osoitettu pääasiassa työpaikka-alueeksi (TP).



Työpaikka-alue

Merkinnällä osoitetaan merkittävät ja monipuoliset työpaikka-alueet, joille voi sijoittua sekä toimisto- ja palvelutyö- paikkoja että ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotoimintaa.

Suunnittelumääräys: Alueelle voidaan pääkäyttötarkoitusta muuttamatta suunnitella myös asumista. Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joiden haitalliset ympäristövaikutukset läheisille alueille ja asutukselle voivat olla merkittäviä.

Lisäksi alueelle on osoitettu uusi tärkeä kokoojakatu (Luoteisväylä-Pohjoiskehä).

A

Taajamatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväylä-alueita, virkistys ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Suunnittelumääräys: 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 luonto arvoiltaan kestävältä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä 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 suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määrittellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikenne-järjestelmien toteutukseen.

Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (kh). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet.

Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisuusluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet.

Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.

Papinhaan alue on osoitettu **tilaa vaativan kaupan kehittämisyöhykkeeksi (km)**. Merkinnällä osoitetaan kaupallisia vyöhykkeitä, joilla on tai jonne voi sijoittua tilaa vaativan erikoistavarakaupan seudullisesti merkittäviä yksiköitä tai kaupan yksiköitä, jotka eivät muutoin sovellu keskustatoimintojen alueelle. Vyöhykkeillä kehitetään kauppaa, jonka tyyppillinen asiointitiheys on vähäinen.

Suunnittelumääräys: Tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen on suunniteltava siten, ettei niillä yksin tai yhdessä muiden vyöhykkeiden hankkeiden kanssa ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin tai niiden kehittämiseen. Suuryksiköiden toteutumisen

ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taa-jamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.

Koko vaihemaakuntakaava-aluetta koskevat seuraavat suunnittelumääräykset:

Kauppa

Suunnittelumääräys: Vähittäiskauppojen sijainnin yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon tasapainoisen palveluverkon kehittäminen, olemassa olevien keskustatoimintojen alueiden kaupalliset palvelut ja niiden toiminta- ja kehitysedellytykset, yhdyskuntarakenteen muu kehitys sekä palveluiden saavutettavuus kaikki väestöryhmät huomioiden. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota vähittäiskaupan sijoittumiseen ja palveluverkon kattavuuteen suhteessa asuin- ja työpaikka-alueisiin, ja varmistaa asiointitiheydeltään päivittäisasiointiin perustuvan kaupan alueiden kytkeytyneisyys asuin- ja työpaikka-alueisiin erityisesti kevyenliikenteen verkostolla ja mahdollisuuksien mukaan myös joukkoliikenteen kulkutavoilla.

Keskustatoimintojen alueiden ja vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ulkopuolelle sijoittuva kauppa ei saa heikentää keskustatoimintojen alueiden kaupan toimintaedellytyksiä ja sitä kautta palveluiden seudullista saavutettavuutta.

Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön mitoitus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.

Raumalla kaupan hankkeiden suunnittelussa ja toteuttamisessa otetaan huomioon Vanhan Rauman maailmanperintöarvot ja kaupan hankkeiden vaikutukset arvioidaan erityisesti Vanhan Rauman palvelutarjonnalle.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat

- päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 5000 k-m²
- tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 10 000 km²

Mitoitus

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeiden vähittäiskaupan yhteenlasketun kerrosalan enimmäismitoitus vuonna 2035 (sisältäen alueen kaiken kaupan kerrosalan):

- Rauman kaupan alueet (KM, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 113 000 k-m²

4.3 Yleiskaava

Rauman Yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019 ja se on oikeusvaikutteinen sekä lainvoimainen koko kunnan yleiskaava. Yleiskaava ei kuitenkaan kumonnut voimaan tullessaan eri alueilla voimassa olleita oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja, joten vuonna 2003 hyväksytty keskustan osayleiskaava on edelleen voimassa suunnittelualueella.

Yleiskaavassa 2030 Fåfängan ja Petäjäksi alueet sekä Kappelin salmen eteläranta on osoitettu virkistysalueeksi (**V**) ja virkistysalue jatkuu ohuena nauhana Luoteisväylän vartta aina Papinpellon alueelle asti, osana viherverkkoa. Määräyksen mukaan aluetta suunniteltaessa on luotava yhtenäinen virkistysreitiverkosto. Erityisesti tulee kehittää yhteyksiä meren rantaan ja turvata virkistysalueet ranta-alueella.

Otanlahden urheilualue on osoitettu virkistys- ja urheilualueeksi (**VU**). Alueelle voidaan sijoittaa urheilu, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

Sinkokadun ympäristö (P) ja Papinhaka (P1 ja KMti) on osoitettu erillaisiksi palvelun ja kaupan alueiksi, vaikka myös asuminen on Hopeamäen alueella (P1/A) vaihtoehto. Myös Itsenäisyydenkadun varressa (P) on palvelutoiminnalle osoitettu alue.

P Palvelujen ja hallinnon alue. Alue on tarkoitettu pääasiassa muille kuin kaupallisille palveluille. Merkittävien kaupallisten hankkeiden kohdalla on kaupalliset vaikutukset tutkittava ja arvioitava tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

P1 Palvelujen ja hallinnon alue. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Päivittäistavarakaupan määrä ja sijoittuminen määritellään asemakaavassa. Merkittävien kaupallisten hankkeiden kaupalliset vaikutukset on tutkittava ja arvioitava tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

KMti Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköitä. Alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Päivittäistavaran suuryksiköt tai muut kuin paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksiköt eivät ole mahdollisia. Päivittäistavarakaupan määrä ja sijoittuminen määritellään asemakaavassa. Merkittävien kaupallisten hankkeiden kohdalla on kaupalliset vaikutukset tutkittava ja arvioitava tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Kompinlahden pohjukassa on pienveneitä varten tarkoitettu palvelualue.

PLV Pienvenesatamapalvelujen alue. Alueelle saa sijoittaa veneilijöitä palvelevia toimintoja sekä siihen liittyvää liiketilaa.

Uusia asuinalueita (A) on Papinpellossa, Sinkokadun itäpäässä, Kappelinsalmen pohjoispuolella sekä Telakkarannan alueella (A1). Myös Petäjäksi koillisrannan virkistysalueelle on osoitettu uusi asuntoalue, jonka mahdollisuudet selvitetään tarkemmassa kaavoituksessa (a).

A Uusi asuntoalue. Uusilla asuntoalueilla tulee ottaa huomioon riittävien virkistysalueiden määrä sekä hyvät virkistysyhteydet. Uusien asuinalueiden tulee kytkeytyä luontevasti olemassa olevaan rakenteeseen. Alueella on huomioitava mahdolliset tulvariskit.

A1 Uusi asuntoalue. Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon arvokas kulttuuriympäristö sekä läheisten toimintojen aiheuttamat ympäristövaikutukset mm. melu ja värinä ja muut turvallisuusriskit. Uusilla asuinalueilla tulee ottaa huomioon riittävien virkistysalueiden määrä sekä hyvät virkistysyhteydet. Uusien asuinalueiden tulee kytkeytyä luontevasti olemassa olevaan rakenteeseen. Alueella on huomioitava mahdolliset tulvariskit.

Yleiskaavassa on osoitettu merkittävät kulttuuriympäristöt (**kh**). Merkintä sisältää valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt sekä maisema-alueet. Luokittelu on esitetty liitekartalla. Alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on edistettävä kulttuuriympäristön arvojen sekä taajamakuva-

ja maiseman arvojen säilymistä. Alueen arvokkaat erityispiirteet tulee säilyttää. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen ja muut suoritettavat toimenpiteet on sopeutettava kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, taajamakuvallesiin, 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.

Maaumala on osoitettu Kulttuuriympäristön kohteeksi. Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä. Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen. Kohteet on esitetty myös teemakartalla 1.

Teemakartalla on esitetty myös kiinteät muinaisjännökset, joita on sekä Petäjässä että Suvitien varrella.

Fåfångan ja Poroholman alueille on osoitettu kohdemerkintä Matkailupalvelujen alue (**rm**). Fåfångan ja Petäjän alueelle on osoitettu myös **merellisiä kontaktikohtia**.

Yleiskaavassa osoitettu **merellinen kaupunkireitti**, joka yhdistää keskustan ja matkailun kannaltakin merkittävät ranta-alueet, kulkee merkittäviltä osilta kaava-alueella.

Ulkoilureitti-merkintä yhdistää viherverkoston ja merelliset alueet sekä Petäjässä että Kappelinsalmen alueella.

Papinpellon alueella, vanha Sorkkatie linjaus on **Historiallinen tie-linja**, Rantatie.

Merialueelle on osoitettu merkittävimmät **veneväylät**.

Kaava-alueeseen kuuluu pieni palanen myös Yleiskaavassa 2030 satama-alueeksi (**LS**) osoitettua aluetta. Merkinnällä osoitetaan satama- ja satamatoimintoihin välittömästi liittyvät varasto- ja terminaali-alueet.

Liitekartalla on esitetty ote Yleiskaavasta 2030.

4.4 Osayleiskaavat

Pääosalla kaava-alueesta on voimassa 25.8.2003 hyväksytty Rauman keskustan osayleiskaava (002033). Papinhaan alueella on voimassa 23.5.2015 hyväksytty Keskustan osayleiskaavan muutos ja laajennus (002042).

Keskustan osayleiskaavassa Petäjäs on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), jossa on yhteensä 10 rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavaa kohdetta (20 ja 21) sekä kaksi muinaismuistokohdetta (65). Veneiden säilytysalueet on osoitettu venesatama- tai laituri-alueiksi (LV) ja Villa Tallbon alue palvelualueeksi (P). Petäjäksessä on osoitettu myös ulkoilureitti ja alue on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Poroholma on osoitettu leirintäalueeksi (RL) ja alueella on yksi suojeltava kohde (22). Alueella on myös venesatama- tai laituri-alueita (LV).

Otan urheilukentän alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU) ja alueella on yksi suojeltava kohde (23).

Fåfångan alue on lähivirkistysaluetta (VL), jossa on yksi rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava kohde (34) ja yksi muinaismuistokohde (67). Syväraumanlahti ja ympäristö on venesatama- tai laituri-alueita (LV). Alueelle on osoitettu myös ulkoilureitti ja alue on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Syväraumanlahden pohjoisranta ja Kappelinsalmen ranta-alueet ovat pääasiassa lähivirkistysaluetta (VL), puistoa (P) ja venesatama- tai laituri-alueita (LV). Pohjoisrannalla on myös tonttikohtaiset alueet: Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY) ja Asuntoalue,

jolla ympäristö säilytetään (A/s). Alueella on yksi suojeltava kohde (25).

Sinkokadun ja Kappelinsalmen välisellä alueella on myös Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY).

Sinkokadun alue on työpaikka-alueita (TP), jolla on merkittäviä ympäristöarvoja (sl1). Luonnonsuojelulain 49§ nojalla määrätään, että ennen alueella suoritettavia toimenpiteitä tulee varmistaa, ettei alueen liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja eikä alueen muita luonnonsuojelullisia arvoja vaaranneta. Ennen toimenpiteitä on pyydetty lausunto kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisilta. Lisäksi alueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Kaivopuistontien varressa on uudeksi asuntoalueeksi osoitettu alue (A).

Hopeamäen alue on asuntoaluetta (A) ja sen eteläpuoli työpaikka-alueita (TP).

Papinhaan alue on pääasiassa Palvelujen ja hallinnon aluetta (P2). Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavara-kauppaa. Päivittäistavarakaupan määrä ja sijoittuminen määritellään asemakaavassa.

Papinhaassa on osoitettu kolme Kaupallisten palvelujen aluetta, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikön (KMTIVA). Suuryksikkö ei saa olla seudullisesti merkittävä. Suuryksikkö saa olla seudullisesti merkittävä vain siinä tapauksessa, että maakuntakaavassa on niin osoitettu. Alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sekä palvelun tiloja. Päivittäistavarakaupan määrä ja sijoittuminen määritellään asemakaavassa. Päivittäistavarakaupan suuryksiköt eivät ole mahdollisia.

Papinhaassa on lisäksi osoitettu kevyenliikenteen reitti, joka yhdistää alueen virkistysalueisiin.

Papinhaan alueella tehtyyn osayleiskaavamuutokseen liittyvät seuraavat Yleismääräykset:

Alueelle tulee asemakaavavaiheessa tehdä alueellinen hulevesien hallintasuunnitelma. Alueella mahdollisesti sijaitsevan pilaantuneen maa-aineksen käsittely on otettava huomioon asemakaavavaiheessa. Alueen maisemaan ja kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Asemakaavavaiheessa erityisesti huomioitavia asioita ovat:

- kaupungin sisääntulonäkymä
- kasvillisuus

- alueen poikki kulkevan pääkadun roolin korostaminen
- kevyenliikenteen yhteyksien ja liikkumisympäristön viihtyisyyden kehittäminen

Alueella tavoitellaan kaupunkimaista ympäristöä ja asemakaavavaiheessa tulee pyrkiä tavoitteeseen mm. seuraavin keinoin

- alueiden jäsentely esim. istutuksilla
- uudisrakentamisen sijoittaminen katujen varteen
- pysäköintialueet suunnitellaan korttelialueittain: tavoitteena on selkeät ja jäsenöidyt pysäköintialueet korttelialueen sisällä
- ei näkyvää ulkoarastointia
- käytetään korkeatasoisia, alueen tulevaan ilmeeseen sopivia materiaaleja.

Papinpellon alueella on uusi kerrostalovaltainen asuntoalue (AK), uusi työpaikka-alue (TP) ja lähivirkistysaluetta (VL) sekä keskustaan johtavia kevyenliikenteen reittejä ja muille virkistysalueille johtavia ulkoilureittejä. Alueella on yksi suojelukohde (66).

Valtatien varren alueet on osoitettu suojaviheralueiksi (EV).

Osayleiskaavassa alueelle osoitetut suojelukohteet:

20 Petäjäksiä huvilat

21 Villa Tallbo

22 Poroholma	355	26.7.1988
23 Otan paviljonki	356	20.4.1989
25 Syvärauman koulut ja ympäristö	915	20.12.1990
34 Nokan torppa	359	30.12.1991
66 Tynnyritehdas	362	12.3.1993
	165	12.6.1995
Osayleiskaavassa osoitetut muinaismuistokohteet:		
65 Petäjäksiäsen ampumahaudat	370	25.8.1999
67 Syväraumanlahden rannan ampumahaudat	372	1.3.2000

4.5 Asemakaavatilanne

Osayleiskaavamuutosalueella on voimassa useita asemakaavoja
1960-2010 – luvuilta:

361	18.6.1992
252	13.9.1977
238	26.2.1965
338	23.12.1965
340	23.1.1967
342	21.5.1970
346	18.12.1973
811	20.5.1980

821	17.12.2001
823	17.12.2001
03-073	25.2.2002

Keskustan osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen vuonna 2003 alu-
eella on hyväksytty seuraavat asemakaavat:

369	30.5.2005	Kaivo ja kappeli
03-080	28.4.2008	Pidesluoto
03-082	28.4.2008	Poroholma
03-081	30.8.2010	Petäjäs
03-075	30.8.2010	Kaivopuistontie
03-086	30.9.2013	Kaivopuistontie risteys
03-084	30.9.2013	Sytytin

09-020	4.3.2013 Papinpelto
03-088	19.1.2015 kortteli 374
09-024	26.2.2018 Papinpellon päiväkoti
34-001	25.5.2020 Petäjäs

Asemakaavaote voimassa olevista asemakaavoista liitteenä.

Asemakaavoissa osoitetut suojelukohteet ja –alueet on osoitettu myös liitekartalla (luonto ja kulttuurihistoria)

Vireillä olevat asemakaavat

Alueella on vireillä useita asemakaavoja.

Fåfångan asemakaavamuutos (AK 03-091) on luonnosvaiheessa ja luonnos oli nähtävillä keväällä 2020.

Vireillä on myös Sinkokatu 26 asemakaavamuutos, joka on hyväksyttävänä keväällä 2021.

Papinpelto –Kiulukatu asemakaavamuutos on luonnosvaiheessa keväällä 2021.

4.6 Rakennusjärjestys

Rauman kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 30.3.2009. Voimaantulopäivä on 3.4.2009.

5 Tavoitteet

5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt maankäyttö- ja rakennuslain 22 §:n mukaisista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Toimivaan yhdyskuntaan liittyvät tavoitteet liittyvät ensisijaisesti koko Rauman kaupunkiseutua koskeviin kysymyksiin ja osayleiskaava-alueen kehittäminen ei ole ristiriidassa näiden tavoitteiden kanssa.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikku- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Osayleiskaava-alue sijaitsee yhdyskuntarakenteellisesti sellaisessa paikassa, että kaikkien toimivaa yhdyskuntarakennetta ja kestävä

liikkumista edistämistä koskevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumiseksi on hyvät edellytykset.

Tehokas liikennejärjestelmä

Tehokas liikennejärjestelmä keskittyy valtakunnalliseen liikennejärjestelmään ja sen toimivuuteen sekä matka- ja kuljetusketjujen ja niiden solmukohtien toimivuuteen.

Osayleiskaavan liikenteelliset vaikutukset ovat paikallisia ja korkeintaan seudullisia ja alueella tavoitteena on olla osa tehokasta ja turvallista paikallista liikennejärjestelmää.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin. Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Osayleiskaava-alueella tavoitellaan terveellistä ja turvallista elinympäristöä ratkaisemalla sään ääri-ilmiöihin, tulviin ja ympäristö- ja terveyshaittoihin liittyviä haasteita.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävä hyödyntämistä.

Osayleiskaava-alueella on merkittäviä luonto- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä virkistys- ja viheralueverkostoa, mitkä turvataan myös osayleiskaavassa.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävät linjaukset eivät vaikuta osayleiskaava-alueella, mutta uusiutuvan energian tuotanto on syytä ottaa huomioon.

5.2 Maakuntakaavan asettamat tavoitteet

Satakunnan maakuntakaavalla tuetaan maakunnan tasapainoista väestökehitystä, aluerakenteen tarkoituksenmukaista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyyn ja kansainvälisen aseman vahvistamista. Tähän pyritään hyödyntämällä olemassa olevia rakenteita ja maakunnan ominaispiirteitä sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnonvarojen kestäväää käyttöä.

Olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tukevaa palveluverkoston ylläpitoa ja kehittämistä tuetaan asuntoalueiden sijoittamisella sekä huomioimalla päivittäistavarakaupan rakennemuutoksen vaatimat sijainnin ja aluevarausten erityiskysymykset. Joukko-, kevyt- ja palveluliikenteen kehittymistä edistetään eheyttämällä taajamien yhdyskuntarakennetta.

Maakunnan aluerakenteen runkona kehitetään kaupunki- ja taajamaverkostoa Kokemäenjokilaakson nauhataajamaa ja siihen kuuluvia maakuntakeskusta ja seutukuntakeskuksia sekä muun maakunnan kuntakeskusten muodostamaa verkkoa.

Maakuntakaavan asettamat tavoitteet osayleiskaavan alueella keskittyvät suojeluarvoihin (luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot), virkistysverkkoihin sekä kaupan palveluverkkoon.

5.3 Rauman kaupungin asettamat tavoitteet

Rauman kaupungin tavoitteena on päivittää vanhentunut osayleiskaava vuonna 2019 hyväksytyyn Yleiskaava 2030 antamien suunta- viivojen mukaisesti.

Arvio nykyisen osayleiskaava toteutuneisuudesta ja ajantasaisuudesta.

5.4 Prosessin aikana esiin nousseet tavoitteet

Täydentyä kaavaprosessin aikana

5.5. Täsmentyneet tavoitteet

Täydentyä kaavaprosessin aikana

5.6. Yleiskaavan sisältövaatimukset

MRL39

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

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

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

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

6 Osayleiskaava

Yleiskaava on laadittu yleispiirteisenä aluevarausyleiskaavana, joka kohdistuu keskustan osayleiskaavan pohjoisosiin. Kaava-alueeseen kuuluvat Petäjäs, Porohola, Fåfånga ja Syväraumanlahti sekä Kapelinsalmi, Sinkokadun ympäristö, Papinhaka ja Papinpelto.

Tarkoituksena on päivittää vanhentunut keskustan osayleiskaava Yleiskaava 2030 antamien suuntaviivojen, tarkempien kaavojen sekä jo toteutuneiden suunnitelmien mukaisesti.

6.1. Rakenne

Osayleiskaavassa on osoitettu erilaiset arvoalueet: luonnonsuojelualueet (SL) sekä erilaiset monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet. Kaava-alueella on sekä kasvillisuuteen, linnustoon, liitoravaan että lepakkoon liittyviä arvoalueita (luo2, -4, -5 ja -6).

Myös kiinteät muinaisjäännökset on osoitettu (sm), samoin kulttuurihistoriallisesti merkittävien alueiden rajaukset. Osayleiskaavassa on sekä maakunnallisesti että paikallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä (kh2 ja kh3). Myös rakennusinventoinneissa merkittäviksi todetut rakennukset on osoitettu kaavassa suojeltaviksi.

Merkittävimmät virkistysalueet Petäjäs ja Fåfånga on osoitettu virkistysalueeksi (V), Otan urheilualue urheilu- ja virkistysalueeksi (VU)

ja muut viherverkoston alueet ovat lähivirkistysalueita (VL).

Osayleiskaavassa on toteutettu Yleiskaava 2030 määriteltyjä viherverkostoja. Osayleiskaavassa on tarkennettu reitistöä. Kartalla on osoitettu kaksitasoinen verkosto: kevyenliikenteen verkosto ja ulkoilureittiverkosto, jotka täydentävät toisiaan. Kevyenliikenteen verkostoksi on osoitettu Yleiskaava 2030:ssa osoitettu merellinen kaupunkireitti, joka yhdistää keskustan ja merenrannan alueet sekä pyöräilyn kehittämissuunnitelmassa osoitettu pääreitistö. Tämän tueksi on osoitettu tiheä ulkoilureittiverkosto, joka sisältää vielä joitakin yhteystarpeita, jotka tarkentuvat tarkemmalla kaavatasolla.

Kaavassa on osoitettu palvelualueita, jotka painottuvat muuhun kuin kaupallisiin palveluihin (P). Petäjäksessä on venepalveluihin painottuvat alueet (PLV), Papinpellossa taas kaupallisiin palveluihin painottuva alue (P3). Julkisten palvelujen merkinnällä (PY) on osoitettu päiväkodit, museo, kesäteatteri ja liikuntahalli. Osayleiskaavassa on myös osoitettu Fåfångan alueelle uusi kylpylä-hotelli.

Osayleiskaavassa on osoitettu työpaikka-alue (TP) Sinkokadun ympäristöön; alue on osittain toteutunut.

Osayleiskaavassa on toteutuneita tai osittain toteutuneita asuinalueita, Kaivopuistontielle ja Papinpellossa. Uusia asuinalueita on osoitettu Papinpellon alueelle, jossa harkitaan myös senioreille suunnattua asuinalueita.

Kokonaan uusi asuinalue on Yleiskaava 2030:ssa osoitettu Telakkarannan alue, joka sijoittuu kaavassa osoitetun kanavan varteen.

Yleiskaavassa 2030 selvitetiin Telakkarannan alueen pohja- ja perustamisolosuhteita, kustannusvaikutuksia, veden vaihtuvuutta ja maaperän laatua. Selvitysten perusteella alue viedään myös osayleiskaavaan ja tarkemmat selvitykset tehdään asemakaavatasolla.

Alueen suunnittelussa tulee huomioida kulttuurihistoriallisesti merkittävät alueet ja suojelurakennukset sekä sataman ja teollisuuden aiheuttamat ympäristöhäiriöt. Tarkemmassa suunnittelussa tulee myös yhteensovittaa alueella jo olemassa olevat suojelurakennukset siten, että niiden suojeluarvoja ei merkittävästi vaaranneta. Tarkemmassa suunnittelussa on huomioitava myös alueella mahdollisesti olevat pilaantuneet maa-ainekset sekä erilaiset ympäristöhäiriöt.

6.1.2. Kaavamääräykset

Kaavakartalla... täydentyy

6.1.3. Yleismääräykset

Yleismääräyksillä ohjataan hulevesien hoitamista ja mahdollisen pilaantuneen maa-aineksen käsittelyä.

Alueella mahdollisesti sijaitsevan pilaantuneen maa-aineksen käsittely on otettava huomioon asemakaavavaiheessa.

Alueella tulee kiinnittää huomiota paitsi hulevesien määrään myös laatuun. Hulevesien johtaminen tulee suunnitella alueellisesti siten, että hulevedet hoidetaan pääasiassa korttelialueilla.

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota viher- ja virkistysverkkoon sekä -yhteyksiin.

Mikäli vesialueelle osoitetaan asemakaavavaiheessa rakenteita tai rakentamista, tulee edellyttää vedenalaisen kulttuuriperinnön selvittämistä.

6.2. Suhde ylemmän asteen kaavoihin

6.2.1. Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

...täydentyy

6.2.2. Suhde maakuntakaavaan

...täydentyy

6.2.3. Suhde Yleiskaavaan 2030

Osayleiskaava on pääosin Yleiskaava 2030 mukainen.

Fåfängan kohdemerkintä Matkailupalvelujen alue on tarkentunut ja palvelut sijoittuvat eri puolille virkistysaluetta.

Yleiskaavassa osoitettuja uusia asuinalueita Kappelinsalmen pohjoisrannalla ja Sinkokadun ja Luoteisväylän välisellä alueella ei ole osayleiskaavassa tarkentuneiden selvitysten ja tavoitteiden perusteella osoitettu asumiseen. Kappelinsalmen pohjoisranta on osoitettu virkistysalueeksi, alueelta tehtyjen luontoarvojen perusteella ja Sinkokadun itäosa taas on varattu kaupallisiin tarkoituksiin kaupallisten selvitysten mukaisesti.

7 Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää (MRL 9§, MRA 1§) kaavan yhdyskuntataloudellisten, sosiaalisten, kulttuuristen ja muiden vaikutusten selvittämistä.

Osayleiskaava perustuu Rauman Yleiskaavaan 2030 ja vaikutuksia on laajemmin arvioitu sen yhteydessä.

Tämä osayleiskaava on nykyistä osayleiskaavaa tarkempi ja yksityiskohtaisempi. Monia selvityksiä on päivitetty ja ne ovat aikaisempaa tarkempia. Myös alueella tehdyt asemakaavamuutokset ja niiden selvitykset ovat tarkentaneet kaavan lähtökohtia.

Tämä osayleiskaava on myös päivitys eli vanhentunut osayleiskaava päivitetään jo tarkentuneiden tai muutettujen asemakaavojen mukaiseksi. Tällöin asemakaavan vaikutuksia on arvioitu tarkemmin asemakaavamuutoksen yhteydessä.

7.1. Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Osayleiskaavan tarkoitus on suurelta osin päivittää vanhentunutta osayleiskaavaa. Aikaisempaa osayleiskaavaa tarkennettaessa esimerkiksi virkistysalueen määrä näyttää vähentyvän, vaikka tosiasiasa muutosta ei ole. Esimerkiksi toteutuneet Kaivopuiston ja Papinpellon päiväkodit sijaitsevat molemmat nykyisen osayleiskaavan mukaisella virkistysalueella.

Kaavassa on huomioitu alueiden rooli osana kaupungin viheralueverkostoa. Alue sisältää merkittäviä virkistysalueita ja niiden saavutettavuus ja käyttömahdollisuudet on varmistettu nykyistä kaavaa merkittävästi tiheämmällä kaksitasoisella reittiverkostolla.

Osayleiskaava tarkentaa Yleiskaava 2030:ssa osoitettua viher- ja virkistysverkkoa.

Osayleiskaava osoittaa uusia asuinalueita Telakkarannassa ja Papinpellossa. Telakkarannan uusi asuinalue on esitetty Yleiskaava 2030 mukaisesti. Kaavamääräyksellä ohjataan ottamaan tarkemmassa suunnittelussa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja rakennussuojelulliset arvot. Yleiskaavassa 2030 on tutkittu mm. alueen rakentumisen mahdollisuuksia, ympäristöhäiriöitä ja rakennettavuutta.

Papinpellon rakentumassa oleva kokonaisuus on osayleiskaavassa tarkennettu jo toteutumassa olevan asemakaavan mukaisesti ja aikaisemmin työpaikka-alueeksi osoitettu alue on tarkoitus kytkeä tähän asuinalueeseen. Alueella tulee huomioida erityisesti liikenteen aiheuttamat ympäristövaikutukset.

7.2. Maa- ja kallioperä, vesi ja ilma

Osayleiskaavamuutoksella ei ole vaikutusta maa- ja kallioperään eikä ilmaan.

Alueen hulevesien käsittelystä määrätään yleismääräyksessä; aikaisemmassa osayleiskaavassa ei huomioitu hulevesien hallintaa.

7.3. Luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Luontoselvitysten mukaiset luontoarvoalueet on otettu huomioon osayleiskaavassa. Metsälakikohteet on osoitettu suojelualueiksi (SL) samoin kuin asemakaavassa ja sekä erityisen arvokkaat elinympäristöt sekä muuten arvokkaat elinympäristöt on osoitettu kaavamerkinnoilla (luo).

Ainoastaan pieni irrallinen kulttuurivaikutteinen kosteikkokuvio Petäjässä (Petäjäksi luontoselvitys 2012, kuvio numero 20) sijoittuu siten, että sen säilymisedellytykset ovat epätodennäköiset maankäytön muuttuessa. Selvityksen mukaan kuviolla ei ole erityisiä luontoarvoja tai lakien mukaan suojeltavia luontotyyppiä, joten maankäytölle ei ole selvityksen mukaan esteitä. Se suositetaan kuitenkin säilytettävän ennallaan monimuotoisuuskohteena. Uusi maankäyttö muuttaa alueen olosuhteita siten, että varsinkaan tällaisen pienen kosteikkokuvion luontoarvot eivät säily, joten aluetta ei ole tarkoituksenmukaista säilyttää.

7.4. Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous sekä liikenne

Osayleiskaavamuutos mahdollista yhdyskuntarakenteen tiivistämisen siten, että ei vaaranneta alueen viherrakennetta, virkistysalueita ja virkistysyhteyksiä. Kaavalla saadaan siis tehokkaampi rakenne,

jolloin sillä on myönteisiä vaikutuksia kaavatalouteen. Tehokas ja tiivis yhdyskuntarakenne vähentää myös liikennettä ja liikenteen vaikutuksia.

Kaupallisten selvitysten perusteella kaava-alueen kaupallisella kehittämisellä ei ole haitallisia vaikutuksia, kun kaupan laatua on ohjattu kaavamääräyksillä. Määräyksissä on otettu huomioon erityisesti vaikutukset Vanhaan Raumaan.

7.5. Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö

Osayleiskaavassa on selvitetty ja osoitettu alueen kulttuuriperintöön liittyvät suojeluarvot nykyistä osayleiskaavaa merkittävästi tarkemmin ja laajemmin. Osayleiskaavan suunnittelumääräyksissä edellytetään erityisesti ottamaan huomioon arvokas kulttuuriperintö.

Alueella on tehty maisemaselvityksiä ja rakentaminen on ohjattu niiden perusteella alueille, jotka kestävät muutoksia.

7.6. Ilmastovaikutukset

Osayleiskaavamuutos hillitsee ilmastomuutosta tukemalla tiivistä ja tehokasta yhdyskuntarakennetta. Osayleiskaavamuutos mahdollista yhdyskuntarakenteen tiivistämisen siten, että ei vaaranneta alueen viherrakennetta, virkistysalueita ja virkistysyhteyksiä

Osayleiskaavassa on säilytetty viheralueita ja metsiä mahdollisuuksien mukaan. Osayleiskaavassa ei ole osoitettu rakentamiseen uusia metsäalueita, vaan jo rakennettuja alueita tai olemassa olevissa kaavoissa rakentamiseen jo varattuja alueita.

Kaava-alue sijoittuu yhdyskuntarakenteen keskelle, keskustan tuntumaan ja tarjoaa siten virkistysmahdollisuuksia, jotka ovat helposti saavutettavissa. Myös kattava reittiverkosto mahdollistaa kevyenliikenteen tukemisen.

Kaavaratkaisu nojaa pääasiassa olemassa oleviin infraverkostoihin, mutta Telakkarannan uusi asuinalue ja varsinkin sen yhteydessä oleva kanavaratkaisu edellyttävät uuden rakentamista.

Osayleiskaava-alueella ilmastomuutos aiheuttaa myös riskejä, kuten mahdollisia tulvia. Mahdolliset meritulva-alueet ja myös hulevesien aiheuttamat tulvaongelmat on huomioitu osayleiskaavassa. Merkittävimmät tulva-alueet ovat Kappelinsalmen rannoilla, mikä on osoitettu virkistysalueeksi, Papinpellon alueella, missä asia on ratkaistu rakennuskorkeuden määrittämisellä sekä laajalla hulevesialtaalla sekä Petäjäksessä, missä tulvariskialue sijoittuu virkistysalueelle ja uuden asuinalueen osalta tulvaongelmaa hallitsee suunniteltu kanava. Alueen viheralueverkosto mahdollistaa myös laadukkaan hulevesien käsittelyn eri puolilla osayleiskaava-alueita.

8 Kaavan toteuttaminen

Osayleiskaava ohjaa asemakaavan laadintaa (MRL42§). Osayleiskaavamuutoksessa on pyritty muutettavaa Keskustan osayleiskaava suurempaan tarkkuuteen. Osayleiskaavamuutos siis korvaa keskustan osayleiskaavan tietyiltä osilta ja laajentaa sitä pieneltä osalta, Sorkantien kohdalla.

Osayleiskaavan rinnalla ja sen valmistuttua valmistellaan alueelle asemakaavoja. Vireillä ovat Fåfången, Kiulukadun, Sinkokadun ja Hopeamäen asemakaavamuutokset.

Tulevissa asemakaavoissa määritellään tarkemmin alueen rakentamisen määrä, liikerakentamisen määrä ja osuus sekä rakentamisen sijoittuminen ja kaupunkikuvalliset seikat.

Raumalla 24.5.2021

Outi Virola
kaavoitusarkkitehti
Kaavoitus

Juha Eskolin
kaavoitusjohtaja

