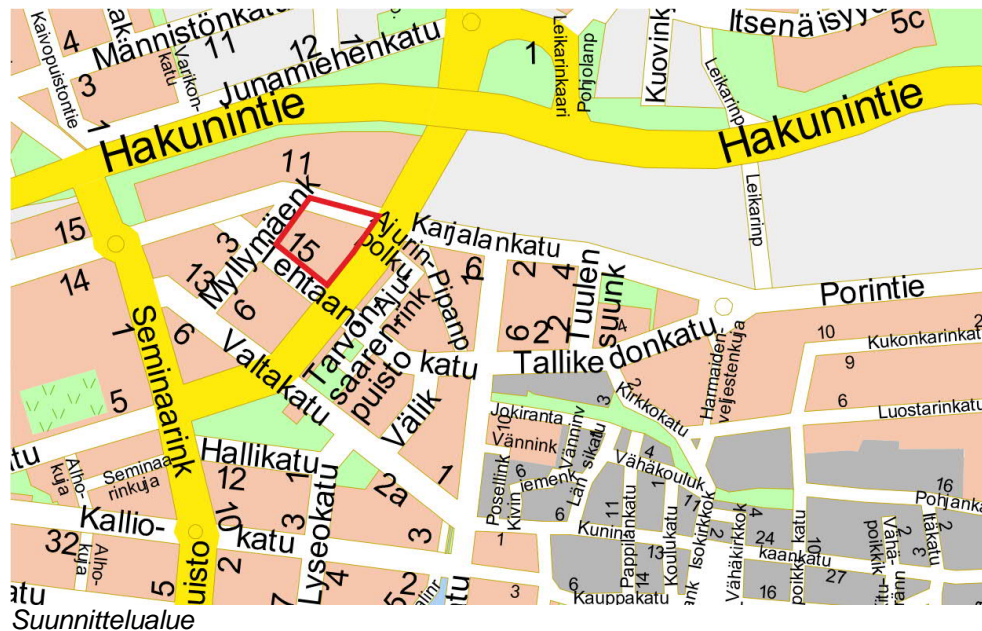


**TEHTAANKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS**

**AK 02-322**

**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**



**Aloite**

Kaavamuutokseen on ryhdytty alueen tonttien omistajien aloitteesta. Kaavoitusjaosto teki päätöksen asemakaavamuutokseen ryhtymisestä 25.2.2020 (KVJ 15 §).

**Sopimukset**

Kaavamuutokseen ryhtymisestä on laadittu sopimus Rauman kaupungin ja kiinteistön omistajien välillä 10.3.2020. Lisäksi on tehty suunnitteluvaraus koskien kaavoitettavan alueen pysäköintialuetta, joka on kaupungin omistuksessa. Tarvittaessa laaditaan maankäyttösopimus erikseen ennen kaavan lähettämistä hyväksymismenettelyyn.

**Suunnittelualue**

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla kaupungin ydinkeskustan tuntumassa. Kaava-alue rajoittuu Luoteisväylään, Tehtaankatuun, Myllymäenkatuun ja Karjalankatuun.

**Suunnittelutilanne**

Alueen asemakaavoittamista ohjaavana yleiskaavana on keskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 2018. Osayleiskaavassa korttelialue on osoitettu asunto-

alueeksi ja maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Pysäköintialue on osoitettu olennaisesti muuttuvaksi alueeksi ja asuntoalueeksi. Alueella on voimassa 26.11.1990 hyväksytty asemakaava, jossa alue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi ja yleiseksi pysäköintialueeksi.

**Kaavan tavoitteet**

Ylempien kaavatasojen asettamina tavoitteina ovat mm. keskustarakenteen täydentäminen huomioiden kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen ja alueen omaleimaisuuden vahvistaminen. Hakijat esittävät asemakaavaa muutettavaksi siten, että olemassa olevat Tehtaankadun varren puutalot säilytetään ja uudisrakentaminen sijoitetaan nykyisten talousrakennusten ja viereisen pysäköintialueen paikalle. Osa pysäköintialueesta jäisi edelleen yleiseen pysäköintikäyttöön ja sitä laajennettaisiin kaventamalla Karjalankadun katu-alueutta.

**Kaavoitustyön keskeiset kysymykset**

- Tehtaankadun puutalojen säilyttäminen ja suojelun taso sekä korjausrakentamisen ohjaaminen.
- Täydennysrakentamisen sovittaminen ympäristöön ja erityisesti puutalorivistöön.
- Riittävä pysäköintikapasiteetti alueella, koskien sekä yksityistä että yleistä pysäköintiä.

**Vaikutusten arviointi**

Kaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä tarvittavassa laajuudessa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

<b>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi esittää muutoksia</b>		
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehdään, kun uutta kaavaa tai kaavamuutosta aletaan suunnitella. Sillä kerrotaan kaupunkilaisille, mitä aluetta työ koskee, miten työhön voi vaikuttaa, mikä on kaavatyön aikataulu, miksi kaava tehdään ja miten kaavan vaikutuksia selvitetään.		
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarpeen mukaan täydentää. Toivomukset suunnitelmaan tehtävistä muutoksista esitetään kaavoitusosastolle (yhteystiedot löytyvät tästä lehtisestä). Toivomukset on selkeintä esittää kirjallisesti mahdollisimman pian. Mitä varhaisemmassa vaiheessa esitykset tehdään, sitä helpompi ne on ottaa huomioon.		
<b>Lisätietoja:</b>		
Rauman kaupunki Kaavoitus	Kanalinranta 3 26100 Rauma	www.rauma.fi
Kaavoitusarkkitehti Mervi Tammi	puh. 044 793 3664	kaavoitus@rauma.fi
Kaavoitusavustaja Taina Heinonen	puh. 044 403 6101	kaavoitus@rauma.fi
<b>Kaavoitusjaosto</b>		
Jari Laihonen, puheenjohtaja	Tomi Suvanto, toimialajohtaja, esittelijä	
Helena Ollila, varapuheenjohtaja	Johanna Luukkonen, kaupunginjohtaja	
Pasi Alonen, jäsen	Juha Eskolin, kaavoitusjohtaja, sihteeri	
Sari Seimelä, jäsen		
Lida Lampi, jäsen		

**TEHTAANKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS AK 02-322**

Aikataulu	2020	2020	2021	2021
<b>Vaiheet</b>	<b>Aloitus</b>	<b>Luonnos nähtävillä 14 päivää</b>	<b>Ehdotus nähtävillä 30 päivää</b>	<b>Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa</b>
<b>Tiedottaminen osallisille</b>				
Kaupunkilaiset ja muut kiinnostuneet	Kaavoituskatsaus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Alueen maanomistajat	Kaavoituskatsaus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaava-alueeseen rajoittuvien tonttien maanomistajat ja haltijat	Kaavoituskatsaus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Tekninen toimiala: toimialajohtaja, kaupungingeodeetti, tilapalvelu- ja liikelaitejohtaja, kunnallistekniikan johtaja, suunnittelupäällikkö, viheraluepäällikkö, rakennustarkastaja, ympäristönsuojelupäällikkö Sivistystoimiala: toimialajohtaja Sosiaali- ja terveystoimiala: toimialajohtaja Kaupunkikehitysjohtaja	OAS tiedoksi ja kommentteja varten	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Satakunnan pelastuslaitos	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Kuulutus
Tekninen valiokunta Ympäristö- ja lupalautakunta	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Kuulutus
Terveystoimialan viranomaiset	OAS tiedoksi	Lausunto		
Satakunnan Museo	OAS tiedoksi	Lausunto	Lausunto	
Satakuntaliitto Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY	OAS tiedoksi	Lausunto	Lausunto	Tiedoksi
Rauman Energia Oy DNA Oy Rauman Vesi	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Tiedoksi
Rauman Ikäihmisten neuvosto Rauman Latu ry Rauman Nuorisovaltuusto Rauman Seudun Lintuharrastajat r.y. Rauman Vammaisneuvosto	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Lehdistö	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
<b>Kaupunkilaisen vaikutusmahdollisuudet</b>	Mielipide OAS:sta	Kirjallinen mielipide	Kirjallinen muistutus *	

Kaava-aineistoon voi tutustua nähtävillä olo aikoina kaavoituksen internetsivuilla ja palvelupiste Pyyrmanissa, Valtakatu 2. Nähtävillä olo ajat kuulutetaan erikseen.

\* Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL67§).





15.3. 2021 Matti Lehtonen

## LAUSUNTO

### **Rauman kaupunki**

Tekninen virasto/ kaavoitus  
PL 104  
26101 RAUMA

#### **Tehtaankadun asemakaavan luonnos AK:02-322.**

DNA Oyj ( DNA) on tutkinut osaltaan Tehtaankadun asemakaavan luonnosvaiheen ja toteamme seuraavaa:

DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavan luonnosvaiheen sisältöön.

Kiinteistöllä on nykyisin DNA:n omistamia suojaputkia Karjalankadun suuntaisesti katualueella, joiden sijainti tulisi huomioida asemakaava muutoksessa. Jos asemakaavamuutoksessa olevien DNA:n omistamien suojaputkien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava sijainti.

Tarvittaessa toimitamme reittitiedot kaapeleista.

DNA Oyj:n yhteyshenkilöinä ko. asioissa toimivat rakennuttajat Eija Patron , puhelin 0447313512 . E-Mail : [eija.patron@dna.fi](mailto:eija.patron@dna.fi) ja Matti Lehtonen, puhelin 0447939648. E-Mail: [matti.lehtonen@voimatel.fi](mailto:matti.lehtonen@voimatel.fi)

Yhteistyöterveisin

**DNA Oyj:n puolesta**

Matti Lehtonen

Raumalla maaliskuun 21 päivänä 2021

Voimatel/Johtoverkot/Rakennuttaminen

RAUM/708/10.02.03/2021

**35 § Lausunto Tehtaankadun asemakaavamuutoksesta (AK 02-322)**

Ympäristö- ja lupalautakunta 35 § 6.4.2021

**Asian esittely**Ympäristönsuojelupäällikkö Juha Hyvärinen 29.3.2021:

Rakennus A & J Laakeristo Oy ja Jaakko Mäenpää esittivät asemakaavaa Tehtaankadun, Luoteisväylän, Karjalankadun ja Myllymäenkadun rajaamalla alueella muutettavaksi siten, että olemassa olevat Tehtaankadun varren puutalot säilytetään ja uudisrakentaminen sijoitetaan nykyisten talusrakennusten ja viereisen pysäköintialueen paikalle.

Kaavoitus pyytää ympäristö- ja lupalautakunnan lausuntoa Tehtaankadun (AK:02-322) asemakaavan luonnoksesta 3.5.2021 mennessä. Asemakaavan aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: <https://www.rauma.fi/02-322-tehtaankatu/>

Jokaisella neljästä tontista on yksi hirsirunkoinen asuinrakennus. Kokonaisuus edustaa 1900-luvun alun puutalokeskustaa. Rakennusten ominaispiirteet ovat säilyneet hyvin ja asuinrakennukset muodostavat tiiviin julkisivun Tehtaankadun varteen. Satakunnan museo katsoo, että etenkin asuinrakennuksilla on niin huomattavaa kaupunkikuvallista ja rakennushistoriallista merkitystä, että niitä ei tule purkaa. Kunnoltaan huonompien sekä kaupunkikuvan kannalta vähemmän merkittävien talusrakennusten purkaminen sen sijaan on mahdollista. Kaavalla Tehtaankadun varren puiset asuintalot suojellaan.

Hakijan esittämässä luonnossuunnitelmassa on säilytettävien asuinrakennusten yhteyteen lisätty kolme kaksikerroksista pihapiirejä täydentävää rakennusta. Korttelin pohjoispuolelle, nykyiselle pysäköintialueelle, on suunniteltu kolme neljäkerroksista asuinkeuhkaloa. Talot on yhdistetty toisiinsa parvekkein ja tiilisäleiköin siten, että muodostuu suojainen lounaaseen suuntautuva piha-alue. Asuinkorttelin pysäköinti on järjestetty kokonaan puutalojen ja kerrostalojen väliin jäävälle alueelle, nykyisten talusrakennusten paikalle.

Asuintonttien pohjoispuolella on laaja sorapintainen pysäköintialue. Osa pysäköintialueesta jäisi edelleen yleiseen pysäköintikäyttöön ja sitä laajennettaisiin kaventamalla Karjalankadun katualuetta. Luoteisväylän puoleinen osuus pysäköinnistä on sijoitettu kahteen tasoon. Alueen pohjoisreunaan on osoitettu tilaa yleiselle pysäköintialueelle, jossa on 60 autopaikkaa. Kulku pysäköintialueelle on Myllymäenkadulta.

Alueelta tehdyssä maaperäselvityksessä todettiin olevan tarpeen puhdistaa maaperä asuinkäytön vaatimusten mukaisesti. Maaperä on paikoin pilaantunut mm. vuonna 1986 sattuneen lämmitysöljyvahingon seurauksena.

**Ehdotus**Rakennustarkastaja Timo Heinilä: 26.3.2021:

Rakennusvalvonnalla ei ole asemakaavan luonnoksesta huomautettavaa.

**Päätösehdotus**Ympäristönsuojelupäällikkö Juha Hyvärinen 29.3.2021:

Ympäristö- ja lupalautakunta lausuntoon toteaa, ettei Tehtaankadun asemakaavan muutosluonnoksesta ole huomautettavaa.

**Lisätietojen antaja:**

Kaavoitusarkkitehti Mervi Tammi  
puh. 044 793 3664  
[kaavoitus@rauma.fi](mailto:kaavoitus@rauma.fi)

**Päätös**

Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

SÄHKÖISESTI ALLEKIRJOITETTU

Ahto Tomi, Lupasihteeri 13.4.2021





Rauman kaupunki  
kaavoitus  
kaavoitus@rauma.fi

Viite: Lausuntopyyntö 11.3.2021

## **Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Tehtaankadun asemakaavan muutosluonnos, AK 02-322, Rauma**

Rauman kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) lausuntoa edellä mainitusta kaavan valmisteluaineistosta.

Lausuntopyyntö koskee 9.3.2021 päivättyä kaavaluonnosta.

Suunnittelualue sijaitsee Rauman kaupungin keskustassa, noin 200–300 metrin päässä Vanhasta Raumasta. Suunnittelualue rajautuu maailmanperintökohteen konsultointivyöhykkeeseen jääden juuri sen ulkopuolelle.

Ylempien kaavatasojen asettamina tavoitteina ovat mm. keskustarakenteen täydentäminen huomioiden kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen ja alueen omaleimaisuuden vahvistaminen.

### Rakennettu ympäristö

Alueella on säilynyt neljä pientalotonttia. Uusrenessanssienkiset rakennukset on rakennettu 1900-luvun alussa. Ne muodostavat tiiviin rivin Tehtaankadun varteen. Tonttien perällä ovat talousrakennukset.

Asuinrakennusten kadunpuoleiset julkisivut ovat säilyttäneet hyvin alkuperäisen ilmeensä. Pihan puolella rakennuksissa on nähtävissä enemmän muutoksia. Talousrakennuksiin on tehty muutoksia ja ne ovat selkäesti asuinrakennuksia huonommassa kunnossa. Lisäksi alueella on kaksi pihakaivoa (kaivokoppia).

Kaava-alueen rakennuksista on tehty inventointi keskustan osayleiskaavamuutoksen yhteydessä vuonna 2013. Inventoinnin on laatinut Satakunnan Museo.

Asemakaavaa esitetään muutettavaksi siten, että olemassa olevat Tehtaankadun varren puutalot säilytetään ja uudisrakentaminen sijoitetaan nykyisten talousrakennusten ja viereisen pysäköintialueen paikalle. Osa pysäköintialueesta jäisi edelleen yleiseen pysäköintikäyttöön ja sitä laajennettaisiin kaventamalla Karjalankadun katualuetta.

Satakunnan Museo on antanut hankkeesta lausunnon paikalla suoritetun katselmuksen pohjalta. Lausunnon mukaan etenkin asuinrakennuksilla on niin huomattavaa kaupunkikuvallista ja rakennushistoriallista merkitystä, että niitä ei tule purkaa. Rakenteeltaan yksinkertaisempien ja kunnoltaan huonompien talousrakennusten purkaminen sen sijaan on lausunnossa todettu mahdolliseksi, jos se on tarpeen korttelin kehittämisen ja täydennysrakentamisen kannalta.

## SUUNNITTELUTILANNE

Rauman koko kaupungin aluetta koskeva yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019. Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu asuin- ja liiketilojen aluetta (AL). Alueen liiketilojen säilymiseen on kiinnitettävä huomiota liikenne ja maankäyttöratkaisuissa. Alueen asuintontit on osoitettu (maakunnallisesti) merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh). Alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on edistettävä kulttuuriympäristöjen arvojen sekä taajamakuvan ja maiseman arvojen säilymistä.

Alueen asemakaavoitusta ohjaavana yleiskaavana alueella on 27.8.2018 hyväksytty keskustan osayleiskaava. Osayleiskaavassa kortteli 231 on osoitettu asuntoalueeksi (A) ja asuntoalueeksi, joka on uusi ja olennaisesti muuttuva alue (A). Asuntoalueita koskevan suunnittelumääräyksen mukaan suunnittelussa tulee huomioida monimuotoinen ja eri ikäryhmille sopiva asuminen sekä tavoitteena on keskustaan sopiva kaupunkimainen rakentaminen.

Osayleiskaavassa korttelin 231 eteläosa on osoitettu maakunnallisesta merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh-2). Suunnittelumääräyksen mukaan asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Kaikista aluetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista on pyydetty Satakunnan Museon lausunto.

Alueella on voimassa 26.11.1991 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa puutalotonttien alue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Suunnittelualan pohjoisosa on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi (LP).

## ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

### Rakentaminen

Arvokas kulttuuriympäristö on otettu kaavaluonnoksessa huomioon ja korttelin 231 rakentamisen ohjausta varten tehdyt rakentamis- ja korjaustapaohjeet ovat hyvät ja huolella laaditut. Rakentamis- ja korjaustapaohjeisiin viitataan kaavamääräyksissä. ELY-keskus suosittelee ohjeiden pääkohtien sisällyttämistä myös kaavan yleismääräyksiin.

Kaava mahdollistaa uudisrakentamista luonnoksen mukaisille tonteille 6–8. Uudisrakentaminen on massoitteeltaan kookasta ja sen soveltumista ympäristöön tulee tutkia tarkemmin. Vieressä sijaitsevien puutalojen

luonne ja pienimittakaavaisuus tulee huomioida kerrostalon massoittelua ja ulkoasua koskevia määräyksiä suunniteltaessa.

### **Pilaantunut maaperä**

Kaava-alueen maaperässä on vuonna 2012 tehdyn maaperän pilaantuneisuustutkimuksen yhteydessä todettu haitta-aineita. Tutkimuksen kohteena olleet alueet (tontit 194-197) tullaan merkitsemään Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) tutkimusraportin tietojen perusteella. Tietojärjestelmään merkitsemisestä tullaan tiedottamaan kiinteistönomistajia erikseen ELY-keskuksen lähettämällä kirjeellä.

Tutkimuksen perusteella maaperässä on todettu haitta-aineita siinä määrin, että alueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Vuonna 2012 tehdyn tutkimuksen alustavan riskinarvioinnin mukaan maaperä on selvästi pilaantunut öljyhiilivedyillä tontin 195 asuinrakennuksen alapohjassa. Mahdollisesti öljyhiilivetyjä voi olla myös muiden tonttien lämmitysöljysäiliöiden maaperässä. Lisäksi yhdessä pisteessä tontilla 194 kohtalaisen suuret pitoisuudet lyijyä ja sinkkiä varastorakennuksen vieressä. Tutkitun alueen maaperässä todettiin myös kynnysarvon ylittäviä arseenipitoisuuksia monin paikoin pintamaassa. Arvion mukaan välitöntä puhdistustarvetta ei ole, mutta rakennusten mahdollisten purkutöiden yhteydessä maaperä on puhdistettava ja metallipitoiset pintamaat tulee poistaa maanrakennustöiden yhteydessä tonteilta.

Kaavaluonnoksen mukaan öljyhiilivedyillä pilaantuneen maaperän kohdalla sijaitseva asuinrakennus suojellaan ja sitä ei saa purkaa, samoin kuin muut alueella olevat vanhat asuin/liikerakennukset. Tontin 194 alueelle, jossa maaperätutkimuksen yhteydessä todettiin suuret pitoisuudet lyijyä ja sinkkiä, sekä muiden tonttien alueilla, joissa todettiin pintamaassa kynnysarvon ylittäviä arseenipitoisuuksia, sijoitetaan kaavaluonnoksen mukaan autopaikkoja ja alueella olevat varasto/piharakennukset puretaan. Kaavan yleismääräykseen on kirjattu: *”Alueen korjaus-, täydennys- ja uudisrakentamisen yhteydessä tulee maaperän pilaantuneisuus tarvittaessa tutkia ja kunnostaa.”*

Maaperän pilaantuneisuutta koskeva kaavamääräys tulisi kohdistaa tonteille, joilla haitta-aineita on todettu esim. saa-merkinnällä. Lisäksi kaavamääräys on suositeltavaa muuttaa muotoon *”Alueen korjaus-, täydennys- ja uudisrakentamisen yhteydessä tulee maaperän pilaantuneisuus tutkia ja puhdistustarve arvioida. Tarvittaessa alueen maaperä on puhdistettava.”*

### **Kävely ja pyöräily**

Uusien sekä valtakunnallisten että seudullisten linjausten ja strategioiden mukaisesti tulee maankäytön suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteiden parantamiseen ja houkuttelevuuteen erilaisten tavoitteiden saavuttamiseksi.



8.4.2021

Asemakaavan muutosalue sijaitsee keskustan välittömässä läheisyydessä ja tällä perusteella myös autopaikkojen rakentamisveloitteesta on jonkin verran tingitty. Asemakaavassa on osoitettu myös pieni polkupyöräpysäköinnin toteutusveloite. Pyöräpysäköinnin toteutusveloitteen mitoituksen perusteena tulisi olla pyöräpysäköintipaikkojen tarve. Koska asemakaavan muutosalue sijaitsee keskustan välittömässä läheisyydessä, pyöräpysäköintipaikkojen määrän ja laadun huomioiminen korostuu. Laadukkaalla ja riittävällä pyöräpysäköinnillä tuetaan pyöräillen tehtyjen matkojen lisääntymistä. Jokainen suomalainen omistaa keskimäärin vähintään yhden polkupyörän, jolloin on hyvä huomioida pienien asuntojen vaikutus polkupyörämääriin taloyhtiössä.

Määrän lisäksi asemakaavassa on tavoitteiden mukaista ohjata pyöräpysäköintipaikkojen laatua. Pitkäaikaiseen pysäköintiin sopivat pysäköintipaikat sijoittuvat yleensä sisätiloihin, jonne on helppo kulku pyöräreitiltä. Sekä sisälle että ulos sijoitettavat pyöräpysäköintipaikat tulisi aina varustaa runkolukitusmahdollisuuden tarjoavilla pyörätelineillä. Pieni osa paikoista tulisi nykyisten ja lisääntyvien tarpeiden mukaisesti varata erikoispyörille.

Esimerkkejä ja ohjeita pyöräpysäköinnin tarpeen määrittelystä:

Pyöräliikenteen suunnitteluohje: <https://pyoraliiikenne.fi/pyorapysakoinnin-suunnitteluohje/#pysakointitarpeen-maarittely>, Väyläviraston ohjeita 18/2020: Pyöräliikenteen suunnittelu, s.194 tai esimerkiksi Turun kaupungin pysäköintinormi <https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files//pysakointinormit.pdf>.

Tontin tukeutuessa vahvasti pyörällä ja kävellen tehtäviin matkoihin, on kävelyn ja pyöräilyn reitteihin hyvä kiinnittää erityistä huomiota sekä kaavan sisällä että sen ympäristössä. Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien toteuttamisesta tontilla on hyvä antaa ainakin yleismääräyksiä jo asemakaavassa. Karjalankadun katualueen kaventuessa kannattanee vielä pohtia Karjalankadun ja Luoteisväylän kulmausta molempien katujen kävely- ja pyörätien linjauksien näkökulmasta. Katujen kulmaukseen olisi liikenneturvallisuuden ja kävelyn ja pyöräilyn sujuvuuden näkökulmasta hyvä, että pyörätiet tulisivat suojaan kohti suojateitä ja suojateiden edessä olisi tilaa myös odotusalueille.

### **Muuta huomioitavaa**

Kaavan ilmastonmuutosta hillitsevät sekä toisaalta ilmastonmuutokseen sopeutumista edistävät vaikutukset olisi hyvä eritellä vaikutustentarvioinnissa, esimerkiksi ”Vaikutukset ilmastoon” otsikon alle.

Esimerkiksi ilmastokestävän kaavoituksen työkalun, KILVAN, avulla voi arvioida maankäytön suunnittelun ratkaisujen ilmastokestävyyttä.

[Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista – KILVA \(windows.net\)](#)

8.4.2021

Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen ympäristönsuojeluyksikön sekä liikenne- ja infrastruktuurivastuualueen kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muilta osin kaavaluonnokseen lausuttavaa.

Yksikönpäällikön sijaisena  
Ylitarkastaja

Kirsti Virkki

Ylitarkastaja

Riikka Elo

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tiedoksi

Satakuntaliitto  
Satakunnan Museo  
ELY-keskus, Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue, Nylander

Tämä asiakirja VARELY/4498/2020 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/4498/2020 har godkänts elektroniskt

Elo Riikka 08.04.2021 08:53

Virkki Kirsti 08.04.2021 09:00

**RAUMAN KAUPUNKI**

Tekninen valiokunta

---

KOKOUSAIKA	13.4.2021 klo 17.00 - 18.20	
KOKOUSPAIKKA	Sähköinen kokous	
OSALLISTUJAT	Miika Yli-Karro, puheenjohtaja (S) Rainer Lehti, varapuheenjohtaja (S) Susanna Ruponen, jäsen (S) Teija Sirola, jäsen (S) Pyyry Vainio, jäsen (P) Marjo Varjonen, jäsen (S) Pentti Vilo, jäsen (S) Olli Virtanen, jäsen (S)  Laura Haapala, jäsen, poissa  Jari Laihonen, KH:n edustaja (S) Tomi Suvanto, toimialajohtaja (S) Atte Hyvärinen, vt. talous- ja hallintopäällikkö (P) Hele Anttila, hallintosihteeri, tekninen sihteeri (P)  Marianna Hanni, varajäsen (S)  S = sähköisesti kokouksessa P = paikalla, kokoushuone 6	
ALLEKIRJOITUKSET	Miika Yli-Karro puheenjohtaja	Atte Hyvärinen sihteeri
KÄSITELTÄVÄT ASIAT	§:t 80 - 92	
PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS	Tekninen toimiala 16.4.2021	
Paikka ja aika		
Allekirjoitukset	Pentti Vilo	Olli Virtanen
PÖYTÄKIRJA YLEISESTI NÄHTÄVÄNÄ	Yleisessä tietoverkossa alkaen 19.4.2021	
Paikka ja aika		
Todistaa	Hele Anttila	

Tämä päätös on lähetetty sähköpostitse asianosaiselle 19.4.2021 .

Pöytäkirjan otteen oikeaksi todistaa

**SÄHKÖISESTI ALLEKIRJOITETTU****Anttila Hele, Hallintosihteeri 19.4.2021**

RAUM/560/11.02.02/2021

**86 § Kaavalausunto: Tehtaankadun asemakaavamuutos AK 02-322**

Tekninen valiokunta 86 § 13.4.2021

**Liitteet** 02-322 Tehtaankatu luonnoskartta**Asian esittely** Suunnittelupäällikkö Pajuoja Riikka 7.4.2021:

Kaavoitus on pyytänyt teknisen valiokunnan lausuntoa asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheesta. Asemakaavan aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: <https://www.rauma.fi/02-322-tehtaankatu/>  
Asemakaavamuutoksen tavoitteena on keskustarakenteen täydentäminen huomioiden kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen ja alueen omaleimaisuuden vahvistaminen.

**Aluepalvelut**

Aluepalvelut on ollut mukana asemakaavamuutoksen laatimistyössä. Asemakaavamuutoksessa osoitettu korttelin uudisrakentaminen sijoittuu osin nykyisen pysäköintialueen paikalle. Osa pysäköintialueesta jää edelleen yleiseen käyttöön ja nykyisen Karjalankadun katualuetta kavennetaan. Vt 12 satamayhteyden valmistuttua Karjalankadun merkitys satamaan suuntautuvana väylänä on merkittävästi pienentynyt. Näin ollen katutilan mitoitus on asemakaavamuutoksessa riittävä.

**Kiinteistö ja mittaustoimi**Maankäyttöinsinööri Asikainen Ari-Pekka 7.4.2021:

Kiinteistö- ja mittaustoimi on selvittänyt kiinteistötেকnisiä asioita yhdessä kaavoittajan kanssa. Kaavahankkeen osapuolten kesken on tehty suunnitteluvaraussopimus, jonka voimassaolo on päättymässä 30.4.2021. Sopimusta on kaavatyön keskeneräisyyden vuoksi tarpeen jatkaa. Kiinteistö- ja mittaustoimella ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen.

**Ehdotus** Suunnittelupäällikkö Pajuoja Riikka 7.4. 2021:

Tekninen valiokunta päättää saattaa kaavoittajan tietoon yllä mainitut asiat. Teknisellä valiokunnalla ei ole kaavaehdotukseen huomautettavaa.

**Päätösehdotus** Toimialajohtaja Suvanto Tomi 8.4.2021:

Tekninen valiokunta päättää hyväksyä suunnittelupäällikön tekemän ehdotuksen.

**Päätös** Hyväksyttiin yksimielisesti.**Lisätietojen antaja** suunnittelupäällikkö Pajuoja Riikka  
puh. 044 567 9243  
riikka.pajuoja@rauma.fi**Tiedoksi** Kaavoitus**Oikaisuvaatimusohje**



Rauman kaupunki/Kaavoitus  
kaavoitus@rauma.fi

viite: Lausuntopyyntönnö 11.3.2021

## **LAUSUNTO RAUMAN KAUPUNGIN TEHTAANKADUN ASEMAKAAVAMUUTOKSEN LUONNOKSESTA**

### **Hanke**

Asemakaavamuutoksen alue sijaitsee Rauman kaupungin keskustassa Tehtaankadun, Luoteisväylän, Karjalankadun ja Myllymäenkadun välisellä alueella noin 200-300 metrin päässä Vanhasta Raumasta. Suunnittelualue rajautuu Luoteisväylän suuntaisesti UNESCO:n maailmanperintökohteen konsultointivyöhykkeeseen jääden juuri sen ulkopuolelle. Kaavamuutosalueella on säilynyt neljä pientalotonttia 1900-luvun alusta. Tontit muodostavat tiiviin talorivistön Tehtaankadun varteen. Talusrakennukset sijaitsevat kunkin tontin perällä. Teollisuusrakennuksen ja asuinrakennuksen väliin on aikanaan johtanut rautatien pistoraide, joka on purettu. Asuinrakennusten kadunpuoleiset julkisivut ovat säilyttäneet hyvin alkuperäisen ilmeensä. Pihoilla olevat puiset talusrakennukset ovat peräisin samalta ajalta kuin asuinrakennukset. Talusrakennuksiin on tehty muutoksia ja ne ovat huonokuntoisia. Kaava-alueen rakennuksista on tehty rakennusinventointi Rauman keskustan osayleiskaavamuutoksen yhteydessä vuonna 2013. Inventoinnin on laatinut Satakunnan Museo.

Kaavamuutoksella on tarkoitus säilyttää olemassa olevat Tehtaankadun varren puutalot ja sijoittaa uudisrakentaminen nykyisten talusrakennusten ja viereisen pysäköintialueen paikalle. Osa pysäköintialueesta jäisi yleiseen pysäköintikäyttöön ja sitä laajennettaisiin kaventamalla Karjalankadun katualuetta.

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen; tehokas liikennejärjestelmä; terveellinen ja turvallinen elinympäristö; elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan suomalaisen kulttuuriympäristön kokonaisuus perustuu viranomaisten laatimiin valtakunnallisiin inventointeihin, jotka koskevat valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) ja valtakunnallisesti merkittäviä arkeologisia kohteita.

### **Satakunnan maakuntakaava**

Satakuntaliitto | PL 260, Pohjoisranta 11D, 28101 Pori | www.satakuntaliitto.fi | Y-tunnus 0830322-5 | Vaihde (02) 620 4300

SÄHKÖISESTI ALLEKIRJOITETTU

Nukki Heli, Erityisasiantuntija 03.05.2021

Roslöf Susanna, Alueiden käytön johtaja 03.05.2021

Ympäristöministeriö on vahvistanut Satakunnan maakuntakaavan 30.11.2011 (N:o YM1/5222/2010). Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman 13.3.2013 korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä.

Tehtaankadun asemakaava-alue sijoittuu Satakunnan maakuntakaavassa kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk). Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämissuunnitelmien alueidenkäyttöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita. Aluetta koskee suunnittelumääräys: Auerakenteeltaan 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 arkeologisten kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Kehittämissuositus: Alueen maankäytön kehittämistarpeet tulisi tutkia ja ratkaista yksityiskohtaisemmalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla.

Asemakaava-alue sijoittuu maakuntakaavassa myös matkailun kehittämissuunnitelmaan (mv2). Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet. Suunnittelumääräys: Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalvelujen 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.

### **Satakunnan vaihemaakuntakaava 1**

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 13.12.2013. Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 3.12.2014 ja kaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016. Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 osoitetaan maakunnallisesti merkittävät tuulivoimatuotannon alueet. Rauman keskustaan ei ole osoitettu tuulivoimatuotannon alueita.

### **Satakunnan vaihemaakuntakaava 2**

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 17.5.2019 ja se on saanut lainvoiman 1.7.2019. Vaihemaakuntakaavassa 2 teemana on energiantuotanto, soiden moninaiskäyttö, kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tultua voimaan kumoutuvat samalla Satakunnan maakuntakaavan vastaavat merkinnät ja määräykset.

Vaihemaakuntakaavassa 2 Rauman Tehtaankadun korttelialue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita. Aluetta koskee 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 luontoarvoiltaan kestäviltä, 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 määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.

Vaihemaakuntakaavassa 2 Tehtaankadun korttelin nykyiset asuintontit on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh). Maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön merkintää koskee seuraava suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittymistä 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.

## Yleiskaava

Rauman kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 25.3.2019 koko kaupungin aluetta koskevan Rauman yleiskaava 2030:n. Yleiskaava 2030 ei ole kuitenkaan tällä kaava-alueella voimassa asemakaavoitusta ohjaavana kaavana. Suunnittelualueella on oikeusvaikutteisena asemakaavoitusta ohjaavana osayleiskaavana 27.8.2018 hyväksytty Rauman keskustan osayleiskaava. Osayleiskaavassa Tehtaankadun kortteli on osoitettu asuntoalueeksi A ja asuntoalueeksi, joka on uusi ja olennaisesti muuttuva alue A. Asuntoalueita koskevan suunnittelumääräyksen mukaan suunnittelussa tulee huomioida monimuotoinen ja eri ikäryhmille sopiva asuminen lisäksi tavoitteena on keskustaan sopiva kaupunkimainen rakentaminen. Osayleiskaavassa korttelin eteläosa on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Suunnittelumääräyksen mukaan asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Kaikista aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä Satakunnan Museon lausunto. Rakentamismääräyksen mukaan aluetta koskevista hankkeista on pyydettävä Satakunnan Museon lausunto.

## Asemakaava

Alueella on voimassa 26.11.1991 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa puutalontonttien alue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL. Rakennusalat on osoitettu umpikorttelimaisesti rajoille, mutta melko väljästi. Tehtaankadun osuus puutalojen kohdalla on osoitettu pihakaduksi. Suunnittelualan pohjoisosa on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi LP. Alueelle on kaavassa osoitettu istutettavia puurivejä jakamaan ja reunustamaan avonaista tilaa.

## Lausunto

Satakunnan maakuntakaava, Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitettujen kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Satakuntaliitto kiittää lausuntopyynnöstä ja toteaa, että Rauman Tehtaankadun asemakaavan muutos on pääosin Satakunnan maakuntakaavan, Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 ja alueella voimassa olevan oikeusvaikutteisen Rauman keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Tehtaankadun kortteli on nykyisten asuintonttien osalta osoitettu osayleiskaavassa maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Suunnitellussa asemakaavamuutoksessa tonttien perällä olevat talousrakennukset purettaisiin ja niiden tilalle osoitettaisiin autopaikkojen korttelialue (LPA). Satakunnan Museo on laatinut kohteesta rakennusinventoinnin 2012. Tonttien takaosassa olevat talousrakennukset on todettu huonokuntoisiksi. Satakunnan Museo on suorittanut kohteessa maastokatselmuksen 2020 ja antanut tämän pohjalta Tehtaankadun kiinteistöjen osalta lausunnon. Lausunnon mukaan etenkin asuinrakennuksilla on huomattavaa kaupunkikuvallista ja rakennushistoriallista merkitystä, eikä niitä tämän vuoksi tule purkaa. Asuinrakennuksissa ei ole sellaisia vaurioita, ettei niitä tavanomaisin korjausmenetelmin voitaisi korjata jälleen asuinkäyttöön. Rakenteeltaan yksinkertaisempien ja kunnoltaan huonompien talousrakennusten purkaminen sen sijaan on lausunnossa todettu mahdolliseksi, jos se on tarpeen korttelin kehittämisen ja täydennysrakentamisen kannalta.

Tehtaankadun varrella olevat asuinrakennukset ovat kookkaita ja tonteista on tulossa uuden tonttijaon ja rakentamisen myötä suhteellisen tiiviitä. Satakuntaliitto pitää valitettavana, että uudisrakentamisen myötä korttelin rehevä puutarhamainen ja viihtyisä ympäristö suurelta osin menetetään. Korttelin pohjoisosaan esitettävä uusi nelikerroksinen kerrostalokokonaisuus poikkeaa massoitteeltaan, rakennustehokkuudeltaan ja rakennuskorkeudeltaan huomattavasti korttelin muusta rakentamisesta. Alueen keskivaiheille suunniteltu kerrostalo sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla. Satakuntaliitto esittää, että jatkosuunnittelussa tulee vielä tarkastella kerrostalon korkeutta, sen vaikutusta maisemaan ja kaupunkikuvaan sekä suhdetta suojeltavien rakennusten muodostamaan ympäristöön. Uudisrakentamista on tarpeen vielä havainnollistaa koko korttelialueella massojen ja toimintojen näkökulmasta huomioiden mm. oleskelualueet, pysäköintialueet ja leikkipaikat. Satakuntaliitto muistuttaa Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2

kulttuuriympäristöjä koskevasta määräyksestä, jonka mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä.

Suunnittelualueella on oikeusvaikutteisena asemakaavoitusta ohjaavana osayleiskaavana 27.8.2018 hyväksytty Rauman keskustan osayleiskaava. Yleiskaavan asuntoalueita koskevan suunnittelumääräyksen mukaisesti suunnittelussa, tulee huomioida monimuotoinen ja eri ikäryhmille sopiva asuminen. Lisäksi tavoitteena on keskustaan sopiva kaupunkimainen rakentaminen. Korttelin eteläosa on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi ja suunnittelumääräyksen mukaan asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Kaikista aluetta koskevista suunnitelmista on pyydetty Satakunnan Museon lausunto. Esitetyn kaavaratkaisun osalta on pyydetty kaavamääräyksen mukaisesti Satakunnan Museon lausunto koskien etenkin korttelin vanhaa rakennuskantaa. Tämän perusteella on päädytty esittämään korttelin talousrakennusten purkamiseen ja uudisrakentamisen mahdollistamiseen, kuten yllä maakuntakaavaa koskien on todettu.

Satakuntaliitto pitää kaavan suojelumerkintöjä pääosin hyvinä. Tehtaankadun varrella olevien rakennusten suojelu turvaa kaupunkikuvallisten ja rakennushistoriallisten arvojen säilymistä korttelin eteläosassa ja siten se toteuttaa Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tavoitteita. Satakuntaliitto esittää, että sr16-kaavamääräykseen lisätään maininta siitä, että merkittäviin muutoksiin ryhdyttäessä tulee ottaa yhteyttä Satakunnan Museoon.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu rakentamistapaohjeistus. Merkinnällä (ek) osoitetulla alueella on noudatettava kaavan liitteenä olevia rakentamistapaohjeita. Satakuntaliitto pitää pääosin hyvänä ja riittävänä rakentamistapaohjeistusta. Kaavakohteen viihtyisyyden, esteettisyyden ja kaupunkikuvan kannalta Karjalankadun ja Luoteisväylän varsille sijoittuvan yleisen paikoitusalueen (LP) istutusalueiden ja luonnonmukaisten hulevesirakenteiden riittävyys tulee kiinnittää erityistä huomiota ja mahdollisuuksien mukaan säästää paikalla olevaa puustoa. Rakennustapaohjeen havainnekuviissa on myös ristiriitaisuuksia korttelin keskelle osoitettavan LPA-alueen osalta. Kansi- ja katosrakenteet poikkeavat havainnekuviissa esitetystä kaavakartasta.

Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan, Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 perusteella muuta lausuttavaa.

Lausunnon on valmistellut Heli Nukki, heli.nukki@satakunta.fi, 044 711 4329 ja Susanna Roslöf, susanna.roslof@satakunta.fi, p. 044 711 4334.

## SATAKUNTALIITTO

**Tiedoksi:** Satakunnan Museo  
Varsinais-Suomen ELY-keskus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta [kirjaamo@satakunta.fi](mailto:kirjaamo@satakunta.fi)



Kaavoitus  
Rauman kaupunki  
kaavoitus@rauma.fi

Viite: Lausuntopyyntöne 11.3.2021

**Asia: Rauman Tehtaankadun asemakaavan muutosluonnos AK 02-322, päivätty 9.3.2021**

Rauman 2. kaupunginosan korttelin 231 koskeva asemakaavanmuutos on tullut vireille maanomistajien anomuksesta keväällä 2020. Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 4.9.2020. Neljä pientalotonttia tällä hetkellä käsittävä asemakaava-alue sijaitsee aivan Rauman keskustassa. Kaavamuutoksen tarkoituksena on Tehtaankadun varren neljän 1900-luvun alussa rakennetun puutalon säilyttäminen ja uudisrakentamisen sijoittaminen nykyisten talusrakennusten ja viereisen pysäköintialueen paikalle. Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa.

Rauman kaupunki on laajentunut Tehtaankadun ympäristöön 1800- ja 1900-lukujen taitteessa Idströmin vuonna 1896 laatiman asemakaavan pohjalta. Alueelle rakennettiin tuolloin suurikokoisia, useamman perheen uusrenessanssi- tai jugendtyylisiä puutaloja sekä kauppahuoneiden varastoja, pienteollisuusyrityksiä sekä verstaita. Tehtaankadun varren puutalot ovat jääne kokonaisuudesta, joka alueella vielä 1980-luvulla oli jäljellä. Kokonaisuutta ovat rikkoneet mm. uusi katu, työväentalo Soihtulan purkamisen ja puutalojen korvaaminen asuinkerrostaloilla. Jäljelle jäänyt kortteli on kuitenkin säilynyt melko ehyenä ja muodostaa maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön (Tehtaankatu), joka on huomioitu arvokkaana kulttuuriympäristönä Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (lainvoimainen 1.7.2019) ja jo sitä edeltäneissä kokonaismaakuntakaavassa sekä Satakunnan seutukaavassa 5. Merkintään liittyy kuntakaavoitusta ohjaava suunnittelumääräys: *Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne 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.*

Suunnittelualueen asemakaavoitusta ohjaa Rauman keskustan osayleiskaava (hyväksytty 27.8.2018), jossa kortteli 231 on Satakunnan maakuntakaavojen mukaisesti osoitettu maakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä. Suunnittelumääräyksen mukaan asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Kaikista aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä Satakunnan Museon lausunto. Vastaava määräys on myös Rauman yleiskaava 2030:ssa (hyväksytty 25.3.2019).

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyväksytty 26.11.1991) ei kulttuuriympäristön säilyttämiseen tähtäviä määräyksiä ole, vaan puutalonttien alue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Suurin sallittu kerrosluku on 2 2/3 ja tehokkuusluku  $e=0,1$ . Nykyistä asemakaavaa voidaan pitää rakennussuojelun osalta vanhentuneena suhteessa sitä tuoreempaan maakuntakaavoitukseen ja yleiskaavoitukseen.

Tehtaankadun talot on inventoitu osana Vanhan Rauman maailmanperintöalueen suoja-alueen rakennusinventointia vuonna 2013 (FM Kirsi Niukko/Satakunnan Museo). Inventoinnin sisältö ja kohteiden arvottaminen on käsitelty kattavasti Tehtaankadun asemakaavanmuutoksen selostuksessa. Lisäksi Satakunnan Museo on antanut 31.10.2019 Rauman kaavoitukselle maastokatselmukseen perustuvan lausuntonsa Tehtaankadun taloryhmän säilyttämisestä. Lausunto liittyi maanomistajien tiedusteluun mahdollisuuksista toteuttaa korttelin uudisrakentaminen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Museo katsoi siinä, että korttelin neljällä asuinrakennuksella on niin huomattavaa kaupunkikuvallista ja historiallista merkitystä, ettei niitä tule purkaa ja että korttelin asuinrakennukset ovat edelleen korjattavissa asuinkäyttöön tavanomaisin korjausmenetelmin. Sen sijaan kunnoltaan huonompien ja kaupunkikuvan kannalta vähemmän merkittävien talousrakennusten poistumista korttelin kehittämisen yhteydessä pidettiin mahdollisena.

#### Satakunnan Museon kannanotto kaavaratkaisuun

Tehtaankadun asemakaavan muutos on huolella valmistettu. Kaavaratkaisu sisältö sinänsä on mietitty ja aluetta koskevat tiedot on kirjattu kaavaselostukseen kattavasti. Erytisen arvokkaana museo pitää suunnittelualueen erityispiirteet tarkasti huomioivaa rakentamis- ja korjaustapaohjetta, joka kaavaselostuksen mukaan on tarkoitus sitoa kaavassa noudatettavaksi. Näin ei ole kuitenkaan vielä tehty. Kaavakartalla ei toistaiseksi ole mainintoja ohjeistosta. Kuten Varsinais-Suomen ELY-keskus lausunnossaan toteaa, tulisi ainakin keskeisimmät rakentamis- ja korjausohjeet tuoda myös kaavakartan yleismääräyksiin ja/tai korttelimääräyksiin. Tämän lisäksi kaavakartalle tulee lisätä viittaus erilliseen ohjeistoon.

Koska ainakin osassa Tehtaankadun puutaloista on niiden historian aikana ehditty tekemään rakennusten ominaisuusteesta poikkeavia muutoksia (esim. osa ikkunamuodoista), olisi käytettyä suojelumerkintää olisi hyvä täydentää esimerkiksi lauseella: Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että ne sopivat rakennuksen kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. *Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus pyrittävä korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjaamaan eheyttäen.* Tämän lisäksi suojelumääräykseen tulisi lisätä lausunnonpyyntövelvoite Satakunnan Museolta: *Rakennusta muuttavista korjaus- ja muista toimenpiteistä on hankkeeseen ryhtyvän pyydettävä Satakunnan Museon lausunto.*

Kaavamuutosta hakeneet maanomistajat ovat teettäneet korttelin kehittämisestä luonnossuunnitelman arkkitehdeilla Jukka Koivula ja Timo Tuomola. Suunnitelmassa on esitetty asemakaavallista ratkaisua, jossa Tehtaankadun varren puutalot säilytettäisiin ja uudisrakentaminen sijoitettaisiin nykyisten talusrakennusten ja viereisen pysäköintialueen paikalle. Osa pysäköintialueesta jäisi edelleen yleiseen pysäköintikäyttöön. Lisäksi puutalotonttien takaosaan on varattu rakennusalat enintään kaksikerroksisille, lähinnä taloustiloiksi ajatelluille rakennuksille, joihin kuitenkin voi sijoittaa myös asuintiloja. Satakunnan Museo pitää korttelin 4-4 4/5 –kerrokseen perustuvaa uudisrakentamiskäytösuunnitelmaa ELY-keskuksen ja Satakuntaliiton tavoin varsin massiivisena suhteessa säilyviin puutaloihin. Tehtaankadun lounaispuolella on jo 4-kerroksisia asuintaloja. Puutalot jäisivät kahden varsin korkean kerrostalomassan väliin ja kaupunkikuvallisesti alisteiseen asemaan. Tulisikin vielä miettiä keinoja keventää kaavan mahdollistamaa uudisrakennusmassaa esim. rakennuksia madaltamalla, jakamalla rakennusmassaa osiin tai vaihtelevalla kattomuodon käytöllä. Uudisrakentamista voisi pyrkiä liittämään paremmin säilytettäviin rakennuksiin esimerkiksi käyttämällä julkisivumateriaalina ainakin osittain puuta.

Yksi Tehtaankadun korttelin kehittämissuunnitelman ja sen myötä myös asemakaavan perusongelma on puutalojen kohtalo. Vaikka rakennukset suojellaan, ryhdytäänkö niitä kunnostamaan uudelleen asuinkäyttöön? Vai jääkö korttelin kehittäminen uudisrakentamisen varaan? Siksi olisikin vielä syytä pohtia, olisiko kaavallisin keinoin mahdollista määrittää korttelin kehittämisjärjestystä ja velvoittaa myös puutalojen korjaamiseen.

Satakunnan Museolla ei ole muuta huomautettavaa Tehtaankadun asemakaavan muutoksen luonnoksesta.

---

Satakunnan Museo

Museonjohtaja Johanna Jakomaa

Tutkija Liisa Nummelin

Tiedoksi

Varsinais-Suomen ELY-keskus/kirjaamo, Riikka Elo  
Satakuntaliitto/kirjaamo, Susanna Roslöf  
Museovirasto/kirjaamo

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

30.9.2021

## TEHTAANKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS AK 02-322

Lyhennelmät valmisteluvaiheen lausunnoista ja vastineet niihin

Tehtaankadun asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 11.3.-8.4.2021.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Satakunnan pelastuslaitokselta, tekniseltä valiokunnalta, ympäristö- ja lupalautakunnalta, terveydensuojeluviranomaiselta, Satakunnan Museolta, Satakuntaliitolta, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Rauman Energia Oy:ltä, DNA Oy:ltä, Rauman Vedeltä ja Telia Finland Oyj:ltä.

Lausunnot pyydettiin 3.5.2021 mennessä.

Rauman Vesi kommentoi kaavaluonnosta sähköpostitse 16.3.2021. Kommentti koski olemassa olevia hulevesiverkostoja ja vesihuoltojärjestelmää.

Rauman Energia/Rauman Energian Sähköverkko ilmoitti sähköpostitse 19.4.2021, ettei sillä ole lausuttavaa kaavaluonnoksesta.

Terveydensuojeluviranomainen ilmoitti sähköpostitse 22.4.2021, ettei sillä ole lausuttavaa kaavaluonnoksesta.

Telia Finland Oyj kommentoi kaavaluonnosta sähköpostitse 26.3.2021. Kommentti koski alueella kulkevaa linjaa, joka tulisi siirrettäväksi.

Lausuntoa ei antanut Satakunnan pelastuslaitos.



30.9.2021

**DNA 15.3.2021:**

DNA OYJ:llä ei ole huomautettavaa Tehtaankadun asemakaavan luonnosvaiheen sisältöön.

Kiinteistöllä on nykyisin DNA:n omistamia suojaputkia Karjalankadun suuntaisesti katualueella, joiden sijainti tulisi huomioida asemakaavan muutoksessa. Jos asemakaavamuutoksessa olevien DNA:n omistamien suojaputkien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava sijainti.

**Vastine**

DNA Oyj:n kommentit suojaputkista ja niiden mahdollisesta siirtämisestä merkitään tässä vaiheessa tiedoksi.

30.9.2021

**Ympäristö- ja lupalautakunta 6.4.2021:**

Ympäristö- ja lupalautakunta toteaa lausuntonaan, ettei sillä ole huomautettavaa Tehtaankadun asemakaavan muutosluonnoksesta.

30.9.2021

**Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 8.4.2021:****Rakentaminen**

Arvokas kulttuuriympäristö on otettu kaavaluonnoksessa huomioon ja korttelin 231 rakentamisen ohjausta varten tehdyt rakentamis- ja korjaustapaohjeet ovat hyvät ja huolella laaditut. Rakentamis- ja korjaustapaohjeisiin viitataan kaavamääräyksissä. ELY-keskus suosittelee ohjeiden pääkohtien sisällyttämistä myös kaavan yleismääräyksiin.

Kaava mahdollistaa uudisrakentamista luonnoksen mukaisille tonteille 6-8. Uudisrakentaminen on massoittelultaan kookasta ja sen soveltumista ympäristöön tulee tutkia tarkemmin. Vieressä sijaitsevien puutalojen luonne ja pienimittakaavaisuus tulee huomioida kerrostalon massoittelua ja ulkoasua koskevia määräyksiä suunniteltaessa.

**Pilaantunut maaperä**

Kaava-alueen maaperässä on vuonna 2012 tehdyn maaperän pilaantuneisuustutkimuksen yhteydessä todettu haitta-aineita. Tutkimuksen kohteena olleet alueet (tontit 194-197) tullaan merkitsemään Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) tutkimusraportin tietojen perusteella. Tietojärjestelmään merkitsemisestä tullaan tiedottamaan kiinteistönomistajia erikseen ELY-keskuksen lähettämällä kirjeellä.

Tutkimuksen perusteella maaperässä on todettu haitta-aineita siinä määrin, että alueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Vuonna 2012 tehdyn tutkimuksen alustavan riskiarvioinnin mukaan maaperä on selvästi pilaantunut öljyhiilivedyillä tontin 195 asuinrakennuksen alapohjassa. Mahdollisesti öljyhiilivetyjä voi olla myös muiden tonttien lämmitysöljysäiliöiden maaperässä. Lisäksi yhdessä pisteessä tontilla 194 on kohtalaisen suuret pitoisuudet lyijyä ja sinkkiä varastorakennuksen vieressä. Tutkitun alueen maaperässä todettiin myös kynnysarvon ylittäviä arseenipitoisuuksia monin paikoin pintamaassa. Arvion mukaan välitöntä puhdistustarvetta ei ole, mutta rakennusten mahdollisten purkutöiden yhteydessä maaperä on puhdistettava ja metallipitoiset pintamaat tulee poistaa maanrakennustöiden yhteydessä tonteilta.

Kaavaluonnoksen mukaan öljyhiilivedyillä pilaantuneen maaperän kohdalla sijaitseva asuinrakennus suojellaan ja sitä ei saa purkaa, samoin kuin muut alueella olevat vanhat asuin/liikerakennukset. Tontin 194 alueelle, jossa maaperätutkimuksen yhteydessä todettiin suuret pitoisuudet lyijyä ja sinkkiä, sekä muiden tonttien alueilla, joissa todettiin pintamaassa kynnysarvon ylittäviä arseenipitoisuuksia, sijoitetaan kaavaluonnoksen mukaan autopaikkoja ja alueella olevat varasto/piharakennukset puretaan. Kaavan yleismääräyksiin on kirjattu: "Alueen korjaus-, täydennys- ja uudisrakentamisen yhteydessä tulee maaperän pilaantuneisuus tarvittaessa tutkia ja kunnostaa."

Maaperän pilaantuneisuutta koskeva kaavamääräys tulisi kohdistaa tonteille, joilla haitta-aineita on todettu esim. saa-merkinnällä. Lisäksi kaavamääräys on suositeltavaa muuttaa muotoon "Alueen korjaus-, täydennys- ja uudisrakentamisen yhteydessä tulee maaperän pilaantuneisuus tutkia ja puhdistustarve arvioida. Tarvittaessa alueen maaperä on puhdistettava."

**Kävely ja pyöräily**

Uusien sekä valtakunnallisten että seudullisten linjausten ja strategioiden mukaisesti tulee maankäytön suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteiden parantamiseen ja houkuttelevuuteen erilaisten tavoitteiden saavuttamiseksi.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee keskustan välittömässä läheisyydessä ja tällä perusteella myös autopaikkojen rakentamisveloitteesta on jonkin verran tingitty. Asemakaavassa on osoitettu myös pieni

30.9.2021

polkupyöräpysäköinnin toteutustavoite. Pyöräpysäköinnin toteutusvelvoitteen mitoituksen perusteena tulisi olla pyöräpysäköintipaikkojen tarve. Koska asemakaavan muutosalue sijaitsee keskusta välittömässä läheisyydessä, pyöräpysäköintipaikkojen määrän ja laadun huomioiminen korostuu. Laadukkaalla ja riittävällä pyöräpysäköinnillä tuetaan pyöräillen tehtyjen matkojen lisääntymistä. Jokainen suomalainen omistaa keskimäärin vähintään yhden polkupyörän, jolloin on hyvä huomioida pienien asuntojen vaikutus polkupyörämääriin taloyhtiössä.

Määrän lisäksi asemakaavassa on tavoitteiden mukaista ohjata pyöräpysäköintipaikkojen laatua. Pitkäaikaiseen pysäköintiin sopivat pysäköintipaikat sijoitetaan yleensä sisätiloihin, jonne on helppo kulku pyöräreitiltä. Sekä sisälle että ulos sijoitettavat pyöräpysäköintipaikat tulisi aina varustaa runkolukitusmahdollisuuden tarjoavilla pyörätelineillä. Pieni osa paikoista tulisi nykyisten ja lisääntyvien tarpeiden mukaisesti varata erikoispyörille.

Tontin tukeutuessa vahvasti pyörällä ja kävellen tehtäviin matkoihin, on kävelyn ja pyöräilyn reitteihin hyvä kiinnittää erityistä huomiota sekä kaavan sisällä, että sen ympäristössä. Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien toteuttamisesta tontilla on hyvä antaa ainakin yleismääräyksiä jo asemakaavassa. Karjalankadun katualueen kaventuessa kannattanee vielä pohtia Karjalankadun ja Luoteisväylän kulmausta molempien katujen kävely- ja pyörätien linjauksien näkökulmasta. Katujen kulmaukseen olisi liikenneturvallisuuden ja kävelyn ja pyöräilyn sujuvuuden näkökulmasta hyvä, että pyörätiet tulisivat suoraan kohti suojatietä ja suojateiden edessä olisi tilaa myös odotusalueille.

Muuta huomioitavaa

Kaavan ilmastonmuutosta hillitsevät sekä toisaalta ilmastonmuutokseen sopeutumista edistävät vaikutukset olisi hyvä eritellä vaikutustenarvioinnissa, esimerkiksi ”Vaikutukset ilmastoon” otsikon alle.

### **Vastine**

Suojelumääräyksiä on syytä täydentää siten, että rakentamis- ja korjaustapaohjeiston pääkohdat tulevat niissä esiin.

Tehtaankadun neljän puutalon rivi on viimeinen katkelma alueen alkuperäisestä 1900-luvun alun puutalokeskustasta. Se on osa kertomusta Rauman keskusta-alueen laajenemisesta Vanhan Rauman ulkopuolelle ja sellaisena erityisen arvokas ja säilytettävä kokonaisuus.

Tarvonsaaren kaupunkikuva on tyypillinen keskusta-alue, jossa on hyvin paljon eri-ikäistä ja eri suunnitteluperiaatteiden mukaan rakennettua ympäristöä. Alueella on nähtävissä erilaisia historiallisia kerrostumia. Puutalojen lähiympäristö on historiallisen muutosprosessin kautta muodostunut entistä tiiviimmin ja kaupunkimaisemmin rakennetuksi. Kontrasti puutalojen ja muun rakenteen välillä on muodostunut huomattavaksi.

Tehtaankadun korttelin täydennysrakentaminen on ollut esillä aluetta koskevan osayleiskaavan yhteydessä. Yleiskaavassa alueen kerrosluvuksi on osoitettu 5 ja tehokkuudeksi  $e=0,8$ . Nyt esitetyssä suunnitelmassa ja asemakaavaluonnoksessa tehokkuus on osayleiskaavassa todetun mukainen ja kerrosluku on pienempi  $4-4\frac{4}{5}$ . Asemakaavamuutoksen myötä korttelin tehokkuus laskee 1:stä 0,8:aan.

Tällä hetkellä Tehtaankadun puutalojen vieressä Tehtaankadun vastakkaisella puolella on 1990-luvulla rakennettuja 4-5 kerroksisia taloja. Luoteisväylän vastakkaisella puolella on juuri valmistumassa kerrostalot, joissa on 5 kerrosta puolittain maan alla olevan pysäköintitason päällä. Niiden jatkeena on 2000-luvulla rakennettu 6-7 kerroksinen talo. Sen lisäksi lähialueelle on vielä kaavoitettu lisää 6-7 kerroksisia taloja. Tässä ympäristössä kaavaluonnoksessa ehdotettu pääosin 4-kerroksinen rakentaminen on hyvinkin maltillista.

30.9.2021

Puutalojen ja muun ympäristön rakentamisen välisen kontrastin takia kaavassa esitetyn uudisrakentamisen mittakaavan sopeuttaminen täysin puutaloihin ja traditionaalinen arkkitehtuuri eivät todennäköisesti tuottaisi hyvää ympäristöä eivätkä taloudellisesti toteutettavaa yhtälöä.

Hakijan konsultilla teettämän suunnitelman tavoitteena on luoda yhtenäinen muurimainen rakenne vilkkaan risteuksen suuntaan suojaamaan korttelin pihvoja. Muurin kaarevat muodot ja läpikuultavat osat pehmentävät kokonaisuutta. Muotokieli ei hae ideoita suojeltavista puutaloista, vaan muodostaa kokonaan omanlaisensa arkkitehtonisen aiheen ja kokonaisuuden. Arkkitehtoninen lähtökohta on hyvä ja se luo kiinnostavan parin puutalojen muodostamalle tiiviille riville.

Kaavamateriaaliin on lisätty havainnekuvia kaava-alueesta ja sen ympäristöstä, joissa on mukana myös ympäristön suunniteltu tilanne. Lisäksi ympäristön nykytilannetta on avattu enemmän kaavaselostuksessa.

Maaperän pilaantuneisuutta koskevia kaavamerkintöjä ja –määräyksiä on syytä tarkentaa.

Pyöräpysäköinnin toimiminen on edellytys polkupyörien käytön kasvamiseen. Kaavan pyöräpysäköintinormia on syytä tiukentaa vastaamaan pyöräpaikkojen todellista tarvetta. Sen lisäksi kaavan korjaus- ja rakentamistapaohjeeseen on syytä lisätä ohjeistusta myös polkupyöräpysäköinnin laadusta.

Tontin sisäisten kulkuyhteyksien ja pyöräpaikkojen tarkemman sijainnin suunnittelu ovat osa hyvää suunnittelua ja kuuluvat rakennussuunnitteluvaiheeseen. Niiden yksityiskohtainen ohjaaminen asemakaavatasolla ei ole tarkoituksenmukaista.

Lausunnossa viitataan Karjalankadun ja Luoteisväylän kävely- ja pyöräteiden linjauksiin. Ne eivät ole kaavamuutosalueella eikä kaava-alueen ulkopuolella olevista katualueista ole esitetty suunnitelmaa kaavan yhteydessä. Katualueista on keskusteltu Rauman kaupungin aluepalveluiden kanssa ja todettu, että katualueille jää riittävät tilavaraukset. Katualueet suunnitellaan tarkemmin yleis- ja katusuunnitelmien yhteydessä. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Satakunnan pelastuslaitokselta, tekniseltä valiokunnalta, ympäristö- ja lupalautakunnalta, terveydensuojeluviranomaiselta, Satakunnan Museolta, Satakuntaliitolta, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Rauman Energia Oy:ltä, DNA Oy:ltä, Rauman Vedeltä ja Telia Finland Oyj:ltä.

Liikenneturvallisuus sekä kävelyn ja pyöräilyn sujuvuus ovat keskeisessä asemassa katualueiden suunnittelussa.

Kaavan ilmastovaikutukset voidaan kirjata selostukseen erikseen ehdotetun mukaisesti.



30.9.2021

**Tekninen valiokunta 13.4.2021:**

Tekninen valiokunta saattaa kaavoittajan tietoon seuraavat aluepalveluiden sekä kiinteistö- ja mittausstoimen esille ottamat asiat:

Aluepalvelut on ollut mukana asemakaavamuutoksen laatimistyössä. Asemakaavamuutoksessa osoitettu korttelin uudisrakentaminen sijoittuu osin nykyisen pysäköintialueen paikalle. Osa pysäköintialueesta jää edelleen yleiseen käyttöön ja nykyisen Karjalankadun katualuetta kavennetaan. Valtatie 12 satamayhteyden valmistuttua Karjalankadun merkitys satamaan suuntautuvana väylänä on merkittävästi pienentynyt. Näin ollen katutilan mitoitus on asemakaavamuutoksessa riittävä.

Kiinteistö- ja mittausstoimi on selvittänyt kiinteistötekniisiä asioita yhdessä kaavoittajan kanssa. Kaavahankkeen osapuolten kesken on tehty suunnitteluvaraus sopimus, jonka voimassaolo on päätymässä 30.4.2021. Sopimusta on kaavatyon keskeneräisyyden vuoksi tarpeen jatkaa. Kiinteistö- ja mittausstoimella ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Tekninen valiokunta toteaa lausuntonaan, ettei sillä ole huomautettavaa Tehtaankadun asemakaavan muutosluonnoksesta.

**Vastine**

Merkitään tiedoksi aluepalveluiden sekä kiinteistö- ja mittausstoimen esiin nostamat asiat.

30.9.2021

**Satakuntaliitto 27.4.2021:**

Satakunnan maakuntakaava, Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitettujen kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Satakuntaliitto kiittää lausuntopyyntöä ja toteaa, että Rauman Tehtaankadun asemakaavan muutos on pääosin Satakunnan maakuntakaavan, Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 ja alueella voimassa olevan oikeusvaikutteisen Rauman keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Tehtaankadun kortteli on nykyisten asuintonttien osalta osoitettu osayleiskaavassa maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Suunnittelussa asemakaavamuutoksessa tonttien perällä olevat talusrakennukset purettaisiin ja niiden tilalle osoitettaisiin autopaikkojen korttelialue (LPA). Satakunnan Museo on laatinut kohteesta rakennusinventoinnin 2012. Tonttien takaosassa olevat talusrakennukset on todettu huonokuntoisiksi. Satakunnan Museo on suorittanut kohteessa maastokatselmuksen 2020 ja antanut tämän pohjalta Tehtaankadun kiinteistöjen osalta lausunnon. Lausunnon mukaan etenkin asuinrakennuksilla on huomattavaa kaupunkikuvallista ja rakennushistoriallista merkitystä, eikä niitä tämän vuoksi tule purkaa. Asuinrakennuksissa ei ole sellaisia vaurioita, ettei niitä tavanomaisin korjausmenetelmin voitaisi korjata jälleen asuinkäyttöön. Rakenteeltaan yksinkertaisempien ja kunnoltaan huonompien talusrakennusten purkamisen sen sijaan on lausunnossa todettu mahdolliseksi, jos se on tarpeen korttelin kehittämisen ja täydennysrakentamisen kannalta.

Tehtaankadun varrella olevat asuinrakennukset ovat kookkaita ja tonteista on tulossa uuden tonttijaon ja rakentamisen myötä suhteellisen tiiviitä. Satakuntaliitto pitää valitettavana, että uudisrakentamisen myötä korttelin rehevä puutarhamainen ja viihtyisä ympäristö suurelta osin menetetään. Korttelin pohjoisosaan esitettävä uusi nelikerroksinen kerrostalokokonaisuus poikkeaa massoitteeltaan, rakennustehokkuudeltaan ja rakennuskorkeudeltaan huomattavasti korttelin muusta rakentamisesta. Alueen keskivaiheille suunniteltu kerrostalo sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla. Satakuntaliitto esittää, että jatkosuunnittelussa tulee vielä tarkastella kerrostalon korkeutta, sen vaikutusta maisemaan ja kaupunkikuvaan sekä suhdetta suojeltavien rakennusten muodostamaan ympäristöön. Uudisrakentamista on tarpeen vielä havainnollistaa koko korttelialueella massojen ja toimintojen näkökulmasta huomioiden mm. oleskelualueet, pysäköintialueet ja leikkipaikat. Satakuntaliitto muistuttaa Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kulttuuriympäristöjä koskevasta määräyksestä, jonka mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisuusluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä.

Suunnittelualueella on oikeusvaikutteisena asemakaavoitusta ohjaavana osayleiskaavana 27.8.2018 hyväksytty Rauman keskustan osayleiskaava. Yleiskaavan asuntoalueita koskevan suunnittelumääräyksen mukaisesti suunnittelussa tulee huomioida monimuotoinen ja eri ikäryhmille sopiva asuminen. Lisäksi tavoitteena on keskustaan sopiva kaupunkimainen rakentaminen. Korttelin eteläosa on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi ja suunnittelumääräyksen mukaan asemakaavaa laadittaessa on valmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Kaikista aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä Satakunnan Museon lausunto koskien etenkin korttelin vanhaa rakennuskantaa. Tämän perusteella on päädytty esittämään korttelin talusrakennusten purkamiseen ja uudisrakentamisen mahdollistamiseen, kuten yllä maakuntakaavaa koskien on todettu.

30.9.2021

Satakuntaliitto pitää kaavan suojelumerkintöjä pääosin hyvinä. Tehtaankadun varrella olevien rakennusten suojelu turvaa kaupunkikuvallisten ja rakennushistoriallisten arvojen säilymisen korttelin eteläosassa ja siten se toteuttaa Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tavoitteita. Satakuntaliitto esittää, että sr16-kaavamääräykseen lisätään maininta siitä, että merkittäviin muutoksiin ryhdyttäessä tulee ottaa yhteyttä Satakunnan Museoon.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu rakentamistapaohjeistus. Merkinnällä (ek) osoitetulla alueella on noudatettava kaavan liitteenä olevia rakentamistapaohjeita. Satakuntaliitto pitää pääosin hyvänä ja riittävänä rakentamistapaohjeistusta. Kaavakohteen viihtyisyyden, esteettisyyden ja kaupunkikuvan kannalta Karjalanakadun ja Luoteisväylän varsille sijoittuvan yleisen paikoitusalueen (LP) istutusalueiden ja luonnonmukaisten hulevesirakenteiden riittävyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota ja mahdollisuuksien mukaan säästää paikalla olevaa puustoa. Rakennustapaohjeen havainnekuviissa on myös ristiriitaisuuksia korttelin keskelle osoitettavan LPA-alueen osalta. Kansi- ja katosrakenteet poikkeavat havainnekuviissa esitetystä kaavakartasta.

### **Vastine**

Tehtaankadun neljän puutalon rivi on viimeinen katkelma alueen alkuperäisestä 1900-luvun alun puutalokeskustasta. Se on osa kertomusta Rauman keskusta-alueen laajenemisesta Vanhan Rauman ulkopuolelle ja sellaisena erityisen arvokas ja säilytettävä kokonaisuus.

Tarvonsaaren kaupunkikuva on tyypillinen keskusta-alue, jossa on hyvin paljon eri-ikäistä ja eri suunnitteluperiaatteiden mukaan rakennettua ympäristöä. Alueella on nähtävissä erilaisia historiallisia kerrostumia. Puutalojen lähiympäristö on historiallisen muutosprosessin kautta muodostunut entistä tiiviimmin ja kaupunkimaisemmin rakennetuksi. Kontrasti puutalojen ja muun rakenteen välillä on muodostunut huomattavaksi.

Tehtaankadun korttelin täydennysrakentaminen on ollut esillä aluetta koskevan osayleiskaavan yhteydessä. Yleiskaavassa alueen kerrosluvuksi on osoitettu 5 ja tehokkuudeksi  $e=0,8$ . Nyt esitetyssä suunnitelmassa ja asemakaavaluonnoksessa tehokkuus on osayleiskaavassa todetun mukainen ja kerrosluku on pienempi  $4-4\frac{4}{5}$ . Asemakaavamuutoksen myötä korttelin tehokkuus laskee 1:stä 0,8:aan.

Tällä hetkellä Tehtaankadun puutalojen vieressä Tehtaankadun vastakkaisella puolella on 1990-luvulla rakennettuja 4-5 kerroksisia taloja. Luoteisväylän vastakkaisella puolella on juuri valmistumassa kerrostalot, joissa on 5 kerrosta puolittain maan alla olevan pysäköintitasen päällä. Niiden jatkeena on 2000-luvulla rakennettu 6-7 kerroksinen talo. Sen lisäksi lähialueelle on vielä kaavoitettu lisää 6-7 kerroksisia taloja. Tässä ympäristössä kaavaluonnoksessa ehdotettu pääosin 4-kerroksinen rakentaminen on hyvinkin maltillista.

Puutalojen ja muun ympäristön rakentamisen välisen kontrastin takia kaavassa esitetyn uudisrakentamisen mittakaavan sopeuttaminen täysin puutaloihin ja traditionaalinen arkkitehtuuri eivät todennäköisesti tuottaisi hyvää ympäristöä eivätkä taloudellisesti toteutettavaa yhtälöä.

Hakijan konsultilla teettämän suunnitelman tavoitteena on luoda yhtenäinen muurimainen rakenne vilkkaan risteuksen suuntaan suojaamaan korttelin pihoja. Muurin kaarevat muodot ja läpikuultavat osat pehmentävät kokonaisuutta. Muotokieli ei hae ideoita suojeltavista puutaloista, vaan muodostaa kokonaan omanlaisensa arkkitehtonisen aiheen ja kokonaisuuden. Arkkitehtoninen lähtökohta on hyvä ja se luo kiinnostavan parin puutalojen muodostamalle tiiville riville.

30.9.2021

Kaavamateriaaliin on lisätty havainnekuvia kaava-alueesta ja sen ympäristöstä, joissa on mukana myös ympäristön suunniteltu tilanne. Lisäksi ympäristön nykytilannetta on avattu enemmän kaavaselostuksessa.

Havainnekuivissa on esitetty tarkasti kaavan mahdollistamat rakennusmassat kokonaisuudessaan ja pysäköinnin vaatimat tilavaraukset, mikä riittää kaavatasoiseen arviointiin. Tarkempaa pihasuunnittelua ei ole tarkoituksenmukaista tehdä tai esittää.

Suojelumääräystä on syytä tarkentaa lausuntovelvoitteella.

Yleistä pysäköintialuetta koskevaa ohjeistusta korjaus- ja rakentamistapamääräyksissä on syytä tarkentaa puuston ja pintakäsittelyn osalta.

Asumiselle varatulla pysäköintialueella on kaavassa mahdollistettu myös tasopysäköinnin toteuttaminen. Rakentamisen määrä ja pysäköintinormi eivät sen rakentamista kuitenkaan edellytä. Näin ollen havainnekuivassa ei ole pysäköintitasoa esitetty. Materiaaliin voidaan lisätä vaihtoehtoinen havainnekuiva, jossa pysäköintitaso on esitetty.

30.9.2021

**Satakunnan Museo 3.5.2021:**

Tehtaankadun asemakaavan muutos on huolella valmisteltu. Kaavaratkaisu sisältö sinänsä on mietitty ja aluetta koskevat tiedot on kirjattu kaavaselostukseen kattavasti. Erityisen arvokkaana museo pitää suunnittelualueen erityispiirteet tarkasti huomioivaa rakentamis- ja korjaustapaohjetta, joka kaavaselostuksen mukaan on tarkoitus sitoa kaavassa noudatettavaksi. Näin ei ole kuitenkaan vielä tehty. Kaavakartalla ei toistaiseksi ole mainintoja ohjeistosta. Kuten Varsinais-Suomen ELY-keskus lausunnossaan toteaa, tulisi ainakin keskeisimmät rakentamis- ja korjausohjeet tuoda myös kaavakartan yleismääräyksiin ja/tai korttelimääräyksiin. Tämän lisäksi kaavakartalle tulee lisätä viittaus erilliseen ohjeistoon.

Koska ainakin osassa Tehtaankadun puutaloista on niiden historian aikana ehditty tekemään rakennusten ominaisluonteesta poikkeavia muutoksia (esim. osa ikkunamuodoista), olisi käytettyä suojelumerkintää hyvä täydentää esimerkiksi lauseella: Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että ne sopivat rakennuksen kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. *Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus pyrittävä korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjaamaan eheyttäen.* Tämän lisäksi suojelumääräykseen tulisi lisätä lausunnonpyyntövelvoite Satakunnan Museolta: *Rakennusta muuttavista korjaus- ja muista toimenpiteistä on hankkeeseen ryhtyvän pyydetty Satakunnan Museon lausunto.*

Kaavamutosta hakeneet maanomistajat ovat teettäneet korttelin kehittämistä luonnossuunnitelman arkkitehteilla Jukka Koivula ja Timo Tuomola. Suunnitelmassa on esitetty asemakaavallista ratkaisua, jossa Tehtaankadun varren puutalot säilytettäisiin ja uudisrakentaminen sijoitettaisiin nykyisten talusrakennusten ja viereisen pysäköintialueen paikalle. Osa pysäköintialueesta jäisi edelleen yleiseen pysäköintikäyttöön. Lisäksi puutalotonttien takaosaan on varattu rakennusalat enintään kaksikerroksisille, lähinnä taloustiloiksi ajatelluille rakennuksille, joihin kuitenkin voi sijoittaa myös asuintiloja. Satakunnan Museo pitää korttelin 4-4 4/5 –kerrokseen perustuvaa uudisrakentamiskorjausta ELY-keskuksen ja Satakuntaliiton tavoin varsin massiivisena suhteessa säilyviin puutaloihin. Tehtaankadun lounaispuolella on jo 4-kerroksisia asuintaloja. Puutalot jäisivät kahden varsin korkean kerrostalomassan väliin ja kaupunkikuvallisesti alisteiseen asemaan. Tulisikin vielä miettiä keinoja keventää kaavan mahdollistamaa uudisrakennusmassaa esim. rakennuksia madaltamalla, jakamalla rakennusmassa osiin tai vaihtelevalla kattomuodon käytöllä. Uudisrakentamista voisi pyrkiä liittämään paremmin säilytettäviin rakennuksiin esimerkiksi käyttämällä julkisivumateriaalina ainakin osittain puuta.

**Vastine**

Tehtaankadun asemakaavaluonnoksessa on kaavamääräys ek, jonka mukaan *merkinnällä varustetulla alueella on noudatettava liitteenä olevia rakentamistapaohjeita.* Määräys koskee koko kaava-alueita.

Kaavan sisältämää suojelumääräystä on syytä tarkentaa Satakunnan Museon esittämällä tavalla.

Tehtaankadun neljän puutalon rivi on viimeinen katkelma alueen alkuperäisestä 1900-luvun alun puutalokeskustasta. Se on osa kertomusta Rauman keskusta-alueen laajenemisesta Vanhan Rauman ulkopuolelle ja sellaisena erityisen arvokas ja säilytettävä kokonaisuus.

Tarvonsaaren kaupunkikuva on tyypillinen keskusta-alue, jossa on hyvin paljon eri-ikäistä ja eri suunnitteluperiaatteiden mukaan rakennettua ympäristöä. Alueella on nähtävissä erilaisia historiallisia kerrostumia. Puutalojen lähiympäristö on historiallisen muutosprosessin kautta muodostunut entistä tiiviimmin ja kaupunkimaisemmin rakennetuksi. Kontrasti puutalojen ja muun rakenteen välillä on muodostunut huomattavaksi.

30.9.2021

Tehtaankadun korttelin täydennysrakentaminen on ollut esillä aluetta koskevan osayleiskaavan yhteydessä. Yleiskaavassa alueen kerrosluvuksi on osoitettu 5 ja tehokkuudeksi  $e=0,8$ . Nyt esitetyssä suunnitelmassa ja asemakaavaluonnoksessa tehokkuus on osayleiskaavassa todetun mukainen ja kerrosluku on pienempi  $4\frac{4}{5}$ . Asemakaavamuutoksen myötä korttelin tehokkuus laskee 1:stä 0,8:aan.

Tällä hetkellä Tehtaankadun puutalojen vieressä Tehtaankadun vastakkaisella puolella on 1990-luvulla rakennettuja 4-5 kerroksisia taloja. Luoteisväylän vastakkaisella puolella on juuri valmistumassa kerrostalot, joissa on 5 kerrosta puolittain maan alla olevan pysäköintitason päällä. Niiden jatkeena on 2000-luvulla rakennettu 6-7 kerroksinen talo. Sen lisäksi lähialueelle on vielä kaavoitettu lisää 6-7 kerroksisia taloja. Tässä ympäristössä kaavaluonnoksessa ehdotettu pääosin 4-kerroksinen rakentaminen on hyvinkin maltillista.

Puutalojen ja muun ympäristön rakentamisen välisen kontrastin takia kaavassa esitetyn uudisrakentamisen mittakaavan sopeuttaminen täysin puutaloihin ja traditionaalinen arkkitehtuuri eivät todennäköisesti tuottaisi hyvää ympäristöä eivätkä taloudellisesti toteutettavaa yhtälöä.

Hakijan konsultilla teettämän suunnitelman tavoitteena on luoda yhtenäinen muurimainen rakenne vilkkaan risteyksen suuntaan suojaamaan korttelin pihoja. Muurin kaarevat muodot ja läpikuultavat osat pehmentävät kokonaisuutta. Muotokieli ei hae ideoita suojeltavista puutaloista, vaan muodostaa kokonaan omanlaisensa arkkitehtonisen aiheen ja kokonaisuuden. Arkkitehtoninen lähtökohta on hyvä ja se luo kiinnostavan parin puutalojen muodostamalle tiiviille riville.

Kaavamateriaaliin on lisätty havainnekuvia kaava-alueesta ja sen ympäristöstä, joissa on mukana myös ympäristön suunniteltu tilanne. Lisäksi ympäristön nykytilannetta on avattu enemmän kaavaselostuksessa.

28.9.2021

TEHTAANKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS AK 02-322  
Valmisteluvaiheen mielipiteet

Tehtaankadun asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 11.3.-8.4.2021. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta jätettiin yksi kirjallinen mielipide.

28.9.2021

**Mielipide:**

Asemakaavan muutokseen sisältyvässä rakentamistapaohjeessa edellytetään puuikkunoiden käyttöä uusittaessa.

Vanhat rakennukset ovat osittain kaksikerroksisia ja muutenkin ikkunat ovat korkealla maasta. Ikkunoiden tulee turvallisuuden vuoksi olla sisään-sisään – aukeavia. Pesu tulee voida tehdä sisäkautta. Korttelia ei voida rinnastaa Vanhaan Raumaan, jossa vaatimukset muutoksissa ovat tiukkoja.

Pidämme tärkeänä, että jos ikkunoita tulee uusittavaksi, voidaan käyttää alumiiniverhottuja ikkunoita, joiden detaljit ovat lähellä puuikkunoiden vastaavia. (Useimmissa puuikkunoissa välikarmit ovat leveitä, lautamaisia.) Meille sopii menettely, että rakennusluvan yhteydessä esitetään ikkunoiden detaljit hyväksyttäväksi.

**Vastine:**

Tehtaankadun puutalojen korjausrakentamisen lähtökohdaksi on asetettu kaupunkikuvallinen säilyminen ja laadukas korjaaminen. Ikkunat ovat yksi keskeisimmistä julkisivuissa näkyvistä osista ja on tärkeää, että ne säilytetään ja korjataan tai tarvittaessa uudistetaan vanhan mallin mukaan.

Ikkunoiden muuttaminen sisään-sisään aukeaviksi ja alumiinipintaisiksi tarkoittaisi kaikkien ikkunoiden uusimista kerralla, mikä ei ole tavoiteltavaa. Lähtökohtana tulee olla vanhojen ikkunoiden kunnostus, mikä on rakennuksen arvojen säilymisen ja ilmeen kannalta tärkeää ja myös ekologisesti kestävä. Sisään-sisään aukeavuus ikkunoissa suurentaa merkittävästi puitteiden mittoja ja tekee ikkunoista raskaan näköiset. Mittojen muutoksella olisi merkittävä vaikutus julkisivun ilmeeseen. Alumiiniverhous tekee ikkunoihin kuolleen näköisen pinnan, joka ei vanhene kauniisti.

Vanhoihin ja vanhan mallisiin ikkunoihin on mahdollista asentaa lämpölasia sisäpuoliseen puitteeseen, mikäli siten halutaan parantaa lämpötaloutta. Se ei kuitenkaan ole tarpeellista, koska tärkeintä lämpötalouden kannalta on ikkunoiden tiiveys. Sisään-ulos aukeava ikkuna on rakenteeltaan nykyaikaista sisään aukeavaa ikkunaa parempi siinäkin suhteessa, että tuulen paine tiivistää puitteen karmia vasten.

Rakennuksissa on ollut sisään-ulos aukeavat ikkunat noin 120 vuotta eikä niissä ole sen aikana havaittu erityistä turvallisuusongelmaa. Vastaavia ikkunoita on hyvin monissa vastaavanlaisissa ja vastaavan korkuisissa rakennuksissa.

Edellä todetuin perustein kaavaan ei ole syytä tehdä muutoksia saadun mielipiteen perusteella.