

Asemakaavan muutos

AK 03-079

Fåfänga

- Asemakaavam muutoksen selostus, joka koskee 7.12.2022 päivättyä asemakaavakarttaa Asemakaavam muutoksen tavoitteena on alueen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvojen säilyttäminen ja alueen kehittäminen siten, että mahdollinen uusi rakentaminen on arvokkaalle alueelle sopivaa ja ottaa huomioon alueen arvot, mittakaavan ja maiseman.



Kaava-alueen sijainti rajattuna punaisella viivalla kartalle.

Asemakaavan muutos koskee:

Rauman kaupungin 3. kaupunginosan
urheilu-, virkistys-, puisto-, vesi-, venevalkama- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Rauman kaupungin 3. kaupunginosan korttelit 388-...394
sekä virkistys-, suojele-, venesatama-, vesi-, liikenne- ja katualuetta.

SITOVA TONTTIJAKO:

(684-) 3-388-1, 3-389-1, 3-390-1, 3-391-1, 3-392-1, 3-393-1 ja 3-394-1

Kaavan laatija:

Rauman kaupungin tekninen toimiala / kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Outi Virola

Kanalinranta 3

26100 Rauma

Puh. 044 793 3672

Vireilletulo: 11.6.2019

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto XXX

Sisällys

Tiivistelmä.....	5
1. Alueen yleiskuvaus	7
1.1 Alueen historiaa.....	7
1.2 Luonnonympäristö	9
1.3 Kulttuuriympäristö.....	9
1.4 Liikenne ja pysäköinti	10
1.5 Tekninen huolto ja hulevedet.....	4
1.6 Tulvariskit	4
2. Lähtötiedot ja selvitykset.....	7
2.1 Pohjakartta	7
2.2 Maanomistus	7
2.3 Tonttijako.....	7
2.4 Selvitykset	7
2.4.1 Luontoselvitykset	7
2.4.2 Maisemaselvitykset.....	10
2.4.3 Rakennusinventointi.....	12
2.4.4 Kiinteät muinaisjännökset.....	14
3. Suunnittelutilanne	16
3.1 Maakuntakaava	16
3.2 Yleiskaavat.....	21
3.3 Asemakaava.....	25
4. Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	28
4.1 Asemakaavamuutoksen tavoitteet	28
4.2 Tavoitteiden suhde ylemmän asteen kaavoihin.....	28
5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	30
5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	30
5.2 Suunnittelun vaiheet	30
5.2.1 Aloitus	30
5.2.2 Luonnosvaihtoehdot.....	30
5.2.3 Rakennemalli	32
5.2.4 Asemakaavaluonnos.....	32

5.2.5 Asemakaavaehdotus.....	33
5.2.6 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö.....	35
6. Asemakaavan kuvaus.....	37
6.1 Kaavan rakenne	37
6.2 Korttelialueet ja mitoitus.....	39
6.3 Suhde ylemmän asteen kaavoihin	40
6.4 Kaavamerkinnot ja määräykset.....	40
6.5 Nimistö	44
7. Kaavan vaikutukset.....	45
8. Asemakaavan toteutus ja tulkinta.....	50

Liiteasiakirjat:

1. Tilastolomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Luonnosvaihtoehdot VE1 ja VE2
4. Rakennemalli
5. Luonnosvaiheen lausunnot
6. Kooste luonnosvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet
7. Ehdotusvaiheen lausunnot
8. Ehdotusvaiheen muistutukset
9. Kooste ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksista sekä vastineet
10. Ehdotusvaihe 2 lausunnot
11. Ehdotusvaihe 2 muistutukset
12. Kooste ehdotusvaiheen 2 lausunnoista ja muistutuksista sekä vastineet
13. Rakentamis- ja korjaustapaohjeet
14. Luontoarvoalueiden hoito- ja käyttösuunnitelma
15. Merkittävien kulttuuriympäristöjen rajaukset
16. Havainnekuva
17. Uusi Merijakamo viiteaineisto 13.9.2022
18. Poistuva asemakaava
19. Asemakaavakartta

Selvitykset:

1. Rauman Fåfången kasvillisuusselvitys 2010. Ahlman Konsultointi ja suunnittelu
2. Rauman liito-orava- ja linnustoselvitys 2011. Ahlman Konsultointi ja suunnittelu
3. Rauman pystykiurunkannus- ja pikkuapollonselvitys 2017. Ahlman Group Oy.
4. Rauman Fåfången lepakkonselvitys 2018. Ahlman Group Oy.
5. Rauman Fåfången hoito- ja käyttösuunnitelma 2017. Ahlman Group Oy.
6. Fåfången rakennusinventointi 2011. Satakunnan Museo
7. Fåfången ranta-alueen palvelutarveselvitys 2011. Santasalo Ky.
8. Rauman kaupungin Fåfången alueen maisemaselvitys 2014. WSP Oy

Tiivistelmä

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualueena on Fåfångan alue sekä Otanlahden urheilukeskus rajautuen Poroholmaan, Poroholmantiehen, Raumanmerenkatuun, Syväraumankadun länsipuolen asuinalueeseen sekä Syväraumanlahteen. Alueelta on matkaa ydinkeskustaan noin 2km.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavam muutoksen tavoitteena on alueen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvojen säilyttäminen, alueen yleisen käytön ja virkistysarvon turvaaminen sekä alueen kehittäminen siten, että mahdollinen uusi rakentaminen on arvokkaalle alueelle sopivaa ja ottaa huomioon alueen arvot, mittakaavan ja maiseman.

Kaavaprosessin vaiheet

Fåfångan asemakaavamuu tos on ollut vireillä pitkään, Kaavoituskatsauksessa se on ollut vuodesta 2007 asti, mutta varsinainen kaavatyö käynnistyi vuonna 2014.

Asemakaavamuu tosta on ohjannut yhteistyöryhmä, johon on kuulunut edustajia eri hallinnon alueilta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 8.9. – 9.10.2014 ja siitä saatiin yksi mielipide.

Asemakaavamuu toksen luonnosvaihtoehdot (AK 03–079) VE1 ja VE2 olivat nähtävillä 17.10. – 19.11.2018.

Fåfångan asemakaavamuu toksen tarkistettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, versio03) sekä rakennemalli ja siihen liittyvä havainnollistava materiaali olivat nähtävillä 18.6. – 6.9.2019.

Asemakaavamuu toksen luonnos oli nähtävillä 29.5. -30.6.2020 ja siitä pyydettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiset lausunnot. Asemakaavamuu toksesta jätettiin luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana neljä mielipidettä. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot.

Asemakaavan muuto sehdotus (AK 03–079) oli nähtävillä 28.4. – 31.5.2022.

Asemakaavamuu toksesta jätettiin ehdotusvaiheessa kolme muistutusta. Viranomaislausunnot saatiin Satakuntaliitolta, Satakunnan Museolta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Asemakaavamuutosehdotukseen tehtiin merkittäviä muutoksia, joten se asetettiin uudelleen nähtäville. Ehdotus 2 sekä rakentamistapaohjeet (AK 03-079) olivat nähtävillä 6.10. – 8.11.2022 välisen ajan. Asemakaavaehdotuksesta 2 saatiin kaksi muistutusta. Viranomaislausunnot saatiin Satakuntaliitolta, Satakunnan Museolta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Asemakaava

Asemakaavamuutoksessa on osoitettu alueen säilytettävät suojeluarvot: luonto-, maisema ja kulttuurihistorialliset arvot. Lisäksi on osoitettu rantaviivaa mukaileva ulkoilureitti sekä kevyenliikenteen verkosto, pysäköintialueet, virkistyspalveluihin kiinteästi liittyvä urheilualue sekä venesatama- ja sitä palvelevat alueet.

Kaava mahdollistaa alueen virkistyskäytön sekä näitä tukevien palveluiden sijoittamisen alueelle. Lisärakentamista on osoitettu Fåfängan kärkeen, maauimalan yhteyteen sekä aallonmurtajalaiturin varrelle.

Tulevaisuutta varten asemakaavassa on osoitettu Suvitien ja Otantien liittymään ohjeellinen varaus mahdolliselle kylpylähotellille, mutta tämä edellyttää vielä uutta asemakaavamuutosta.

Asemakaavan toteuttaminen

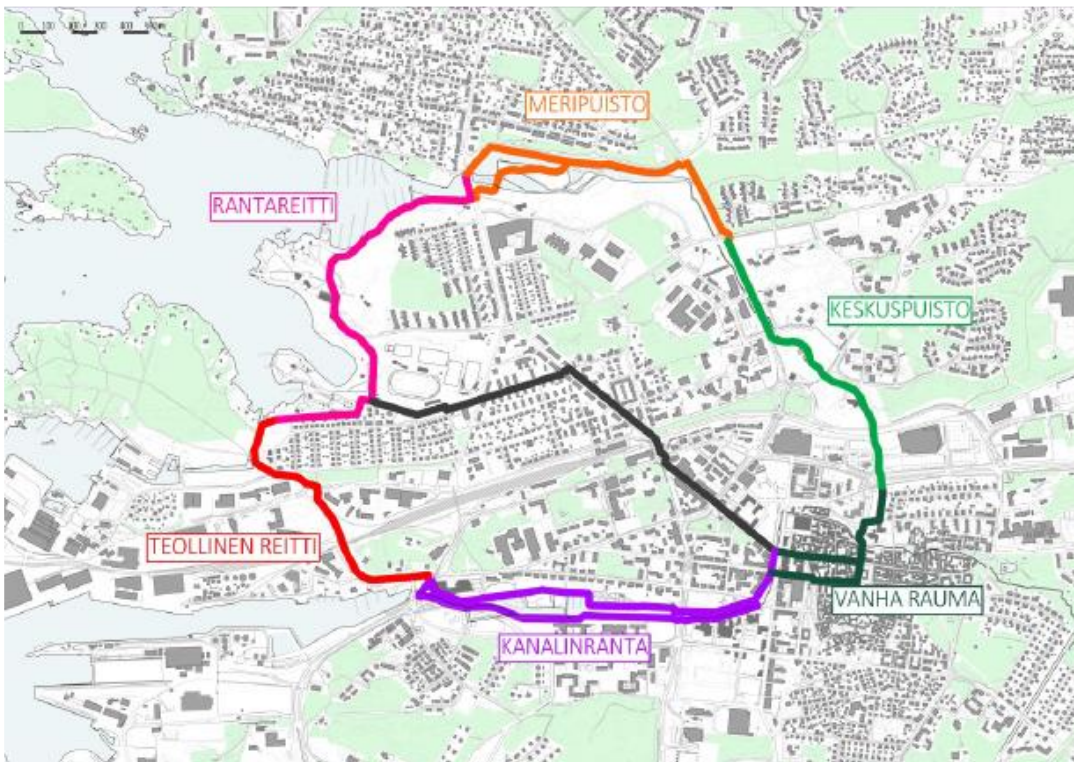
Asemakaavassa osoitetun lisärakentamisen aikataulua ei voida vielä arvioida.

Asemakaavamuutosta on tehty yhteistyössä aluepalveluiden suunnittelun kanssa ja osa katuverkkoon, venevalkामीin ja pysäköintiin liittyvistä hankkeista on jo toteutettu tai toteutumassa.

1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee keskustan luoteispuolella meren rannalla, Syvärauman ja Otanlahden välisellä alueella, Fåfångan nimellä. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi Fåfångaan liittyvät Syväraumanlahden pienvenesataman eteläranta, Otanlahden urheilukeskus ja uimaranta sekä Patterinmäki kesäteattereineen.

Alue on virkistyskäytössä ja se on tärkeä osa koko kaupungin viher- ja virkistysverkkoa. Alue on merkittävä myös matkailun kannalta ja eri yhteyksissä onkin pyritty kehittämään keskustan ja Fåfångan välisiä yhteyksiä ja reittejä, jotta alue olisi helpommin saavutettavissa. Alueelta on keskustaan noin 2km



Kuva: Ote Yleiskaava 2030 selvityksestä: Merellinen kaupunkireitti (Sito Oy 2016)

1.1 Alueen historiaa

Alueen historiaa on kuvattu Fåfångan rakennusinventoinnissa 2011 seuraavasti:

”Fåfångan niemi osana kruunun vanhaa lahjoitusmaata kuului Rauman kaupungin tiluksiin jo 1600-luvun alkupuolelta lähtien. Tuolloin Rauman rantojen kolmas mairinnousupaikka oli Tarvonsaaren Otsan satama nykyisen Otanlahden tienoilla. Sitä käyttivät varsinkin Aikon salmesta eli ”verjästä”

sisäreittiä kaupunkiin tulleet kalastajat, joilta kaupunki on myös, ainakin ajoittain, kantanut kalatullia. 1700-luvulla seutua käytettiin kalojen kuivaamiseen, vaikka kaupunki pyrkiin estämään kalastajien maihinnousua Otanlahteen. Saaristolaisten venesatamana lahden pohjukka säilyi 1800-luvun loppuun, johon saakka Fåfångan aluetta käytettiin myös karjan laidunalueena.

Fåfånga on ollut yleisessä virkistyskäytössä jo 1800-luvun alkupuolelta lähtien, jolloin Rauma eli kukoistavinta kylpyläkauttaan. Tuolloinen kylpylä sijaitsi Kaivopuistossa Fåfångan itäpuolella. Vaikka kylpylätoiminta hiipuikin vuosisadan lopulle tultaessa, Kaivopuiston alue palveli eri kansanluokkia ulkoilu- ja virkistysalueena vielä 1900-luvun taitteessa. Kaivopuistosta saatettiin tehdä uima- ja huviretkiä mm. läheiseen Fåfångaan ja Otanlahteen. Lahteen rakennettiin 1880-luvulla uimahuone, joka 1920-luvulla kuitenkin poistui käytöstä Poroholmaan valmistuneen uimalan valmistuttua. Sen sijaan yleinen pesupaikka säilyi rannalla pitkään.

1800-luvun lopulta lähtien Petäjäksi ja Poroholman rantoja alettiin vuokrata myös yksityiseen virkistyskäyttöön. Fåfångan niemenkin melko luonnonvaraisena säilyneeseen yleisilmeeseen löivät leimansa varakkaiden kaupunkilaisten yksityishuvilat 1900-luvun vaihteen molemmin puolin. Junailija Jaakko Härö vuokrasi vuonna 1914 niemen nokasta tontin kesähuvilaansa varten (myöhempi laivanvarustaja Yrjälän huvila). Pari vuotta myöhemmin kauppaneuvos Wladimir Sofronoff rakennutti edustavan huvilansa niemen etelärannan tuntumaan (nykyisen Merikylpylän vanha osa). Ehkä näkyvin huviloista oli kuitenkin tuomari Waltarin omistuksessa 1900-luvun puolimaissa ollut huvilarakennus, jonka torni nousi maisemassa selvästi puuston yläpuolelle. Tämän huvilan oli rakennuttanut kauppias Selim Nordberg mahdollisesti jo 1880-luvun alussa. Nykyisen maauimalan paikalla ollut apteekkari Max Ruotsilan huvila, "Rauhala", oli todennäköisesti niin ikään peräisin 1880-luvulta. Edellisten lisäksi niemellä sijaitsi pieni Kukkaskarin huvila sekä Kavasteen ja Rosvallin huvilat Nokan torpan rajanaapureina. Kaikkiaan Fåfångan huvilayhdyskunta käsitti ennen toista maailmansotaa seitsemän huvilaa piharakennuksineen.

Rauman kaupungin ohjaamana tapahtunut huviloiden siirtyminen yhdistysten ja erilaisten yhteisöjen haltuun toisen maailmansodan jälkeen vaikutti merkittävästi myös Fåfångan miljöokuvaan. Vuonna 1950 kaupungin rakennustoimistossa laadittu ja valtuuston samana vuonna hyväksymä kansanpuistosuunnitelma määritteli suuntaviivat niemen käytölle kaupunkilaisten yleisenä virkistysalueena. Alueen julkisen, puistomaisen virkistyskäytön merkitys korostui. Mm. Otanlahden ranta rauhoitettiin kokonaan uimarannaksi, minkä seurauksena lahden pohjukassa olleet huuhteluhuoneet ja nk. kalastajalaituri purettiin. Samoin venelaiturit Otanlahdesta siirrettiin muualle. Huviloiden osalta suunnitelmasta seurasi, että huvilapalstojen vuokra-aikojen umpeutuessa rakennukset lunastettiin kaupungille ja useimmat niistä purettiin 1950- ja 60-lukujen kuluessa.

1950-luvun puoliväliin mennessä niemelle valmistui kaksi suurta, liikuntaa palvelevaa rakennusta, tanssilava ja maauimala, mikä seikka lisäsi merkittävästi Fåfängan vetovoimaa lämpimänä vuodenaikana. Kansanpuistosuunnitelma toteutui konkreettisimmin maauimalan rakentamisessa apteekkari Ruotsilan huvilan paikalle. Myös Merikylpylän säilyttäminen kahvilatyypisessä käytössä sisältyi em. suunnitelmaan. Merikylpylän vuokraaminen RAP:lle ja RTU:lle 1940-luvun loppupuolella toi em. järjestöt aktiivisesti mukaan Otanlahden rantavyöhykkeen kehittämiseen. Näkyvimmin järjestöjen osuus on näkynyt RTU:n tanssilavan (1953) ja Merikylpylän saunojen rakentamisessa Kukkaskariin (1960-luku). Samoin Merikylpylän laajentaminen ja sen seurauksena ravintolatoiminnan aloittaminen 1960- ja 70-lukujen taitteessa lisäsi alueen kävijämääriä. Fåfängan niemen käyttöä ja painoarvoa virkistysalueena ovat viimeisten vuosikymmenten aikana lisänneet myös voimakkaasti kehittyneet lähialueet: Syväraumanlahden pienvenesatama ja Poroholman lomakeskus. Kesäisin autopaikoitustarvetta ja liikennemääriä on 1970-luvulta lähtien kasvattanut Fåfängassa toimiva, 2000-luvulla laajennettu kesäteatteri.

1.2 Luonnonympäristö

Fåfängan luontotyytit ovat monipuolisia. Alueella on luontoselvitysten mukaan kuivahkoja puolukkatyytin kalliomänniköitä, tuoreita kankaita, vanhasta merenpohjasta muodostuneita tervaleppäyhdyksuntia, kulttuurivaikutteisia sekametsiä ja -lehtoja sekä monenlaisia kulttuuriympäristöjä maauimalasta, uimarantaan ja puistoon. Alueen erikoisuuksin lukeutuvat kymmenet tai jopa sadat iäkkäät kilpikaarnamännyt, jotka kirjoavat tutkimusaluetta ja antavat sille omanlaisen leimansa

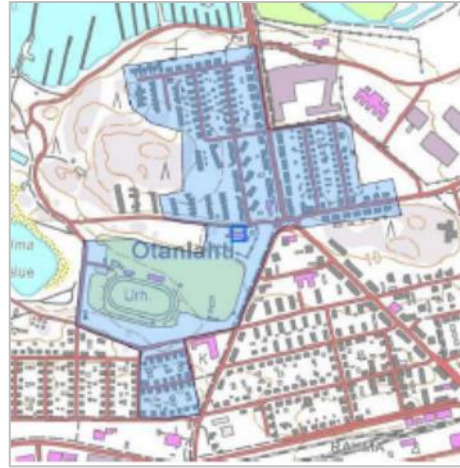
1.3 Kulttuuriympäristö

Alueella on merkittävää kulttuuriympäristöä. Maauimala on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi ja Otanlahden urheilualue on osa maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristöä. Fåfänga on todettu myös paikallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi.

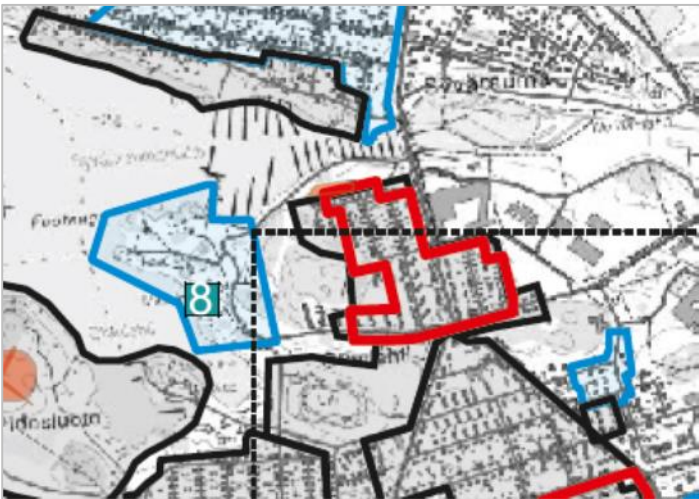
Suunnittelualue rajoittuu monella suunnalla maakunnallisesti arvokkaisiin alueisiin. Kaava-alue rajoittuu osittain myös valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö



Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö



Ote Yleiskaava 2030 Teemakartasta 1: Kulttuurihistorialliset alueet ja kohteet. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt rajattu punaisella, maakunnalliset mustalla ja paikalliset sinisellä.

1.4 Liikenne ja pysäköinti

Alueen merkittävin liikenneväylä on Suvitie, joka kulkee koko alueen halki. Suvitien pohjoisosaa ja erityisesti kevyen liikenteen väyliä on kehitetty vuosien 2016-20 aikana merkittävästi.

Alueella on useita toimintoja, jotka tarvitsevat pysäköintipaikkoja. Tarve on suurin kesäaikaan, jolloin uinti- ja saunapalvelut, ravintola- ja veneilypalvelut, kesäteatteri ja veneilijät tarvitsevat pysäköintipaikkoja. Viime vuosien aikana pysäköintipaikkoja on lisätty, uudelleen järjestelty ja

selkeytetty sekä kehitetty siten, että nykyisellä käytöllä paikkojen määrä on riittävä. Mikäli Alueelle sijoitetaan merkittävää uutta toimintaa, tulee pysäköintipaikkoja järjestää lisää tarvittava määrä.

1.5 Tekninen huolto ja hulevedet

Alueen vesihuoltoa on kehitetty lähivuosina lähinnä rakentamisen yhteydessä.

Alueella on sekä luonnonvaraisia että rakennettuja alueita ja rakennetuilla sekä päällystetyillä pinnoilla on huolehdittu hulevesien johtamisesta.

1.6 Tulvariskit

Tulvariskien hallinnan yleisenä tavoitteena on tulvariskien vähentäminen, tulvista aiheutuvien vahingollisten seurausten ehkäisy ja lieventäminen sekä tulviin varautumisen edistäminen.

Maakuntakaavan tulvasuojelua koskevan suunnittelumääräyksen mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueella tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutus selvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista.

Suunniteltaessa alueelle tulville herkkiä toimintoja tulee tulvasuojelusta vastaavalle alueelliselle ympäristöviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen. Raision, Naantalın ja Rauman rannikkoalue ei ole merkittävä tulvariskialue suunnittelukaudella 2018 - 2024, mutta alueelle on laadittu tulvariskien hallintasuunnitelma vuosille 2016-2021 (<https://www.doria.fi/handle/10024/117986>).

Turun, Naantalın, Raision ja Rauman rannikkoalueen tulvariskien hallinnan tavoitteet on jaettu hallintasuunnitelmassa riskikohteittain viiteen ryhmään. Ryhmät ja niihin kuuluvat tavoitteet on esitetty alla.

Tavoitteet ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen liittyen

- Harvinaisen tulvan (1/100 v toistuva) peittämällä alueella sijaitseva vakituinen asutus on suojattu tulvilta tai tulviin on varauduttu siten, ettei ihmisten terveys ja turvallisuus vaarannu

- Erittäin harvinaisen tulvan (harvinaisempi kuin 1/250 v toistuva) peittämällä alueella ei sijaitse vaikeasti evakuoitavia kohteita tai kohteet on suojattu ja evakuointiyhteydet varmistettu

Tavoitteet välttämättömyyspalveluihin liittyen

- Sähkön-, lämmön- ja vesihuolto ei keskeydy erittäin harvinaisella tulvalla
- Merkittävät liikenneyhteydet eivät katkea erittäin harvinaisella tulvalla
- Yhteiskunnan elintärkeitä toimintoja ja huoltovarmuutta turvaava toiminta ei häiriinny erittäin harvinaisella tulvalla.

Tavoitteet ympäristöön ja kulttuuriperintöön liittyen

- Erittäin harvinaisestakaan tulvasta ei aiheudu palautumatonta ja korjaamatonta vahingollista seurausta ympäristölle ja kulttuuriperinnölle

Tavoitteet viranomaistoimintaan liittyen











- Alueiden käytön suunnittelulla ja kaavoituksella vähennetään meri- ja hulevesitulvariskejä

Tavoitteet kansalaistoimintaan liittyen

- Tulvavaara-alueella asuvat ja asioivat ihmiset ja yritykset ovat tietoisia tulvavaarasta ja sen todennäköisyydestä ja osaavat suojata omaisuuttaan sekä varautua tulvatilanteeseen omatoimisesti

Tulvavaara-alue

Vesisyvyys

-  alle 0.5 m
-  0.5...1 m
-  1...2 m
-  2...3 m
-  yli 3 m
-  tulvan peittämä, syvyystieto puuttuu
-  tulvasuojeltu kiinteillä rakenteilla
-  tulvasuojeltu ennalta sovitulla tilapäisillä toimenpiteillä
-  vesistö
-  Tulvavaara-alueita vastaavat vedenkorkeudet



Harvinainen meritulva 1/100 v



Erittäin harvinainen meritulva 1/250 v

2. Lähtötiedot ja selvitykset

2.1 Pohjakartta

Pohjakartan on laatinut Rauman kaupungin teknisen viraston kiinteistö- ja mittaus-toimi ja se täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:ssä (11.4.2014/323) asetetut vaatimukset.

2.2 Maanomistus

Kaavamuutosalue on Rauman kaupungin omistuksessa. Alueella on pitkäikäisiä maanvuokralaisia.

2.3 Tonttijako

Alueella ei ole tontteja tai kiinteistöjä eikä sitovaa tonttijakoa.

2.4 Selvitykset

2.4.1 Luontoselvitykset

Alueella on tehty useita luontoselvityksiä:

Rauman Fåfångan kasvillisuus selvitys 2010. Ahlman Konsultointi ja suunnittelu

Rauman liito-orava- ja linnustoselvitys 2011. Ahlman Konsultointi ja suunnittelu

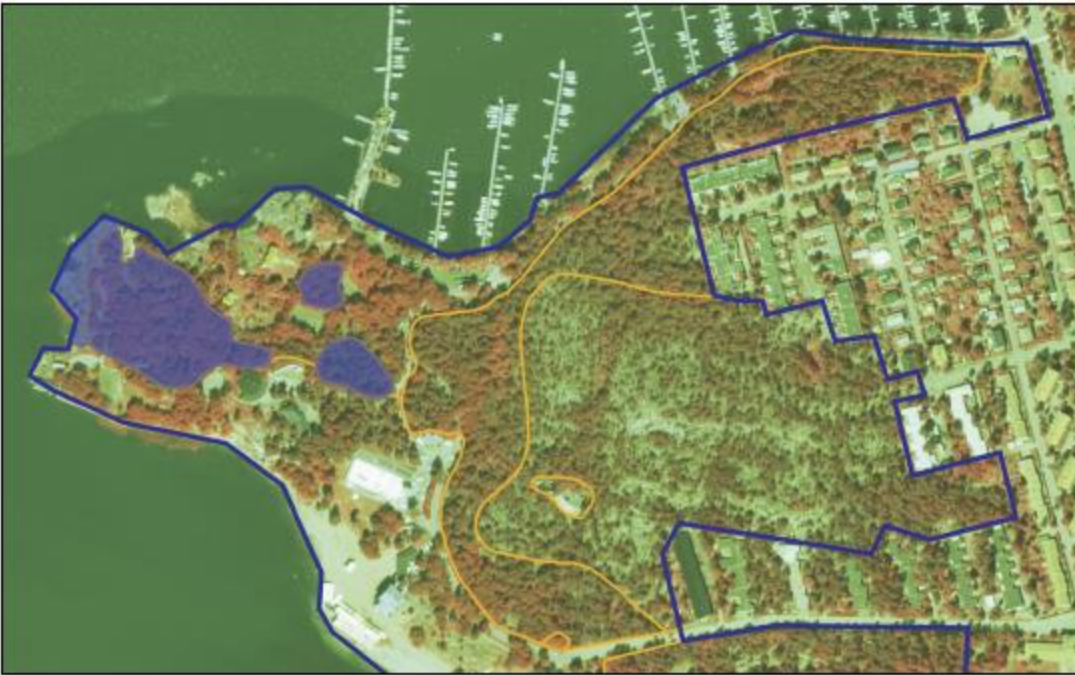
Rauman pystykiurunkannus- ja pikkuapollonselvitys 2017. Ahlman Group Oy.

Rauman Fåfångan lepakkonselvitys 2018. Ahlman Group Oy.

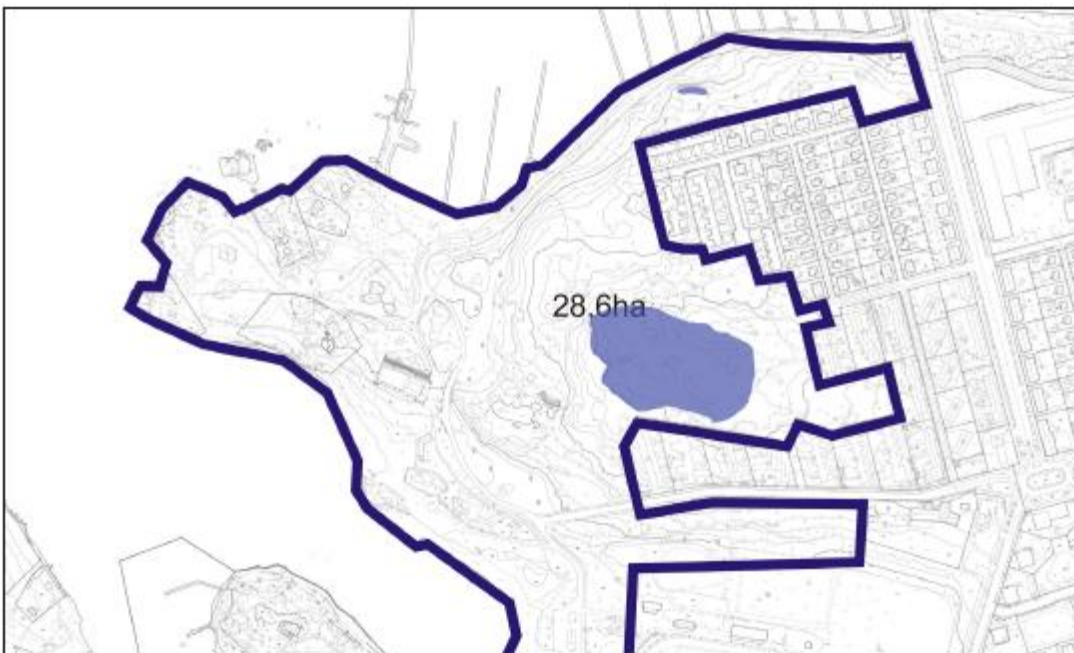
Rauman Fåfångan hoito- ja käyttösuunnitelma 2017. Ahlman Group Oy.

Kasvillisuus

Fåfångan luontotyytit ovat varsin monipuolisia ja toisaalta myös sekavia pieneen pinta-alaan nähden. Iso osa tutkimusalueesta on kulttuurialuetta ja vaikutukset näkyvät myös reunustavissa luontotyyteissä muun muassa koristelajien melko yleisenä esiintymisenä. Oman leimansa alueeseen antavat tervaleppäyhdykunnat, jotka on tyypillisiä maankohoamisrannikolle. Osa näistä kuvioista on muuttunut lehdoksi, mutta ne ovat silti todennäköisesti edelleen muutostilassa. Merenrannan läheisyydestä kielivät myös lukuisat ikivanhat kilpikaarnamännyt, jotka ovat aikoinaan olleet ensimmäisiä paikalle iskeytyneitä puita. Muuttuvien luontotyyppien ja kulttuurivaikutteisuuden vuoksi alue on tyypittelyjen kannalta erityisen haastava. Tutkimusalueen luontoarvot koskevat kahta lehtoaluetta, vanhaa kuivaa kangasta, hyvin pienialaista merenrantaniittyä ja kalliomuodostumia.



Suojeltavat lehdot ja vanha kuiva kangas.



Suojeltavat metsälakikohteet.

Liito-oravat

Alueelta ei löydetty lainkaan liito-oravan jätöksiä.

Linnusto

Fåfångan pienellä alueella pesivä linnusto on hyvin monipuolista ja parimäärätiheydet ovat poikkeukselliset suurina. Eniten lintuja on koko niemen alueella, eikä itäosassa ole mainittavasti lintuja. Huomionarvoisia lajeja on useita, ja lähes kaikki niistä ovat kosteikkolajeja. Merkittävin pesimälaji

on vaarantuneeksi (VU) luokiteltu mustakurkku-uikku, joka on myös lintudirektiivin I-liitteen laji. Kaikki kosteikkolinnut pesivät kahdella erillisellä, varsin pienellä alueella. Molemmat on syytä jättää ennalleen, jotta kosteikkolajisto voi pesiä samoilla paikoilla tulevinakin vuosina. Rannan välittömään läheisyyteen ei suositeta tehtävän minkäänlaisia rakenteita, jotka lisäävät ihmisten kulkua pesimäpaikkojen lähellä.



Linnustollisesti merkittävät alueet.

Lepakot

Alueella tehtiin lepakkoselvitys kesällä 2018.

Maastoselvityksen perusteella tutkimusalue on tavanomainen lepakoiden esiintymisen kannalta. Lepakoiden käyttämät alueet voidaan jakaa kolmeen ryhmään seuraavasti: I) lisääntymis- ja levähdyspaikat, II) tärkeät ruokailualueet ja siirtymäreitit sekä III) muut lepakoiden käyttämät alueet. Fåfångan alueelta ei löydetty näihin luokitukseen lukeutuvia alueita, sillä havaintomäärät olivat vähäisiä. Lisääntymisyhdyskuntia ei myöskään havaittu, joskin alueella havaitut lepakot saattavat pesiä esimerkiksi joissain rakennuksissa. Näin ollen varsinaisia maankäyttösuosituksia ei voida antaa.

Pystykiurunkannus- ja pikkuapollo

Alueella tehtiin pystykiurunkannus- ja pikkuapollonselvitys kesällä 2017.

Fåfangan alueelta löydettiin yhteensä noin 1 650 pystykiurunkannuksen versoja, jotka sijoittuivat pitkälti niemen kärkeen (kuva 2). Kiurunkannusta esiintyi paikoin hyvin tiheästi, mutta kasvustoja ei voi rajata erilliseksi, sillä kyseessä on lähinnä yksi hyvin laaja esiintymä, joka kattaa suuren osan niemen kärkeä. Kokonaisuutena tutkimusalueen pystykiurunkannuskasvustot saatiin kartoitettua tehokkaasti. Karttarajausten perusteella niiden tilaa voidaan seurata tarvittaessa jatkossa varsin pienellä työpanoksella.

Fåfangan alueella ei havaittu lainkaan pikkuapolloja vuoden 2017 maastoinventointien aikana.

Tämän tutkimuksen perusteella laji ei näytä esiintyvän Fåfangan alueella, joten maankäytölle ei ole erityistä estettä, sillä pystykiurunkannus ei ole uhanalainen laji.

2.4.2 Maisemaselvitykset

Alueella on tehty maisema-analyysi Palvelutarveselvityksen yhteydessä vuonna 2011 ja maisemaselvitys vuonna 2014: Rauman kaupungin Fåfangan alueen maisemaselvitys 2014. WSP Oy

Fåfangan alue on selvityksessä jaettu kolmeen maisemalliseen muutoskestävyysluokkaan.

Luokitus perustuu luontoarvoihin, maisemallisiin näkökulmiin ja nykytilanteen rakentamisen tasoon.

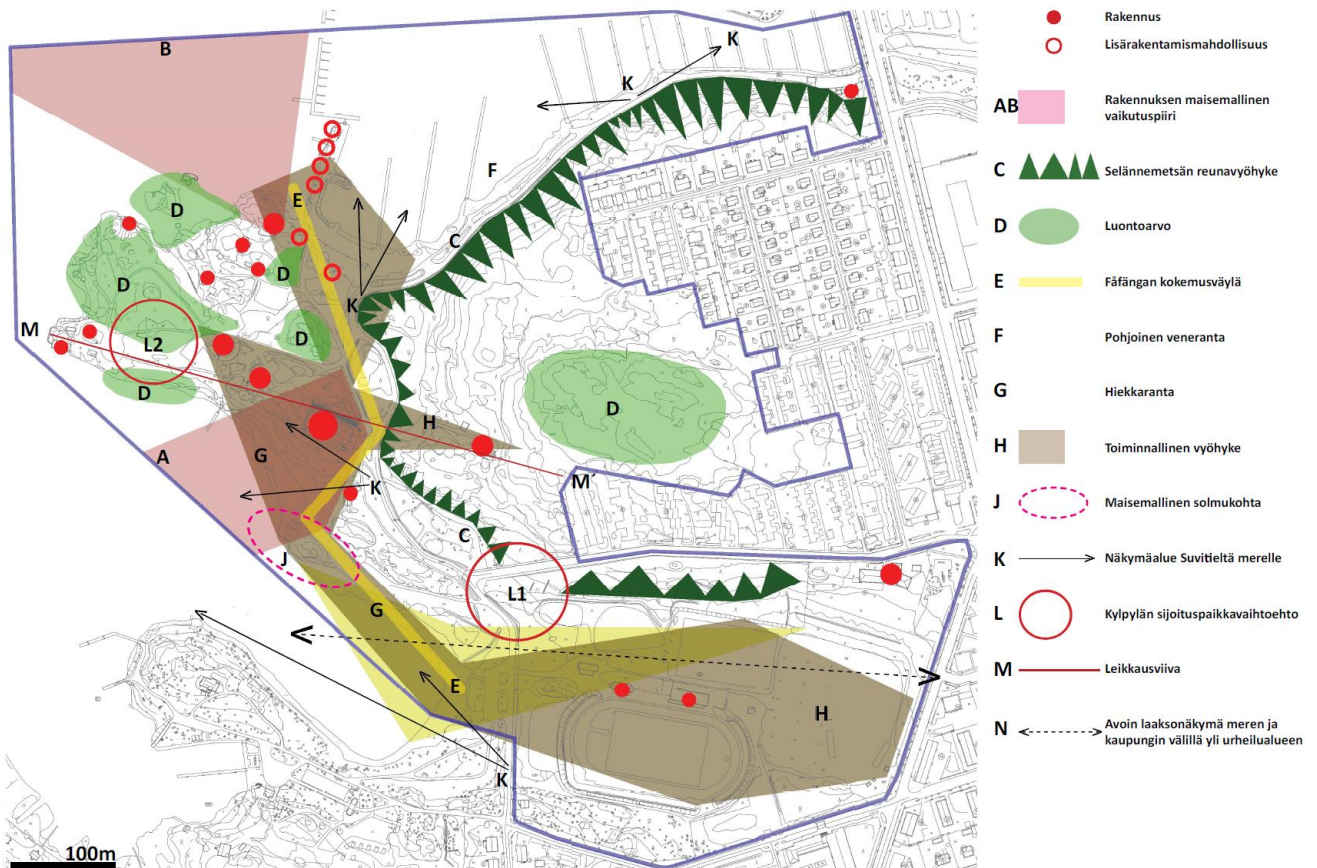


Punaisella on osoitettu hyvin muutoksia kestävä alue, keltaisella kevyitä muutoksia kestävä alue, jossa toimenpiteiden tulee olla sopusoinnussa nykyisten elementtien kanssa, sopia maisemaan ja rakennusten tulee olla hillittyjä. Vihreällä on osoitettu huonosti muutoksia kestävät alueet.

Maisemaselvityksessä tutkittiin myös mahdollisen kylpylärakennuksen paikkaa.

Fåfångan alueelta on vaikea löytää hyvää sijoituspaikkaa suurelle virkistysrakennukselle ja sen vaatimalle ajoneuvoliikenteelle. Nykyisten merkittävien rakennusten, kuten maauimalan ja Kiikartornin lähialueille kylpylän sijoittaminen on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti haasteellista. Lisäksi koko alueella on huomioon otettavia luontoarvoja, maisemallisia näkökulmia sekä liikennejärjestelyjä, jotka vaikuttavat sijoituspäätökseen.

Mahdollinen sijoituspaikka Suvitien ja Otantien liittymässä (L1) voisi hyvällä suunnittelulla luontevasti täydentää urheilualueen ja rannan välistä maisemallista ja toiminnallista kokonaisuutta. Uimarannan ja urheilutoimintojen läheisyys täydentäisi myös kylpylän toimintoja. Liikennejärjestelyt on mahdollista järjestää monella eri tavalla, mikä helpottaa alueen suunnittelua. Pysäköintipaikoille löytynee luonteva paikka esimerkiksi nykyisten kenttäalueiden tuntumasta. Keskeinen sijoituspaikka tukee hyvin myös nykyistä kokemusväylää lahden pohjukasta Kiikartornille. Urheilukentän aluetta voi samassa yhteydessä kehittää monipuoliseksi virkistysalueeksi ja puistomaisemmaksi kokonaisuudeksi rantojen kanssa.



Analyysissä myös Merijakamon aallonmurtajalle on osoitettu useita lisärakentamismahdollisuuksia. Merijakamon alue kuuluu maisema-analyysin mukaan myös alueen toiminnalliseen vyöhykkeeseen (H), jolle sijoittuvat alueen päätoiminnot ja aktiviteetit. Lisäksi Merijakamo on Fåfångan kokemusväylän (E) päässä.

Kiikartornin maisemallinen vaikutuspiiri suuntautuu analyysin perusteella merelle siten, että kortteli 388 sijoittuu aivan vaikutuspiirin reuna-alueelle, samoin kuin aikaisempi sauna- ja terassialue.

2.4.3 Rakennusinventointi

Fåfångan alueella tehtiin rakennusinventointi vuonna 2011:

Fåfångan rakennusinventointi 2011. Satakunnan Museo/Jyrki Yrjölä

Inventoinnin mukaan alueen rakennuskanta on epähomogeenista sekä ikänsä että mittakaavansa puolesta. Vanhin rakennus on alkujaan 1850-luvulla rakennettu Nokan torppa, uusin tulokas edellisen naapurissa sijaitseva Kiikartorni 1990-luvun alusta. Mittakaavallisesti kookkain rakennus puolestaan on maauimala, joka kuitenkin mataluutensa vuoksi, puolittain rinteeseen upotettuna, sulautuu luontevasti ympäristöönsä. Kaikki inventointikohteet ovat nykyisin julkisessa (tai puolijulkisessa) käytössä. Rakennusten käyttötarkoituksissa korostuvat erilaiset harrastus- ja vapaa-ajan aktiviteetit.

Rakennukset jaoteltiin kolmeen arvoluokkaan:

A Eriyisen merkittävä rakennus, joka on oman aikansa rakennustavan todistusvoimainen edustaja ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä. Säilytettävä.

B Merkittävä rakennus. Tärkeä alueen kulttuurihistoriallisen luonteen ja ympäristön kannalta. Säilytettävä.

C Rakennus, jolla on merkitystä alueen historian ja/tai ympäristön kokonaisuuden kannalta. Säilyttäminen suotavaa.

FÄFÄNGAN ALUEEN RAKENNUKSET JA ARVOLUOKAT

KOHDE	RAKENNUKSET	RAKENNUSVUOSI	ARVOLUOKKA
1. Kesäteatteri	huoltorakennus katsomo	1977 1977 (2007)	- -
2. Kiikartorni		1992	-
3. Lehtola	huvilarakennus sauna venevaja vierasmaja	nykyasu 1920-30-luku 1930-40-luku ? 1920-30-luku ? nykyasu 1940-50-luku	A B C C
4. Merijakamo		1987	-
5. Merikylpylä		1917 (1970)	B
6. Merikylpylän saunat	hirsisauna huoltorakennus 1 huoltorakennus 2 sauna- ja kerhuhuonerakennus	1969 nykyasu 1977 1910-20-luku 1963	- C B B
7. Merikylpylän tanssilava		1953 (1971)	A
8. Nokan torppa	käymälä päärakennus sauna varasto	1900-luvun alkupuoli 1850-luku (1924) 1900-luvun alku ? 1920-30-luku ?	A A C A
9. Pumppuasema		1955	-
10. Rauman maauimala	huoltorakennus maauimala	1955 1955	A A

Inventointialueen sijainnista johtuen kohteiden tyypilliseksi arvotusperusteeksi ovat nousseet ympäristöarvot. Lähes kaikki kohteet sijoittuvat rannan välittömään tuntumaan, ja useimmilla on maisemallisesti varsin näkyvä sijainti, joko meren suunnalta tai toisaalta Porholmasta, Petäjäksestä tai Syväraumalta katsottuina. Ennen 1960-lukua valmistuneisiin kohteisiin liittyy lisäksi rakennus- ja kulttuurihistoriallisia, mutta usein myös säilyneisyysarvoja.

Urheilukenttä ja paviljonki

Urheilukentän paviljonki ei ollut mukana Fåfängan rakennusinventointialueessa, mutta rakennusta on käsitelty eri kaavatasoilla ja selvityksissä. Otolahden paviljonki voidaan Satakunnan Museon mukaan luokitella maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi erikseen mainittuna osana Ent. Lönströmin tehtaiden lähialueiden muodostamaa kulttuuriympäristöä. Se on historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja säilyneisyyden kannalta arvokas.

Rauman keskustan osayleiskaavassa (2003) rakennus on osoitettu suojelukohteeksi rakennushistoriallisin perustein.

Satakunnan rakennusperintö 2005 –selvityksessä paviljonkia on kuvattu seuraavasti:

Rauman urheilijoiden rakentama, kesällä 1916 valmistunut Otolahden urheilukentän kerho- ja urheilurakennus on tyyppinsä ainoa edustaja Raumalla. Rakennusta käytettiin sisäliikuntatilana,

siellä harrastettiin mm. nyrkkeilyä, voimistelua, painia ja painonnostoa. Talossa pidettiin myös kursseja, juhlia ja tansseja. Rakennus on osittain kaksikerroksinen ja aumakattoinen. Sen päädyt on viistetty kolmitahokkaiksi ja urheilukentän puoleisella sivulla on avokuisti.

Rauman keskustaajaman kulttuuriympäristöselvityksessä (Satakunnan Museo / Piiparinen 2014) kuvataan urheilualuetta ja paviljonkia seuraavasti:

Ennen kenttärakennusta, paviljonkia, valmistui Otanlahden urheilualue vuonna 1914.

Valmistumisen jälkeen aluetta vaivasi aluetta pukeutumistilojen ja urheiluvälinevaraston puute.

Kaupungilta oli saatu vanha vesikioski, mutta se toimi vain auttavasti välinevarastona. 1915

Rauman Urheilijat päättivät rakentaa oman paviljongin. Rakennus palvelisi seuraa ympäri vuoden.

Kesällä se toimisi urheilijoiden tukikohtana ja talvella siellä voisivat harjoitella voimistelijat ja

painijat. Seura voisi pitää paviljongissa kokoukset, juhlat ja sisähypykilpailut. Rakennuksen tontti

Otanlahden kentän pohjoispuolella saatiin kaupungilta lahjoituksena. Myös puutavara saatiin

lahjoituksena Vuojoki Gods AB:ltä, muuten rakennushankkeeseen jouduttiin ottamaan lainaa.

Paviljongin rakentaminen oli pieneltä seuralta varsinainen voimannäyttö. Rakennus on

maassamme ensimmäisiä urheiluseurojen itse omaan käyttöönsä rakentamia kiinteistöjä.

Paviljonki rakennettiin mahdollisimman halvalla. Sinne ei ollut varaa vetää sähköjä eikä laittaa

tuplaikkunoita. 1917 rakennusta laajennettiin rakennusmestari Sundquistin suunnitelmien

mukaisesti, jolloin rakennukseen lisättiin vahtimestarin asunto. Paviljongissa toimi ravintola ja sitä

vuokrattiin ulkopuolisille kokous-, iltama- ja juhlaikäyttöön.

Otan paviljonki on myöhäisjugendvaikutteista klassismia. Se on suorakaiteen muotoinen ja päissä

on melkein koko talon korkuiset kuistit. Paviljongissa on erikokoisia, pieniruutuisia ikkunoita.

Urheilukentän puolella on puinen katos.

2.4.4 Kiinteät muinaisjäännökset

Kaava-alueella on Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä oleva kiinteä muinaisjäännös: Suvitie 1000023812

Alueella on tehty selvitys: Jari Sjölundin raportti: Ensimmäisen maailmansodan varustukset Raumalla. Rauman museon kenttätöraportteja 2. 1985

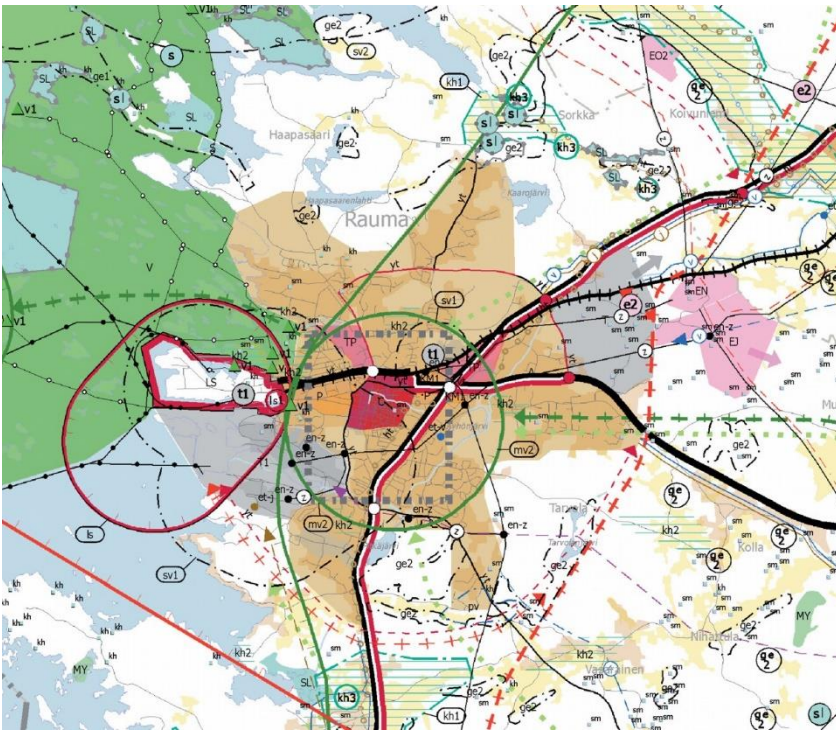
Alueella on tehty myös Arkeologisen kohteen tarkistus syksyllä 2014.

Syväraumanlahden etelärannalla rinteessä kulkee noin 100 m mittainen ensimmäisen maailmansodan aikainen taisteluhauta. Se on kaivettu maahan rinteeseen suuntaisesti ja on osittain vahvistettu kiveämällä. 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.

Välittömästi varustuksen pohjoispuolella kulkee rantaa seuraileva Suvitie. Rinteessä kasvaa järeää männikköä, ja paikoin näkyvissä on kalliopaljastumaa. Aluskasvillisuutta on niukalti, mutta se koostuu lehtipuiden vesoista ja varpukasveista.

3. Suunnittelutilanne

3.1 Maakuntakaava



Satakunnan maakuntakaava.

Satakunnan maakuntakaava

Satakunnan maakuntakaava on vahvistettu 30.11.2011 ja se on saanut lainvoiman 13.3.2013 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä. Kaava-alueita koskevat seuraavat merkinnät ja määräykset:

- V Virkistysalue
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.
- v1 Merkinnällä osoitetaan veneilyä palvelevat virkistysalueet. Kohdemerkintä.

kk Kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke
Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämissuunnitelman alueidenkäytöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita.

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.

Kehittämissuositus: Alueen maankäytön kehittämistarpeet tulisi tutkia ja ratkaista yksityiskohtaisemmalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla.

mv2 Matkailun kehittämissuunnitelma
Merkinnällä osoitetaan vyöhykkeitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämistarpeita. Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

Suunnittelumääräys

Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen.

Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen.

Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.

mv3 Matkailun kehittämissuunnitelma
Merkinnällä osoitetaan merkittävät luontomatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet, joihin kohdistuu luontomatkailun, luonnon virkistyskäytön, ulkoilu ym. reitistöjen sekä luonnonsuojelun kehittämissuunnitelman ja yhteensovittamistarpeita.

Suunnittelumääräys on sama kuin mv2-merkinnällä.

sv1

Suojavyöhyke

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.

ls

Satamatoimintojen kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan niiden kauppasatamien lähialue, johon kohdistuu satamatoimintojen alueiden käyttöön liittyviä laajennus- ja kehittämistarpeita.

Kehittämisen kohdealuetta koskee seuraava suunnittelumääräys:

Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee turvata pitkän aikavälin satamatoimintojen kehittämisedellytykset ja aluevaraukset. 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.

sm

Muinaismuistoalue. Kohdemerkintä.

Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain nojalla rauhoitettuja muinaisjäännösalueita ja -kohteita.

Suunnittelumääräys: Muinaismuistoalueiden ja -kohteiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon niiden suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaiisiin maisema-alueisiin tai kulttuuriympäristöihin. Kaikista aluetta koskevista suunnitelmista tulee Museovirastolle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Satakunnan maakuntakaavassa on myös koko maakuntakaava-aluetta koskevia suunnittelumääräyksiä, joista erityisesti tulvasuojeluun ja rantarakentamiseen liittyvät määräykset koskevat kaavamuutosaluetta.

Tulvasuojelua koskeva suunnittelumääräys: Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueella tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutus selvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Suunniteltaessa alueelle tulville herkkiä toimintoja tulee tulvasuojelusta vastaavalle alueelliselle ympäristöviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Rantarakentamista koskeva suunnittelumääräys: Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että rakentaminen suunnitellaan ensisijaisesti sijoitettavaksi sietokyvyltään kestäville ranta-alueille, turvaten kullakin vesistöalueella riittävät yleiset virkistyskäyttömahdollisuudet ja yhtenäisen vapaan ranta-alueen varaaminen rannan suunnittelussa. Suunnittelussa on turvattava myös maankohoamisrannikolle ominaisten luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille, palvelujen kohtuullinen saavutettavuus ja vesihuollon järjestäminen. Omarantaisen loma-asutuksen mitoitus tulee sijoittua välille 0-8 loma-asuntoa mitoitus-rantaviivakilometriä kohti. Yhteisrantaaisena loma-asutuksena mitoitus voi olla perustellusti suurempi.

Vesien tilaa koskeva suunnittelumääräys: Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen alueidenkäytön suunnittelun oltava alueelle kohdistuvien vesienhoitosuunnitelmien ja toimenpideohjelmien toteuttamista edistävää. Vesien suojeleminen erityisen herkillä, kaltevilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä vesistöjen rannoilla tulee maankäyttö ja rakennuslain mukainen alueidenkäyttö suunnitella siten, että estetään tai vähennetään ravinteiden, kiintoaineen ja haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 osoitetaan maakunnallisesti merkittävät tuulivoimatuotannon alueet sekä niihin liittyvä energiahuolto. Ympäristöministeriö vahvisti 3.12.2014 Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1. Vahvistamispäätöksen yhteydessä ympäristöministeriö hylkäsi kaavasta tehdyt viisi valitusta. Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 sai lainvoiman 6.5.2016 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä.

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 Rauman kaupungin alueelle 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.

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 Fåfängan alue sijoittuu osittain Taajamatoimintojen alueelle

.

A Taajamatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, 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 kestävilta, 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.

Fåfångan kaavamuutosalueelle on osoitettu maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristökohde (kh) Rauman maauimala. Otanlahden urheilualue on osa Ent. Lönnströmin tehtaan lähialueet – nimistä maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Kyseessä on laaja asuntoalueiden ja niihin liittyvien julkisten palveluiden alue, jossa historiallinen kerroksisuus aikaansaa vaihtelevan kokonaisuuden.

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

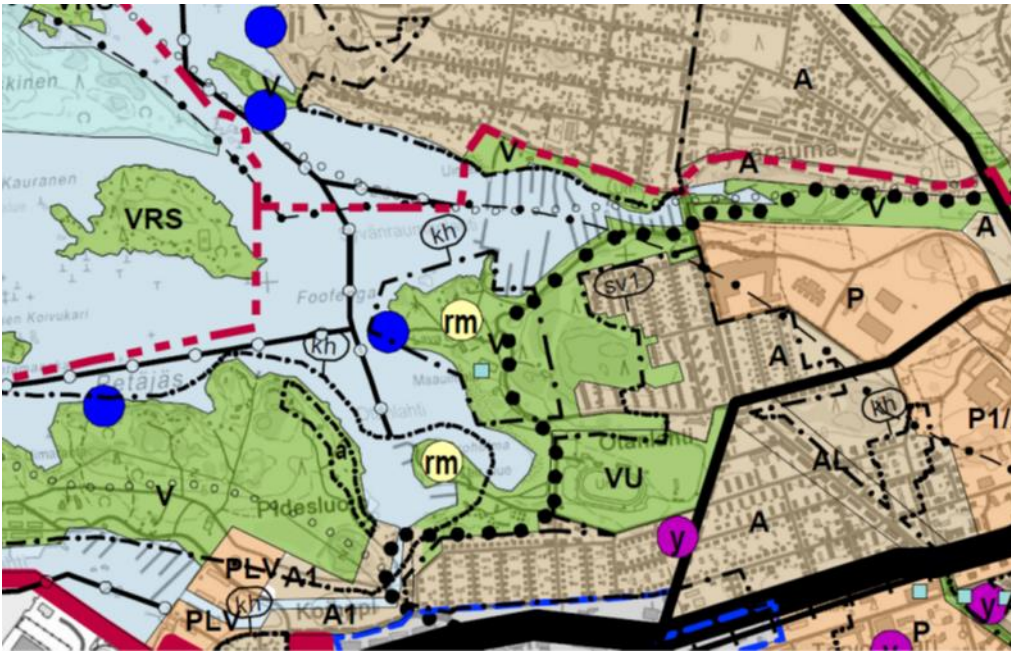
3.2 Yleiskaavat

Yleiskaava 2030

Rauman yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019 ja se on lainvoimainen.

Yleiskaavassa kaava-alue on pääosin virkistysaluetta (V). Otanlahden urheilualue on Urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU). Alue kuuluu laajempaan viher- ja virkistysreittien kokonaisuuteen ja alueen reitistö on osa Merellistä kaupunkireittiä. Fåfångan nokassa on Merkittävä merellinen kontaktikohta, jonka tarkoituksena mahdollistaa merelliset näkymät. Alueelle on osoitettu myös matkailupalveluja (rm). Maauimala on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja Fåfångan

niemi on osoitettu paikallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh). Urheilukentän alue on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.



Rauman yleiskaava 2030.

Rauman keskustan osayleiskaava

Rauman keskustan osayleiskaava on hyväksytty 25.8.2003 ja se on oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Osayleiskaavassa alue on osoitettu pääasiassa Lähivirkistysalueeksi (VL). Otanlahden urheilualue on Urheilu- ja virkistyspalvelujenalue (VU) ja Syvärauman lahden venesatama on osoitettu Venesatama- ja laituri-alueeksi (LV). Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi on osoitettu kaksi aluetta.

Fåfångan nokassa oleva luoto on osoitettu Luonnonsuojelualueeksi, joka on varattu kunnan tarpeisiin (SL/k). Alueelle on osoitettu lähempänä rantaa kulkeva ulkoilureitti sekä Suvitietä myötäilevä kevyenliikenteen reitti.



Rauman keskustan osayleiskaava.

Alueella sijaitsee osayleiskaavan mukaan seuraavat rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavat kohteet:

67 Syväraumanlahden rannan ampumahaudat: merkitään muinaismuistokohteeksi

34 Nokan torppa: merkitään suojelukohteeksi

23 Otan paviljonki: merkitään suojelukohteeksi

Rauman keskustan osayleiskaavan muutos -pohjoisosa

Alueella on vireillä Keskustan osayleiskaavan pohjoisosan muutos. Osayleiskaavamuutos on luonnosvaiheessa ja luonnos on ollut nähtävillä 27.5. – 30.6.2021.



Ote Keskustan osayleiskaavamuutoksen luonnoksesta

Luonnoksessa alue on osoitettu pääasiassa virkistysalueeksi (V), jolla ympäristö säilytetään (/s). Kaavassa alueelle on osoitettu erilaiset suojeluarvot: luonnonsuojelualueet ja luontoarvot (SL, luon-5), kulttuuriympäristön arvoalueet (kh, sm ja suojelukohteet).

Virkistystoimintaa tukeville palveluille (PV) on osoitettu alueita Fåfångan kärjestä, aallonmurtajalaiturin juuresta Merijakamolta sekä Pursikasinon tanssipaviljongin alueelta.

Uusi virkistystoimintaa tukevien palvelujen alue on osoitettu Otantien ja Suvitien liittymään.

Venelaiturien alue on osoitettu Venesatama- tai laiturialueeksi (LV), muuten alue on vesialuetta (W).

Kevyen liikenteen reitti osoittaa alueen pääverkoston, jota ulkoilureitit täydentävät.

Alueelle on osoitettu myös merkittävät näkymät, jotka tulee turvata tarkemmassa kaavoituksessa.

PV Virkistystoimintaa tukevien palvelujen alue.

Alueelle saa sijoittaa virkistystoimintaa tukevia palveluja, kuten veneilypalveluita, ravintoloita, kahviloita ja saunoja, kylpylätoimintaa sekä pienimuotoista majoitustoimintaa. Uusi rakentaminen tulee sovittaa alueelle siten, että huomioidaan kulkureitit, alueen luonto- ja maisema- sekä

kulttuurihistorialliset arvot.

PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.

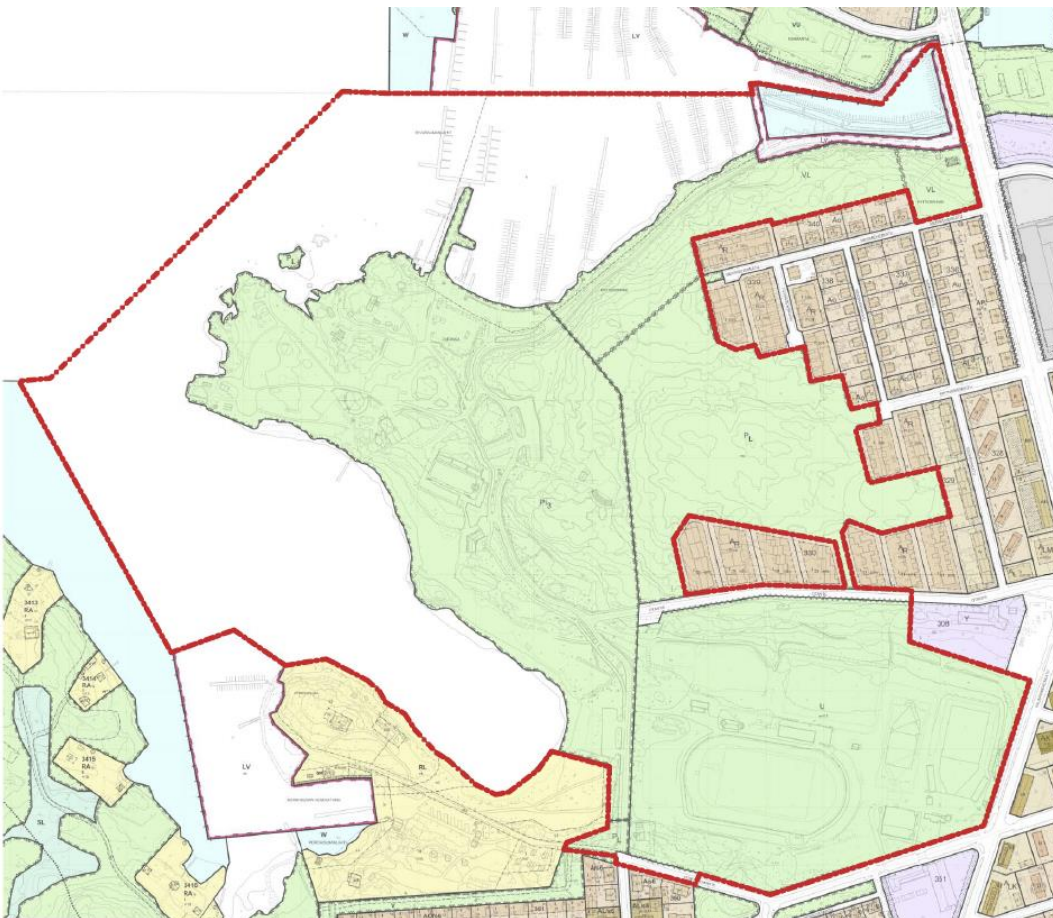
V Virkistystoimintaa tukevien palvelujen alue.

Alueelle saa sijoittaa virkistystoimintaa tukevia palveluja, kuten veneilypalveluita, ravintoloita, kahviloita ja saunoja, kylpylätoimintaa sekä pienimuotoista majoitustoimintaa. Uusi rakentaminen tulee sovittaa alueelle siten, että huomioidaan kulkureitit, alueen luonto- ja maisema- sekä kulttuurihistorialliset arvot.

SL Luonnonsuojelualue.

Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojellut tai suojeltavat luonnonsuojelualueet. Alueenmaankäyttöön mahdollisesti vaikuttavista merkittävistä suunnitelmista ja hankkeista tulee luonnonsuojelusta vastaavalle viranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

3.3 Asemakaava



Ote ajantasakaavasta.

Alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

AK 305 vahvistettu 28.1.1942


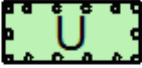



AK 252 vahvistettu 13.9.1977

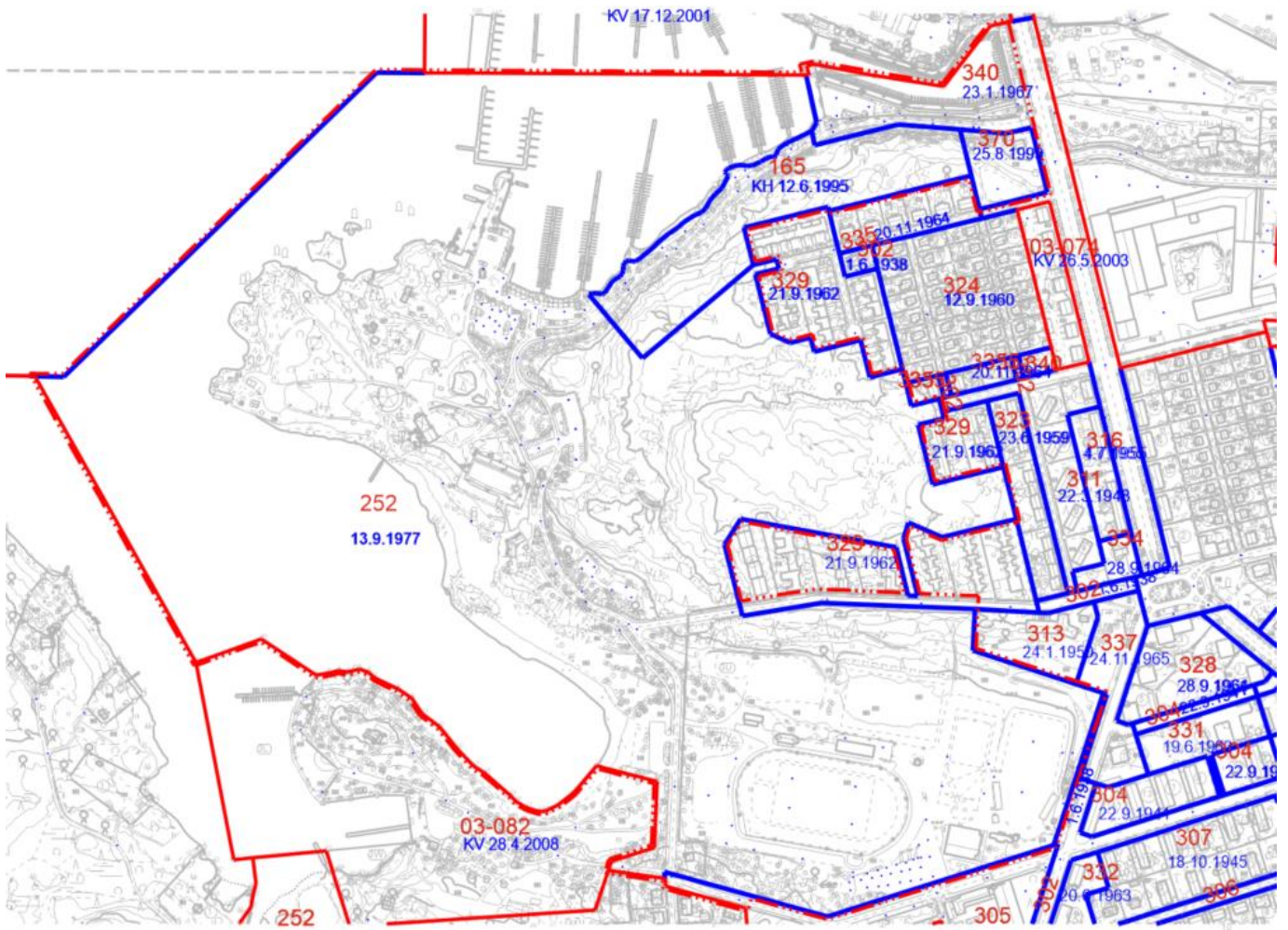
AK 340 vahvistettu 23.1.1967

AK 165 hyväksytty (KH) 12.6.1995

AK 370 vahvistettu 25.8.1999

Asemakaavoissa alue on osoitettu erilaisiksi puisto- ja virkistysalueiksi ja Syväraumanlahden ranta venevalkamaksi (LV). Suvitie kulkee kaavassa puistoalueella.

	Istutettava kansanpuistoalue. Alueelle saa rakentaa yksikerroksisena kerrosaltaan enintään 1000 m ² :n kurssikeskuksen, perustaa uimarantoja, venevalkamia, leikki- ja pallokenttiä sekä rakentaa näitä ja muuta yleistä virkistyskäyttöä varten tarpeellisia yksikerroksisia rakennuksia ja laitteita. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 5 % alueen pinta-alasta. Alueelle saa lisäksi rakentaa edellämainittuja tarkoituksia varten teitä ja pysäköintialueita. Kaikissa toimenpiteissä tulee erityistä huomiota kiinnittää siihen, että hanke soveltuu ympäristöön.
	Urheilualue.
	Luonnontilassa säilytettävä puistoalue.
	Lähivirkistysalue.
	Venevalkama.



Hakemistokartta.

4. Asemakaavamuutoksen tavoitteet

4.1 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kulttuuri-, maisema- ja luontoarvojen säilyttäminen ja alueen kehittäminen siten, että mahdollinen uusi rakentaminen on arvokkaalle alueelle sopivaa ja ottaa huomioon alueen arvot, mittakaavan ja maiseman.

Tärkeä tavoite on myös kuntalaisten vapaa liikkuminen alueella.

Tavoitteena on kehittää aluetta kokonaisuutena siten, että Fåfänga-Poroholma-Otan urheilukeskus –alue kytkeytyy kiinteäksi osaksi kaupungin laajempaa matkailu- ja virkistysverkkoa.

4.2 Tavoitteiden suhde ylemmän asteen kaavoihin

Maakuntakaava

Kaavamuutoksen tavoitteiden voidaan katsoa olevan maakuntakaavan sekä vaihemaakuntakaavojen mukaisia.

Alue on maakuntakaavassa osoitettu virkistysalueeksi ja se sijoittuu matkailun kehittämisvyöhykkeelle. Asemakaavamuutoksessa alue on osoitettu pääosin virkistysalueeksi ja kaavassa on myös turvattu kaikki alueella olevat suojeluarvot (luonto, maisema, kulttuuriympäristö). Kaavassa osoitettu lisärakentaminen toteuttaa matkailun kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräystä; alueella on kiinnitetty erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen ja rakentaminen on yhteen sovitettu kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoin ja asutukseen. Kaavassa on myös huomioitu alueen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen. Myös venesatama-alueen voidaan katsoa olevan maakuntakaavan mukainen.

Osayleiskaava

Rauman keskustan osayleiskaava on vuodelta 2003 ja siinä alue on osoitettu pääosin lähivirkistysalueeksi. Osayleiskaava on Fåfängan alueen osalta hyvin yleispiirteinen ja siinä ei ole osoitettu alueelle tarkempia käyttötarkoituksia.

Osayleiskaava voidaan katsoa osittain vanhentuneeksi ja osayleiskaavan muutostyö onkin vireillä.

Yleiskaava

Rauman Yleiskaava 2030 on oikeusvaikutteinen, mutta ei kumoa alueella olevaa osayleiskaavaa. Yleiskaavassa pääkäyttötarkoituksena alueella on virkistys ja merkittäviä asioita ovat myös paikallisesti ja maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, yhteydet merelle, merellinen kaupunkireitti sekä matkailupalvelut.

Matkailupalveluiden kohdemerkintä on yleiskaavassa osoitettu yleisesti Fåfången nimelle, mutta sen sijainti tarkentuu tarkemmilla kaavatasoilla. Asemakaavan tavoitteiden voidaan todeta olevan yleiskaavan tavoitteiden mukaisia.

5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Fåfångan aluetta on suunniteltu usean vuoden ajan ja alueella on käynnistetty vuosien varrella monia kehitys- ja parannusprojekteja.

Alueen asemakaavat ovat palvelleet hyvin ja mahdollistavat alueen monenlaisen kehittämisen, mutta vanhentuneina ne eivät ota nykylainsäädännön edellyttämällä tavalla huomioon alueen suojeluarvoja, liittyen mm. luontoon, maisemaan ja kulttuurihistoriaan. Tarvetta oli myös ajanmukaisille selvityksille alueen tilanteesta ja arvoista.

5.2 Suunnittelun vaiheet

5.2.1 Aloitus

Kaupunginhallitus kävi kesäkuussa 2010 keskustelun Fåfångan alueen maankäytön kehittämisestä sekä asemakaavan muutoksen alustavista tavoitteista.

Rauman kaupunki etsi kesällä 2013 avoimessa suunnitteluvaraushaussa yhtä tai useampaa yhteistyökumppania Fåfångan alueen toimintojen ja maankäytön suunnitteluun ja toteuttamiseen. Kaupunginhallitus hyväksyi 10.3.2014 suunnitteluvaraukset Narmacon Oy:n ja Riku Räsäsen/perustettavan yhtiön kanssa ja päätti 30.6.2014, että toimijoiden kanssa laaditaan suunnitteluvaraus sopimukset. Suunnitteluprosessiin kuuluvat vuokra-alueen haltijoina myös alueella toimivat yhdistykset.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistui 25.8.2014 ja se postitettiin eri viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin ja se oli nähtävillä 8.9. – 9.10.2014.

5.2.2 Luonnosvaihtoehdot

Kaavoitusjaosto hyväksyi kaavaluonnosvaihtoehdot VE1 ja VE2 kokouksessaan 18.9.2018 (103§).

Molemmissa vaihtoehdoissa oli osoitettu alueen säilytettävät suojeluarvot: luonto-, maisema ja kulttuurihistorialliset arvot. Lisäksi oli osoitettu rantaviivaa mukaileva ulkoilureitti sekä kevyenliikenteen verkosto, pysäköintialueet, virkistyspalveluihin kiinteästi liittyvä urheilualue sekä venesatama- ja sitä palvelevat alueet.

Vaihtoehdot erosivat lähinnä Fåfångan kärjen maankäytön ja etenkin rakentamisen mittakaavan osalta.

Vaihtoehto 1 mahdollisti kooltaan enintään 10 000k-m² suuruisen kylpylä- ja majoitusrakennuksen tanssilavan ja kärjen saunan väliselle alueelle sekä siihen liittyvien pysäköintialueiden rakentamisen alueelle. Hanke sijoittui osittain luontoarvoalueelle.

Vaihtoehto 2 mahdollisti yhteensä 4 000k-m² majoitus- ja saunarakennusten rakentamisen Suvitieltä niemen kärkeen johtavan väylän varrelle. Rakentaminen oli pienimittakaavaisempaa kuin vaihtoehdossa1 ja sijoittui luontoarvoja sisältävän alueen ulkopuolelle.

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdot (AK 03–079) VE1 ja VE2 olivat nähtävillä 17.10. - 19.11.2018.

Luonnosvaihtoehdoista saatiin yhteensä 14 mielipidettä, joista osa oli yhdistysten mielipiteitä ja osassa oli useita allekirjoittajia. Yhtä lukuun ottamatta mielipiteensä jättäneet olivat sitä mieltä, että niemi tulee säilyttää rakentamattomana, vapaana ja luonnontilaisena, mutta hoidettuna lähivirkistysalueena.

Luonnosvaihtoehdoista saatiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Museovirastolta, Satakuntaliitolta, Satakunnan Museolta, Ympäristö- ja lupalautakunnalta sekä Sivistysvaliokunnalta. Pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa ja Rauman Energia Oy:llä ei ollut lausuttavaa.

Lausunnoissa todettiin, että VE1 ei sovellu suunnittelualueelle liian massiivisena kokonaisuutena ja myös VE2, vaikka onkin sopivampi toteutusvaihtoehto, edellyttäisi erityisen huolellista suunnittelua ja sovittamista. Fåfångan nimelle ei tulisi osoittaa olennaisesti nykyisestä maankäytöstä poikkeavaa rakentamista, eikä kokonaan uusia toimintoja ja tulisi tutkia niemen jättämistä rakentamattomaksi lähivirkistysalueeksi. Molemmat vaihtoehdot ovat osayleiskaavan ja maakuntakaavan vastaisia.

Luonnosvaihtoehdoista saadun palautteen perusteella todettiin, että asemakaavamuutoksesta on syytä tehdä rakennemalli, jonka pohjalta lähdetään suunnittelemaan uutta kaavaluonnosta.

5.2.3 Rakennemalli

Fåfångan alueen kaavoitus käynnistettiin uusilla lähtökohdilla, jotka perustuvat vuoden 2018 lopulla nähtävillä olleista luonnosvaihtoehdoista saatuun palautteeseen. Sekä viranomaisilta että kuntalaisilta saaduissa mielipiteissä ja lausunnoissa toivottiin, että Fåfångan kärkeen ei sijoiteta massiivista lisärakentamista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, versio03) tarkistettiin 18.6.2019 ja se toimitettiin eri viranomaisille sekä osallisille.

Rakennemallia esiteltiin Kaavoitusjaoston kokouksen info-osuudessa 11.6.2019.

Fåfångan asemakaavamuutoksen tarkistettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä rakennemalli ja siihen liittyvä havainnollistava materiaali olivat nähtävillä 18.6. – 6.9.2019.

Rakennemallissa mahdolliselle lisärakentamiselle esitettiin uutta paikkaa Otantien ja Suvitien risteyskohtaan, jolloin myös liikenneyhteydet linjataan uudelleen. Rakennemalli mahdollistaa uuden kylpylähotellin rakentamisen rannan tuntumaan, keskeiselle paikalle siten, että hyvät yhteydet alueen eri toimintoihin säilyvät. Vähäistä, mittakaavaltaan alueelle soveltuvaa lisärakentamista on esitetty myös maauimalan pohjoispuolelle ja Fåfångan kärkeen Merskan saunan yhteyteen sekä Merijakamolle.

Rakennemallista saatiin yhteensä neljä mielipidettä, joista kaksi yksityishenkilöiden ja kaksi alueella toimivien yhdistysten. Lisäksi Museovirasto piti tärkeänä vedenalaisen kulttuuriperinnön selvityksen tekemistä, koska rakennemallissa on esitetty rakentamista vesialueelle.

5.2.4 Asemakaavaluonnos

Kaavoitusjaosto hyväksyi kaavaluonnoksen kokouksessaan 21.5.2020 §.

Asemakaavan muutosluonnos (AK 03–079) oli nähtävillä 29.5. -30.6.2020 Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa sekä nettisivuilla.

Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä neljä mielipidettä. Yhdessä mielipiteessä esitettiin kylpylälle toista sijaintia maauimalan pohjoispuolella, toisessa korostettiin vapaiden rantojen merkitystä ja vastustettiin mittavaa lisärakentamista. Alueen vuokralaisina olevien yhdistysten mielipiteissä toivotaan, että harrastustoiminta saa jatkua ja alueelle pääsy sekä pysäköinti järjestetään. Kooste mielipiteistä ja vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Lausunnot

Viranomaislausunnot saatiin Satakuntaliitolta, Satakunnan Museolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Tukesilta, Ympäristö- ja lupalautakunnalta, Tekniseltä valiokunnalta ja Sivistysvaliokunnalta.

Sosiaali- ja terveystoimialalla, Terveystoimialalla ja Rauman Energia Oy:llä ei ollut lausuttavaa tai huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Lausunnoissa pidettiin esitettyä kylpylärakennusta osayleiskaavan ja myös maakuntakaavan määräyksen vastaisena ja esitettyyn paikkaan liian suurena. Lausunnot, kooste saaduista lausunnoista sekä vastineet ovat liitteenä.

Kaavaratkaisua ja erityisesti mahdollista kylpylää ja sen sijaintia on käsitelty Kaavoitusjaoston kokouksien informaatio-osuuksissa useaan kertaan. Saadun palautteen, lausuntojen sekä evästysten perusteella kaavaehdotuksessa on syytä esittää Otantien ja Suvitien liittymään vasta alustava ohjeellinen sijainti mahdolliselle tulevaisuuden kylpylälle. Hankkeen toteuttaminen edellyttää vielä uutta asemakaavamuutosta, missä määritellään mm. reunaehdot, rakentamisen määrä, rakentamistapaohjeet sekä arvioidaan erilaiset vaikutukset.

Saadun palautteen perusteella tarkennettiin ja selkeytettiin kaavamääräyksiä, laadittiin rakentamis- ja korjaustapaohjeet, osoitettiin tontit Nokan torpan ja Lehtolan alueille, osoitettiin tulva- alue, tarkennettiin alueiden rajautumista, katualueita, rakennusaloja ja rakennusoikeuksia sekä päivitettiin kaavaselostusta.

Kaavoitusjaosto hyväksyi laaditut vastineet kokouksessaan 25.1.2022 7§.

5.2.5 Asemakaavaehdotus

Kaavoitusjaosto hyväksyi kaavaehdotuksen kokouksessaan 25.1.2022 7§.

Kaavaehdotukseen tehtiin tonttien rajoja ja kaavan rajautumista sekä kaavamääräyksiä koskevia tarkennuksia ennen nähtäville asettamista.

Asemakaavan muutosehdotus (AK 03–079) oli nähtävillä 28.4. – 31.5.2022.

Asemakaavamuutoksesta jätettiin ehdotusvaiheessa 3 muistutusta. Muistutukset ja vastineet ovat liitteenä.

Viranomaislausunnot pyydettiin ja saatiin ehdotusvaiheessa Satakuntaliitolta, Satakunnan Museolta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskukselta. Lausunnot sekä vastineet ovat liitteenä.

Saadun palautteen perusteella asemakaavamuutokseen tehtiin seuraavat muutokset:

- Tulvarajaus osoitetaan suosituksen mukaisesti toistuvuudella 1/250v
- Kesäteatterialueen rajausta tarkennetaan
- Rantatalon rakennusoikeutta tarkennetaan
- Tontin 390-1 rajausta ja ulkoilureitin sijaintia on tarkistettu
- Merijakamon pään korttelialue on rajattu nykyisen vuokra-alueen mukaiseksi
- Kaavaan on palautettu mm. rakennetun kulttuuriympäristön arvoja, maiseman ja tulvavaaran huomioimista sekä yleisen virkistyksen olosuhteiden turvaamista edellyttävät Yleismääräykset
- Kaavaan on lisätty määräyksiä polkupyöräpysäköinnistä.
- Kaavaselostukseen on tehty täydennyksiä, erityisesti vaikutusten arviointiin

Lisäksi uudessa kaavaehdotuksessa huomioidaan kesällä 2022 tuhoutuneen saunarakennuksen korvaavalle uudelle virkistyspalvelurakennukselle asetetut tavoitteet. Tämä tarkoittaa rakennusoikeuden kasvattamista merkittävästi sekä kerrosluvun nostamista yhdestä kahteen. Myös korttelialueen ja rakennusalojen rajausta on tarkistettu.

Koska kaavamuutoksen tehtiin ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen merkittäviä muutoksia, ehdotus asetettiin uudelleen nähtäville: Ehdotus 2

Asemakaavamuutoksen ehdotus 2 sekä rakentamistapaohjeet (AK 03-079) olivat nähtävillä Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa sekä internetissä 6.10. – 8.11.2022 välisen ajan. Asemakaavaehdotuksesta saatiin kaksi muistutusta.

Viranomaislausunnot saatiin Satakuntaliitolta, Satakunnan Museolta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Lausunnoissa pidettiin Merijakamon suunniteltua uudisrakentamista kattoterasseineen ja kelluvine rakennuksineen ja rakenteineen liian massiivisena kyseiselle paikalle ja sen sovittamista rantamaisemaan haasteellisena.

Muistutusten ja lausuntojen perusteella kaavaehdotukseen 2 tehtiin seuraavat muutokset ja tarkennukset:

- Asemakaavamuutoksessa tontin 388-1 ja sen viereisen kelluvan saunarakennuksen mahdollistavan laiturialueen vesikatton ylimmän kohdan korkeusasema rajattiin.
- Tontin 388-1 rakennusaloja tarkennettiin ja toisen kerroksen mahdollistavaa rakennusalaa rajattiin tarkemmin.
- Rakentamistapaohjetta päivitettiin ja selostusta täydennettiin erityisesti vaikutustenarvioinnin osalta.

Lisäksi nähtävilläolon jälkeen tarkennettiin tontin 3-388-1 pyykin 12 sijainti sitovan tonttijaon mukaiseksi.

5.2.6 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaavamuutos on ollut vireillä vuodesta 2007 asti, mutta kaavatyö käynnistyi keväällä 2014.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistui 25.8.2014 ja se postitettiin eri viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin ja se oli nähtävillä 8.9. – 9.10.2014.

Kaavaluonnosvaihtoehdoista VE1 ja VE2 pyydettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiset lausunnot

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdot (AK 03–079) VE1 ja VE2 olivat nähtävillä 17.10. – 19.11.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, versio03) tarkistettiin 18.6.2019 ja se toimitettiin eri viranomaisille sekä osallisille.

Fåfångan asemakaavamuutoksen tarkistettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä rakennemalli ja siihen liittyvä havainnollistava materiaali olivat nähtävillä 18.6. – 6.9.2019.

Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 29.5. -30.6.2020 ja siitä pyydettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiset lausunnot.

Kaavaluonnosta ja kaavaehdotusta on valmisteltu yhteistyössä aluepalvelun ja kiinteistö- ja mittaustoimen kanssa.

Asemakaavamuutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 28.4. – 31.5.2022. Ehdotuksesta saatiin kolme muistutusta. Ehdotuksesta pyydettiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Satakuntaliiton ja Satakunnan museon lausunnot.

Asemakaavamuutosehdotus 2 oli uudelleen nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 6.10. – 8.11.2022. Ehdotuksesta saatiin kaksi muistutusta. Ehdotuksesta 2 pyydettiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Satakuntaliiton ja Satakunnan museon lausunnot.

6. Asemakaavan kuvaus

Fåfångan asemakaavamutoksen luonnoksessa on osoitettu alueen säilytettävät suojeluarvot: luonto-, maisema ja kulttuurihistorialliset arvot. Lisäksi on osoitettu rantaviivaa mukaileva ulkoilureitti sekä kevyenliikenteen verkosto, pysäköintialueet, virkistyspalveluihin kiinteästi liittyvä urheilualue sekä venesatama- ja sitä palvelevat alueet.

Pääosin kaavassa on todettu nykyinen olemassa oleva tilanne ja turvattu sen säilyminen ja arvot. Lisärakentamista on osoitettu Fåfångan kärkeen, maauimalan yhteyteen sekä Syväraumanlahden aallonmurtajan läheisyyteen ns. Merijakamon alueelle.

6.1 Kaavan rakenne

Asemakaavassa on osoitettu erilaiset suojeluarvot.

Luontoarvot on osoitettu Luonnonsuojelualueina (SL) tai alueen osana, jolla sijaitsee merkittäviä luonnonarvoja (sl). Fåfångan niemen alueilla hoitoa ohjataan Luontoarvojen hoito- ja käyttösuunnitelmalla.

Maiseman kannalta merkittävimmät alueet on osoitettu kaavassa erilaisilla ma-merkinnöillä, joilla suojataan alueen maisema-arvoja. Maisema-arvot tulee kuitenkin huomioida koko alueella, mistä on määräys myös rakentamistapaohjeissa. Kärjen luonnonsuojelualueen maisema-arvoja ei ole erikseen osoitettu.



Kaavassa osoitetut luontoarvot vihreällä ja maisema-arvot violetilla.

Asemakaavassa osoitetaan alueen suojelurakennukset sr-merkinnöillä. Rakennusinventoinnissa A- ja B-luokkaan arvotetut rakennukset on osoitettu merkinnällä sr12 ja C-luokkaan arvotetut rakennukset merkinnällä sr16. Suurin osa suojelurakennuksista sijoittuu virkistysalueelle.



Kaavassa osoitetut sr12-rakennukset violetilla ja sr16-rakennukset vihreällä.

Uutta rakentamista on osoitettu erityisesti Huvi- ja viihdepalvelujen (PV) ja virkistyspalvelujen alueelle (PV1), mutta lisärakentamista on mahdollistettu myös virkistysalueelle sijoittuvilla rakennusaloilla.

Asemakaavasta merkittävin osa on vesialuetta ja virkistysaluetta tai siihen verrattavaa aluetta. Virkistysalue sisältää myös mm. pysäköintialueita ja suojelurakennuksia, mutta aluetta tulee suunnitella virkistyskäytön ehdoilla.

Asemakaavassa on osoitettu tulevaisuuden varaus mahdolliselle kylpylähotellille Suvitien ja Otantien liittymään. Hankkeen toteuttaminen edellyttää kuitenkin uutta asemakaavamuutosta, missä määritellään mm. reunaehdot, rakentamisen määrä, rakentamistapaohjeet sekä arvioidaan erilaiset vaikutukset.

Asemakaavassa on osoitettu uusi Suvitien katualue ja kevyenliikenteen väylät, mutta myös koko niemen kiertävä ulkoilureitti, mikä on merkittävä osa alueen virkistyskäyttöä.

6.2 Korttelialueet ja mitoitus

Alueella on osoitettu virkistys- ja urheilualueeksi (VL ja VU) yhteensä 27ha ja vesialueeksi (W) 22ha.

Pääasiassa virkistysalueet ovat julkisia vapaita ranta- ja metsäalueita, joilla on myös luonto- tai maisema-arvoja. Virkistysalueilla sijaitsee myös suojelurakennuksia mm. maauimala ja sen viereinen kioskirakennus sekä urheilualan paviljonki. Alueelle sijoittuvat myös kesäteatteri ja Kiikartorni. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta myös uudelle rakentamiselle maauimalan länsipuolelle ja Otanlahden pohjukkaan. Rakentamista ohjataan rakentamistapaohjeilla.

Asemakaavamuutoksessa luonnonsuojelualuetta (SL) on yhteensä 4.2ha.

Huvi- ja virkistyspalveluiden korttelialueita (PV ja PV1) on neljä ja niitä on yhteensä 1.2ha. Pääosa alueen rakennusoikeudesta sijoittuu näille alueille ja sitä on yhteensä 1 705k-m², kun ei oteta huomioon suojelurakennusten rakennusoikeutta. Merijakamon laiturialueella uudelle sauna/ravintolarakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 000k-m². Kärjen saunatontilla on yhteensä 500k-m² lisärakennusoikeutta nykyisten suojelurakennusten lisäksi. Rakentamista ohjataan molemmilla tonteilla kaavamääräysten lisäksi rakentamistapaohjeilla.

Maauimala on suojelurakennus ja se sijoittuu lähivirkistysalueelle, mutta sille on osoitettu suojavyöhyke (vu2). Maauimalan länsipuolelle on mahdollista rakentaa virkistyskäyttöä palvelevia rakennuksia (150k-m²), jotka on sovitettava ympäristöön. Rakentamista ohjataan rakentamistapaohjeilla.

Kulttuuri- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueita (YU) on yhteensä 0.3ha ja rakennusoikeutta yhteensä 1 800k-m².

Alueelle on osoitettu pinta-alaltaan 2ha suuruinen venesatama-alue (LV), joka sisältää myös pysäköintiä ja 200k-m² rakennusoikeutta.

Yleiseen pysäköintiin on osoitettu alueita sekä omana alueena (LP) noin 1 ha että alueiden sisäisinä aluevarauksina (lp).

Alueella sijaitsee yksi 906m² suuruinen omakotitalotontti (AO).

6.3 Suhde ylempään asteen kaavoihin

Asemakaavamuutoksella todetaan nykyinen tilanne, päivitetään alueen suojeluarvot ja tuetaan virkistyskäytön tehostamista maltillisella lisärakentamisella.

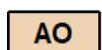
Asemakaavassa tarkennetaan yleispiirteistä Keskustan osayleiskaavaa ja lisäksi otetaan huomioon Yleiskaavassa 2030 asetetut tavoitteet liittyen kulttuuriympäristöön, yhteyksiin merelle, merelliseen kaupunkireittiin sekä matkailupalveluihin.

Asemakaavamuutoksessa ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja, vaan tuetaan olemassa olevia, osoittamalla omat tontit sekä sallimalla harkitusti myös lisärakentaminen.

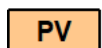
Asemakaavamuutos on yleiskaavojen mukainen.

6.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

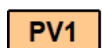
KAAVAMÄÄRÄYKSET



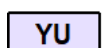
Erillispientalojen korttelialue.



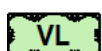
Huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue.



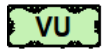
Virkistyspalvelujen alue yleiseen tai yhteisöjen käyttöön. Aluetta ei saa käyttää vapaa-ajan asuntona. Alueelle osoitettujen ulkoilureittien käyttöä ei saa estää.



Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.



Lähivirkistysalue.



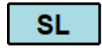
Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.



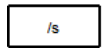
Venesatama/ venevalkama.



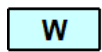
Yleinen pysäköintialue.



Luonnonsuojelualue.



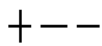
Alue, jolla ympäristö säilytetään.



Vesialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



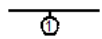
Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

3

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

123

Korttelin numero.

SUVITIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Iu^{3/4}

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

+15

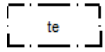
Alueelle saa rakentaa enintään 15 k-m² suuruisen talousrakennuksen, olemassa olevien ja kaavassa osoitettujen talousrakennusten lisäksi.



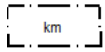
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



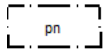
Rakennusala.



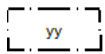
Rakennusala, jolle saa rakentaa kattamattoman ravintolaterassin.



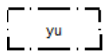
Rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskimyymälän.



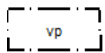
Näkötornin rakennusala.



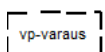
Kulttuuritoimintaa palveleva alueen osa. Alueelle saa sijoittaa kesäteatterin sekä siihen liittyviä rakennuksia ja rakennelmia.



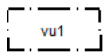
Rakennusala, jolle saa sijoittaa urheilutoimintaa palvelevia katoksia ja katsomorakenteita rakennusoikeuden estämättä.



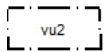
Virkistyspalvelurakennusten rakennusala.



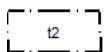
Ohjeellinen varaus kylpylähotellille. Edellyttää asemakaavamuutosta sekä sen yhteydessä mm. liikenne- ja kaupunkikuvatarkasteluja sekä vaikutusten arviointia.



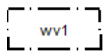
Virkistysalueena toimiva urheilualueen osa. Alueen metsäinen luonne on säilytettävä.



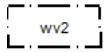
Maauimalalle varattu alueen osa.
Alueella on huomioitava maauimalan suojeluarvot ja hankkeista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
Alue on mahdollista aidata, mutta aita ei saa estää kulkua uimarannalla ja aidan tulee soveltua kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.



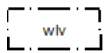
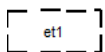
Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 40 k-m² suuruisen talousrakennuksen. Rakennuksen runkoleveys saa olla enintään 6 m ja kokonaiskorkeus enintään 4,5 m. Kattokulma voi vaihdella 1:2 - 1:3.





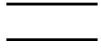

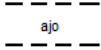
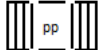


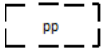

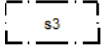
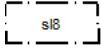
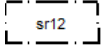
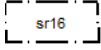


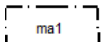
Uima-alueeksi varattu alueen osa.
Alueelle saa sijoittaa uimalaitureita, hyppyrakennelmia sekä muita yleistä uimarantaa palvelevia rakenteita ja laitteita. Alueella on tehtävä vedenalaisen kulttuuriperinnön selvitys.

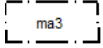


Laiturialueeksi varattu alueen osa.
Alueelle saa sijoittaa laitureita, hyppyrakennelmia, saunoja sekä muita virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia, rakenteita ja laitteita. Toimintojen, rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistoria sekä maisema-arvot. Alueella on tehtävä vedenalaisen kulttuuriperinnön selvitys.
Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa.



Vesialueena säilytettävä alueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.

	Alueella voidaan järjestää alueellista hulevesien käsittelyä.
	Säilytettävä/ istutettava puurivi.
	Katu.
	Ulkoilureitti.
	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi säältä suojattu polkupyörien säilytystä palveleva pyöräpaikka.
	Merkintä osoittaa, kuinka monelle prosentille yhtäaikaaisesti kohteessa enimmillään olevien ihmisten määrästä on osoitettava polkupyöräpysäköintipaikka.
	Ohjeellinen polkupyöräpysäköinnille varattu alueen osa.
	Merkinnällä varustetulla alueella on noudatettava liitteenä olevia rakentamistapaohjeita.
	Alueen osa, jota on hoidettava siten, että luonnonympäristön ominaispiirteet säilyvät.
	Alueen osa, jolla sijaitsee merkittäviä luontoarvoja. Hoidetaan käyttö- ja hoitosuunnitelman mukaisesti.
	Suojeltava rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta on hoidettava ja korjattava siten, että sen alkuperäiset rakenteet, rakennusosat, yksityiskohdat, materiaalit ja värit säilytetään.
	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.
	Erittäin harvinaisen (1/250a) meritulvan alue. Alueella tulee huomioida tulvan vaikutukset, suojaukset ja mahdolliset turvajärjestelyt.
	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailta rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
	Maisemallisesti arvokas alueen osa. Säilytettävä.



Avoimena maisemana pidettävä alueen osa.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Kaava-aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä, uuden rakentamisen rakentamisesta ja olemassa olevan suojelurakennuksen korjaamisesta on pyydetty museoviranomaisen lausunto. Myös rakennusta merkittävästi muuttavista korjaustoimenpiteistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto. Alueella on noudatettava asemakaavan liittyviä Rakentamis- ja korjaustapaohjeita.

Uusi rakentaminen tulee sovittaa olemassa olevaan ympäristöön siten, että alueen ja olemassa olevien rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Suunnittelussa tulee huomioida erityisesti maisema sekä näkymät maalta ja mereltä ja mahdollisuuksien mukaan on säilytettävä olemassa oleva puusto. Rakentamisessa on erityistä huomiota kiinnitettävä rakennusten ja rakenteiden korkeuteen, korkeusasemaan ja suuntaukseen.

Alueelle osoitetun ulkoilureitin tulee olla julkisessa käytössä, myös silloin kun se on osoitettu korttelialueelle ja sen tulee olla soveltuvin osin myös esteetön. Rannan läheisyydessä tulee ottaa huomioon alimman mahdollisen rakentamiskorkeuden lisäksi myös rannan suunnasta avautuva näkymä siten, että rantaa myötäilevä ulkoilureitti muodostuu mahdollisimman miellyttäväksi.

Pysäköintialueet on toteutettava siten, että niistä ei muodostu laajoja kenttiä, vaan pysäköinti sijoittuu puiden ja kasvillisuuden suojaan.

Alueella alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000+2,40 m.

Alue sijoittuu osittain tulva-alueelle ja suunnittelussa tulee huomioida mahdollisen tulvan toistuvuus sekä sen vaikutukset rakennukseen ja sen rakenteisiin, korkeusasemaan sekä mahdollisiin tulvasuojauksiin ja turvajärjestelyihin.

Alueella tulee järjestää hyvin saavutettava polkupyöräpysäköinti ja se voidaan toteuttaa sekä korttelialueilla että pysäköintiin varatuilla alueilla ja liikenne- ja katualueilla.

Alueen rakentamista ja maankäyttöä ohjataan myös Rakentamis- ja korjaustapaohjeilla, jotka ovat selostuksen liitteenä.

6.5 Nimistö

Voimassa olevasta asemakaavasta tulevat puistojen nimet Fåfånga ja Patteririnne. Urheilualue on nimetty Otanlahden urheilualueeksi.

Voimassa olevassa kaavassa ei ole katua, eikä siten kadulla nimeä, mutta alueen poikki kulkeva katu nimetty opaskartoissa Suvitieksi. Asemakaavamuutoksessa katu on Suvitie ja se mutkittelee Syväraumankadun ja Poroholmantien välisellä alueella.

7. Kaavan vaikutukset

Voimassa olevaan kaavaan verrattuna asemakaavamuutos ottaa nykyistä paremmin huomioon alueen suojeluarvot, sillä alueella on tehty monipuoliset selvitykset erilaisista luonto-, maisema- ja kulttuurihistoriallisista arvoista sekä rakennusinventointi. Lisäksi on arvioitu luontoarvojen kestävyyttä ja laadittu alueen luontoarvoalueille hoito- ja käyttösuunnitelma.

Asemakaavassa arvokkaat alueet, kohteet ja rakennukset on osoitettu ja niiden suojelua, käyttöä ja hoitamista ohjataan kaavamääräyksillä sekä korjaustapaohjeilla.

Voimassa olevaan kaavaan verrattuna asemakaavamuutoksessa on vähemmän varsinaista virkistysalueeksi osoitettua aluetta, mutta osoitetut toiminnot ovat virkistysaluetta ja –toimintaa tukevia palveluja, kuten olemassa oleva kesäteatteri, erilaiset saunapalvelut jne. Myös Suvitien katualueen osoittaminen asemakaavassa selkeyttää tilannetta.

Alueen tehokkaampi käyttö edellyttää myös pysäköintipaikkoja ja asemakaavassa on osoitettu useita alueita pysäköintiin, mitä ei aikaisemmassa asemakaavassa oltu huomioitu.

Pysäköintialueet on sijoitettu siten, että palvelevat lähialueen toimintoja, mutta eivät vaaranna suojeluarvoja. Tarkoituksena on, että pysäköintialueet toteutetaan siten, että niistä ei muodostu laajoja kenttiä, vaan pysäköinti sijoittuu puiden ja kasvillisuuden suojaan.

Asemakaavassa on osoitettu alustava ohjeellinen sijainti mahdolliselle kylpylälle Otantien ja Suvitien liittymään. Hankkeen toteuttaminen edellyttää vielä uutta asemakaavamuutosta, missä määritellään mm. reunaehdot, rakentamisen määrä, rakentamistapaohjeet sekä arvioidaan erilaiset vaikutukset, joten tässä kaavassa ei arvioida kylpylärakentamisen vaikutuksia.

Virkistysarvojen säilyminen ja verkon toimivuus

Asemakaavamuutoksella selkeytetään alueen käyttöä ja turvataan sekä kulkuyhteyksiä että virkistyskäyttöä. Nykyiselläänkin virkistyskäytössä olevat alueet on osoitettu virkistykseen. Lisäksi sekä kävelyn ja pyöräilyn verkostot tukevat Yleiskaavassa 2030 osoitettua Merellistä kaupunkireittiä, jonka varrelle sijoittuu mielenkiintoisia virkistyskohteita. Kaavassa on osoitettu monipuolinen virkistysreitistö ja mm. ulkoilureitti kulkee rantoja pitkin ja yhdistää koko niemen reitistön.

Toimintojen laajentamisen vaikutukset

Asemakaava mahdollistaa lisärakentamisen alueella ja lisärakentaminen tuo alueelle sekä uusia toimintoja että mahdollisesti laajentaa nykyisiä.

Lisääntyvät toiminnot alueella saattavat lisätä liikennettä ja käyttäjämääriä sekä aktiivisuutta. Alue sijoittuu kaupunkirakenteessa kuitenkin hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Aikaisemmassa kaavassa puistoalueella sijainnut Suvitie on osoitettu katualueeksi ja kadun mitoituksella rajataan liikennettä ja nopeuksia sekä hillitään läpiajoa, mikä ohjaa vilkkaana aikana autoliikennettä alueen ulkopuolelle ja käyttämään kevyttä liikennettä. Alue on myös helposti saavutettavissa sekä polkupyörillä että kävellen. Pyöräilyyn kannustetaan myös polkupyöräpysäköintinormeilla.

Pysäköintipaikkojen tarve alueella vaihtelee voimakkaasti eri vuodenaikoina ja myös riippuen alueen käytöstä. Varsinkin kesäaikaan saattaa olla päällekkäisiä tapahtumia, kun samanaikaisesti olisi tarvetta uimarantaa, virkistystä ja veneilyä palveleville pysäköintipaikoille. Alueelle on asemakaavassa osoitettu useita alueita pysäköintiin.

Fåfångan alue on virkistystoimintojen kokonaisuus ja asemakaavamuutos mahdollistaa alueen käyttämisen erilaiseen virkistystoimintaan. Alueelle sijoittuu sekä luonnossa ja hiljaisuudessa tapahtuvaa virkistymistä, mutta myös erilaisia kulttuuripalveluja ja tapahtumia. Osa toiminnoista sijoittuu rakennusten sisätiloihin, osa taas ulos ja esim. terassialueille, mikä vaikuttaa toimintojen aiheuttamiin häiriöihin. Erilaiset ulkoilmakonsertit ja -tapahtumat saattavat aiheuttaa melua, mikä häiritsee lähialueen asukkaita tai alueen käyttäjiä. Tilapäisistä, erityisen häiritsevää melua aiheuttavista tapahtumista tehdään meluilmoitus.

Maisemavaikutukset

Kaavassa on osoitettu ja turvattu alueen maisema-arvoja sekä merkittäviä näkymiä esim. merelle. Kaavan merkittävimmät maisemavaikutukset koskevat sen mahdollistamaa uudisrakentamista. Uudisrakentamisen maisemavaikutuksia hillitään kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeilla, mm. määrittelemällä rakennusten sijaintia sekä enimmäiskorkeuksia.

Tulvariskien arviointi

Rannan läheisyydessä olevat rakennukset ja toiminnot sijoittuvat tulvavaara-alueelle. Kaavakartalle on merkitty erittäin harvinaisen meritulvan (1/250a) peittämä alue ja rakentamistapaohjeissa määrätään, että lisärakentamisessa tulee ottaa huomioon tulvariskit sekä sen vaikutukset rakennukseen ja sen rakenteisiin, korkeusasemaan sekä mahdollisiin tulvasuojauksiin ja turvajärjestelyihin. Uutta rakentamista on osoitettu tulva-alueelle ainoastaan olemassa olevilla rakennuspaikoilla. Tulva-alueelle sijoittuvat toiminnot eivät lisäksi ole merkittäviä tai tulville herkkiä ja vakituista asumista alueella ei ole.

Ilmastovaikutukset

Asemakaavamuutoksessa hyödynnetään olemassa olevaa rakennetta ja säilytetään olemassa olevat rakennukset ja rakenteet sekä metsät ja viheralueet.

Alueen käyttö perustuu virkistykseen ja kävelyn sekä pyöräilyn tukemiseen. Alue kuuluu myös oleellisena osana kevyenliikenteen verkostoon ja yhteydet keskustan ja Fåfångan välillä ovat kehittymässä.

Alue sijaitsee meren rannalla ja erityisesti sään ääri-ilmiöt vaikuttavat voimakkaasti. Alueelle ei ole sijoitettu herkkiä toimintoja ja kaavassa edellytetään huomioimaan tulvan vaikutukset alueen käytössä.

Merijakamon alueella on asemakaavamuutoksessa otettu käyttöön aallonmurtajalaiturin alue nykyistä tehokkaammin. Jo rakennuskäytössä olevaa aluetta kehitetään edelleen ja kaava mahdollistaa nykyistä suuremman rakennuksen rakentamisen, mutta uutta aluetta ei varata rakentamiselle.

Kaavan mahdollistamat kelluvat rakenteet ja rakennukset mahdollistavat alueen tehokkaan käytön ja toimintojen sijoittamisen siten, että ei jouduta kaatamaan puustoa, louhimaan kalliota tai ottamaan käyttöön uutta rantaviivaa. Kelluva rakenne lisää muuntojoustavuutta sekä mahdollistaa rakenteen uusiokäytön ja siirtämisen esim. kokonaan toiseen paikkaan.

Hulevedet

Alueen hulevesien kulkua on selvitetty viime vuosina, koska uimaveden laatu on merkittävästi heikentynyt. Otanlahden pohjukassa sijaitsevalle pysäköintialueella on mahdollista järjestää tarvittaessa hulevesien käsittelyä, mikäli nykyiset toimet eivät ole riittäviä.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta		
Yhdyskuntarakenne	ei muutosta	0
Väestö	ei vaikutusta	0

Julkiset palvelut	Kaavassa on osoitettu aluevaraus ja rakennusoikeutta kesäteatterille ja urheilualan liikuntarakennukselle. Kaava mahdollistaa myös erilaiset urheilu- ja virkistyspalvelut.	+
Yksityiset palvelut	Kaava mahdollistaa palveluiden kehittämisen ja uusien virkistyspalveluiden tuomisen alueelle	+
Työpaikat, elinkeinotoiminta	Kaava mahdollistaa uuden elinkeinotoiminnan ja työpaikkojen lisäämisen alueella.	+
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta		
Kaupunkikuva	Kaavassa on suojattu merkittäviä maisema-alueita ja näkymäsuuntia. Suojelurakennukset on osoitettu kaavassa. Rakentamista ohjataan rakentamistapaohjeilla ja kaavamääräyksillä.	+
Vaikutukset luontoon ja maisemaan / muutoksen suunta		
Luonnonolot	Kaavassa on otettu huomioon ja osoitettu alueen luonnonarvot	+
Maisema	Maisema-arvot on tunnistettu ja osoitettu kaavassa. Maisemavaikutuksia ohjataan kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeilla.	0
Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen / muutoksen suunta		
Liikenne	Alueelle osoitetaan Suvitien katualue ja kevyenliikenteen yhteydet sekä pysäköintialueet. Kaavassa turvataan kevyenliikenteen reitit.	+
Yhdyskuntatekninen huolto	Alueen kunnallisteknistä verkostoa uusitaan, mutta kaava ei aseta erityisiä vaatimuksia.	0
Vaikutukset talouteen / muutoksen suunta		
Kaavatalous	ei muutosta	0

Vaikutukset terveyteen / muutoksen suunta		
Ympäristöhäiriöt	Ei muutoksia.	0
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin / muutoksen suunta		
Sosiaalinen ympäristö	Kaikille avoin virkistysalue	0
Vaikutukset kulttuuriin / muutoksen suunta		
Kulttuurihistoria	Alueen kulttuurihistorialliset arvot on osoitettu kaavassa.	+

8. Asemakaavan toteutus ja tulkinta

Asemakaavassa osoitetun lisärakentamisen aikataulua ei ole tiedossa. Asemakaavamuutosta on tehty yhteistyössä aluepalveluiden suunnittelun kanssa ja osa katuverkkoon, venevalkामीin ja pysäköintiin liittyvistä hankkeista on jo toteutettu tai toteutumassa.

Asemakaavassa on osoitettu ohjeellinen varaus kylpylähotellille (vp-varaus). Hankkeen toteuttaminen edellyttää uuden asemakaavamuutoksen laatimista. Varausaluetta voidaan käyttää kaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen virkistys- ja urheilualueena ja esim. leikkikentän perustaminen on mahdollista, jos se ei edellytä puiden kaatamista.

Virkistyspalvelurakennusten rakennusaloille voidaan sijoittaa erilaisia virkistystä palvelevia toimintoja. Toiminnoissa suositaan merellisiä palveluja esim. risteilylippujen myynti, melontavälineiden vuokraus, kalan savustus ja myynti.

Asemakaavamuutosta on ohjannut yhteistyöryhmä, johon on kuulunut edustajia eri hallinnon alueilta. Kaavatyöhön ovat osallistuneet kaavoitusarkkitehti Outi Virola ja kaavavalmistelija Jussi Helminen.

Raumalla 9.12.2022

Outi Virola
kaavoitusarkkitehti

Raumalla
Rauman kaupungin tekninen toimiala / kaavoitus

Juha Eskolin
kaavoitusjohtaja

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	684 Rauma	Täyttämispvm	22.09.2022
Kaavan nimi	FÄFÄNGA		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	11.06.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	03-079
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	60,2265	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	60,2265

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	60,2265	100,0	6375	0,01	0,0000	-11767
A yhteensä	0,0906	0,2	170	0,19	0,0906	170
P yhteensä	1,2426	2,1	1705	0,14	1,2426	1705
Y yhteensä	0,3218	0,5	1800	0,56	0,3218	1800
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	27,1783	45,1	2500	0,01	-8,2305	-15642
R yhteensä						
L yhteensä	5,1790	8,6	200	0,00	4,1874	200
E yhteensä						
S yhteensä	4,2207	7,0			4,2207	
M yhteensä						
W yhteensä	21,9935	36,5			-1,8326	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä				-6,5313	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	15	1690	15	1690

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	60,2265	100,0	6375	0,01	0,0000	-11767
A yhteensä	0,0906	0,2	170	0,19	0,0906	170
AO	0,0906	100,0	170	0,19	0,0906	170
P yhteensä	1,2426	2,1	1705	0,14	1,2426	1705
PV1	0,5749	46,3	530	0,09	0,5749	530
PV	0,6677	53,7	1175	0,18	0,6677	1175
Y yhteensä	0,3218	0,5	1800	0,56	0,3218	1800
YU	0,3218	100,0	1800	0,56	0,3218	1800
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	27,1783	45,1	2500	0,01	-8,2305	-15642
PI3					-13,9636	-6982
PL					-6,6516	
U					-11,1606	-11160
VL	17,0382	62,7	1050	0,01	13,4052	1050
VU	10,1401	37,3	1450	0,01	10,1401	1450
R yhteensä						
L yhteensä	5,1790	8,6	200	0,00	4,1874	200
Kadut	2,0398	39,4			1,5356	
LV	2,1516	41,5	200	0,01	1,6642	200
LP	0,9876	19,1			0,9876	
E yhteensä						
S yhteensä	4,2207	7,0			4,2207	
SL	4,2207	100,0			4,2207	
M yhteensä						
W yhteensä	21,9935	36,5			-1,8326	
W	21,9935	100,0			-1,8326	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä				-6,5313	
ma				-6,5313	

Rauman kaupunki / kaavoitus

Asemakaavamuutos Fåfånga AK 03–079 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11.6.2019



Suunnittelualue rajattuna punaisella viivalla kartalle.

Suunnittelualue

Suunnittelualueena on Fåfångan alue sekä Otanlahden urheilukeskus rajautuen Poroholmaan, Poroholmantiehen, Raumanmerenkatuun, Syväraumankadun länsipuolen asuinalueeseen sekä Syväraumanlahteen.

Suunnittelutilanne

Satakunnan maakuntakaavassa (2011) Fåfångan alue sijaitsee virkistysalueella (V), urheilualue taajamatoimintojen alueella (A). Maaumala on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (kh) ja Otan urheilualue kuuluu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

Rauman keskustan osayleiskaavassa (2003) Fåfångan alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), Syväraumanlahti venesatama- tai laituri-alueeksi (LV) ja urheilualue Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Fåfångan alueella on suojelualue, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita, kevyenliikenteen reittejä ja suojelukohteita.

Rauman Yleiskaavassa 2030 (hyväksytty 25.3.2019) suunnittelualue on osoitettu Virkistysalueeksi (V) ja Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Alue on maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (kh2 ja kh) maaumala on osoitettu maakunnallisesti merkittävaksi kulttuuriympäristöksi. Fåfångan nokassa on Merkittävä merellinen kontaktikohta, alueelle on osoitettu Matkailupalvelujen alueen kohdemerkintä (rm) ja alueella kulkee Merellinen kaupunkireitti.

Kaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kuntalaisten vapaa liikkuminen alueella, kulttuuri-, maisema- ja luontoarvojen säilyttäminen ja alueen kehittäminen siten, että mahdollinen uusi rakentaminen on arvokkaalle alueelle sopivaa ja ottaa huomioon alueen arvot, mittakaavan ja maiseman. Tavoitteena on kehittää aluetta kokonaisuutena siten, että Fåfånga-Poroholma-Otan urheilukeskus –alue kytkeytyy kiinteäksi osaksi kaupungin laajempaa matkailu- ja virkistysverkkoa.

Kaavoitustyön keskeiset kysymykset

- Alueen arvojen (luonto, maisema ja kulttuurihistoria) turvaaminen
- Maaumalan kehittäminen, uimarannan kehittäminen
- Mahdollisuudet lisärakentamiseen
- Liikenneverkko ja pysäköintiratkaisut
- Kevyenliikenteen reitit ja yhteydet
- Urheilualan kehittäminen ja mahdollisuudet lisärakentamiseen

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen pohjaksi on tehty rakennusinventointi, maisemaselvitys ja luontoselvitys. Vaikutuksia arvioidaan monipuolisesti kaavatyön eri vaiheissa. Alueella on merkitystä kaikille kuntalaisille, mutta myös matkailulle, joten vaikutusten arviointi on syytä ulottaa koskemaan myös laajempia vaikutuksia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi esittää muutoksia

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.

Lisätietoja: www.rauma.fi/03-079-fafanga/

Rauman kaupunki	Kanalinranta 3	www.rauma.fi
Kaavoitusosasto	26100 Rauma	
Kaavoitusarkkitehti Outi Virola	puh. 044 7933672	kaavoitus@rauma.fi
Kaavavalmistelija Jussi Helminen	puh. 044 4036100	kaavoitus@rauma.fi

Kaavoitusjaosto

Jari Laihonen, puheenjohtaja	Tomi Suvanto, toimialajohtaja, esittelijä
Helena Ollila, varapuheenjohtaja	Kari Koski, kaupunginjohtaja
Pasi Alonen, jäsen	Juha Eskolin, kaavoitusjohtaja, sihteeri
Sari Seimelä, jäsen	
Iida Lampi, jäsen	

Asemakaavamuutos Fåfånga
AK 03-079

Vaiheet	Aloitus ja rakennemalli	Luonnos nähtävillä 14vrk	Ehdotus nähtävillä 30 vrk	Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa
Tiedottaminen osallisille				
Kaupunkilaiset ja muut kiinnostuneet	OAS ja rakennemalli kuulutus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Vuokra-alueiden haltijat	OAS ja rakennemalli kuulutus, kirje	Kirje	Kuulutus	Kuulutus
Kaava-alueeseen rajoittuvien tonttien maanomistajat	OAS ja rakennemalli kuulutus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Tekninen toimiala: toimialajohtaja, kaupungingeodeetti, tilapalvelu- ja liikelaitosjohtaja, kunnallistekniikan johtaja, suunnittelupäällikkö, viheraluepäällikkö, rakennustarkastaja, ympäristönsuojelupäällikkö, Rauman Vesi Sivistystoimiala: toimialajohtaja Sosiaali- ja terveystoimiala: toimialajohtaja Kaupunkikehitysjohtaja, matkailupäällikkö	OAS ja rakennemalli tiedoksi ja kommentteja varten	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Aluepalopäällikkö	OAS ja rakennemalli tiedoksi	Kommentti	Kuulutus	Kuulutus
Sivistysvaliokunta Sosiaali- ja terveystoimiala Tekninen valiokunta Ympäristö- ja lupalautakunta	OAS ja rakennemalli tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Kuulutus
Terveystoimiala	OAS ja rakennemalli tiedoksi	Lausunto		
Satakuntaliitto Satakunnan Museo, Museovirasto Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY	OAS ja rakennemalli tiedoksi	Lausunto	Lausunto	Tiedoksi
Rauman Energia Oy DNA Oy	OAS ja rakennemalli tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Tiedoksi
Rauman Ikäihmisten neuvosto Rauman Latu ry Rauman Nuorisovaltuusto Rauman Seudun Lintuharrastajat ry. Rauman Vammaisneuvosto	OAS ja rakennemalli tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Lehdistö	OAS ja rakennemalli tiedoksi, mediatiedote	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaupunkilaisen vaikutusmahdollisuudet	Mielipide OAS:sta ja rakennemallista	Kirjallinen mielipide luonnoksesta	Kirjallinen muistutus ehdotuksesta	

Kaava-aineistoon voi tutustua nähtävilläoloaikoina kaavoituksen internetsivuilla ja palvelupiste Pyyrmanissa, Valtakatu 2. Nähtävilläoloajat 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§). OAS= Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LUONNOS



Asemakaavamääräykset ja -merkinnät:

- AO** Erillispientalojen korttelialue.
- PV1** Huvi-, viihde- ja majoituspalvelujen korttelialue. Alueelle voi sijoittaa kylpylä-, majoitus-, ravintola- ja viihdepalveluja.
- PV2** Huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue. Alueelle voi sijoittaa kahvila- ja ravintolatoimintaa, saunan sekä veneilypalveluja.
- YY** Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
- YU** Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
- VL** Lähivirkistysalue.
- VU** Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
- LV** Venesatama/ venevalkama.
- LP** Yleinen pysäköintialue.
- W** Vesialue.

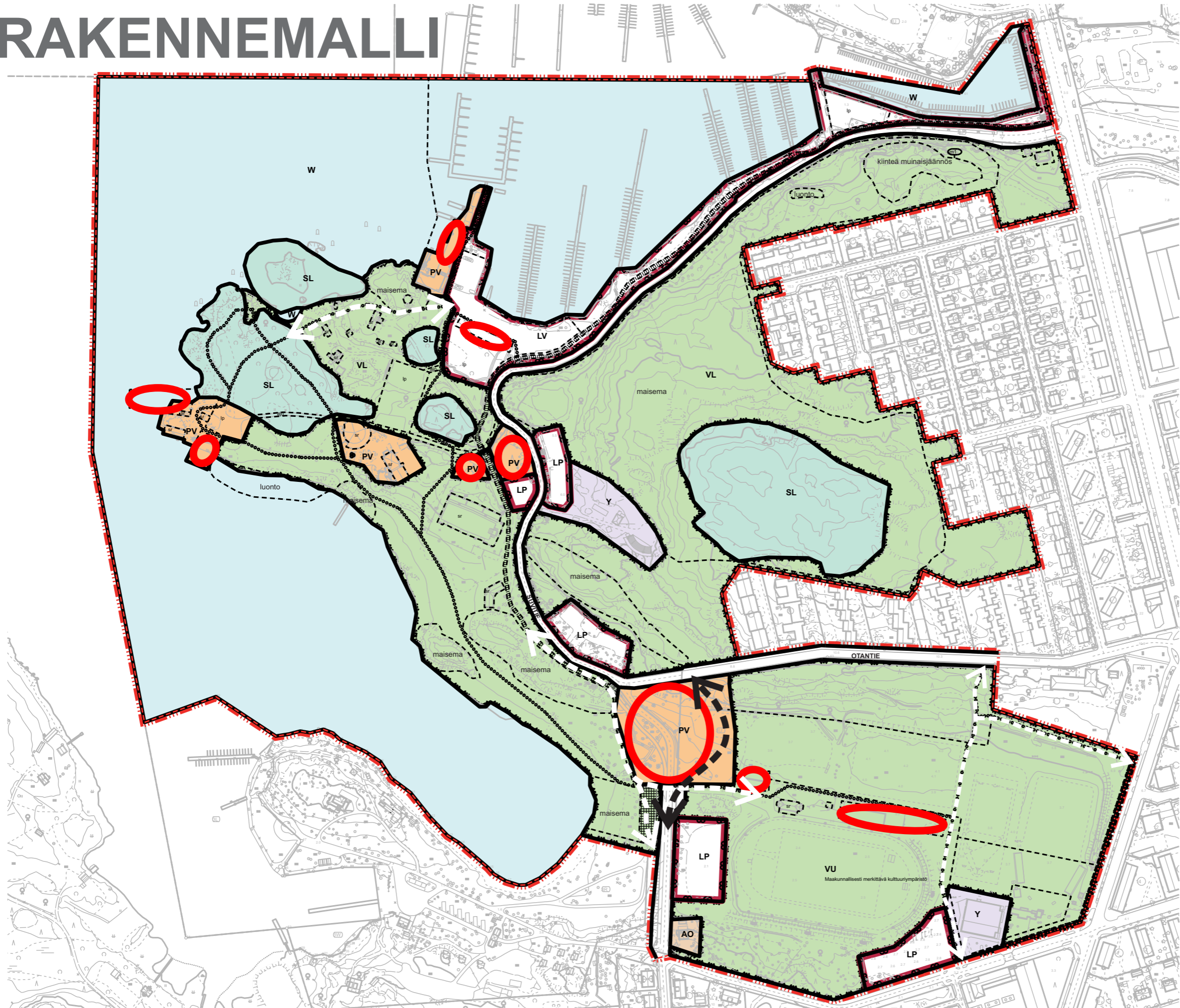
VE 2
















Asemakaavamääräykset ja -merkinnät:

- AO** Erillispientalojen korttelialue.
- PV1** Huvi, viihde- ja majoituspalvelujen korttelialue. Alueelle voi sijoittaa kylpylä-, majoitus-, ravintola- ja viihdepalveluja.
- PV2** Huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue. Alueelle voi sijoittaa kahvila- ja ravintolatoimintaa, saunan sekä veneilypalveluja.
- YU** Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
- VL** Lähivirkistysalue.
- VU** Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
- LV** Venesatama/ venealkama.
- LP** Yleinen pysäköintialue.
- W** Vesialue.

RAKENNEMALLI



- A011  Huvij- ja viihdepalvelujen korttelialue.
- A012  Yleisten rakennusten korttelialue.
- A024  Lähivirkistysalue.
- A026  Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
- A051  Venesatama/ venealkama.
- A052  Yleinen pysäköintialue.
- A070  Luonnonsuojelualue.
-  Vesialue.
-  Suojeltava rakennus
-  Pysäköinnille varattu alueen osa

-  Uusi rakentaminen
-  Uusi yhteys
-  Uusi kevyenliikenteen yhteys



04.09.2020

Rauman kaupunki / kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite: Lausuntopyyntö 27.05.2020

Asemakaavan muutos, Fåfänga (AK 03-079), luonnosvaihe päivätty 13.05.2020, Rauman kaupunki

Kaavahanke ja Suunnittelutilanne

Suunnittelualue, pinta-alaltaan noin 58 ha, sijoittuu noin 2 km ydinkeskustan luoteispuolelle ja se käsittää Fåfängan niemen ympäristöineen sekä Otanlahden urheilukeskuksen alueita. Alue on virkistyskäytössä ja se on tärkeä osa kaupungin viher- ja virkistysverkkoa. Alue on merkittävä myös matkailun kannalta. Alueella on sekä luonnonarvoja että kulttuuriympäristön ja maisemallisia arvoja. Suunnittelualue on Rauman kaupungin omistuksessa.

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavamuutoksen tavoitteena on kulttuuri-, maisema- ja luontoarvojen säilyttäminen ja alueen kehittäminen siten, että mahdollinen uusi rakentaminen on arvokkaalle alueelle sopivaa ja ottaa huomioon alueen arvot, mittakaavan ja maiseman. Lisäksi tavoitteena on kehittää suunnittelualueita siten, että se kytkeytyy kiinteäksi osaksi kaupungin matkailu- ja virkistysverkkoa ja että kuntalaisten vapaa liikkumismahdollisuus edelleen säilyy.

Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty 17.5.2019 ja tullut voimaan 20.9.2019.

Satakunnan maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk), sekä pääosin matkailun kehittämisvyöhykkeelle (mv3) ja vähäiseltä osin myös mv2-vyöhykkeelle. Lisäksi suunnittelualue sijoittuu suojavyöhykkeelle (sv1) ja osittain myös satamatoimintojen kehittämisen kohdealueelle (ls).

Maakuntakaavan pääasiallisina aluevaraus- ja kohdemerkintöinä suunnittelualueella ovat virkistysaluemerkintä (V) ja veneilyä palvelevan virkistysalueen merkintä (v1). Suunnittelualueella on myös muinaismuistokohde (sm). Kyseessä on kiinteä muinaisjäänös Suvitie (kohde 1000023812).

Vaihemaakuntakaavassa 2 suunnittelualue sijoittuu osittain taajamatoimintojen alueelle (A). Lisäksi suunnittelualueelle sijoittuu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön (kh) aluetta (Ent. Lönnströmin tehtaan lähialueet) ja maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristökohde (kh) Rauman maaumala.

Rauman koko kaupungin aluetta koskeva yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019 ja kaava on tullut voimaan. Yleiskaavassa suunnittelualue on pääosin virkistysaluetta (V). Otanlahden urheilualue on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU). Fåfångan nokassa on tärkeä merellinen kontaktikohta, jonka tarkoituksena on mahdollistaa merelliset näkymät. Suunnittelualueelle on osoitettu myös matkailupalveluja (rm). Urheilukentän alue on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä ja Fåfångan niemi on osoitettu paikallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh). Maauimala on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi. Suunnittelualuetta sijoittuu suojavyöhykkeelle (sv1) ja sitä halkoo merellinen kaupunkireitti.

Rauman keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on hyväksytty 25.8.2003. Keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääasiassa lähivirkistysalueeksi (VL). Otanlahden urheilukeskuksen alue on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) ja venesatama- ja laituri-alueeksi (LV) on osoitettu venesatama Syväraumanlahden rannalla. Fåfångan nokassa oleva luoto on osoitettu luonnonsuojelualueeksi, joka on varattu kunnan tarpeisiin (SL/k). Suunnittelualueelle on myös osoitettu kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta. Suvitietä myötäilevänä on merkitty kevyenliikenteen reitti ja rannan tuntumaan ulkoilureitti. Suunnittelualueella sijaitsevat osayleiskaavan mukaan rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavat Nokan torppa ja Otan paviljonki sekä muinaismuistokohde Syväraumanlahden rannan ampumahaudat.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1942-1999. Asemakaavoissa alue on osoitettu erilaisiksi puisto- ja virkistysalueiksi ja Syväraumanlahden ranta venevalkamaksi (LV). Suvitie sijoittuu asemakaavan puistoalueelle.

Aiempi luonnosvaihe ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen aiemmat kannanotot

Fåfångan kaavahankkeen aiemmat luonnosvaihtoehdot VE1 ja VE2 ovat olleet nähtävillä 17.10.-19.11.2018. Vaihtoehdot erosivat lähinnä Fåfångan kärjen maankäytön ja etenkin rakentamisen mittakaavan (10 000 krs-m² ja 4000 krs-m²) osalta. Kaavaluonnoksista annetuissa lausunnoissa todettiin, ettei Fåfångan niemelle tulisi osoittaa olennaisesti nykyisestä maankäytöstä poikkeavaa rakentamista. Kumpikin vaihtoehto nähtiin osayleiskaavan ja maakuntakaavan vastaisina. Tämän jälkeen Fåfångan alueen kaavoitus käynnistettiin uusilla lähtökohdilla. Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkistettiin 18.6.2019 ja kaavahankkeelle tehtiin rakennemalli, jossa mahdolliselle lisärakentamiselle esitettiin uutta paikkaa Otantien ja Suvitien risteyskohtaan.

Varsinais-Suomen ELY-keskus antoi lausunnon kaavan aiemmassa luonnosvaiheessa. Tällöin ELY-keskus ei pitänyt vaihtoehdon 1 mukaista nelikerroksista, merkittävän mittakaavan rakentamista liikennejärjestelyineen soveltuvana suunnittelualueelle ja ehdotti huolellista jatkosuunnittelua vaihtoehdon 2 mukaiseen suuntaan. ELY-keskus esitti myös suojelumääräysten (sr) tarkennuksia ja muiden maisema- ja kulttuuriympäristön arvojen huomioon ottamiseksi tarpeellisten määräysten lisäämistä sekä rakentamisen tarkempaa ohjaamista etenkin maiseman ja kulttuuriympäristön kannalta herkillä alueilla. Myös luonnonsuojelun osalta esitettiin SL-aluevarausten lisäyksiä ja määräysten tarkennuksia. Lisäksi lausunnossa pyydettiin arvioimaan alueen tulvariskejä ja -suojelua ja lisäämään tarvittaessa kaavamääräyksiä näiltä osin.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto

Yleistä

Rauman koko kaupungin aluetta koskeva oikeusvaikutteinen yleiskaava on hyväksytty vuonna 2019 ja kaava on tullut voimaan. Se ei kuitenkaan ole kumonnut suunnittelualueella olevaa Rauman keskustan oikeusvaikutteista osayleiskaavaa (2003), joka siten ohjaa suunnittelualueen kaavoitusta. Kaavaselostuksessa todetaan, että osayleiskaava voidaan katsoa osittain vanhentuneeksi ja että osayleiskaavan muutostyö on vireillä.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavahanke poikkeaa osayleiskaavasta huvi-, viihde- ja majoituspalvelujen korttelialueen (PV1) osalta. Korttelialueelle on osoitettu merkittävä rakennusoikeus ja se sijoittuu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön reunalla. ELY-keskus pitää kaavaluonnoksen PV1-korttelialueelle merkityn rakennusoikeuden ja kerrosluvun mahdollistamaa rakentamista alueelta laaditun maisemaselvityksenkin huomioon ottaen mittakaavaltaan liian suurena alueelle. Lisäksi ELY-keskus toteaa, että tällaisen hankkeen sijoittumismahdollisuus tulisi ensisijaisesti tutkia vireillä olevassa osayleiskaavan muutostyössä. Mikäli tätä ei aikataulusyistä katsota mahdolliseksi, tulee osayleiskaavasta poikkeaminen tutkia ja perustella tarkemmin kaavaselostuksessa. Tällöin tulee arvioida mm. hankkeen vaikutuksia suunnittelualueen virkistyskäyttöön, liikenteeseen (ml. pysäköintitarve) sekä kulttuuriympäristöön ja maisemaan.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan vaikutusten arviointia on syytä vielä syventää.

ELY-keskus esittää lisäksi, että merkintätekniikan selkeyteen tulee kiinnittää jatkosuunnittelussa huomiota etenkin kulttuuriympäristöalueiden ja ympäristön säilyttämistä koskevien merkintöjen osalta. PV1-alueen kerrosluvun merkintätapaa ELY-keskus ei pidä onnistuneena.

Kulttuuriympäristö ja maisema

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan alueen kulttuuriympäristön ja maiseman arvot on tehtyjen inventointien pohjalta otettu pääosin hyvin huomioon ja mm. rakennusten suojelun osalta kaavaselostus havainnollistaa tilannetta hyvin. Suojelumerkintöjä on kehitetty ELY-keskuksen aiemman lausunnon mukaisesti ja kaavaan on lisätty yleismääräyksiä. PV1-korttelialueen osalta ELY-keskus kuitenkin esittää vielä jatkokehittämistä alueen ympäristöön ja maisemaan paremmin soveltuvaksi ja toivoo korttelialueen osalta kuvamallinnuksia, jotka kuvaisivat selkeämmin hankkeen maisemaan ja ympäristöön soveltuvuutta.

Virkistysalueet ja reitistöt

Kaavahanke täyttää osayleiskaavan ja kaavahankkeen tavoitteita virkistyskäytön ja kuntalaisten vapaan liikkumisen osalta pääosin hyvin. Myös kaavaluonnokseen merkitty ulkoilureitistö vaikuttaa ELY-keskuksen näkemyksen mukaan varsin kattavalta.

Luonnonsuojelu

ELY-keskus toteaa, että alueelta tehdyt luontoselvitykset (kasvillisuus, liito-orava ja linnusto) ja niiden suositukset on otettu pääosin hyvin huomioon. Luonnoksessa on otettu huomioon myös ELY-keskuksen aiempi kannanotto SL-alueiden osalta. ELY-keskus huomauttaa kuitenkin, että korttelin 389 ulottuminen vesialueelle aivan linnustoalueen (sl3) viereen poikkeaa linnustoselvityksen suosituksista ja että ratkaisua tulee vielä harkita uudelleen. Ratkaisu vaatisi myös vedenalaisen kulttuuriperinnön selvitystarpeen huomioon ottamista.

Alin rakentamiskorkeus ja tulvasuojelu

Alin suositeltava rakentamiskorkeus N2000+2,40 m tulee lisätä kaavamääräyksiin. Lisäksi ELY-keskus toistaa aiemman näkemyksensä alueen tulvariskien ja tulvasuojelun arvioinnin tarpeesta.

Tämä lausunto on laadittu yhteistyössä vesi- ja luonnonsuojeluyksiköiden kanssa.

ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muuta lausuttavaa. Pelastusviranomaiselle ja tarvittaessa TUKESille on syytä varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Päivi Valkama

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI sähköpostilla Satakuntaliitto, Satakunnan Museo ja Museovirasto
VARELY / Marja Vieno ja Kirsti Virkki

Tämä asiakirja VARELY/3060/2018 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/3060/2018 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Rauhala Risto 04.09.2020 11:04

Esittelijä Valkama Päivi 04.09.2020 09:13

Rauman kaupungin kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

viite: Lausuntopyyntöne 27.5.2020

LAUSUNTO RAUMAN KAUPUNGIN FÅFÄNGAN ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA

Hanke

Suunnittelualue sijaitsee Rauman keskustan luoteispuolella meren rannalla, Syvärauman ja Otanlahden välisellä alueella, Fåfängan niemellä. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi Fåfängaan liittyvät Syväraumanlahden pienvenesataman eteläranta, Otanlahden urheilukeskus ja uimaranta sekä Patterinmäki kesäteattereineen. Asemakaavamutoksen tavoitteena on alueen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvojen säilyttäminen ja alueen kehittäminen siten, että mahdollinen uusi rakentaminen on arvokkaalle alueelle sopivaa ja ottaa huomioon alueen arvot, mittakaavan ja maiseman. Alue on virkistyskäytössä ja se on tärkeä osa koko kaupungin viher- ja virkistysverkkoa.

Asemakaavamutoksessa on osoitettu alueen säilytettävät suojeluarvot: luonto-, maisema ja kulttuurihistorialliset arvot. Lisäksi on osoitettu rantaviivaa mukaileva ulkoilureitti sekä kevyenliikenteen verkosto, pysäköintialueet, virkistyspalveluihin kiinteästi liittyvä urheilualue sekä venesatama- ja sitä palvelevat alueet. Otantien ja Suvitien liittymään on osoitettu merkittävää lisärakentamista. Kaava mahdollistaa kylpylä-, majoitus-, ravintola- ja viihdepalvelujen sijoittamisen alueelle. Lisärakentamista on osoitettu myös Fåfängan kärkeen sekä aallonmurtajalaiturin varrelle.

Maakuntakaava

Satakunnan maakuntakaava

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.

Fåfängan asemakaava-alue sijoittuu Satakunnan maakuntakaavassa Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk). Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämissuunnitelmien alueidenkäyttölisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäyttölisiä 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.

Fåfångan alue sijoittuu maakuntakaavassa pääosin Matkailun kehittämissuositukseen mv3 ja pieneltä osin myös mv2-vyöhykkeelle. Merkinnällä mv2 osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet ja merkinnällä mv3 osoitetaan merkittävät luontomatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet, joihin kohdistuu luontomatkailun, luonnon virkistyskäytön, ulkoilu- ym. reitistöjen sekä luonnonsuojelun kehittämis- ja yhteensovittamistarpeita. Alueita koskee suunnittelumääräys: Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen. Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.

Fåfångan aluetta koskee merkintä 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.

Fåfångan asemakaava-alue sijoittuu osittain Satamatoimintojen kehittämisen kohdealueelle (Is). Merkinnällä osoitetaan niiden kauppasatamien lähialue, johon kohdistuu satamatoimintojen alueiden käyttöön liittyviä laajennus- ja kehittämistarpeita. Kehittämisen kohdealuetta koskee seuraava suunnittelumääräys: Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee turvata pitkän aikavälin satamatoimintojen kehittämisedellytykset ja aluevaraukset. Satamatoimintojen suunnittelussa on otettava huomioon vaikutukset maisemaan, asutukseen, loma-asutukseen, yleiseen virkistykseen, linnustoon, muuhun elämistöön sekä vedenalaiseen luontoon ja vedenalaiseen kulttuuriperintöön. Aluetta suunniteltaessa tulee Liikennevirastolle, satamatoiminnasta vastaavalle taholle ja museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Satakunnan maakuntakaavassa Fåfångan alue on pääosin virkistysaluetta (V ja V1). Merkinnällä V osoitetaan ulkoilun, retkeilyn ja virkistyskäytön kannalta merkittävät alueet. Alueella on voimassa MRL 33§: n mukainen rakentamisrajoitus. Merkinnällä V1 osoitetaan veneilyä palvelevat virkistysalueet. Virkistysalueita koskee suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen virkistyskäytön ja virkistyskäytön kehittämisedellytysten turvaamiseen. Rakentamismääräys: Alueilla sallitaan yleistä ulkoilu-, retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan rakentamisen lisäksi jo olemassa olevien rakennusten korjaaminen ja laajentamistyöt.

Alueella on Muinaismuistoalue (sm). Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain nojalla rauhoitettuja muinaisjäännösalueita ja -kohteita. Suunnittelumääräys: Muinaismuistoalueiden ja -kohteiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon niiden suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja

mahdollinen liittyminen arvokkaihin maisema-alueisiin tai kulttuuriympäristöihin. Kaikista aluetta koskevista suunnitelmista tulee Museovirastolle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen. Satakunnan maakuntakaavassa on myös koko maakuntakaava-aluetta koskevia suunnittelumääräyksiä, joista erityisesti tulvasuojeluun ja rantarakentamiseen liittyvät määräykset koskevat Fåfängan kaavamuutosaluetta.

Tulvasuojelua koskeva suunnittelumääräys: Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueella tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutus selvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Suunniteltaessa alueelle tulville herkkiä toimintoja tulee tulvasuojelusta vastaavalle alueelliselle ympäristöviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Rantarakentamista koskeva suunnittelumääräys: Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että rakentaminen suunnitellaan ensisijaisesti sijoitettavaksi sietokyvyllään kestäville ranta-alueille, turvaten kullakin vesistöalueella riittävät yleiset virkistyskäyttömahdollisuudet ja yhtenäisen vapaan ranta-alueen varaaminen rannan suunnittelussa. Suunnittelussa on turvattava myös maankohoamisrannikolle ominaisten luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille, palvelujen kohtuullinen saavutettavuus ja vesihuollon järjestäminen. Omarantaisen loma-asutuksen mitoitus tulee sijoittua välille 0 - 8 loma-asuntoa mitoitusrantaviivakilometriä kohti. Yhteisranta-asutuksena mitoitus voi olla perustellusti suurempi.

Vesien tilaa koskeva suunnittelumääräys: Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen alueidenkäytön suunnittelun oltava alueelle kohdistuvien vesienhoitosuunnitelmien ja toimenpideohjelmien toteuttamista edistävää. Vesien suojeleminen erityisen herkillä, kaltevilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä vesistöjen rannoilla tulee maankäyttö ja rakennuslain mukainen alueidenkäyttö suunnitella siten, että estetään tai vähennetään ravinteiden, kiintoaineen ja haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

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. Fåfängan alueelle 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.

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 Fåfängan alue sijoittuu osittain 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. 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 suuryksikköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.

Fåfängan kaavamuutosalueelle on osoitettu maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristökohde (kh) Rauman maauimala. Otanlahden urheilualue on osa Ent. Lönnströmin tehtaan lähialueet -nimistä maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Kyseessä on laaja asuntoalueiden ja niihin liittyvien julkisten palveluiden alue, jossa historiallinen kerroksisuus aikaansaa vaihtelevan kokonaisuuden.

Merkinnällä kh osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet. 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.

Yleiskaava

Rauman yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019 ja se on lainvoimainen. Yleiskaavassa kaava-alue on pääosin virkistysaluetta (V). Otanlahden urheilualue on Urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU). Alue kuuluu laajempaan viher- ja virkistysreittien kokonaisuuteen ja alueen reitistö on osa Merellistä kaupunkireittiä. Fåfängan nokassa on Merkittävä merellinen kontaktikohta, jonka tarkoituksena on mahdollistaa merelliset näkymät. Alueelle on osoitettu myös matkailupalveluja (rm). Maauimala on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja Fåfängan niemi on osoitettu paikallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh). Urheilukentän alue on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.

Rauman keskustan osayleiskaava on hyväksytty 25.8.2003 ja se on oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Osayleiskaavassa alue on osoitettu pääasiassa Lähivirkistysalueeksi (VL). Otanlahden urheilualue on Urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) ja Syvärauman lahden venesatama on osoitettu Venesatama- ja laiturialueeksi (LV). Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi

on osoitettu kaksi aluetta. Fåfångan nokassa oleva luoto on osoitettu Luonnonsuojelualueeksi, joka on varattu kunnan tarpeisiin (SL/k). Alueelle on osoitettu lähempänä rantaa kulkeva ulkoilureitti sekä Suvitietä myötäilevä kevyenliikenteen reitti. Alueella sijaitsee osayleiskaavan mukaan rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavat Nokan torppa ja Otan paviljonki sekä muinaismuistokohde Syväraumanlahden rannan ampumahaudat.

Asemakaava

Alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat: AK 305 vahvistettu 28.1.1942, AK 252 vahvistettu 13.9.1977, AK 340 vahvistettu 23.1.1967, AK 165 hyväksytty (KH) 12.6.1995 ja AK 370 vahvistettu 25.8.1999. Asemakaavoissa alue on osoitettu erilaisiksi puisto- ja virkistysalueiksi ja Syväraumanlahden ranta venevalkamaksi (LV). Suvitie kulkee kaavassa puistoalueella.

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 Fåfångan asemakaavan muutoksen luonnoksessa alueen luontoarvot ja kulttuuriympäristö on huomioitu pääosin hyvin. Fåfångan asemakaavamuutoksen suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Rauman keskustan osayleiskaava, joten asemakaavan muutosta ohjaa osayleiskaava. Fåfångan asemakaavan muutos on pääpiirteissään osayleiskaavan tavoitteiden mukainen. Asemakaavan muutos poikkeaa kuitenkin osayleiskaavasta hovi- viihde- ja majoituspalvelujen korttelialueen (PV1) osalta, joka on osoitettu osayleiskaavassa lähivirkistysalueeksi (VL) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU) osoitetulle alueelle.

Fåfångan asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijoittuu myös Satakunnan maakuntakaavassa osoitetulle virkistysalueelle. Satakunnan maakuntakaavan virkistysalueita koskevan suunnittelumääräyksen mukaisesti virkistysalueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen virkistyskäytön ja virkistyskäytön kehittämisellä turvaamiseen. Maakuntakaavan virkistysalueen suunnittelumääräyksen mukaisesti alueella tulee sallia ainoastaan yleistä ulkoilu-, retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan rakentamisen lisäksi jo olemassa olevien rakennusten korjaaminen ja laajentamistyöt.

Asemakaavaluonnoksessa osoitettu hovi- viihde- ja majoituspalvelujen korttelialue (PV1) sijoittuu alavalle maalle aivan rannan tuntumaan. Maakuntakaavan tulvasuojelua koskevan suunnittelumääräyksen mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisen selvitysten mukaiset tulvavaara-alueella tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutus selvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Suunniteltaessa alueelle tulville herkkiä toimintoja tulee tulvasuojelusta vastaavalle alueelliselle

ympäristöviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen. Raision, Naantalin ja Rauman rannikkoalue ei ole merkittävä tulvariskialue suunnittelukaudella 2018 - 2024, mutta alueelle on laadittu tulvariskien hallintasuunnitelma vuosille 2016-2021 (<https://www.doria.fi/handle/10024/117986>) ja siinä on määritelty tulvasuojelun tavoitteet Rauman meritulva-alueelle. Tavoitteet on ryhmitelty ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen, välttämättömyyspalveluihin, ympäristöön ja kulttuuriperintöön, viranomaistoimintaan ja kansalaistoimintaan liittyen ja ne tulisi ottaa suunnittelussa huomioon.

Asemakaavaluonnos mahdollistaa kylpylä-, ravintola- ja majoituspalveluiden (PV1) sijoittamisen kortteliin 392, Suvitien ja Otantien liittymään. Liikennejärjestelyt muuttuvat, kun Suvitien linjaus kiertää uuden, rannan tuntumaan sijoittuvan korttelialueen. Samalla liikenneturvallisuus näyttäisi heikkenevän, kun kyseisen korttelialueen liittyminen Suvitielle on osoitettu kadun jyrkän mutkan välittömässä läheisyydessä. Edellä mainittuun kortteliin varatut pysäköintitilat ovat mittavat, kun henkilöautoille varattuun pysäköintiin on osoitettu 175 autopaikkaa. Merkintää voisi vielä harkita kyseisellä herkällä alueella. Kaavan laatimisessa voisi harkita, onko alueelle tulevaisuudessa tarvetta joukkoliikenneyhteydelle ja tarvittaessa varautua LA-pysäkkien sijoittamiseksi kylpylä-hotellin läheisyyteen.

Osayleiskaavan ja maakuntakaavan tavoitteista poikkeamisen lisäksi luonnoksessa esitetty huvi-viihde- ja majoituspalvelujen korttelialue (PV1) sijoittuu maisemallisesti herkkään kohtaan, jossa esitetty rakennusoikeus ja kerroskorkeus muodostaisi huomattavan ympäristöstä poikkeavan rakennusmassan aivan rannan tuntumaan. Otanlahden urheilualue on osa maakunnallisesti merkittävää Ent. Lönnströmin tehtaan lähialueet -nimistä kulttuuriympäristöä ja heti Otanlahden toiselta puolelta alkaa Petäjäksen, Otanlahden ja Syväraumanlahden ja lähisaarten huvilat -niminen maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Alue on sekä luonnoltaan, maisemaltaan että kulttuuriympäristöltään herkkä mittavalle uudisrakentamiselle.

Huvi- viihde- ja majoituspalvelujen korttelialueella kerrosluku on määritelty 1ap+III: Merkintä osoittaa pysäköintiin, varastointiin ja teknisiin tiloihin käytettävän kerroksen sekä sen lisäksi pääkäyttötarkoituksen mukaisiin tiloihin osoitettujen kerrosten enimmäismäärän. Tämä tarkoittaa sitä, että pohjakerroksen päälle voidaan rakentaa kolme varsinaisen käyttötarkoituksen mukaista kerrosta, esim. yksi kerros kylpylä- ja ravintolatoimintaan ja kaksi hotellikerrosta. Lausuntopyynnön liitteinä olevat näkymäkuvat eivät aivan vastaa kaavan mahdollistamaa rakennusta. Satakuntaliitto katsoo, että monia arvoja omaavaan herkkään paikkaan sijoitettavaa rakentamista olisi havainnollistettava paremmin kaavan mahdollistamaa rakentamista vastaavaksi. Lisäksi rakentamisen vaikutuksia alueen luonteelle olisi helpompi arvioida, jos rakennusten mallinnukset olisi sijoitettu alueesta otettuihin kuviin.

Patteririnteen virkistysaluetta (VL/s) koskee alueen osa merkintä (smy2), jolla sijaitsee merkittäviä maisema-arvoja. Satakuntaliitto kiinnittää huomiota merkinnän määräykseen, jonka mukaan alueen hoidossa tulee huomioida maisemalliset arvot. Lisäksi määräyksessä todetaan, että avataan merkittäviä näkymiä merelle. Satakuntaliiton näkemyksen mukaan alueen virkistykseen liittyvät maisemalliset arvot ovat niin merkittäviä, että näkymiä merelle ei tulisi raivata.

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



Lausunnon ovat valmistelleet Niina Uusi-Seppä, niina.uusi-seppa@satakunta.fi, p. 044 711 4374; Esa Perttula, esa.perttula@satakunta.fi, p. 044 711 4370; Anne Savola, anne.savola@satakunta.fi, p. 050 596 1362; Anne Nummela, anne.nummela@satakunta.fi, p. 044 711 4317 ja Susanna Roslöf, susanna.roslof@satakunta.fi, p. 044 711 4334.

SATAKUNTALIITTO

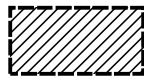
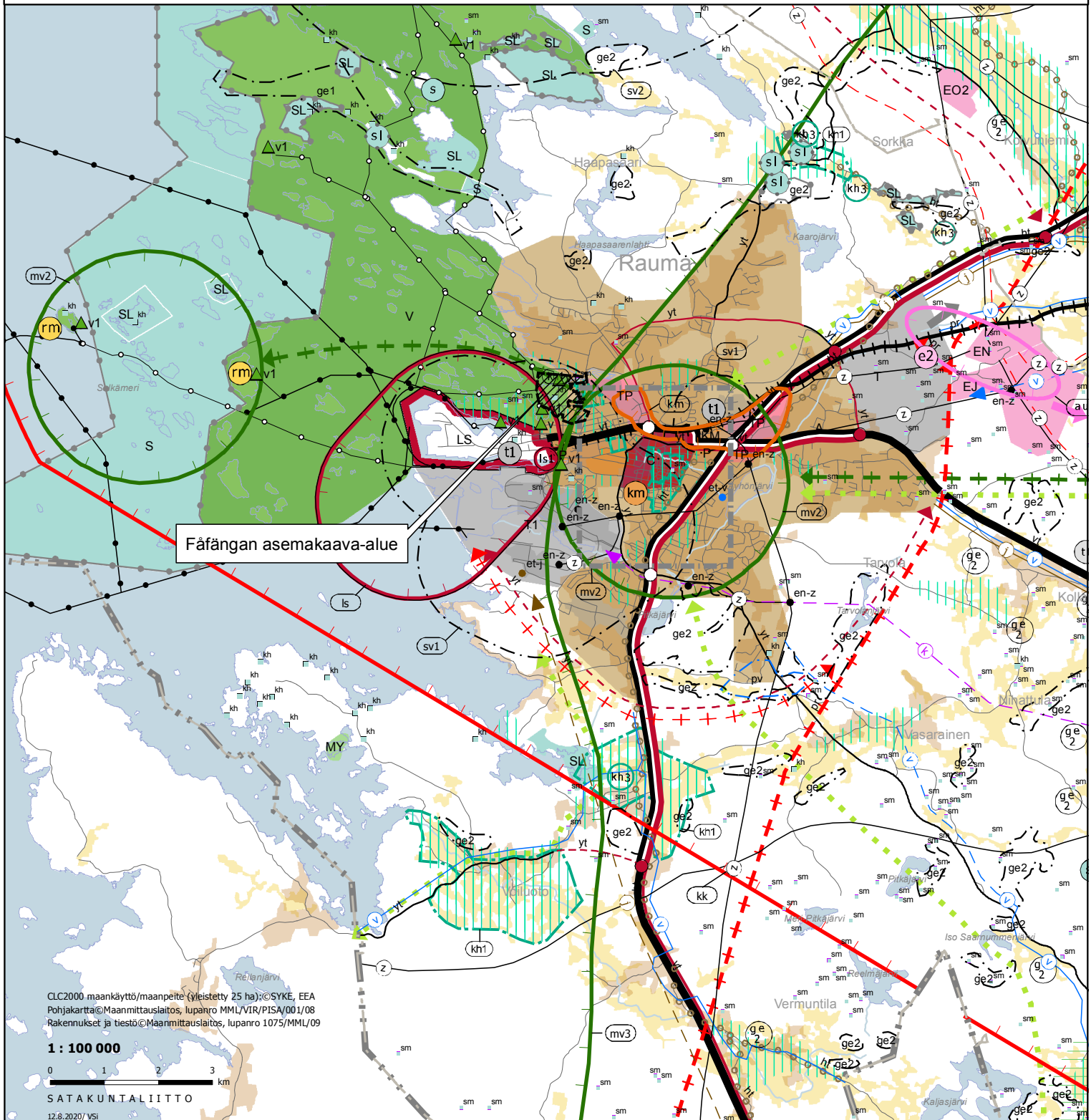
Tiedoksi: Satakunnan Museo
Varsinais-Suomen ELY

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta kirjaamo@satakunta.fi

Liite lausuntoon SL/171/03.02.00/2020

YHDISTELMÄKARTTA

Satakuntaliitto

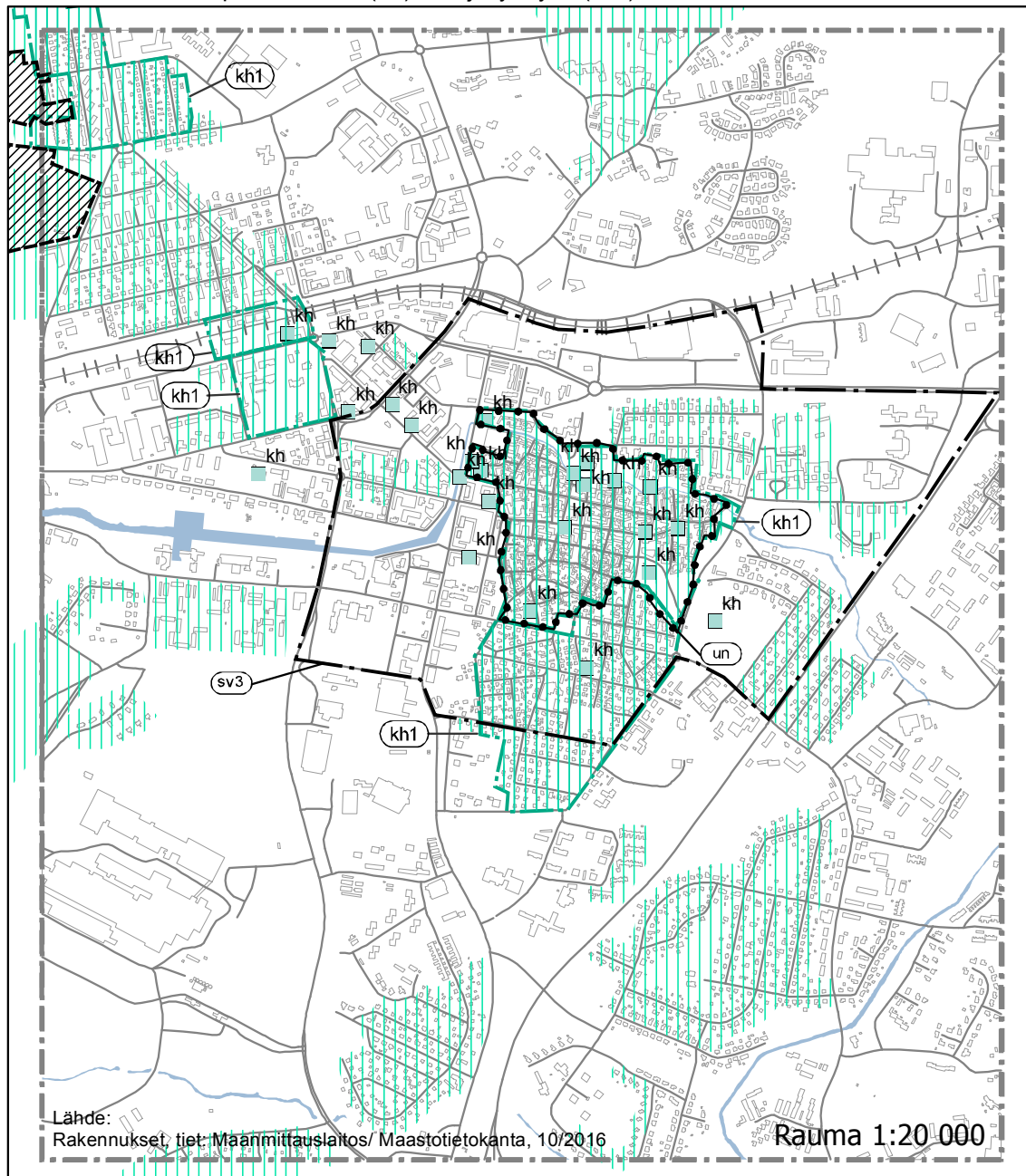
Ympäristöministeriön 30.11.2011 vahvistama Satakunnan maakuntakaava
(N:o YM1/5222/2010, KHO 13.3.2013)Ympäristöministeriön 3.12.2014 vahvistama Satakunnan vaihemaakuntakaava 1
(N:o YM7/5222/2013, KHO 6.5.2016)Satakuntaliiton maakuntavaltuuston 17.5.2019 hyväksymä
Satakunnan vaihemaakuntakaava 2Lausunnolla oleva Rauman kaupungin Fåfångan asemakaavan
muutosluonnoksen alue

**Satakuntaliiton maakuntavaltuuston 17.5.2019 hyväksymä
Satakunnan vaihemaakuntakaava 2**


Maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaaliminen
Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt
Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

**Ympäristöministeriön 30.11.2011 vahvistama Satakunnan maakuntakaava
(N:o YM1/5222/2010, KHO 13.3.2013)**

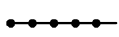
Unesco:n maailmanperintökohde (un), Suojavyöhyke (sv3)



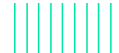
Rauman keskusta-alue

 Lausunnolla oleva Rauman kaupungin Fäfängan asemakaavan muutosluonnoksen alue

 Suojavyöhyke (sv3)

 Unesco:n maailmanperintökohde (un)

 Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (kh1)

 Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

 Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, kohde (kh)

Rauman kaupunki
Kaavoitus
Kanalinranta 3
26100 RAUMA
kaavoitus@rauma.fi

Viite Lausuntopyyntö 27.5.2020

Aihe RAUMA, FÅFÄNGAN ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOS, AK 03-079

Rauman kaupunki on pyytänyt Satakunnan Museon lausuntoa Fåfångan asemakaavan muutoksen luonnoksesta. Kaavan suunnittelualueena on Fåfångan alue sekä Otanlahden urheilukeskuksen alue noin 2 km Rauman ydinkeskustasta luoteeseen. Alue on virkistyskäytössä, se on tärkeä osa kaupungin viher- ja virkistysverkkoa ja se on tärkeä myös Rauman matkailulle. Suunnittelualueella sijaitsevat mm. pienvenesatama, uimaranta, maauimala sekä kesäteatteri. Fåfångan asemakaavamuutos on ollut vireillä pitkään ja kaksi luonnosvaihtoehtoa oli nähtävillä loppusyksystä 2018. Kaavaan liittyvät selvitykset, mm. rakennusinventointi ja maisemaselvitys (WSP Oy) on tehty jo vuosina 2011 ja 2014. Uudelleen käynnistyneen kaavamuutoksen tavoitteena on alueen kehittäminen kulttuurihistoriallisten ja luontoarvojen ehdoilla ottaen huomioon alueen mittakaavan ja maiseman.

Tavoitteen toteuttamiseksi eri toimintojen sijoittumista ohjataan kaavaluonnoksessa tarkoin ja osoitetaan mm. kulttuuriympäristön arvokohteet suojelumerkinnöin. Merkittävää lisärakentamista osoitetaan kylpylä-, majoitus-, ravintola- ja viihdepalveluille Suvitien ja Otantien risteykseen sekä Syväraumanlahden aallonmurtajalle. Fåfångan kärjen suojeltavien saunojen yhteyteen osoitetaan niin ikään täydennysrakentamismahdollisuus. Merkittävän lisärakentamisen aikataulu ei vielä ole selvillä.

Fåfångan alueen maankäytöllä on pitkä historia maihinnousu- ja satamapaikkana ja sekä virkistysalueena. Fåfångassa on ollut mm. kylpylä, uimahuone, ja kaupunkilaisten huviloita, joista muutamia on edelleen jäljellä lähinnä yhdistysten käytössä. Toisen maailmansodan jälkeen alueen käyttö yleisenä virkistyspaikkana ja kansanpuistona vahvistui, kun Fåfångaan rakennettiin maauimala sekä tanssilava ja Meri-kylpylä vuokrattiin yhdistyksille. 1960-luvulla Kukkaskariin rakennettiin vielä Meri-

kylpylän saunat. 1960- ja 70-lukujen taitteessa Merikylpylässä alkoi ravintolatoiminta, joka ennestään lisäsi alueen kävijämääriä. Viime vuosina alueen yleistä virkistyskäyttöä ovat vielä lisänneet voimakkaasti kehittyneet Poroholman leirintäalue, Syväraumanlahden pienvenesatama, kesäteatteri ja erilaiset festivaalit.

Satakunnan Museo antoi lausuntonsa Fåfångan asemakaavan muutoksen luonnoksesta 5.12.2018 ja kävi siinä läpi suunnittelualan kulttuuriympäristön arvot sekä vuonna 2011 tehdyn rakennusinventoinnin tietoja (arkkit. Jyrki Yrjölä/Satakunnan Museo). Suunnitteluala on edelleen sama kuin ensimmäisessä luonnosvaiheessa, eikä kulttuuriympäristöä koskevissa tiedoissa ole tapahtunut muutoksia, lukuun ottamatta Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 voimaan tuloa 1.7.2019 ja kulttuuriympäristöä koskevien merkintöjen ja määräysten kumoutumista Satakunnan kokonismaakuntakaavassa. Tämän ohella myös Rauman yleiskaava on tullut voimaan (kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 25.3.2019). Museo ei toista näitä tietoja, jotka ovat luettavissa museon lausunnosta 5.12.2018. Vaikka Fåfångan niemeä ei ole luokiteltu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi, voidaan alueen arvo katsoa rakennusinventoinnin perusteella vähintään paikalliseksi.

Satakunnan Museon kannanotto

Rakennusperintö ja maisema

Fåfångan asemakaavan muutoksessa rakennetun kulttuuriympäristön maiseman erityispiirteet ja arvot on selvitetty ja huomioitu kattavasti. Ent. Lönnströmin tehtaiden lähiympäristön muodostama maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö on merkitty informatiivisesti kaavakartalle omalla rajauksellaan ja kokonaisuuteen kuuluva Otalahden urheilukentän paviljonkirakennus on osoitettu suojeltavana rakennuksena vuonna 2011 tehdyssä rakennusinventoinnissa mukana olleiden kohteiden ohella. Lisäksi alueen ehkä merkittävimmän yksittäiskohteen, hiljattain peruskorjatun, maakunnallisesti merkittävän Rauman maauimalan ympäristön muutoksia ja sen läheisyyteen sallittua pientä täydennysrakentamista ohjataan suojelumääräysten lisäksi vielä omilla merkinnöillään ja niihin liittyvillä määräyksillä (pa4 ja pa5). Kaavakartan kahta suojelumerkintää ja -määräystä (sr-12 ja sr-16) täydentävät huolella laaditut yleismääräykset korjaus- ja täydennysrakentamista sekä maiseman vaalimista koskevine ohjeineen. Satakunnan Museolla ei ole huomautettavaa suojeltavien kohteiden valinnasta, suojelumerkinnöistä eikä määräyksistä.

Fåfångan aiemmassa asemakaavan muutosluonnoksessa tutkittiin kylpylähotellin sijoittamista Fåfångan niemelle. Satakunnan Museo ei pitänyt tuolloin esitettyä rakennuspaikkaa maiseman ja kulttuuriympäristön kannalta soveliaana mittavalle ja toisessa vaihtoehdossa myös melko korkealle rakentamiselle. Sen sijaan museo katsoi, että ”sijoituspaikka tulee hakea hieman kauempaa rannasta ja luoda mieluummin uudelta hotellilta toimivat reitit merellisille virkistysalueille ja maisemiin.” Ensimmäisen luonnosvaiheen jälkeen hotellihankkeesta Fåfångan niemen kärkeen onkin luovuttu. Sen sijalle osoitetaan nyt Otantien ja Suvitien risteykseen Huvi-, viihde- ja majoituspalvelujen korttelialue, jolle voi sijoittaa kylpylä-, majoitus-, ravintola- ja viihdepalveluja (PV1) 3-4 kerrokseen. Rakennusoikeutta alueelle on osoitettu 10 500 kam. Kyseinen kortteli, joka sijoittuu osittain edellä mainitun maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueelle, on Fåfångan maisemaselvityksessä esitetty *Hyvin muutoksia kestävässä alueena*.

Satakunnan Museo katsoo Satakuntaliiton tavoin (lausunto 28.8.2020), että Huvi-, viihde- ja majoituspalveluiden korttelialue (PV1) on maisemallisesti arassa paikassa ja toisin kuin museo edellisen luonnosvaiheen lausunnossaan toivoi, se sijoittuu hyvin lähelle rantaa – lähimmillään vain n. 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Lähes 4-kerroksisella rakentamisella saattaa olla negatiivisia vaikutuksia läheisiin maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin ja maisemaan. Kuten Satakuntaliitto toteaa, eivät lausuntoaineistoon liittyviä näkymäkuvia ole toteutettu asemakaavan muutoksen mahdollistamassa maksimikorkeudessa. Myös museo kaipasi kaavan mahdollistaman rakennusoikeuden mukaisia ja valokuvien pohjalta tehtyjä havainnekuvia ehdotusvaiheen lausuntonsa tueksi korttelin maisemansoveltuvuuden arvioimiseksi.

Edellisessä lausunnossaan museo piti tarpeettoman suurena myös Syväraumanlahden aallonmurtajan yhteyteen PV-kortteliin sijoitettavaa 700 k-m² suuruista rakennusoikeutta. Ratkaisu on aiemmasta kaavavaiheesta hieman selkiytynyt ympäristön kannalta, kun kerrosluku on rajattu yhteen. Rakennusoikeus on silti paikan maisemallinen sijainti huomioiden suuri, mutta ilmeisesti käynnissä olevan kaavaprosessin aikana jo suurelta osin toteutettu. Kaavaselostuksesta olisikin hyvä käydä ilmi, mitä aallonmurtajalla tällä hetkellä on ja kuinka paljon kaavaluonnoksessa osoitetusta rakennusoikeudesta on vielä käyttämättä. Museolla ei ole huomautettavaa merikylpylän vuonna 1969 rakennetun pienen hirsisaunan korvaamisesta suuremmalla huvi- ja viihdepalvelurakennuksella (PV), jolle kaavaluonnoksessa on osoitettu 400 k-m² rakennusoikeutta. Matala uudisrakennus (1 kerros) on huolellisella suunnittelulla ja kaavan yleismääräyksiä noudattaen toteutettavissa maisemaa turmelematta.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueen pohjoisosassa Suvitien eteläpuoleisessa rinteessä on I maailmansodan aikainen taisteluhauta, joka on muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Kohteen tiedot on kirjattu kaavaselostukseen asianmukaisesti ja kattavasti. Kaavakartalle muinaisjäännös on merkitty osa-alueena merkinnällä sm1-katkoviiva. Alueen päämaankäyttö on lähivirkistysalue (LV). Museo pitää merkintätapaa sekä siihen liittyvää määräystä oikeanlaisina.

Fåfångan niemen päähän on varattu uusi alue laituri-alueeksi (wv2), jonne voidaan sijoittaa mm. hyppylaitteita. Myös Otanlahdenrannan uimaranta-alueelle (ww1) on mahdollista rakentaa uusia uimalaitureita tai hyppyrakenteita. Näiden alueiden määräyksissä todetaan, että alueilla on tehtävä vedenalaisen kulttuuriperinnön selvitys. Museo pitää näitä määräyksiä erittäin hyvinä ja tarpeellisina.

Satakunnan Museo

Vs. museonjohtaja Johanna Jakomaa

Tutkija Liisa Nummelin

Arkeologi Leena Koivisto

Tiedoksi

Varsinais-Suomen ELY-keskus/kirjaamo, Päivi Valkama
Satakuntaliitto/kirjaamo, Susanna Roslöf, Niina Uusi-Seppä
Museovirasto/kirjaamo

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Rauman kaupunki
PL 41
26101 RAUMA

kaavoitus@rauma.fi

Lausuntopyyntö 27.5.2020

Asia

Lausunto Fåfångan asemakaavamuutoksen luonnokseen (AK 03-079)

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on vastaanottanut lausuntopyyntönne koskien Rauman kaupungin Fåfångan asemakaavamuutoksen luonnosta (AK 03-079).

Tukesin tietojen perusteella Rauman satama-alueella ja sen läheisyydessä sijaitsee useita laajamittaisesti vaarallisten kemikaalien varastointia ja käsittelyä harjoittavia tuotantolaitoksia. Tukesin tietojen perusteella niistä ei kuitenkaan aiheudu kaava-alueelle sellaista vaaraa, joka estäisi asemakaavamuutoksen.

Satama-alueen toiminta on jatkuvasti muuttuvaa ja odotettavissa voi olla jatkossa nykyisestä poikkeavia kemikaalien varastointitarpeita. Kaavamuutoksen toteutuessa, satamassa ei sallita sellaisia kemikaaleja, joiden onnettomuusvaikutukset voisivat ulottua kaava-alueen herkkiin kohteisiin, kuten esimerkiksi kortteliin nro 392 suunniteltuun kylpylä-hotelliin.

Leena Ahonen
ryhmäpäällikkö

Tero Järvenpää
ylitarkastaja

**Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti. Allekirjoittajan henkilöllisyyden ja allekirjoituksen ajankohdan voi varmistaa allekirjoitusta klikkaamalla ja asiakirjan aitous voidaan todentaa sähköisesti. Jos asiakirjaa muutetaan jälkikäteen, allekirjoitus ei ole enää kelvollinen. Sähköinen asiakirja on alkupe-
räiskappale, eikä allekirjoituksen oikeellisuutta voi varmistaa paperitulos-
teesta. Alkuperäisen sähköisen asiakirjan voi tarvittaessa pyytää Tukesin kir-
jaamosta.**

78 § Lausunto Fåfången asemakaavamuutosluonnoksesta (AK03-079)

YMPLA 78 §

4.8.2020

RAU/897/10.02.03/2014

Ympäristönsuojelupäällikkö Juha Hyvärinen 29.7.2020:

Ympäristö- ja lupalautakunta on antanut lausunnon aiemmasta Fåfången kaavuluonnoksesta. Tuolloin keskeistä oli vireillä ollut kylpylähotellihanke. Rakennusta ja toimintaa pidettiin paikkaan liian suurena ja sopimattomana, päädyttiin esittämään tutkittavaksi vaihtoehto jättää Fåfången nokka rakentamattomaksi, nykyiseen tarkoitukseensa, kansalaisten vapaasti käytettäväksi lähivirkistysalueeksi. Kylpylän ajateltiin sopivan paremmin sisemmäs Otanlahdelle, ehkä Suvitien itäpuolelle - merinäkyvällä kyllä, muttei rannalle.

Kylpylähanke on sittemmin Fåfången osalta rauennut. Kaavoitus on aloitettu uusista lähtökohdista, jotka perustuvat luonnosvaihtoehdoista saatuun palautteeseen. Kaavoitus on pyytänyt ympäristö- ja lupalautakunnan lausunnon Fåfången (AK 03-079) luonnosvaiheesta 31.8.2020 mennessä. Asemakaavamuutoksen aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa www.rauma.fi/03-079-fafanga/

Mahdolliselle lisärakentamiselle uutta aluetta on nyt Otantien ja Suvitien risteyskohdassa mahdollista uuden kylpylähotellin rakentamisen rannan tuntumaan, keskeiselle paikalle. Vähäistä, mittakaavaltaan alueelle soveltuvaa lisärakentamista oli mallissa esitetty myös maauimalan pohjoispuolelle ja Merskan saunan yhteyteen sekä Merijakamolle.

Asemakaavamuutoksen luonnoksessa on osoitettu alueen säilytettävät suojeluarvot. Toisin, kuin olisi käynyt aiemman ehdotuksen myötä, tämän ehdotuksen mukaan Fåfången lintuviita säilyy. Lisäksi on osoitettu rantaviivaa mukaileva ulkoilureitti sekä kevyenliikenteen verkosto.

Rakennustarkastaja Timo Heinilä 4.6.2020:

Rakentamiselle on varattu suuri rakennusoikeus joka asettaa haasteita rakennuksen sovittamisesta ympäristöön. Aikaisempaan versioon verrattuna, rakennusmassa on sijainnin muutoksen myötä kuitenkin paremmin hallittavissa.

Alueelle rakennettaessa tulee arkkitehtuuriin ja rakennusten ympäristöön sovittamiseen kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja so-
pusuhtaisuuden vaatimukset.

Ympäristönsuojelupäällikkö Juha Hyvärinen 29.7.2020:

Ehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta toteaa tehtyjen muutosten vastaavan hyvin asiassa aiemmin esittämänsä ja lausunnon saattaa kaavoituksen tietoon edellä rakennustarkastajan esittämät huomiot.

Päätös: Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

77 § Lausunto Fåfången (AK 03-079) asemakaavamuutoksesta

SIVISTYS 77 §

26.8.2020

RAU/897/10.02.03/2014

Vs. liikuntatoimenjohtaja Ari Rajamäki 15.7.2020:

Rauman kaupungin kaavoitus pyytää lausuntoa Fåfången (AK 03-079) luonnosvaiheesta 31.8.2020 mennessä. Asemakaavamuutoksen aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: www.rauma.fi/03-079-fafanga/

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kuntalaisten vapaa liikkuminen alueella, kulttuuri-, maisema- ja luontoarvojen säilyttäminen ja alueen kehittäminen siten, että mahdollinen uusi rakentaminen on arvokkaalle alueelle sopivaa ja ottaa huomioon alueen arvot, mittakaavan ja maiseman. Tavoitteena on kehittää aluetta kokonaisuutena siten, että Fåfånga-Poroholma-Otan urheilukeskus –alue kytkeytyy kiinteäksi osaksi kaupungin laajempaa matkailu- ja virkistysverkkoa.

Kaavoitustyön keskeiset kysymykset

- Alueen arvojen (luonto, maisema ja kulttuurihistoria) turvaaminen
- Maauimalan kehittäminen, uimarannan kehittäminen
- Mahdollisuudet lisärakentamiseen
- Liikenneverkko ja pysäköintiratkaisut
- Kevyenliikenteen reitit ja yhteydet
- Urheilualan kehittäminen ja mahdollisuudet lisärakentamiseen

Sivistystoimialan kannalta keskeisistä kysymyksistä tärkeimmiksi nousevat maauimala ja uimaranta-alueen kehittäminen sekä Otanlahden urheilualan muutokset ja kehittämiskohteet.

Maauimala on ollut kokeiluluontoisesti auki tänä kesänä kaupungin ja uuden toimijan yhteistyössä. Saadut kokemukset ovat pohjana jatkuvuuden sopimukselle, ja siten kaavaluonnoksella täytyy mahdollistaa maauimalan kehittäminen ja tarvittava lisärakentaminen.

Otanlahden uimaranta on ns. Eu-uimaranta ja sen uimaveden laatu on huono ja siten tänä kesänä uintia rannalla ei ole suositeltu. Koko ranta-alueen parantaminen vastaamaan kaupungin laajempaa matkailu- ja virkistysverkon vaatimuksia on erittäin tärkeää. Osana kaavaluonnoksen selvitystyötä olisi tarve miettiä koko pohjukan visiointia ja rakenteellista muuttamista palvelemaan paremmin osana kaupungin edellä mainitun tavoitteen toteutumista.

Kaavaluonnoksessa urheilualan yhteyteen on osoitettu alue hotelli yms. kaltaiselle lisärakentamiselle. Alueella on tällä hetkellä liikunnallista toimintaa, joten niille täytyy löytyä korvaava sijoituspaikka. Urheilualueelle täytyy jatkossa mahdollistaa lisärakentaminen sekä nykyisten lajien harrastaminen ja niiden kehittäminen. Otanlahden urheilualan kehittämisen vaatisi tuekseen liikuntastrategian, johon kuuluisi osana liikunta- paikkarakentaminen ja koko alueen paikoituksen suunnittelu.

Koko Fåfången ranta-alueella täytyisi jatkossa säilyttää vapaa ihmisten kulkeminen kevyen rantareitin muodossa, vaikka lisärakentamista sallitaan ja alueen luontoarvot huomioidaan.

Esitän, että valiokunta hyväksyy edellä esitetyn lausuntonaan Fåfången asemakaavan luonnoksesta.

Toimialajohtaja Soile Strander 19.8.2020:

Ehdotus: Sivistysvaliokunta päättää vs. liikuntatoimenjohtajan esityksen mukaisesti.

Päätös: Ehdotuksen mukaan.

241 § Lausunto Fåfångan asemakaavamuutosluonnoksesta (AK03-079)

TEKVA 241 §

10.11.2020

RAU/897/10.02.03/2014

Maanmittausinsinööri Ari-Pekka Asikainen 30.10.2020:

Fåfångan asemakaavamuutos on ollut vireillä pitkään, Kaavoituskatsauksessa kaavahanke on ollut vuodesta 2007 asti, mutta varsinainen kaavatyö käynnistyi vuonna 2014. Aiemmin keskeistä oli vireillä ollut kylpylähoellihanke. Rakennusta ja toimintaa pidettiin paikkaan liian suurena ja sopimattomana, päädyttiin esittämään tutkittavaksi vaihtoehto jättää Fåfångan nokka rakentamattomaksi, nykyiseen tarkoitukseensa, kansalaisten vapaasti käytettäväksi lähivirkistysalueeksi. Kylpylän ajateltiin sopivan paremmin sisemmäs Otanlahden tuntumaan.

Kylpylähanke on sittemmin Fåfångan osalta rauennut. Kaavoitus on aloitettu uusista lähtökohdista, jotka perustuvat luonnosvaihtoehdoista saatuun palautteeseen. Kaavoitus on pyytänyt teknisen valiokunnan lausuntoa Fåfångan (AK 03-079) luonnosvaiheesta. Asemakaavamuutoksen aiheisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa

www.rauma.fi/03-079-fafanga/

Kiinteistö- ja mittaustoimi:

Kaavatyö edellyttää kiinteistö- ja mittaustoimen valmisteluvastuun osalta kiinteistönmuodostustoimenpiteitä ja lisäneuvotteluita alueen vuokralaisten sekä kaupungin tilapalveluiden kanssa yhteistyössä. Kiinteistö- ja mittaustoimi on käynyt erinäisistä kiinteistöteknisistä seikoista neuvottelua kaavoituksen kanssa, joten yksiköllä ei ole asemakaavaluonnokseen tässä vaiheessa huomautettavaa.

Suunnittelupäällikkö Riikka Pajuoja 30.10.2020:

Aluepalvelut on ollut mukana asemakaavamuutostyössä. Aluepalveluilla ei ole asemakaavaluonnokseen huomautettavaa.

Maanmittausinsinööri Ari-Pekka Asikainen 30.10.2020:

Ehdotus: Tekninen valiokunta päättää saattaa kaavoittajan tietoon yllä mainitut asiat.

Toimialajohtaja Tomi Suvanto 4.11.2020:

Ehdotus: Tekninen valiokunta päättää hyväksyä maanmittausinsinöörin tekemän ehdotuksen.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietojen antaja:

maanmittausinsinööri Ari-Pekka Asikainen
puh. 044 403 6001
ari-pekka.asikainen@rauma.fi

suunnittelupäällikkö Riikka Pajuoja
puh. (02) 834 4623
riikka.pajuoja@rauma.fi

Lähetäjä: REO Suunnittelu <suunnittelu@raumanenergia.fi>
Lähetetty: 20. elokuuta 2020 8:26
Vastaanottaja: Helminen Jussi
Aihe: VS: Lausuntopyyntö, Fåfånga (AK 03-079) luonnosvaihe

LIITE 5

Hei,

Rauman Energiolla ja Rauman Energia Sähköverkolla ei lausuttavaa.

Terveisin,

Jali Syyrakki
suunnittelupäällikkö, sähköverkon yleissuunnittelu
Rauman Energia Sähköverkko Oy
Kairakatu 4
26100 Rauma
puh. (02) 8377 8773
jali.syyrakki@raumanenergia.fi
www.raumanenergia.fi

Lähetäjä: Helminen Jussi <Jussi.Helminen@rauma.fi>

Lähetetty: keskiviikko 27. toukokuuta 2020 11.43

Vastaanottaja: Suonpää Juha <Juha.suonpaa@satapelastus.fi>; Kirjaamo@satapelastus.fi; Kirjaamo Sivistys <Kirjaamo.Sivistys@rauma.fi>; Kirjaamo Sote <Kirjaamo.Sote@rauma.fi>; Kirjaamo Tevi <Kirjaamo.Tevi@rauma.fi>; Kirjaamo Ympla <Kirjaamo.ympla@rauma.fi>; Terveysvalvonta <terveysvalvonta@rauma.fi>; Satakuntaliitto <Kirjaamo@satakunta.fi>; Satakunnan museo (Koivisto Leena) <leena.koivisto@pori.fi>; Satakunnan museo (Nummelin Liisa) <liisa.nummelin@pori.fi>; museovirasto.kirjaamo@nba.fi; Kirjaamo@tukes.fi; REO Suunnittelu <suunnittelu@raumanenergia.fi>; matti.lehtonen@voimatel.fi

Kopio: Virola Outi <Outi.Virola@rauma.fi>

Aihe: Lausuntopyyntö, Fåfånga (AK 03-079) luonnosvaihe

Hei,

Rauman kaupungin kaavoitus pyytää lausuntoanne Fåfångan (AK 03-079) luonnosvaiheesta **31.8.2020** mennessä. Asemakaavamuutoksen aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa www.rauma.fi/03-079-fafanga/

Jos katsotte, että lausuttavaa ei ole, riittää vastaukseksi lyhyt sähköposti siitä, ettei lausuntoa anneta.

Ystävällisin terveisin,
Rauman kaupungin kaavoitus

RAUMAN KAUPUNKI
Kaavoitus
Kanalinranta 3, PL 104, 26101 Rauma
Puhelin (02) 834 11 (vaihde)
kaavoitus@rauma.fi
<http://www.rauma.fi/tevi/kaavoitus/>



Jakelu:

Satakunnan pelastuslaitos
Sivistysvaliokunta
Sosiaali- ja terveysvaliokunta
Tekninen valiokunta
Ympäristö- ja lupalautakunta
Terveystieteiden tutkimuskeskus
Satakuntaliitto
Satakunnan Museo
Museovirasto
Varsinais-Suomen ELY-keskus
TUKES
Rauman Energia Oy
DNA Oy

Lähetetty: Aro Jonna
Lähetetty: 20. elokuuta 2020 8:27
Vastaanottaja: Kaavoitus
Aihe: Lausunto, Fåfånga (AK 03-079) luonnosvaihe

LIITE 5

Hei!

Rauman kaupungin sosiaali- ja terveystoimiala sekä terveydensuojeluviranomainen on tutustunut Fåfångan alueen asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Sosiaali- ja terveystoimiala pitää kaavoituksen etenemistä tärkeänä asiana. Terveydensuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Ystävällisesti terveisin
Jonna Aro

Jonna Aro
Terveystarkastaja
puh. 044 707 2943
jonna.aro@rauma.fi

RAUMAN KAUPUNKI
Ympäristöterveydenhuolto
Lensunkatu 9, 26100 RAUMA



Lähetetty: Helminen Jussi [<mailto:Jussi.Helminen@rauma.fi>]

Lähetetty: 27. toukokuuta 2020 11:43

Vastaanottaja: Suonpää Juha <juha.suonpaa@satapelastus.fi>; Kirjaamo <Kirjaamo@satapelastus.fi>; Kirjaamo Sivistys <Kirjaamo.Sivistys@rauma.fi>; Kirjaamo Sote <Kirjaamo.Sote@rauma.fi>; Kirjaamo Tevi <Kirjaamo.Tevi@rauma.fi>; Kirjaamo Ympla <Kirjaamo.Ympla@rauma.fi>; Terveysvalvonta <terveysvalvonta@rauma.fi>; Satakuntaliitto <Kirjaamo@satakunta.fi>; Satakunnan museo (Koivisto Leena) <leena.koivisto@pori.fi>; Satakunnan museo (Nummelin Liisa) <liisa.nummelin@pori.fi>; museovirasto.kirjaamo@nba.fi; Kirjaamo@tukes.fi; Rauman Energia Oy <suunnittelu@raumanenergia.fi>; matti.lehtonen@voimatel.fi

Kopio: Virola Outi <Outi.Virola@rauma.fi>

Aihe: Lausuntopyyntö, Fåfånga (AK 03-079) luonnosvaihe

Hei,

Rauman kaupungin kaavoitus pyytää lausuntoanne Fåfångan (AK 03-079) luonnosvaiheesta **31.8.2020** mennessä. Asemakaavamuutoksen aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa www.rauma.fi/03-079-fafanga/

Jos katsotte, että lausuttavaa ei ole, riittää vastaukseksi lyhyt sähköposti siitä, ettei lausuntoa anneta.

Ystävällisin terveisin,
Rauman kaupungin kaavoitus

RAUMAN KAUPUNKI
Kaavoitus
Kanaalinranta 3, PL 104, 26101 Rauma
Puhelin (02) 834 11 (vaihde)
kaavoitus@rauma.fi
<http://www.rauma.fi/tevi/kaavoitus/>



Jakelu:
Satakunnan pelastuslaitos
Sivistysvaliokunta
Sosiaali- ja terveysvaliokunta
Tekninen valiokunta
Ympäristö- ja lupalautakunta
Terveydensuojeluviranomainen
Satakuntaliitto
Satakunnan Museo
Museovirasto
Varsinais-Suomen ELY-keskus
TUKES
Rauman Energia Oy
DNA Oy

Asemakaavamuutos Fåfänga (AK 03-079)

Luonnosvaiheen mielipiteet ja lausunnot

Asemakaavamuutoksen luonnos (AK 03-079) oli nähtävillä Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa sekä internetissä 29.5. -30.6.2020 välisen ajan.

Asemakaavaluonnoksesta saatiin nähtävilläoloaikana yhteensä neljä mielipidettä.

Viranomaislausunnot saatiin Satakuntaliitolta, Satakunnan Museolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Tukesilta, Ympäristö- ja lupalautakunnalta, Tekniseltä valiokunnalta ja Sivistysvaliokunnalta.

Sosiaali- ja terveystoimialalla, Terveystoimialalla ja Rauman Energia Oy:llä ei ollut lausuttavaa tai huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Satakunnan Pelastuslaitos totesi luonnosvaihtoehdoista, että sillä ei ole huomautettavaa eikä antanut lausuntoa asemakaavan luonnosvaiheesta.

Mielipidetiiivistelmä ja kaavoittajan vastine mielipiteeseen

Mielipide 1

Oikea paikka mahdolliselle kylpylälle olisi heti maauimalan pohjoispuolella:

- olisi mahdollista sijoittaa alueen mittakaavaan sopiva kylpylä
- jäisi puuston varjoon (maisema), mutta näkymät merelle
- nivoutuisi yhteen maauimalan kanssa; iso ulkoallas jo olemassa
- kompakti, muihin palveluihin nivoutuva kokonaispaketti

Kaavoituksen vastine

Kylpylän sijaintia on tutkittu selvitysten perusteella ja erilaisia mahdollisia sijaintivaihtoehtoja on esitetty mm. maisemaselvityksessä ja luonnosvaihtoehdoissa. Saadussa palautteessa Fåfängan niemeä ei pidetty sopivana paikkana mahdolliselle kylpylälle. Kulttuurihistoriallisesti merkittävä maauimalarakennus hyppytorneineen on alueen maisemallinen kohokohta, jonka läheisyyteen ei myöskään ole syytä sijoittaa merkittävää rakentamista.

Mahdolliseen sijaintiin vaikuttavat erilaisten suojeltavien arvojen (luontoarvot, maisema-arvot ja kulttuurihistorialliset arvot) lisäksi myös tavoiteltava rakennuksen kokoluokka sekä yhteydet rantaan. Kylpylällä on merkittäviä vaikutuksia luontoon, maisemaan ja arvokkaaseen kulttuuriympäristöön paitsi rakentamisen ja toiminnan myös sen mukanaan tuoman liikenteen ja pysäköinnin kautta.

Kaavaehdotuksessa on syytä esittää Otantien ja Suvitien liittymään vasta alustava ohjeellinen sijainti mahdolliselle tulevaisuuden kylpylälle; esitetyssä paikassa on mahdollista toteuttaa kooltaan ja mittakaavaltaan alueelle soveltuva kylpylärakennus, yhteys rantaan sekä maisemallisesti hyväksyttävä ratkaisu, joka ei vaaranna luonto- tai kulttuurihistoriallisia arvoja. Hankkeen toteuttaminen edellyttää vielä uutta asemakaavamuutosta, missä määritellään mm. reunaehdot, rakentamisen määrä, rakentamistapaohjeet sekä arvioidaan erilaiset vaikutukset.

Mielipide 2

Asemakaavaehdotuksesta tulee poistaa kylpylä tarpeettomana ja kaikilta kuntalaisilta yhteisalueita vievänä hankkeena seuraamuksineen.

- Aluetta ei tule osoittaa toiminnallisesti ja mittakaavallisesti suureen lisärakentamiseen
- Pitää olla vapaata luonnonranta
- Kylpylä edustaa liian suurta rakentamista (kulkuväylät ja parkkialueet)
- Alue tulee säilyttää 1950-luvulla hyväksyttynä kansanpuistona; puistoalueita ei tule vähentää
- Lähialueilla on riittävästi saunoja meren rannassa

Kaavoituksen vastine

Kaavaehdotuksessa on syytä esittää Otantien ja Suvitien liittymään vasta alustava ohjeellinen sijainti mahdolliselle tulevaisuuden kylpylälle; esitetyssä paikassa on mahdollista toteuttaa kooltaan ja mittakaavaltaan alueelle soveltuva kylpylärakennus, yhteys rantaan sekä maisemallisesti hyväksyttävä ratkaisu, joka ei vaaranna luonto- tai kulttuurihistoriallisia arvoja. Hankkeen toteuttaminen edellyttää vielä uutta asemakaavamuutosta, missä määritellään mm. reunaehdot, rakentamisen määrä, rakentamistapaohjeet sekä arvioidaan erilaiset vaikutukset.

Mielipide 3

Huomioitava ympäristöön soveltumattoman rakentamisen estäminen sekä kulttuurihistoriallisten rakennusten säilyttäminen ja kunnossapito.

- Varmistettava kulttuuri-, maisema- ja luontoarvojen säilyminen
- Nokan torpan erityisen merkittävä sauna on hävitetty ja kellaria ei ole rakennusinventoinnissa.
- suojeltavista rakennuksista kaupungin tehtävä korjaus- ja kunnossapitosuunnitelmat
- Ei Kiikartornin yhteyteen anniskeluterassia; ei sovi yhteen luonnonläheisen arvokkaan alueen kanssa.
- Luontopoluilla liikkuminen vain kävellen ja apuvälineillä (ei polkupyöriä ja mopoja)
- toivotaan harrastustoiminnan jatkumista ja kohtuullisia vuokrasopimuksia

Kaavoituksen vastine

Kaavassa on otettu huomioon alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriarvot ja varmistettu niiden säilyminen kaavamääräyksillä. Kaavaehdotukseen tulee liittää myös korjaustapaohjeet ohjaamaan rakennusten kunnossapitoa. Nokan torpan kellaria ei ole määritelty inventoinnissa, joten sitä ei ole osoitettu varsinaiseksi suojelurakennukseksi, mutta sille tulee osoittaa rakennusala.

Asemakaavalla ei määritellä reittien käyttäjiä, mutta alueelle on osoitettu kevyenliikenteen väylä, mikä on osa kaupungin kevyenliikenteen verkostoa sekä lähempänä rantaa kulkevia ulkoilureittejä.

Kiikartornin yhteyteen on osoitettu mahdollisuus rajatun terassialueen rakentamiseksi. Kaavassa ei määritellä anniskelumahdollisuuksia.

Fåfängan niemen nykyiset vuokra-alueet on rajattu uudelleen ja osoitettu tonteiksi; tavoitteena ovat pidempiaikaiset vuokrasopimukset ja niiden mahdollistama rakennusten ja ympäristön kunnossapito. Tontit on osoitettu Virkistyspalvelujen alueeksi yleiseen tai yhteisöjen käyttöön. Aluetta ei saa käyttää vapaa-ajan asuntona ja alueelle osoitettujen ulkoilureittien käyttöä ei saa estää.

Mielipide 4

Yhdistys toivoo vuokraoikeuden jatkumista

- vuokra-alueelle tulee olla selkeä moottoriajoneuvotie
- Ajoneuvojen pysäköintiä varten tulee olla pysäköintipaikka
- Kävelyreittien järjestäminen ja sijainti ovat hyviä; ne tulee rakentaa hyvin kulkukelpoisiksi.

Kaavoituksen vastine

Fåfängan niemen nykyiset vuokra-alueet on rajattu uudelleen ja osoitettu tonteiksi; tavoitteena ovat pidempiaikaiset vuokrasopimukset ja niiden mahdollistama rakennusten ja ympäristön kunnossapito. Tontit on osoitettu Virkistyspalvelujen alueeksi yleiseen tai yhteisöjen käyttöön. Aluetta ei saa käyttää vapaa-ajan asuntona ja alueelle osoitettujen ulkoilureittien käyttöä ei saa estää.

Alueen vuokratonteille on osoitettu viheralueen poikki kulkevat ajoyhteydet (ajo), mikä mahdollistaa myös moottoriajoneuvoliikenteen tonteille, mutta kaupungin ylläpitämiä katuja ei ole Suvitietä lukuunottamatta osoitettu alueelle. Alueella on useita pysäköintialueita; ne ovat yleisessä käytössä eli niitä ei ole varattu minkään vuokra-alueen tai käyttäjäryhmän käyttöön.

Lausuntotiivistelmät ja kaavoittajan vastineet lausuntoihin

Varsinais-Suomen ELY-keskus 4.9.2020

Varsinais-Suomen ELY-keskus antoi aikaisemman lausunnon luonnosvaihtoehdoista vuonna 2018 ja ehdotti huolellista jatkosuunnittelua vaihtoehdon 2 mukaiseen suuntaan. ELY-keskus esitti myös suojelumääräysten (sr) tarkennuksia ja muiden maisema- ja kulttuuriympäristön arvojen huomioon ottamiseksi tarpeellisten määräysten lisäämistä sekä rakentamisen tarkempaa ohjaamista etenkin maiseman ja kulttuuriympäristön kannalta herkillä alueilla. Myös luonnonsuojelun osalta esitettiin SL-aluevarausten lisäyksiä ja määräysten tarkennuksia. Lisäksi lausunnossa pyydettiin arvioimaan alueen tulvariskejä ja -suojelua ja lisäämään tarvittaessa kaavamääräyksiä näiltä osin.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavahanke poikkeaa osayleiskaavasta huvi-, viihde- ja majoituspalvelujen korttelialueen (PV1) osalta. Korttelialueelle on osoitettu merkittävä rakennusoikeus ja se sijoittuu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön reunalla. ELY-keskus pitää kaavaluonnoksen PV1- korttelialueelle merkityn rakennusoikeuden ja kerrosluvun mahdollistamaa rakentamista alueelta laaditun maisemaselvityksenkin huomioon ottaen mittakaavaltaan liian suurena alueelle. Lisäksi ELY-keskus toteaa, että tällaisen hankkeen sijoittumismahdollisuus tulisi ensisijaisesti tutkia vireillä olevassa osayleiskaavan muutostyössä.

Kaavahanke täyttää osayleiskaavan ja kaavahankkeen tavoitteita virkistyskäytön ja kuntalaisten vapaan liikkumisen osalta pääosin hyvin. Myös kaavaluonnokseen merkitty ulkoilureitistö vaikuttaa ELY-keskuksen näkemyksen mukaan varsin kattavalta.

ELY-keskus huomauttaa kuitenkin, että korttelin 389 ulottuminen vesialueelle aivan linnustoalueen (sl3) viereen poikkeaa linnustoselvityksen suosituksista ja että ratkaisua tulee vielä harkita uudelleen. Ratkaisu vaatisi myös vedenalaisen kulttuuriperinnön selvitystarpeen huomioon ottamista.

ELY-keskus esittää lisäksi, että merkintätekniikan selkeyteen tulee kiinnittää jatkosuunnittelussa huomiota etenkin kulttuuriympäristöalueiden ja ympäristön säilyttämistä koskevien merkintöjen osalta.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus N2000+2,40 m tulee lisätä kaavamääräyksiin. Lisäksi ELY-keskus toistaa aiemman näkemyksensä alueen tulvariskien ja tulvasuojelun arvioinnin tarpeesta.

Kaavoituksen vastine

Kaavaehdotuksessa on syytä esittää Otantien ja Suvitien liittymään vasta alustava ohjeellinen sijainti mahdolliselle tulevaisuuden kylpylälle; esitetystä paikasta on mahdollista toteuttaa kooltaan ja mittakaavaltaan alueelle soveltuva kylpylärakennus, yhteys rantaan sekä maisemallisesti hyväksyttävä ratkaisu, joka ei vaaranna luonto- tai kulttuurihistoriallisia arvoja. Hankkeen toteuttaminen edellyttää vielä uutta asemakaavamuutosta, missä määritellään mm. reunaehdot, rakentamisen määrä, rakentamistapaohjeet sekä arvioidaan erilaiset vaikutukset.

Fåfångan alue kuuluu luonnosvaiheessa olevaan Keskustan osayleiskaavan pohjoisosan muutokseen. Osayleiskaavamuutoksen luonnoksessa on esitetty myös kylpylälle paikka.

Kärjen kortteli tulee rajata kaavaehdotuksessa niin, että linnustoalue otetaan paremmin huomioon. Vedenalaisen kulttuuriympäristön selvitysvelvollisuus on kaavamääräyksessä edellytettävä kaikille vesialueella sijaitseville rakennusaloille.

Kulttuuriympäristöalueet sijoittuvat osittain kaava-alueen ulkopuolelle, joten kulttuuriympäristöalueiden rajausten esittäminen kaavakartalla ei ole selkeää. Kulttuurihistoriallisesti merkittävien alueiden rajaaminen on esitetty rakentamistapaohjeissa ja niiden sisältö on otettu huomioon kaavamerkinnoissä ja määräyksissä.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus N2000+2,40 m tulee lisätä rakentamistapaohjeisiin ja harvinaisen meritulvan alue merkitä kaavakartalle. Lisäksi kaavaselostukseen lisätään arviointia alueen tulvariskeistä.

Satakuntaliitto 31.8.2020

Fåfångan asemakaavan muutos on pääpiirteissään osayleiskaavan tavoitteiden mukainen. Asemakaavan muutos poikkeaa kuitenkin osayleiskaavasta huvi- viihde- ja majoituspalvelujen korttelialueen (PV1) osalta, joka on osoitettu osayleiskaavassa lähivirkistysalueeksi (VL) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU) osoitetulle alueelle.

Fåfångan asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijoittuu myös Satakunnan maakuntakaavassa osoitetulle virkistysalueelle. Satakunnan maakuntakaavan virkistysalueita koskevan suunnittelumääräyksen mukaisesti virkistysalueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen virkistyskäytön ja virkistyskäytön kehittämisedellytysten turvaamiseen. Maakuntakaavan virkistysalueen

suunnittelumääräyksen mukaisesti alueella tulee sallia ainoastaan yleistä ulkoilu-, retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan rakentamisen lisäksi jo olemassa olevien rakennusten korjaaminen ja laajentamistyöt.

Asemakaavaluonnoksessa osoitettu huvi- viihde- ja majoituspalvelujen korttelialue (PV1) sijoittuu alavalle maalle aivan rannan tuntumaan. Maakuntakaavan tulvasuojelua koskevan suunnittelumääräyksen mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueella tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutus selvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Suunniteltaessa alueelle tulville herkkiä toimintoja tulee tulvasuojelusta vastaavalle alueelliselle ympäristöviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen. Rasion, Naantalin ja Rauman rannikkoalue ei ole merkittävä tulvariskialue suunnittelukaudella 2018 - 2024, mutta alueelle on laadittu tulvariskien hallintasuunnitelma vuosille 2016-2021 (<https://www.doria.fi/handle/10024/117986>) ja siinä on määritelty tulvasuojelun tavoitteet Rauman meritulva-alueelle. Tavoitteet on ryhmitelty ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen, välttämättömyyspalveluihin, ympäristöön ja kulttuuriperintöön, viranomaistoimintaan ja kansalaistoimintaan liittyen ja ne tulisi ottaa suunnittelussa huomioon.

Asemakaavaluonnos mahdollistaa kylpylä-, ravintola- ja majoituspalveluiden (PV1) sijoittamisen kortteliin 392, Suvitien ja Otantien liittymään. Liikennejärjestelyt muuttuvat, kun Suvitien linjaus kiertää uuden, rannan tuntumaan sijoittuvan korttelialueen. Samalla liikenneturvallisuus näyttäisi heikkenevän, kun kyseisen korttelialueen liittyminen Suvitielle on osoitettu kadun jyrkän mutkan välittömässä läheisyydessä. Edellä mainittuun kortteliin varatut pysäköintitilat ovat mittavat, kun henkilöautoille varattuun pysäköintiin on osoitettu 175 autopaikkaa. Merkintää voisi vielä harkita kyseisellä herkällä alueella. Kaavan laatimisessa voisi harkita, onko alueelle tulevaisuudessa tarvetta joukkoliikenneyhteydelle ja tarvittaessa varautua LA-pysäkkien sijoittamiseksi kylpylä-hotellin läheisyyteen.

Osayleiskaavan ja maakuntakaavan tavoitteista poikkeamisen lisäksi luonnoksessa esitetty huvi- viihde- ja majoituspalvelujen korttelialue (PV1) sijoittuu maisemallisesti herkkään kohtaan, jossa esitetty rakennusoikeus ja kerroskorkeus muodostaisi huomattavan ympäristöstä poikkeavan rakennusmassan aivan rannan tuntumaan. Otanlahden urheilualue on osa maakunnallisesti merkittävää Ent. Lönnströmin tehtaan lähialueet -nimistä kulttuuriympäristöä ja heti Otanlahden

toiselta puolelta alkaa Petäjäksi, Otanlahden ja Syväraumanlahden ja lähisaarten huvilat –niminen maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Alue on sekä luonnoltaan, maisemaltaan että kulttuuriympäristöltään herkkä mittavalle uudisrakentamiselle.

Huvi- viihde- ja majoituspalvelujen korttelialueella kerrosluku on määritelty 1ap+III: Merkintä osoittaa pysäköintiin, varastointiin ja teknisiin tiloihin käytettävän kerroksen sekä sen lisäksi pääkäyttötarkoituksen mukaisiin tiloihin osoitettujen kerrosten enimmäismäärän. Tämä tarkoittaa sitä, että pohjakerroksen päälle voidaan rakentaa kolme varsinaisen käyttötarkoituksen mukaista kerrosta, esim. yksi kerros kylpylä- ja ravintolatoimintaan ja kaksi hotellikerrosta. Lausuntopyyntön liitteenä olevat näkymäkuvat eivät aivan vastaa kaavan mahdollistamaa rakennusta. Satakuntaliitto katsoo, että monia arvoja omaavaan herkkään paikkaan sijoitettavaa rakentamista olisi havainnollistettava paremmin kaavan mahdollistamaa rakentamista vastaavaksi. Lisäksi rakentamisen vaikutuksia alueen luonteelle olisi helpompi arvioida, jos rakennusten mallinnukset olisi sijoitettu alueesta otettuihin kuviin.

Patteririnteen virkistysaluetta (VL/s) koskee alueen osa merkintä (smy2), jolla sijaitsee merkittäviä maisema-arvoja. Satakuntaliitto kiinnittää huomiota merkinnän määräykseen, jonka mukaan alueen hoidossa tulee huomioida maisemalliset arvot. Lisäksi määräyksessä todetaan, että avataan merkittäviä näkymiä merelle. Satakuntaliiton näkemyksen mukaan alueen virkistykseen liittyvät maisemalliset arvot ovat niin merkittäviä, että näkymiä merelle ei tulisi raivata.

Kaavoituksen vastine

Kaavaehdotuksessa on syytä esittää Otantien ja Suvitien liittymään vasta alustava ohjeellinen sijainti mahdolliselle tulevaisuuden kylpylälle; esitetystä paikasta on mahdollista toteuttaa kooltaan ja mittakaavaltaan alueelle soveltuva kylpylärakennus, yhteys rantaan sekä maisemallisesti hyväksyttävä ratkaisu, joka ei vaaranna luonto- tai kulttuurihistoriallisia arvoja. Hankkeen toteuttaminen edellyttää vielä uutta asemakaavamuutosta, missä määritellään mm. reunaehdot, rakentamisen määrä, rakentamistapaohjeet sekä arvioidaan erilaiset vaikutukset.

Rauman keskustan osayleiskaavaa ollaan muuttamassa, keskustan osayleiskaavan pohjoisosan kaavamuutos on luonnosvaiheessa ja se on ollut nähtävillä kesällä 2021. Osayleiskaavaluonnoksessa on osoitettu kylpylävaraus Otantien ja Suvitien liittymään.

Satakuntaliiton lausunnossa kiinnitettiin huomiota määräykseen, jossa mahdollistettiin merkittävien näkymien avaaminen Patterinrinteen virkistysalueelta merelle. Patterinrinteen laelta avautuu yksittäisistä kohdista puuston ylitse kaukonäkymä merelle ja tavoitteena on säilyttää nuo merkittävät näkymät. Määräystä on syytä tarkentaa, jotta määräyksen tavoite ei aiheuta sekaannuksia.

Mahdollisille tulva-alueille ei kaavassa osoiteta tulvaherkkiä toimintoja, mutta harvinaisen meritulvan alue tulee merkitä kaavakarttaan ja rakentamistapaohjeisiin tulee lisätä määräys tulvavaaran huomioimisesta. Lisäksi alueen tulvariskien ja tulvasuojelun arviointi lisätään kaavaselostukseen.

Satakunnan Museo 4.9.2020

Satakunnan Museolla ei ole huomautettavaa suojeltavien kohteiden valinnasta, suojelumerkinnoista eikä määräyksistä. Lisäksi Museo pitää arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyviä määräyksiä ja merkintätapaa oikeanlaisina.

Satakunnan Museo katsoo, että Huvi-, viihde- ja majoituspalveluiden korttelialue (PV1) on maisemallisesti arassa paikassa ja toisin kuin museo edellisen luonnosvaiheen lausunnossaan toivoi, se sijoittuu hyvin lähelle rantaa – lähimmillään vain n. 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Lähes 4-kerroksisella rakentamisella saattaa olla negatiivisia vaikutuksia läheisiin maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin ja maisemaan. Myös museo kaipaisi kaavan mahdollistaman rakennusoikeuden mukaisia ja valokuvien pohjalta tehtyjä havainnekuvia ehdotusvaiheen lausuntonsa tueksi korttelin maisemansoveltuvuuden arvioimiseksi.

Edellisessä lausunnossaan museo piti tarpeettoman suurena myös Syväraumanlahden aallonmurtajan yhteyteen PV-kortteliin sijoitettavaa 700 k-m² suuruista rakennusoikeutta. Ratkaisu on aiemmasta kaavavaiheesta hieman selkiytynyt ympäristön kannalta, kun kerrosluku on rajattu yhteen. Rakennusoikeus on silti paikan maisemallinen sijainti huomioiden suuri, mutta ilmeisesti käynnissä olevan kaavaprosessin aikana jo suurelta osin toteutettu. Kaavaselostuksesta olisikin hyvä käydä ilmi, mitä aallonmurtajalla tällä hetkellä on ja kuinka paljon kaavaluonnoksessa osoitetusta rakennusoikeudesta on vielä käyttämättä.

Museolla ei ole huomautettavaa merikylypylän vuonna 1969 rakennetun pienen hirsisaunan korvaamisesta suuremmalla huvi- ja viihdepalvelurakennuksella (PV), jolle kaavaluonnoksessa on osoitettu 400 k-m² rakennusoikeutta. Matala uudisrakennus (1 kerros) on huolellisella suunnittelulla ja kaavan yleismääräyksiä noudattaen toteutettavissa maisemaa turmelematta.

Kaavoituksen vastine

Kaavaehdotuksessa on syytä esittää Otantien ja Suvitien liittymään vasta alustava ohjeellinen sijainti mahdolliselle tulevaisuuden kylpylälle; esitetyssä paikassa on mahdollista toteuttaa kooltaan ja mittakaavaltaan alueelle soveltuva kylpylärakennus, yhteys rantaan sekä maisemallisesti hyväksyttävä ratkaisu, joka ei vaaranna luonto- tai kulttuurihistoriallisia arvoja. Hankkeen toteuttaminen edellyttää vielä uutta asemakaavamuutosta, missä määritellään mm. reunaehdot, rakentamisen määrä, rakentamistapaohjeet sekä arvioidaan erilaiset vaikutukset.

Selostukseen tulee lisätä tarkemmat tiedot aallonmurtajan yhteydessä sijaitsevasta rakennusoikeudesta.

Tukes 26.8.2020

Tukesin tietojen perusteella Rauman satama-alueella ja sen läheisyydessä sijaitsee useita laajamittaisesti vaarallisten kemikaalien varastointia ja käsittelyä harjoittavia tuotantolaitoksia. Tukesin tietojen perusteella niistä ei kuitenkaan aiheudu kaava-alueelle sellaista vaaraa, joka estäisi asemakaavamuutoksen.

Satama-alueen toiminta on jatkuvasti muuttuvaa ja odotettavissa voi olla jatkossa nykyisestä poikkeavia kemikaalien varastointitarpeita. Kaavamuutoksen toteutuessa, satamassa ei sallita sellaisia kemikaaleja, joiden onnettomuusvaikutukset voisivat ulottua kaava-alueen herkkiin kohteisiin, kuten esimerkiksi kortteliin nro 392 suunniteltuun kylpylä-hotelliin.

Kaavoituksen vastine

Kaavaehdotuksessa on syytä esittää Otantien ja Suvitien liittymään vasta alustava ohjeellinen sijainti mahdolliselle tulevaisuuden kylpylälle; esitetyssä paikassa on mahdollista toteuttaa kooltaan ja mittakaavaltaan alueelle soveltuva kylpylärakennus, yhteys rantaan sekä maisemallisesti hyväksyttävä ratkaisu, joka ei vaaranna luonto- tai kulttuurihistoriallisia arvoja. Hankkeen toteuttaminen edellyttää vielä uutta asemakaavamuutosta, missä määritellään mm. reunaehdot, rakentamisen määrä, rakentamistapaohjeet sekä arvioidaan erilaiset vaikutukset.

Ympäristö- ja lupalautakunta 12.8.2020

Rakentamiselle on varattu suuri rakennusoikeus joka asettaa haasteita rakennuksen sovittamisesta ympäristöön. Aikaisempaan versioon verrattuna, rakennusmassa on sijainnin muutoksen myötä kuitenkin paremmin hallittavissa.

Alueelle rakennettaessa tulee arkkitehtuuriin ja rakennusten ympäristöön sovittamiseen kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Ympäristö- ja lupalautakunta toteaa tehtyjen muutosten vastaavan hyvin asiassa aiemmin esittämäänsä ja lausuntonaan saattaa kaavoituksen tietoon edellä esitetyt huomiot.

Kaavoituksen vastine

Kaavaehdotuksessa on syytä esittää Otantien ja Suvitien liittymään vasta alustava ohjeellinen sijainti mahdolliselle tulevaisuuden kylpylälle; esitetyssä paikassa on mahdollista toteuttaa kooltaan ja mittakaavaltaan alueelle soveltuva kylpylärakennus, yhteys rantaan sekä maisemallisesti hyväksyttävä ratkaisu, joka ei vaaranna luonto- tai kulttuurihistoriallisia arvoja. Hankkeen toteuttaminen edellyttää vielä uutta asemakaavamuutosta, missä määritellään mm. reunaehdot, rakentamisen määrä, rakentamistapaohjeet sekä arvioidaan erilaiset vaikutukset.

Sivistysvaliokunta 28.8.2020

Sivistystoimialan kannalta keskeisistä kysymyksistä tärkeimmiksi nousevat maauimala ja uimaranta-alueen kehittäminen sekä Otanlahden urheilualueen muutokset ja kehittämiskohteet.

Kaavaluonnoksella täytyy mahdollistaa maauimalan kehittäminen ja tarvittava lisärakentaminen. Koko ranta-alueen parantaminen vastaamaan kaupungin laajempaa matkailu- ja virkistysverkon vaatimuksia on erittäin tärkeää. On tarve miettiä koko pohjukan visiointia ja rakenteellista muuttamista palvelemaan paremmin osana kaupungin edellä mainitun tavoitteen toteutumista. Kylpylä-hotellin alueella tällä hetkellä sijaitsevalle liikuntatoiminnalle on osoitettava korvaava sijoituspaikka.

Urheilualueelle täytyy jatkossa mahdollistaa lisärakentaminen sekä nykyisten lajien harrastaminen ja niiden kehittäminen. Otanlahden urheilualueen kehittämien vaatisi tuekseen liikuntastrategian, johon kuuluisi osana liikuntapaikkarakentaminen ja koko alueen paikoituksen suunnittelu.

Koko Fåfångan ranta-alueella täytyisi jatkossa säilyttää vapaa ihmisten kulkeminen kevyen rantareitin muodossa, vaikka lisärakentamista sallitaan ja alueen luontoarvot huomioidaan.

Kaavoituksen vastine

Kaavassa on esitetty mahdollisuus lisärakentamiseen maauimalan luoteispuolella. Rakentamisessa tulee huomioida maauimalan kulttuurihistoriallinen arvo sekä maisemalliset vaikutukset.

Kaavamuutos koskee Fåfångan aluetta, Otan urheilualuetta sekä Suvitien vartta ja alueen kytkeytymistä muuhun rakenteeseen ja mm- viher- ja virkistysverkkoon on tutkittu sekä Yleiskaavassa 2030 että keskustan osayleiskaavan luonnosvaiheessa olevassa muutoksessa. Asemakaavamuutos mahdollistaa alueen kehittämisen merkittävänä matkailu- ja virkistysverkon osana, määritellen kuitenkin samalla erilaisten arvojen (luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot) edellyttämät reunaehdot.

Kaavaehdotuksessa on syytä esittää Otantien ja Suvitien liittymään vasta alustava ohjeellinen sijainti mahdolliselle tulevaisuuden kylpylälle; esitetystä paikasta on mahdollista toteuttaa kooltaan ja mittakaavaltaan alueelle soveltuva kylpylärakennus, yhteys rantaan sekä maisemallisesti hyväksyttävä ratkaisu, joka ei vaaranna luonto- tai kulttuurihistoriallisia arvoja. Hankkeen toteuttaminen edellyttää vielä uutta asemakaavamuutosta, missä määritellään mm. reunaehdot, rakentamisen määrä, rakentamistapaohjeet sekä arvioidaan erilaiset vaikutukset.

Urheilualueen toimintoja on syytä tarkastella yhdessä liikuntatoimen kanssa siten, että otetaan huomioon myös pitkälle tulevaisuuteen suuntautuvat tavoitteet ja mahdollisuudet sekä niiden vaatimat tilavaraukset.

Kaavaehdotuksessa tulee säilyttää edelleen luonnoksessa esitetyt reitit ja kevyenliikenteen väylät sekä turvata vapaa liikkuminen alueella.

Tekninen valiokunta 16.11.2020

Kaavatyö edellyttää kiinteistö- ja mittaus-toimen valmisteluvastuun osalta kiinteistönmuodostustoimenpiteitä ja lisäneuvotteluita alueen vuokralaisten sekä kaupungin tilapalveluiden kanssa yhteistyössä. Kiinteistö- ja mittaus-toimi on käynyt erinäisistä kiinteistöteknisistä seikoista neuvottelua kaavoituksen kanssa, joten yksiköllä ei ole asemakaavaluonnokseen tässä vaiheessa huomautettavaa.

Aluepalvelut on ollut mukana asemakaavamuutostyössä. Aluepalveluilla ei ole asemakaavaluonnokseen huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine

Kaavatyötä jatketaan yhteistyössä kiinteistö- ja mittaus-toimen sekä aluepalveluiden kanssa.



Sosiaali- ja terveystoimiala sekä terveydensuojeluviranomainen 20.8.2020

Ei lausuntoa

Rauman Energia 20.8.2020

Ei lausuttavaa



29.06.2022

Rauman kaupunki / kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite: Lausuntopyyntö 27.04.2022

Asemakaavan muutos, Fåfånga (AK 03-079), ehdotusvaihe päivätty 25.04.2022, Rauman kaupunki

Kaavahanke ja Suunnittelutilanne

Suunnittelualue, pinta-alaltaan noin 60 ha, sijoittuu noin 2 km ydinkeskustan luoteispuolelle ja se käsittää Fåfångan niemen ympäristöineen sekä Otanlahden urheilukeskuksen alueita. Alue on virkistyskäytössä ja se on tärkeä osa kaupungin viher- ja virkistysverkkoa. Alue on merkittävä myös matkailun kannalta. Alueella on sekä luonnonarvoja että kulttuuriympäristön ja maisemallisia arvoja. Suunnittelualue on Rauman kaupungin omistuksessa.

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavamuutoksen tavoitteena on kulttuuri-, maisema- ja luontoarvojen säilyttäminen ja alueen kehittäminen siten, että mahdollinen uusi rakentaminen on arvokkaalle alueelle sopivaa ja ottaa huomioon alueen arvot, mittakaavan ja maiseman. Lisäksi tavoitteena on kehittää suunnittelualueita siten, että se kytkeytyy kiinteäksi osaksi kaupungin matkailu- ja virkistysverkkoa ja että kuntalaisten vapaa liikkumismahdollisuus edelleen säilyy.

Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty 17.5.2019 ja tullut voimaan 20.9.2019.

Satakunnan maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk), sekä pääosin matkailun kehittämisvyöhykkeelle (mv3) ja vähäiseltä osin myös mv2-vyöhykkeelle. Lisäksi suunnittelualue sijoittuu suojavyöhykkeelle (sv1) ja osittain myös satamatoimintojen kehittämisen kohdealueelle (ls).

Maakuntakaavan pääasiallisina aluevaraus- ja kohdemerkintöinä suunnittelualueella ovat virkistysaluemerkintä (V) ja veneilyä palvelevan virkistysalueen merkintä (v1). Suunnittelualueella on myös muinaismuistokohde (sm). Kyseessä on kiinteä muinaisjäänös Suvitie (kohde 1000023812).

Vaihemaakuntakaavassa 2 suunnittelualue sijoittuu osittain taajamatoimintojen alueelle (A). Lisäksi suunnittelualueelle sijoittuu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön (kh) aluetta (Ent. Lönnströmin tehtaan lähialueet) ja maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristökohde (kh) Rauman maauimala.

Rauman koko kaupungin aluetta koskeva yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019 ja kaava on tullut voimaan. Yleiskaavassa suunnittelualue on pääosin virkistysaluetta (V). Otanlahden urheilualue on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU). Fåfångan nokassa on tärkeä merellinen kontaktikohta, jonka tarkoituksena on mahdollistaa merelliset näkymät. Suunnittelualueelle on osoitettu myös matkailupalveluja (rm). Urheilukentän alue on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä ja Fåfångan niemi on osoitettu paikallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh). Maauimala on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi. Suunnittelualue sijoittuu suojavyöhykkeelle (sv1) ja sitä halkoo merellinen kaupunkireitti.

Rauman keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on hyväksytty 25.8.2003. Keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääasiassa lähivirkistysalueeksi (VL). Otanlahden urheilukeskuksen alue on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) ja venesatama- ja laituri-alueeksi (LV) on osoitettu venesatama Syväraumanlahden rannalla. Fåfångan nokassa oleva luoto on osoitettu luonnonsuojelualueeksi, joka on varattu kunnan tarpeisiin (SL/k). Suunnittelualueelle on myös osoitettu kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta. Suvitietä myötäilevänä on merkitty kevyenliikenteen reitti ja rannan tuntumaan ulkoilureitti. Suunnittelualueella sijaitsevat osayleiskaavan mukaan rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavat Nokan torppa ja Otan paviljonki sekä muinaismuistokohde Syväraumanlahden rannan ampumahaudat.

Keskustan osayleiskaavan pohjoisosan muutos on vireillä. Osayleiskaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä 27.5.-30.6.2021. Siinä on mm. osoitettu uusi virkistystoimintaa tukevien palvelujen alue (PV) Otantien ja Suvitien liittymään.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1942-1999. Asemakaavoissa alue on osoitettu erilaisiksi puisto- ja virkistysalueiksi ja Syväraumanlahden ranta venevalkamaksi (LV). Suvitie sijoittuu asemakaavan puistoalueelle.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen aiemmat kannanotot ja niiden huomioon ottaminen

Fåfångan kaavahankkeen aiemmat luonnosvaihtoehdot VE1 ja VE2 olivat nähtävillä 17.10.-19.11.2018. Vaihtoehdot erosivat lähinnä Fåfångan kärjen maankäytön ja etenkin rakentamisen mittakaavan (10 000 krs-m² ja 4000 krs-m²) osalta. Kaavaluonnoksista annetuissa lausunnoissa todettiin, ettei Fåfångan niemelle tulisi osoittaa olennaisesti nykyisestä maankäytöstä poikkeavaa rakentamista. Kumpikin vaihtoehto nähtiin osayleiskaavan ja maakuntakaavan vastaisina. Tämän jälkeen Fåfångan alueen kaavoitus käynnistettiin uusilla lähtökohdilla. Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkistettiin 18.6.2019 ja kaavahankkeelle tehtiin rakennemalli, jossa mahdolliselle lisärakentamiselle esitettiin uutta paikkaa Otantien ja Suvitien risteyskohtaan.

Varsinais-Suomen ELY-keskus antoi lausunnon uusien lähtökohtien pohjalta tehdystä kaavaluonnoksesta 4.9.2020. Tällöin ELY-keskus piti Suvitien ja Otantien risteysalueelle suunniteltua huvi-, viihde- ja majoituspalveluiden korttelialuetta (PV1) kaavatyötä ohjaavasta osayleiskaavasta poikkeavana ja hanketta mittakaavaltaan liian suurena alueelle. Lisäksi ELY-keskus totesi, että hankkeen sijoittumismahdollisuus tulisi ensisijaisesti tutkia vireillä olevassa osayleiskaavan muutostyössä.

Kulttuuriympäristön ja maiseman osalta ELY-keskus piti luonnosta pääosin onnistuneena, mutta em. PV1-alueen osalta ELY-keskus esitti jatkokehittämistä. Myös virkistysalueiden ja reitistöjen osalta ELY-keskus näki luonnoksen vastaavan osayleiskaavan ja asemakaavahankkeen tavoitteita. Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus totesi luontoselvitysten suositukset pääosin hyvin huomioon otetuiksi, mutta korttelin 389 sijoittumista aivan linnustoalueen viereen ELY-keskus esitti vielä uudelleen harkittavaksi todeten myös vedenalaisen kulttuuriperinnön selvitystarpeen.

ELY-keskus esitti lausunnossaan myös alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden (N2000+2,40m) lisäämistä kaavamääräyksiin ja toisti näkemyksensä alueen tulvariskien ja tulvasuojelun arvioinnin tarpeesta.

ELY-keskus kiinnitti lausunnossa huomiota myös merkintätekniikan selkeyttämiseen.

Kaavaehdotuksessa Suvitien ja Otantien risteykseen on aiemman PV1-alueen sijasta osoitettu ohjeellinen varaus kylpylähotellille (vp-varaus). Kaavamääräyksen mukaan toteutuminen "edellyttää asemakaavamuutosta sekä sen yhteydessä mm. liikenne- ja kaupunkikuvatarkasteluja sekä vaikutusten arviointia". Lisäksi vastineessa todetaan, että Fåfängan alue kuuluu luonnosvaiheessa olevaan Keskustan osayleiskaavan pohjoisosan muutokseen ja että luonnoksessa kylpylälle on osoitettu paikka.

Korttelia 389 (niemenkärjessä) on rajattu kaavaehdotuksessa siten, että linnustoalue otetaan paremmin huomioon.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus (N2000+2,40 m) on lisätty rakentamistapaohjeisiin ja harvinaisen meritulvan alue (1/100 a) on merkitty kaavakartalle. Kaavamääräyksen mukaan: "Alueella tulee huomioida tulvan vaikutukset, suojaukset ja mahdolliset turvajärjestelyt." Kaavaselostukseen on myös lisätty arviointia alueen tulvariskeistä.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto

Yleistä kaavaehdotuksesta sekä kulttuuriympäristö ja maisema

Rauman koko kaupungin aluetta koskeva oikeusvaikutteinen yleiskaava on hyväksytty vuonna 2019 ja kaava on tullut voimaan. Se ei kuitenkaan ole kumonnut suunnittelualueella olevaa Rauman keskustan oikeusvaikutteista osayleiskaavaa (2003), joka siten ohjaa suunnittelualan kaavoitusta. Kaavaselostuksessa todetaan, että osayleiskaava voidaan katsoa osittain vanhentuneeksi ja että osayleiskaavan muutostyö on vireillä.

Luonnosvaiheessa ELY-keskus kiinnitti huomiota kaavoitusta ohjaavasta osayleiskaavasta poikkeavaan PV1-aluevaraukseen ja totesi näkemyksensä, että hankkeen sijoittumismahdollisuus tulisi ensisijaisesti tutkia vireillä olevassa osayleiskaavan muutostyössä. Ehdotusvaiheessa PV1-aluevaraus on korvattu ohjeellisella kylpylähotellin varauksella (vp-varaus), joka määräyksen mukaan edellyttää asemakaavamutosta.

ELY-keskus pitää hyvänä, että sitova aluevarausmerkintä on ehdotusvaiheessa poistettu kaavasta ja että kylpylähotellia koskevan varauksen reunaehdot nyt voidaan selvittää osayleiskaavan muutostyön yhteydessä. Merkintää sinänsä ELY-keskus pitää jossain määrin vaikutuksiltaan epäselvänä ja ulottuvuudeltaan kaavamaisena ja esittää, että merkintää ja sen sisältöä vielä harkittaisiin uudelleen.

Luonnosvaiheessa mukana olleet kaavan yleismääräykset on poistettu. Samoin on poistettu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön merkintä (kh2) ja maisema-arvoihin liittyvät merkinnät (smy1,2,3 ja 4). Yleismääräyksissä olleita asioita on esitetty alueelle laadituissa rakentamistapaohjeissa. ELY-keskus katsoo näkemyksensä kuitenkin, että yleismääräysosio olisi tarpeen säilyttää ja että maisema-arvot ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt on syytä esittää myös kaavakartalla.

Luonnonsuojelu

ELY-keskuksen luonnosvaiheessa esittämä linnustoalueeseen liittyvää kaavaratkaisua koskeva tarkennusesitys on otettu huomioon eikä kaavaehdotuksesta ole enää lausuttavaa luonnonsuojelun osalta.

Liikenne

Kestävämpiin liikkumismuotoihin siirtymisen edistämiseksi maankäytön suunnittelussa on hyvä kiinnittää erityistä huomiota kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteiden parantamiseen ja houkuttelevuuteen.

Laadukkailla pyöräpysäköintimahdollisuuksilla tuetaan pyöräillen tehtyjen matkojen lisääntymistä. Asemakaavassa on osoitettu hovi- ja viihdepalvelujen korttelialuetta (PV) sekä urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU). Asemakaavassa on myös osoitettu yleisiä pysäköintialueita (LP) ja ohjeellisia yleiselle pysäköinnille varattuja alueita (lp). Asemakaavaan on hyvä lisätä edellä lueteltuja alueita koskien määräykset pyöräpysäköinnistä ja sen laadusta.

Määräyksessä pyöräpysäköinnistä on hyvä antaa laadullisia määräyksiä sääsuojan lisäksi myös runkolukittavuudesta. Määräykset pyöräpysäköinnin toteutuksesta asemakaavassa johtavat todennäköisemmin laadukkaiden pyöräpysäköintipaikkojen toteutukseen ja edelleen siistiin ja jäsentyneeseen pysäköintiin.

Ohjeita ja esimerkkejä pyöräpysäköintivelvoitteen määrittämiseksi määrällisesti ja laadullisesti löytyy mm. Väyläviraston ohjeita 18/2020: Pyöräliikenteen suunnittelu, s. 194 (https://julkaisut.vayla.fi/pdf11/vo_2020-18_pyoraliiikenteen_suunnittelu_web.pdf) tai pyöräliikenteen suunnitteluohjeesta: <https://pyoraliiikenne.fi/pyorapysakoinnin-suunnitteluohje/#pysakointitarpeen-maarittely>.

Alin rakentamiskorkeus ja tulvasuojelu

ELY-keskus on luonnosvaiheen lausunnossaan esittänyt alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden (N2000+2,40m) lisäämistä kaavamääräyksiin ja toistanut näkemyksensä tulvariskien ja tulvasuojelun arvioinnin tarpeesta. Kaavaehdotuksen kaavakartalla on tulvarajana käytetty 1/100 v toistuvaa tulvaa. ELY-keskus toteaa, että suositus tavanomaiselle rakentamiselle Itämeren rannikolla on tulvan toistuvuus 1/250 v. Lisäksi ELY-keskus toteaa, että kaavaselostuksen mukaisesti poikkeaminen on mahdollista, mikäli tulvasuojelu on muuten toteutettu. ELY-keskus huomauttaa vielä, että vastuu tulvasuojelusta asemakaavoitetulla alueella on kaavoittajalla.

Tämä lausunto on laadittu yhteistyössä vesi- ja luonnonsuojeluyksiköiden kanssa ja lausunto sisältää myös Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen lausunnon.

ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muuta lausuttavaa.

Yksikönpäällikön sijaisena,
ylitarkastaja

Kirsti Virkki

Ylitarkastaja

Päivi Valkama

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI sähköpostilla Satakuntaliitto, Alueellinen vastuumuseo (Satakunnan Museo) ja Museovirasto
VARELY / Luonnonsuojeluyksikkö ja vesiyksikkö sekä Liikenne ja infrastruktuuri - vastuualue

Tämä asiakirja VARELY/3060/2018 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/3060/2018 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Valkama Päivi 29.06.2022 14:19

Ratkaisija Virkki Kirsti 29.06.2022 15:32

Rauman kaupungin kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

viite: Lausuntopyyntöne 27.4.2022

LAUSUNTO RAUMAN KAUPUNGIN FÅFÄNGAN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA

Hanke

Suunnittelualue sijaitsee Rauman keskustan luoteispuolella meren rannalla, Syvärauman ja Otanlahden välisellä alueella, Fåfängan niemellä. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi Fåfängaan liittyvät Syväraumanlahden pienvenesataman eteläranta, Otanlahden urheilukeskus ja uimaranta sekä Patterinmäki kesäteattereineen. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on alueen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvojen säilyttäminen ja alueen kehittäminen siten, että mahdollinen uusi rakentaminen on arvokkaalle alueelle sopivaa ja ottaa huomioon alueen arvot, mittakaavan ja maiseman. Alue on virkistyskäytössä ja se on tärkeä osa koko kaupungin viher- ja virkistysverkkoa.

Asemakaavamuutoksessa on osoitettu alueen säilytettävät suojeluarvot: luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot. Lisäksi on osoitettu rantaviivaa mukaileva ulkoilureitti sekä kevyenliikenteen verkosto, pysäköintialueet, virkistyspalveluihin kiinteästi liittyvä urheilualue sekä venesatama- ja sitä palvelevat alueet. Kaava mahdollistaa alueen virkistyskäytön sekä näitä tukevien palveluiden sijoittamisen alueelle. Lisärakentamista on osoitettu Fåfängan kärkeen, maauimalan yhteyteen sekä aallonmurtajalaiturin varrelle. Tulevaisuutta varten asemakaavan muutosehdotuksessa on Otantien ja Suvitien liittymään osoitettu ohjeellinen varaus mahdolliselle kylpylähotellille, jonka määräyksessä todetaan sen edellyttävän asemakaavamuutosta.

Maakuntakaava

Satakunnan maakuntakaava

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.

Fåfängan 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: 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 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.

Fåfångan alue sijoittuu maakuntakaavassa pääosin Matkailun kehittämissuositukseen mv3 ja pieneltä osin myös mv2-vyöhykkeelle. Merkinnällä mv2 osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet ja merkinnällä mv3 osoitetaan merkittävät luontomatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet, joihin kohdistuu luontomatkailun, luonnon virkistyskäytön, ulkoilu- ym. reitistöjen sekä luonnonsuojelun kehittämis- ja yhteensovittamistarpeita. Alueita koskee suunnittelumääräys: Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen. Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.

Fåfångan aluetta koskee merkintä 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 sijoitettaville toiminnoille mahdollisesti aiheutuvat riskit. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suojavyöhykkeelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvatekniikan keskukselle (TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Fåfångan asemakaava-alue sijoittuu osittain Satamatoimintojen kehittämisen kohdealueelle (Is). Merkinnällä osoitetaan niiden kauppasatamien lähialue, johon kohdistuu satamatoimintojen alueiden käyttöön liittyviä laajennus- ja kehittämistarpeita. Kehittämisen kohdealuetta koskee seuraava suunnittelumääräys: Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee turvata pitkän aikavälin satamatoimintojen kehittämisedellytykset ja aluevaraukset. Satamatoimintojen suunnittelussa on otettava huomioon vaikutukset maisemaan, asutukseen, loma-asutukseen, yleiseen virkistykseen, linnustoon, muuhun elämistöön sekä vedenalaiseen luontoon ja vedenalaiseen kulttuuriperintöön. Aluetta suunniteltaessa tulee Liikennevirastolle, satamatoiminnasta vastaavalle taholle ja museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Satakunnan maakuntakaavassa Fåfångan alue on pääosin virkistysaluetta (V ja V1). Merkinnällä V osoitetaan ulkoilun, retkeilyn ja virkistyskäytön kannalta merkittävät alueet. Alueella on voimassa MRL 33§: n mukainen rakentamisrajoitus. Merkinnällä V1 osoitetaan veneilyä palvelevat virkistysalueet. Virkistysalueita koskee suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen virkistyskäytön ja virkistyskäytön kehittämisedellytysten turvaamiseen. Rakentamismääräys: Alueilla sallitaan yleistä ulkoilu-, retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan rakentamisen lisäksi jo olemassa olevien rakennusten korjaaminen ja laajentamistyöt.

Alueella on Muinaismuistoalue (sm). Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain nojalla rauhoitettuja muinaisjäännösalueita ja -kohteita. Suunnittelumääräys: Muinaismuistoalueiden ja -kohteiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon niiden suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja

mahdollinen liittyminen arvokkaihin maisema-alueisiin tai kulttuuriympäristöihin. Kaikista aluetta koskevista suunnitelmista tulee Museovirastolle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen. Satakunnan maakuntakaavassa on myös koko maakuntakaava-aluetta koskevia suunnittelumääräyksiä, joista erityisesti tulvasuojeluun ja rantarakentamiseen liittyvät määräykset koskevat Fåfångan kaavamuutosaluetta.

Tulvasuojelua koskeva suunnittelumääräys: Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueella tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutus selvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävän kehityksen mukaista. Suunniteltaessa alueelle tulville herkkiä toimintoja tulee tulvasuojelusta vastaavalle alueelliselle ympäristöviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Rantarakentamista koskeva suunnittelumääräys: Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että rakentaminen suunnitellaan ensisijaisesti sijoitettavaksi sietokyvyllään kestäville ranta-alueille, turvaten kullakin vesistöalueella riittävät yleiset virkistyskäyttömahdollisuudet ja yhtenäisen vapaan ranta-alueen varaaminen rannan suunnittelussa. Suunnittelussa on turvattava myös maankohoamisrannikolle ominaisten luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille, palvelujen kohtuullinen saavutettavuus ja vesihuollon järjestäminen. Omarantaisen loma-asutuksen mitoitus tulee sijoittua välille 0 - 8 loma-asuntoa mitoitusrantaviivakilometriä kohti. Yhteisranta-asutuksena mitoitus voi olla perustellusti suurempi.

Vesien tilaa koskeva suunnittelumääräys: Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen alueidenkäytön suunnittelun oltava alueelle kohdistuvien vesienhoitosuunnitelmien ja toimenpideohjelmien toteuttamista edistävää. Vesien suojeleminen erityisen herkillä, kaltevilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä vesistöjen rannoilla tulee maankäyttö ja rakennuslain mukainen alueidenkäyttö suunnitella siten, että estetään tai vähennetään ravinteiden, kiintoaineen ja haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

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. Fåfångan alueelle 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.

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 Fåfångan alue sijoittuu osittain 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. 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.

Fåfängan kaavamuutosalueelle on osoitettu maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristökohde (kh) Rauman maauimala. Otanlahden urheilualue on osa Ent. Lönnströmin tehtaan lähialueet -nimistä maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Kyseessä on laaja asuntoalueiden ja niihin liittyvien julkisten palveluiden alue, jossa historiallinen kerroksisuus aikaansaa vaihtelevan kokonaisuuden.

Merkinnällä kh osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet. 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.

Yleiskaava

Rauman yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019 ja se on lainvoimainen. Yleiskaavassa kaava-alue on pääosin virkistysaluetta (V). Otanlahden urheilualue on Urheilu- ja virkistyspalvelujenaluetta (VU). Alue kuuluu laajempaan viher- ja virkistysreittien kokonaisuuteen ja alueen reitistö on osa Merellistä kaupunkireittiä. Fåfängan nokassa on Merkittävä merellinen kontaktikohta, jonka tarkoituksena on mahdollistaa merelliset näkymät. Alueelle on osoitettu myös matkailupalveluja (rm). Maauimala on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja Fåfängan niemi on osoitettu paikallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh). Urheilukentän alue on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.

Rauman keskustan osayleiskaava on hyväksytty 25.8.2003 ja se on oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Osayleiskaavassa alue on osoitettu pääasiassa Lähivirkistysalueeksi (VL). Otanlahden urheilualue on Urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) ja Syvärauman lahden venesatama on osoitettu Venesatama- ja laiturialueeksi (LV). Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi

on osoitettu kaksi aluetta. Fåfångan nokassa oleva luoto on osoitettu Luonnonsuojelualueeksi, joka on varattu kunnan tarpeisiin (SL/k). Alueelle on osoitettu lähempänä rantaa kulkeva ulkoilureitti sekä Suvitietä myötäilevä kevyenliikenteen reitti. Alueella sijaitsee osayleiskaavan mukaan rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavat Nokan torppa ja Otan paviljonki sekä muinaismuistokohde Syväraumanlahden rannan ampumahaudat.

Asemakaavamuutoksen suunnittelualueella on vireillä Keskustan osayleiskaavan pohjoisosan muutos, jonka luonnosvaiheen aineisto on ollut nähtävillä 27.5. – 30.6.2021. Osayleiskaavan pohjoisosan muutosluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu pääasiassa virkistysalueeksi (V), jolla ympäristö säilytetään (/s). Kaavaluonnoksessa suunnittelualueelle on osoitettu luonnonsuojelualueita (SL) Fåfångan niemelle ja Patterinmäelle sekä Fåfångan etelälaidalle sijoittuva luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä linnustollisesti arvokas alue (luo5). Kulttuuriympäristöjen osalta kaavaluonnokseen on merkitty suunnittelualueen maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (kh2 ja kh3), muinaismuistoalue (sm) Patterinmäellä ja suojeltavat rakennukset. Virkistystoimintaa tukeville palveluille (PV) on Fåfångan niemeen osoitettu kolme erillistä aluetta Fåfångan kärjestä sekä Merijakamon ja tanssipaviljongin alueelta. Lisäksi Otantien ja Suvitien liittymään on osoitettu uusi virkistystoimintaa tukevien palvelujen alue (PV), jonka päälle on merkitty myös yhteystarvemerkinä. Kesäteatterin alue ja Otan monitoimisalin ympäristö on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Syväraumanlahden venelaiturien alue on osoitettu venesatama- tai laiturialueeksi (LV). Suvitietä myötäilevä kevyen liikenteen reitti osoittaa luonnoksessa alueen pääverkoston, jota ulkoilureitit täydentävät. Luonnoksessa on osoitettu myös merkittävät näkymät, jotka tulee turvata tarkemmassa kaavoituksessa.

Asemakaava

Alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat: AK 305 vahvistettu 28.1.1942, AK 252 vahvistettu 13.9.1977, AK 340 vahvistettu 23.1.1967, AK 165 hyväksytty (KH) 12.6.1995 ja AK 370 vahvistettu 25.8.1999. Asemakaavoissa alue on osoitettu erilaisiksi puisto- ja virkistysalueiksi ja Syväraumanlahden ranta venevalkamaksi (LV). Suvitie kulkee kaavassa puistoalueella.

Satakuntaliiton kannanotot

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 toteaa luonnosvaiheessa annetun lausuntonsa mukaisesti, että Fåfångan asemakaavan muutosehdotus tavoitteeltaan on pääpiirteissään asemakaavaa ohjaavan oikeusvaikutteisen Rauman keskustan osayleiskaavan mukainen. Kaavaehdotuksessa on osoitettu luonnosvaiheeseen nähden lisää korttelialueita hovi- ja virkistyspalveluille (PV ja PV1) Fåfångan niemeen, joka on merkitty osayleiskaavassa lähivirkistysalueeksi (VL) ja Satakunnan maakuntakaavassa virkistysalueeksi (V).



Tarkasteltaessa asemakaavamuutoksen tavoitteen suhdetta ylemmän asteen kaavoihin selostuksessa todetaan, että asemakaavan muutosehdotuksen mahdollistama lisärakentaminen palvelee matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämistä ja asemakaavan muutosehdotus tarkentaa käyttötarkoitusta Rauman keskustan osayleiskaavassa yleispiirteisesti esitettyä lähivirkistysalueen merkintää. Asemakaavan muutosehdotuksessa virkistyspalveluja tukevien toimintojen lisäämisen ja laajentamisen vuoksi Fåfångan niemelle on osoitettu korttelialueita (PV ja PV1) ja myös yleisille alueille pysäköintialueita ja rakennusaloja, joiden toteutumisen voidaan arvioida aiheuttavan vähäistä merkittävämpää muutosta asemakaavassa ja osayleiskaavassa pääkäyttötarkoitukseltaan virkistysalueeksi osoitetulla alueella. Satakuntaliitto esittää jatkosuunnittelussa täydennettäväksi selostuksen vaikutusten arviointia osayleiskaavan tavoitteiden kuten virkistysarvojen säilymisedellytysten turvaamisen ja virkistysverkon toimivuuden osalta huomioiden myös toimintojen tehostumisen mukana tuomia liikenteellisiä vaikutuksia.

Asemakaavaehdotuksessa on tehty useita muutoksia, jolla on otettu huomioon Satakuntaliiton luonnosvaiheen lausunnossa esittämät näkökulmat. Tulvavaara-alueeseen liittyvät riskit on huomioitu harvinaisen (1/100a) meritulvan alueen merkinnällä. Luonnosvaiheen ratkaisussa käytettyjä merkintöjä merkittävien maisema-arvojen ja näkymien huomioimiseksi on selkeytetty ja yhtenäistetty (ma1 ja ma3).

Alueen luonnon ja rakennettu kulttuuriympäristön arvoja on huomioitu riittävän tarkkojen kaavamääräyksien lisäksi asemakaavaehdotukseen kuuluvilla Fåfångan niemen luonnonsuojelualueita koskevalla käyttö- ja hoitosuunnitelmalla sekä suunnittelualuetta lähes kokonaan kattavilla rakentamistapaohjeilla. Jälkimmäisen ohjeistuksen koko kaavamuutosaluetta koskevia osuuksia Satakuntaliitto esittää liitettäväksi luonnosvaiheen ratkaisun tavoin osaksi asemakaavakartan yleisiä määräyksiä. Erityisesti rakennetun kulttuuriympäristön arvojen, maiseman ja tulvavaaran huomioimista sekä yleisen virkistyksen olosuhteiden turvaamista edellyttäviä määräyksiä tulisi tuoda kaavaan näkyviin rakentamisen ja alueella tehtävien muiden toimenpiteiden toteutuksen ohjaamiseksi.

Satakuntaliitto pitää myönteisenä muutoksena luonnosvaiheen kaavaratkaisuun nähden, että merkittävää lisärakentamisesta mahdollistavasta huviviik- ja majoituspalvelujen korttelialueen osoittamisesta Otantien ja Suvitien liittymään on luovuttu. Satakuntaliitto pitää kuitenkin kaavaratkaisun vaikutusten arvioinnin kannalta ongelmallisena kaavaehdotuksessa samaan kohtaan osoitettua virkistys- ja katualueelle osoitettua osa-aluemerkintää (vp-varaus), jolla ennakoidaan mahdollista kaavamuutosta alueella. Merkinnällä on tarkoitus säilyttää luonnosvaiheessa ja myös keskustan osayleiskaavan pohjoisosan muutosluonnoksessa esitettyä tavoitetta kylpylähotellin sijoittamiselle alueelle. Kaavamääräyksessä todetaan, että hanke vaatii erillisen asemakaavamuutoksen ja mainitaan, että sen lisäksi suunnittelutyön yhteydessä tulnaisiin tekemään mm. liikenne- ja kaupunkikuvatarkasteluja sekä vaikutusten arviointia. Satakuntaliitto on Fåfångan asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen lausunnossaan jo todennut suunnitellun kylpylähotellin sijoittamispaikan olevan sekä luonnoltaan, maisemaltaan että kulttuuriympäristöltään herkällä kohdalla. Maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön rajautuvalle alueelle tapahtuvalle ympäristöstään poikkeavalle mittavalle uudisrakentamiselle ei luonnosvaiheessa esitetty aineisto Satakuntaliiton näkemyksen mukaan antanut riittäviä perusteluja. Kylpylähotellin sijoittaminen alueelle toisi mukanaan myös mahdollisia heikentäviä vaikutuksia Fåfångan nykyisiin virkistysalueisiin arvoihin ja sen osa-alueiden saavutettavuuteen, joihin Satakuntaliitto on kiinnittänyt huomiota Keskustan osayleiskaavan pohjoisosan muutosluonnokseen 2021 syyskuussa annetussa lausunnossaan.

Yksittäisenä tarkistettavana kohtana kaavaselostuksen rakennetun kulttuuriympäristöä koskevaan esittelyyn (1.3) liittyen Satakuntaliitto huomauttaa, että tekstissä tulisi johdonmukaisesti käyttää nimitystä *valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt* sekä *maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt*.

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

Lausunnon on laatinut maakunta-arkkitehti Daniel Nagy, daniel.nagy@satakunta.fi, p. 044 711 4348.

SATAKUNTALIITTO

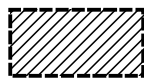
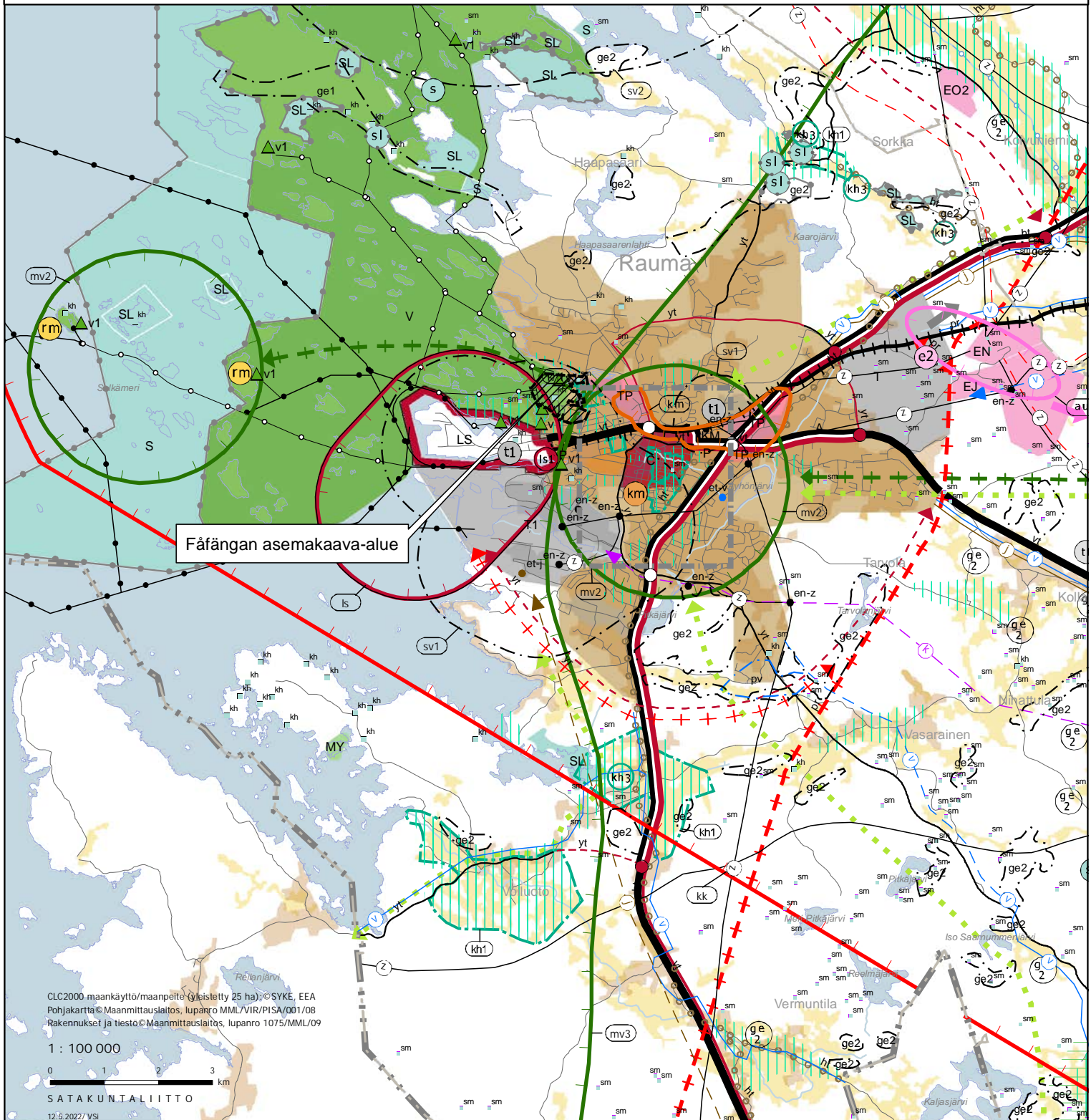
Tiedoksi: Satakunnan Museo
Varsinais-Suomen ELY-keskus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta kirjaamo@satakunta.fi

Liite lausuntoon SL/171/03.02.00/2020

YHDISTELMÄKARTTA

Satakuntaliitto

Ympäristöministeriön 30.11.2011 vahvistama Satakunnan maakuntakaava
(N:o YM1/5222/2010, KHO 13.3.2013)Ympäristöministeriön 3.12.2014 vahvistama Satakunnan vaihemaakuntakaava 1
(N:o YM7/5222/2013, KHO 6.5.2016)Satakuntaliiton maakuntavaltuuston 17.5.2019 hyväksymä
Satakunnan vaihemaakuntakaava 2Lausunnolla oleva Rauman kaupungin Fåfången asemakaavan
muutosehdotuksen alueCLC2000 maankäyttö/maanpeite (yleistetty 25 ha) ©SYKE, EEA
Pohjakartta ©Maanmittauslaitos, lupanro MML/VIR/PISA/001/08
Rakennukset ja tiestö ©Maanmittauslaitos, lupanro 1075/MML/09

1 : 100 000

0 1 2 3 km

SATAKUNTALIITTO

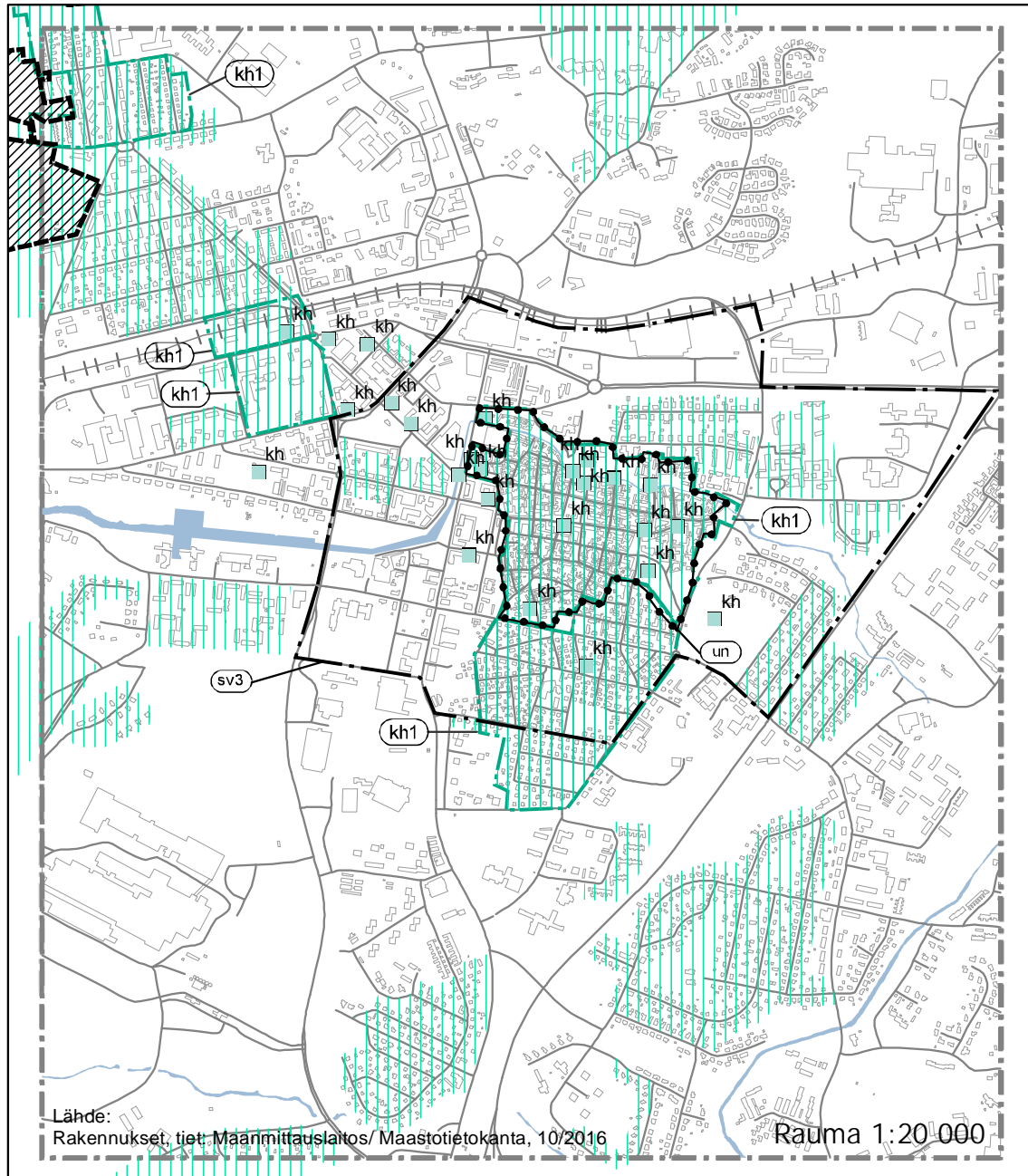
12.5.2022/VSI

**Satakuntaliiton maakuntavaltuuston 17.5.2019 hyväksymä
Satakunnan vaihemaakuntakaava 2**

Maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaaliminen
Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt
Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

**Ympäristöministeriön 30.11.2011 vahvistama Satakunnan maakuntakaava
(N:o YM1/5222/2010, KHO 13.3.2013)**

Unesco:n maailmanperintökohde (un), Suojavyöhyke (sv3)



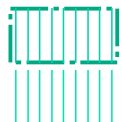
Rauman keskusta-alue



Lausunnolla oleva Rauman kaupungin Fåfångan asemakaavan muutosehdotuksen alue

— · — Suojavyöhyke (sv3)

— ● — Unesco:n maailmanperintökohde (un)



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (kh1)

Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

■ Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, kohde (kh)

Rauman kaupunki
Kaavoitus
Kanalinranta 3
26100 RAUMA
kaavoitus@rauma.fi

Viite Lausuntopyyntöne 27.4.2022

Aihe Rauma, Fåfångan asemakaavan muutosehdotus (AK-079), päivätty 25.4.2022

Rauman kaupunki on pyytänyt Satakunnan Museon lausuntoa Fåfångan asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Kaavan noin 60 hehtaarin suunnittelualueena on Fåfångan alue sekä Otanlahden urheilukeskuksen alue noin 2 km Rauman ydinkeskustasta luoteeseen. Alue on virkistyskäytössä, se on tärkeä osa kaupungin viher- ja virkistysverkkoa ja se on tärkeä myös Rauman matkailulle. Kaupungin omistamalla suunnittelualueella sijaitsevat mm. pienvenesatama, uimaranta, maauimala sekä kesäteatteri.

Fåfångan asemakaavamuutos on ollut vireillä pitkään ja käynnistynyt vuonna 2014. Kaavaan liittyvät selvitykset, mm. rakennusinventointi ja maisemaselvitys on tehty jo vuosina 2011 ja 2014. Syksyllä 2018 nähtävillä oli kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa, joista saatujen palautteiden jälkeen todettiin, että asemakaavamuutoksesta on syytä tehdä rakennemalli, jonka pohjalta suunniteltiin uusi kaavaluonnos. Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä kesällä 2020. Satakunnan Museo on antanut lausuntonsa sekä kaavan luonnosvaihtoehdoista että kaavaluonnoksesta.

Kaavaselostuksen mukaan kaavamuutoksen tavoitteena on kulttuuri-, maisema- ja luontoarvojen säilyttäminen ja alueen kehittäminen siten, että mahdollinen uusi rakentaminen on arvokkaalle alueelle sopivaa ja ottaa huomioon alueen arvot, mittakaavan ja maiseman. Lisäksi tavoitteena on kuntalaisten vapaa liikkuminen alueella sekä kehittää aluetta kokonaisuutena siten, että Fåfånga-Poroholma-Otan urheilukeskus –alue kytkeytyy kiinteäksi osaksi kaupungin laajempaa matkailu- ja virkistysverkkoa.

Asemakaavamuutoksessa on osoitettu alueen luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot. Kaavassa on myös osoitettu rantaviivaa mukaileva ulkoilureitti sekä kevyenliikenteen verkosto, pysäköintialueet, virkistyspalveluihin

kiinteästi liittyvä urheilualue sekä venesatama- ja sitä palvelevat alueet. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta myös uudelle rakentamiselle maauimalan länsipuolelle ja Otanlahden pohjukkaan. Rakentamista ohjataan rakentamistapaohjeilla. Lisäksi Otantien ja Suvitien risteyskohtaan on osoitettu alustava ohjeellinen sijainti mahdolliselle tulevaisuudessa toteutettavalle kylpylälle.

Satakunnan Museon aikaisemmissa lausunnoissa on käyty läpi suunnittelualueen kaavatilanne, kulttuuriympäristön arvot sekä vuonna 2011 toteutetun rakennusinventoinnin tiedot. Museo ei enää toista näitä tietoja tässä lausunnossa.

Satakunnan Museolla ei ollut luonnosvaiheen lausunnossaan (4.9.2020) huomautettavaa luonnosvaiheessa suojeltavien kohteiden valinnasta, suojelumerkinnöistä eikä määräyksistä. Museolla ei ollut myöskään huomautettavaa merikylpylän vuonna 1969 rakennetun pienen hirsisaunan korvaamisella suuremmalla huvi- ja viihdepalvelurakennuksella.

Museo näki, että kylpylälle tarkoitettu huvi-, viihde- ja majoituspalveluiden korttelialue (PV1) on maisemallisesti arassa paikassa ja sijoittui hyvin lähelle rantaa, josta museo oli huomauttanut jo vuoden 2018 luonnosvaiheen lausunnossaan. Museo katsoi, että lähes 4-kerroksisella rakentamisella saattaa olla negatiivisia vaikutuksia läheisiin maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin ja maisemaan. Museo kaipasi ehdotusvaiheeseen lausuntonsa tueksi rakennusoikeuden mukaisia ja valokuvien pohjalta tehtyjä havainnekuvia, jotta korttelin maisemasoveltuvuuden arvioimiseksi. Kaavaehdotuksessa on Suvitien ja Otantien liittymän PV1-korttelimerkintä muutettu ohjeelliseksi varaukseksi mahdolliselle kylpylähotellille, mutta tämä edellyttää asemakaavamutosta ja sen yhteydessä mm. liikenne- ja kaupunkikuvatarkasteluja sekä vaikutusten arviointia.

Museo toivoi lisäksi aikaisemmassa lausunnossaan ehdotusvaiheen kaavaselostukseen tietoja, mitä Syväraumanlahden aallonmurtajan yhteyteen osoitetusta, maisemallista sijaintia ajatellen suuresta PV-kortteliin sijoitetusta 700 k-m² rakennusoikeudesta oli vielä käyttämättä ja mitä ko. kortteliin oli jo rakennettu. Ehdotusvaiheen selostuksessa mainitaan, että Merijakamon laiturialueella rakennusoikeutta on yhteensä 654k-m², josta on käytetty noin 435 m² ja kaava mahdollistaa noin 220 m² lisärakentamista. Rakentamista ohjataan tontilla kaavamääräysten lisäksi rakentamistapaohjeilla. Kaavakartasta oli poistettu rakennusoikeutta osoittava luku (700) ja lisätty tehokkuusluku e=0.33.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Satakunnan Museo piti muinaisjäännösten osalta luonnosvaiheen kaavaselostusta riittävän kattavana sekä kaavakartan merkintöjä asianmukaisina ja kattavina.

Satakunnan Museon kannanotto kaavaehdotukseen

Satakunnan Museo toistaa jo luonnosvaiheen lausunnoissa esitetyn kantansa, että asemakaavan muutoksessa rakennetun kulttuuriympäristön maiseman erityispiirteet ja arvot on selvitetty kattavasti.

Satakunnan Museon luonnosvaiheessa esittämät kannanotot on huomioitu kaavaehdotuksessa. Museo pitää hyvänä, että kylpylähotellin luonnosvaiheen PV1-korttelimerkintä, joka salli lähes 4-kerroksisen rakentamisen maisemallisesti aralle alueelle on muutettu ohjeelliseksi varaukseksi. Satakunnan Museo haluaa kuitenkin toistaa luonnosvaiheessa esitetyn kannanottonsa varausalueen sijoittumisesta liian lähelle rantaa sekä mahdollisesta negatiivisista vaikutuksista läheisiin maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin ja maisemaan.

Luonnosvaiheessa vielä esillä olleet kaavan yleismääräykset on poistettu kaavakartalta, kuten myös merkinnät maakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä. Nämä seikat on esitetty erillisessä Fåfångan rakentamistapaohjeissa, jotka sisältävät myös korjaustapaohjeet. Museo yhtyy ELY-keskuksen näkemykseen, että yleismääräysosio, maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt sekä maisema-arvot tulisi sisällyttää edelleen myös kaavakarttaan. Rakentamistapa- ja korjaustapaohjeistusta museo pitää riittävän kattavana.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Satakunnan Museo toistaa luonnosvaiheen kannanottonsa ja pitää muinaisjäännösten osalta kaavaselostusta riittävän kattavana sekä kaavakartan merkintöjä asianmukaisina ja kattavina.

Satakunnan Museo

Museonjohtaja Johanna Jakomaa

Tutkija Olli Joukio

Arkeologi (vs.) Teemu Väisänen

Tiedoksi

Varsinais-Suomen ELY-keskus/kirjaamo, Päivi Valkama, Kirsti Virkki
Satakuntaliitto/kirjaamo, Susanna Roslöf, Daniel Nagy
Museovirasto/kirjaamo

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Lähetetty: keskiviikko 11. toukokuuta 2022 12:57

Vastaanottaja: Virola Outi <Outi.Virola@rauma.fi>

Aihe: Fåfengan kaavan pieni muutos-toivomus

Moi. Ohessa olisi se mitä soittelinkin siitä Otanlahden kaavasta, eli mielestäni tarvitsisi saada hieman lisää rakennusoikeutta sen 100m²:n lisäksi. Eli näin olisi siis se ravintola-tila nykyinen 100m² (kun tarvii minimissään ton määrän, kun muuten ei saa keittiötä/varastoja) ja sitten sen perään tulisi uusi huoltorakennus, jossa olisi vessat/suihkut/kesäkeittiö/jäte. Lisäksi samaan rakennukseen rannan puolelle voisi tehdä yleiset vessat/suihkut rannan käyttäjille, kun se on iso tarve.



MUISTUTUS FÅFÄNGAN ASEMAKAAVAMUUTOKSEN EHDOTUKSEEN

Narmacon Oy tekee muistutuksen koskien Fåfängan alueen asemakaavamuutosehdotusta ja Narmacon Oy:n vuokraamaa tonttia 684-3-390-1.

Muutosehdotuksessa vuokra-alue on supistettu 6900 m²:stä 3875 m²:een.

Muutosehdotuksessa alueen rajausta on tanssilavan länsipuolella toteutettu niin, että nykyinen parkkialue jää Narmacon Oy:n vuokraaman alueen ulkopuolelle.

Narmacon Oy:n vaatimuksena on, että parkkialue jää Narmacon Oyn vuokraamalle alueelle.

Narmacon Oy katsoo, että asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset palvelujen saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Lisäksi asemakaavasta ei saa tulla kohtuutonta haittaa .

Fåfängan paviljongilla järjestetään tilaisuuksia, yksityistilaisuuksia, häitä, tapahtumia.

Mikäli alue rajataan kuten asemakaavaehdotuksessa on esitetty, ei paviljongin ja tanssilavan alueelle jää lainkaan pysäköintipaikkoja.

Alueella on muutenkin vähän paikoitustilaa ja mikäli Narmacon Oy:llä ei ole osoittaa paikkoja alueella, vaikuttaa se väistämättä kohteen toimintaan ja yrityksen liiketoimintaan.

Lisäksi vastustamme asemakaavamuutosehdotusta Suvitien Merijakamo Oy:n vuokra-alueella 684-402-2-5-V197.

Ehdotuksessa alueen pohjoiskärjestä on leikattu pois nykyisen vuokra-alueen päätykolmio.

Kyseisellä alueella on olemassa oleva terassi. Päätyterassi on oleellinen osa Merijakamon kahvilaa ja Suvitien Merijakamo edellyttää, että vuokra-alue rajataan kuten aikaisemmin eikä terassia tarvitse poistaa. Terassin kohdalta vapautuva alue ei palvele mitään muuta tarkoitusta ja päätyterassin asiakaspaikat ovat oleellisia Merijakamon toiminnalle. Varsinkin nyt, kun vesibussit lähtevät juuri Merijakamon kahvilan kohdalta, tämä terassi palvelee myös vesibussin käyttäjiä.

Raumalla

Narmacon Oy:n ja Suvitien Merijakamo Oy:n puolesta

24.5.2022

Rauman kaavoitusjaosto

Lausunto Fåfångan asemakaavamuutoksesta (AK 03-079)

Lähtökohtaisesti Rauman Eläkkeensaajat ry pitää asemakaavamuutosta tarpeellisena.

Yhdistyksemme keskittyy tarkastelemaan muutosta Fåfångan osalta. Toistamme aikaisemmin, osayleiskaavaluonnoksesta, sanomaamme.

Alueen erityispiirteet erillistutkimuksineen on otettu hyvin selville. Liikunta-, urheilu- ja virkistysalueen vaatimukset täyttyvät. Suojellut rakennukset on säilytetty ja suojellut luonnonalueet on hyvin määritelty. Historiallisuus, merellisyys ja monimuotoisen luonnon esiintyminen ovat vahvasti esillä.

Tällä tavoin toteutettuna raumalaiset ja myös muutkin saavat tuntuman ja kosketuksen merelliseen, luonnonläheiseen Raumaan pitkälle tulevaisuuteen. Kaupallista kylpylätoimintaa Fåfångan niemessä pidämme epätoivottuna mm edellisistä syistä.

Me, Rauman Eläkkeensaajat, olemme saaneet Rauman kaupungin vuokralaisina nauttia merellisyydestä kulttuuriympäristössä Lehtolassa, Suvitie 8, vuosikymmeniä. Tätä haluamme tulevaisuudessakin, toivottavasti tulevat vuokraehdot ovat hyväksyttävissä. Voimiemme mukaisesti olemme valmiit osallistumaan vuokra-alueemme kunnon ylläpitämiseen.

Fåfångan alueen palveluiden parantamiseksi meillä on kolme näkökohtaa:

Lehtolan vuokra-alueelle tulee olla selkeä moottoriajoneuvotie. Alueelle tulee päästä sekä Suvitieltä että Otantieltä. Huoltokuljetukset varsinkin kesällä sisältävät raskastakin lastia sekä pyörätuolivierailijoita. Lisäksi on mahdollisesti tarvetta palo- ja pelastustoimille.

Ajoneuvojen pysäköintiä varten tulee olla pysäköintipaikka nykyisen epävirallisen pysäköintipaikan kohdalla, Suvitie 8. Käytämme paikkaa yhdessä Nokan torpalla käyvien kanssa pysäköintiin. Lisäksi pysäköintiin tarvitaan paikka niille, jotka tulevat poluille ulkoilemaan. Tälle alueelle edellytämme kaupungin ylläpitoa.

Kolmanneksi pidämme hyvänä ajatusta kävelyreittien järjestämisestä. Ihmiset tulevat alueelle autolla, pyörällä tai kävellen. Kävelyreitit pitää rakentaa hyvin kulkukelpoiseksi siten, että myös pyörällä ja pyörätuolilla (ei autolla) voi polkuja kulkea. Rantaa tulee maisemoida. Luonnokseen piirretyt sijainnit ovat hyviä.

Monimuotoisten nykyisten ja tulevien palveluiden toteuduttua alue toimii historiallisena ja luonnonläheisenä virkistyspaikkana raumalaisille ja vierailijoille.

RAUMAN ELÄKKEENSAAJAT RY

RAUMAN
ELÄKKEENSAAJAT RY

Asemakaavamuutos Fåfånga (AK 03-079)

Ehdotusvaiheen muistutukset ja lausunnot

Asemakaavamuutoksen ehdotus (AK 03-079) oli nähtävillä Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa sekä internetissä 28.4. – 31.5.2022 välisen ajan.

Asemakaavaehdotuksesta saatiin nähtävilläoloaikana yhteensä kolme muistutusta.

Viranomaislausunnot pyydettiin ja saatiin ehdotusvaiheessa Satakuntaliitolta, Satakunnan Museolta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Tiivistelmä muistutuksista ja kaavoittajan vastine muistutuksiin

Muistutus 1

Rauman Eläkkeensaajat ry toivoo saavansa vuokralaisena nauttia merellisyydestä kulttuuriympäristössä Lehtolassa tulevaisuudessakin ja toivoo, että tulevat vuokraehdot ovat hyväksyttävissä.

Lehtolan vuokra-alueelle tulee olla selkeä moottoriajoneuvotie; huoltokuljetukset, pyörätuolivierailijat sekä palo- ja pelastustoimi.

Ajoneuvojen pysäköintiä varten tulee olla pysäköintipaikka. Lisäksi pysäköintiin tarvitaan paikka niille, jotka tulevat poluille ulkoilemaan. Tälle alueelle edellytämme kaupungin ylläpitoa.

Kävelyreitit tulee rakentaa hyvin kulkukelpoiseksi siten, että myös pyörällä ja pyörätuolilla voi polkuja kulkea. Rantaa tulee maisemoida.

Kaavoituksen vastine

Asemakaavassa on määritelty tontti ja sen rajautuminen, mutta sen vuokraehdot määritellään erikseen.

Tontille kulku on osoitettu ajoyhteyden (ajo) kautta. Ajoyhteyksien kunnossapidosta vastaavat kiinteistöjen/vuokraoikeuksien haltijat.

Vuokralaisilla on mahdollisuus käyttää kaavassa osoitettuja pysäköintialueita (lp). Pysäköintialueet ovat kaikkien eri toimijoiden käytössä ja niitä ei voi erikseen varata.

Alueella on eritasoisia kulkuyhteyksiä ja reittejä. Kaavassa on osoitettu merkittävimmät kevyenliikenteen reitit ja ulkoilureitit.

Muistutus 2

Muistutuksessa esitetään, että pysäköintikäytössä oleva vanha koripallokenttä rajattaisiin tonttiin 684-3-390-1.

Lisäksi muistutuksessa vaaditaan, että tontin 684-3-388-1 pohjoiskärki rajataan nykyisen vuokraalueen mukaisesti.

Kaavoituksen vastine

Tonttia 684-3-390-1 tulee laajentaa muistutuksessa esitetyllä tavalla ja tontin 684-3-388-1 pohjoiskärki rajata nykyisen vuokra-alueen mukaisesti.

Muistutus 3

Muistutuksessa esitetään, että Otanlahden pohjukkaan osoitetulle virkistyspalvelujen rakennus- alalle osoitetaan enemmän rakennusoikeutta.

Kaavoituksen vastine

Otanlahden pohjukkaan osoitetulle virkistyspalvelujen rakennus- alalle tulee osoittaa lisärakennus- oikeutta, mikä mahdollistaa myös uimarantaa palvelevien huoltotilojen sijoittamisen rakennus- alalle.

Lausuntotiivistelmät ja kaavoittajan vastineet lausuntoihin

Varsinais-Suomen ELY-keskus 29.6.2022

ELY-keskus pitää hyvänä, että sitova aluevarausmerkintä on ehdotusvaiheessa poistettu kaavasta ja että kylpylähotellia koskevan varauksen reunaehdot nyt voidaan selvittää osayleiskaavan muu- tostyon yhteydessä. Merkintää sinänsä ELY-keskus pitää jossain määrin vaikutuksiltaan epäsel- vänä ja ulottuvuudeltaan kaavamaisena ja esittää, että merkintää ja sen sisältöä vielä harkittaisiin uudelleen.

Luonnosvaiheessa mukana olleet kaavan yleismääräykset on poistettu. Samoin on poistettu maa- kunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön merkintä (kh2) ja maisema-arvoihin liittyvät merkinnät (smy1,2,3 ja 4). Yleismääräyksissä olleita asioita on esitetty alueelle laadituissa rakentamistapaoh- jeissa. ELY-keskus katsoo näkemyksensä kuitenkin, että yleismääräysosio olisi tarpeen säilyttää ja että maisema-arvot ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt on syytä esittää myös kaavakartalla.

Luonnonsuojelu

ELY-keskuksen luonnosvaiheessa esittämä linnustoalueeseen liittyvää kaavaratkaisua koskeva tarkennusesitys on otettu huomioon eikä kaavaehdotuksesta ole enää lausuttavaa luonnonsuoje- lun osalta.

Liikenne

Kestävämpiin liikkumismuotoihin siirtymisen edistämiseksi maankäytön suunnittelussa on hyvä kiinnittää erityistä huomiota kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteiden parantamiseen ja houkuttelevuuteen. Laadukkailla pyöräpysäköintimahdollisuuksilla tuetaan pyöräillen tehtyjen matkojen lisääntymistä. Asemakaavassa on osoitettu huvi- ja viihdepalvelujen korttelialuetta (PV) sekä urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU). Asemakaavassa on myös osoitettu yleisiä pysäköintialueita (LP) ja ohjeellisia yleiselle pysäköinnille varattuja alueita (lp). Asemakaavaan on hyvä lisätä edellä lueteltuja alueita koskien määräykset pyöräpysäköinnistä ja sen laadusta. Määräyksessä pyöräpysäköinnistä on hyvä antaa laadullisia määräyksiä sääsuojan lisäksi myös runkolukittavuudesta. Määräykset pyöräpysäköinnin toteutuksesta asemakaavassa johtavat todennäköisemmin laadukkaiden pyöräpysäköintipaikkojen toteutukseen ja edelleen siistiin ja jäsenyneeseen pysäköintiin.

Alin rakentamiskorkeus ja tulvasuojelu

ELY-keskus on luonnosvaiheen lausunnossaan esittänyt alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden (N2000+2,40m) lisäämistä kaavamääräyksiin ja toistanut näkemyksensä tulvariskien ja tulvasuojelun arvioinnin tarpeesta. Kaavaehdotuksen kaavakartalla on tulvarajana käytetty 1/100 v toistuvaa tulvaa. ELY-keskus toteaa, että suositus tavanomaiselle rakentamiselle Itämeren rannikolla on tulvan toistuvuus 1/250 v. Lisäksi ELY-keskus toteaa, että kaavaselostuksen mukaisesti poikkeaminen on mahdollista, mikäli tulvasuojelu on muuten toteutettu. ELY-keskus huomauttaa vielä, että vastuu tulvasuojelusta asemakaavoitetulla alueella on kaavoittajalla.

Kaavoituksen vastine

Mahdollisen tulevaisuuden kylpylärakennuksen kaavamääräyksen vaikutuksia on syytä tarkentaa kaavaselostuksessa.

Kaavaan on tarpeen palauttaa laajoja arvoalueita koskeva Yleismääräys, mutta kokonaisuuden hahmottamisen kannalta erityisesti kulttuuriympäristöön liittyvä merkintä on selkeintä esittää liitekartalla eikä kaavakartalla.

Kaavaan on syytä lisätä määräyksiä pyöräpysäköinnistä ja sen laadusta, mutta kovin tarkat laadulliset määräykset eivät vastaa tarkoitusta pyöräilyn, pysäköinnin ja välineiden sekä varusteiden kehittäessä.

Tulvarajaus tulee tarkentaa ELU-keskuksen ohjeiden mukaiseksi.

Satakuntaliitto 27.6.2022

Satakuntaliitto esittää jatkosuunnittelussa täydennettäväksi selostuksen vaikutusten arviointia osayleiskaavan tavoitteiden kuten virkistysarvojen säilymisedellytysten turvaamisen ja virkistysverkon toimivuuden osalta huomioiden myös toimintojen tehostumisen mukana tuomia liikenteellisiä vaikutuksia.

Rakentamistaohjeiden koko kaavamuutosaluetta koskevia osuuksia Satakuntaliitto esittää liitettäväksi luonnosvaiheen ratkaisun tavoin osaksi asemakaavakartan yleisiä määräyksiä. Erityisesti rakennetun kulttuuriympäristön arvojen, maiseman ja tulvavaaran huomioimista sekä yleisen virkistysolosuhteiden turvaamista edellyttäviä määräyksiä tulisi tuoda kaavaan näkyviin rakentamisen ja alueella tehtävien muiden toimenpiteiden toteutuksen ohjaamiseksi.

Satakuntaliitto pitää myönteisenä muutoksena luonnosvaiheen kaavaratkaisuun nähden, että merkittävää lisärakentamisesta mahdollistavasta huvi- viihde- ja majoituspalvelujen korttelialueen osoittamisesta Otantien ja Suvitien liittymään on luovuttu. Satakuntaliitto pitää kuitenkin kaavaratkaisun vaikutusten arvioinnin kannalta ongelmallisena kaavaehdotuksessa samaan kohtaan osoitettua virkistys- ja katualueelle osoitettua osa-aluemerkintää (vp-varaus), jolla ennakoitaan mahdollista kaavamuutosta alueella. Satakuntaliitto on Fåfångan asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen lausunnossaan jo todennut suunnitellun kylpylähotellin sijoittamispaikan olevan sekä luonnoltaan, maisemaltaan että kulttuuriympäristöltään herkällä kohdalla. Maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön rajautuvalle alueelle tapahtuvalle ympäristöstään poikkeavalle mittavalle uudisrakentamiselle ei luonnosvaiheessa esitetty aineisto Satakuntaliiton näkemyksen mukaan antanut riittäviä perusteluja. Kylpylähotellin sijoittaminen alueelle toisi mukanaan myös mahdollisia heikentäviä vaikutuksia Fåfångan nykyisiin virkistyskeskeisiin arvoihin ja sen osa-alueiden saavutettavuuteen, joihin Satakuntaliitto on kiinnittänyt huomiota Keskustan osayleiskaavan pohjoisosan muutosluonnokseen 2021 syyskuussa annetussa lausunnossaan.

Satakuntaliitto huomauttaa, että tekstissä tulisi johdonmukaisesti käyttää nimitystä valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt sekä maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt.

Kaavoituksen vastine

Selostuksen vaikutusten arviointia tulee täydentää virkistysarvojen säilymisen ja toimivuuden sekä liikenteellisten vaikutusten osalta.

20.9.2022

Kaavakartalle on selvyyden vuoksi tarpeen palauttaa Yleismääräykset.

Selostuksen rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat nimitykset on syytä tarkistaa yhdenmu-
kaiseksi.

Mahdollisen kylpylän sijoittumista tutkittiin Fåfängan maisema-analyysissä vuonna 2014. Analyysissä todettiin mm., että esitetty sijoituspaikka voisi hyvällä suunnittelulla luontevasti täydentää urheilualueen ja rannan välistä maisemallista ja toiminnallista kokonaisuutta. Mahdollisen rakentamisen laajuus, tarkempi sijoittuminen ja liikenne- ja ratkaisut sekä maisemalliset ja kaupunkikuvalliset vaikutukset arvioidaan mahdollisessa tulevassa asemakaavassa.

Satakunnan Museo 30.6.2022

Satakunnan Museon luonnosvaiheessa esittämät kannanotot on huomioitu kaavaehdotuksessa. Museo pitää hyvänä, että kylpylähotellin luonnosvaiheen PV1- korttelimerkintä, joka salli lähes 4-kerroksisen rakentamisen maisemallisesti aralle alueelle on muutettu ohjeelliseksi varaukseksi. Satakunnan Museo haluaa kuitenkin toistaa luonnosvaiheessa esitetyn kannanottonsa varausalueen sijoittumisesta liian lähelle rantaa sekä mahdollisesta negatiivisista vaikutuksista läheisiin maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin ja maisemaan.

Luonnosvaiheessa vielä esillä olleet kaavan yleismääräykset on poistettu kaavakartalta, kuten myös merkinnät maakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä. Nämä seikat on esitetty erillisessä Fåfängan rakentamistapaohjeissa, jotka sisältävät myös korjaustapaohjeet. Museo yhtyy ELY-keskuksen näkemykseen, että yleismääräysosio, maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt sekä maisema-arvot tulisi sisällyttää edelleen myös kaavakarttaan. Rakentamistapa- ja korjaustapaohjeistusta museo pitää riittävän kattavana.

Kaavoituksen vastine

Kaavakartalle on tarpeen palauttaa Yleismääräykset.

Mahdollisen kylpylän sijoittumista tutkittiin Fåfängan maisema-analyysissä vuonna 2014. Analyysissä todettiin mm., että esitetty sijoituspaikka voisi hyvällä suunnittelulla luontevasti täydentää urheilualueen ja rannan välistä maisemallista ja toiminnallista kokonaisuutta. Mahdollisen rakentamisen laajuus, tarkempi sijoittuminen ja liikenne- ja ratkaisut sekä maisemalliset ja kaupunkikuvalliset vaikutukset arvioidaan mahdollisessa tulevassa asemakaavassa.



Rauman kaupunki / kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite: Lausuntopyyntö 29.09.2022

Asemakaavan muutos, Fåfånga (AK 03-079), ehdotusvaihe 2, päivätty 22.09.2022, Rauman kaupunki

Kaavahanke ja Suunnittelutilanne

Suunnittelualue, pinta-alaltaan noin 60 ha, sijoittuu noin 2 km ydinkeskustan luoteispuolelle ja se käsittää Fåfångan niemen ympäristöineen sekä Otanlahden urheilukeskuksen alueita. Alue on virkistyskäytössä ja se on tärkeä osa kaupungin viher- ja virkistysverkkoa. Alue on merkittävä myös matkailun kannalta. Alueella on sekä luonnonarvoja että kulttuuriympäristön ja maisemallisia arvoja. Suunnittelualue on Rauman kaupungin omistuksessa.

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavamuutoksen tavoitteena on kulttuuri-, maisema- ja luontoarvojen säilyttäminen ja alueen kehittäminen siten, että mahdollinen uusi rakentaminen on arvokkaalle alueelle sopivaa ja ottaa huomioon alueen arvot, mittakaavan ja maiseman. Lisäksi tavoitteena on kehittää suunnittelualueita siten, että se kytkeytyy kiinteäksi osaksi kaupungin matkailu- ja virkistysverkkoa ja että kuntalaisten vapaa liikkumismahdollisuus edelleen säilyy.

Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty 17.5.2019 ja tullut voimaan 20.9.2019.

Satakunnan maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk), sekä pääosin matkailun kehittämisvyöhykkeelle (mv3) ja vähäiseltä osin myös mv2-vyöhykkeelle. Lisäksi suunnittelualue sijoittuu suojavyöhykkeelle (sv1) ja osittain myös satamatoimintojen kehittämisen kohdealueelle (ls).

Maakuntakaavan pääasiallisina aluevaraus- ja kohdemerkintöinä suunnittelualueella ovat virkistysaluemerkintä (V) ja veneilyä palvelevan virkistysalueen merkintä (v1). Suunnittelualueella on myös muinaismuistokohde (sm). Kyseessä on kiinteä muinaisjäänös Suvitie (kohde 1000023812).

Vaihemaakuntakaavassa 2 suunnittelualue sijoittuu osittain taajamatoimintojen alueelle (A). Lisäksi suunnittelualueelle sijoittuu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön (kh) aluetta (Ent. Lönnströmin tehtaen lähialueet) ja maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristökohde (kh) Rauman maauimala.

Rauman koko kaupungin aluetta koskeva yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019 ja kaava on tullut voimaan. Yleiskaavassa suunnittelualue on pääosin virkistysaluetta (V). Otanlahden urheilualue on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU). Fåfångan nokassa on tärkeä merellinen kontaktikohta, jonka tarkoituksena on mahdollistaa merelliset näkymät. Suunnittelualueelle on osoitettu myös matkailupalveluja (rm). Urheilukentän alue on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä ja Fåfångan niemi on osoitettu paikallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh). Maauimala on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi. Suunnittelualue sijoittuu suojavyöhykkeelle (sv1) ja sitä halkoo merellinen kaupunkireitti.

Rauman keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on hyväksytty 25.8.2003. Keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääasiassa lähivirkistysalueeksi (VL). Otanlahden urheilukeskuksen alue on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) ja venesatama- ja laituri-alueeksi (LV) on osoitettu venesatama Syväraumanlahden rannalla. Fåfångan nokassa oleva luoto on osoitettu luonnonsuojelualueeksi, joka on varattu kunnan tarpeisiin (SL/k). Suunnittelualueelle on myös osoitettu kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta. Suvitietä myötäilevänä on merkitty kevyenliikenteen reitti ja rannan tuntumaan ulkoilureitti. Suunnittelualueella sijaitsevat osayleiskaavan mukaan rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavat Nokan torppa ja Otan paviljonki sekä muinaismuistokohde Syväraumanlahden rannan ampumahaudat.

Keskustan osayleiskaavan pohjoisosan muutos on vireillä. Osayleiskaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä 27.5.-30.6.2021. Siinä on mm. osoitettu uusi virkistystoimintaa tukevien palvelujen alue (PV) Otantien ja Suvitien liittymään.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1942-1999. Asemakaavoissa alue on osoitettu erilaisiksi puisto- ja virkistysalueiksi ja Syväraumanlahden ranta venevalkamaksi (LV). Suvitie sijoittuu asemakaavan puistoalueelle.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen aiemmat kannanotot ja niiden huomioon ottaminen

Fåfångan kaavahankkeen aiemmat luonnosvaihtoehdot VE1 ja VE2 olivat nähtävillä 17.10.-19.11.2018. Vaihtoehdot erosivat lähinnä Fåfångan kärjen maankäytön ja etenkin rakentamisen mittakaavan (10 000 krs-m² ja 4000 krs-m²) osalta. Kaavaluonnoksista annetuissa lausunnoissa todettiin, ettei Fåfångan niemelle tulisi osoittaa olennaisesti nykyisestä maankäytöstä poikkeavaa rakentamista. Kumpikin vaihtoehto nähtiin osayleiskaavan ja maakuntakaavan vastaisina. Tämän jälkeen Fåfångan alueen kaavoitus käynnistettiin uusilla lähtökohdilla. Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkistettiin 18.6.2019 ja kaavahankkeelle tehtiin rakennemalli, jossa mahdolliselle lisärakentamiselle esitettiin uutta paikkaa Otantien ja Suvitien risteyskohtaan.

Varsinais-Suomen ELY-keskus antoi lausunnon uusien lähtökohtien pohjalta tehdystä kaavaluonnoksesta 4.9.2020.

Ehdotusvaiheessa ELY-keskus antoi lausunnon 29.06.2022. Lausunnossaan ELY-keskus kiinnitti huomiota ohjeellisen kylpylähotellin varausmerkintään (vp-varaus) ja esitti sen sisältöä selkeytettäväksi. ELY-keskus katsoi myös, että kaavan yleismääräysosio olisi tarpeen säilyttää ja että maisema-arvot ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt olisi syytä esittää myös kaavakartalla.

Liikenteen osalta ELY-keskus esitti kiinnitettäväksi erityistä huomiota kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteiden parantamiseen ja houkuttelevuuteen mm. pyöräpysäköinnin osalta. Lausunnossaan ELY-keskus kiinnitti huomiota myös tulvariskeihin ja niitä koskeviin määräyksiin.

Lausunto on tarkistetussa ehdotuksessa 2 otettu huomioon seuraavasti: tulvarajaus on osoitettu toistuvuuden 1/250 v mukaisesti; kaavaan on palautettu mm. rakennetun kulttuuriympäristön arvoja, maiseman ja tulvavaaran huomioimista sekä yleisen virkistyksen olosuhteiden turvaamista edellyttävät yleismääräykset; kaavaan on lisätty määräyksiä polkupyöräpysäköinnistä ja kaavaselostusta on täydennetty mm. vaikutusten arvioinnin osalta.

Kaavaehdotusta on lisäksi muutettu kesällä 2022 tuhoutuneen saunarakennuksen korvaamiseen varautumisen johdosta. Korttelin 388 (PV), ns. Merijakamon alueen, rakennusoikeutta on kasvatettu merkittävästi ja kerrosluku on nostettu yhdestä kahteen. Lisäksi korttelialueen ja rakennusalojen rajauksia on tarkistettu.

Muutosten johdosta tarkistettu kaavaehdotus (kaavaehdotus 2) on asetettu uudestaan nähtäville ja siitä on pyydetty mm. ELY-keskuksen uusi lausunto.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto

ELY-keskus katsoo, että sen aiempi, 29.6.2022 annettu lausunto on otettu kaavaehdotuksessa 2 riittävästi huomioon, minkä johdosta ELY-keskus ottaa kantaa lähinnä korttelin 388 (Merijakamo) muutoksiin tarkistetussa kaavaehdotuksessa.

ELY-keskus toteaa, että Merijakamon alue sijoittuu Rauman yleiskaavan 2030 mukaiseen paikallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

Kaavaa varten laaditun Fåfångan alueen maisemaselvityksen maisema-analyysissä Merijakamon alue sijoittuu keltaisella värillä merkitylle ”kevyitä muutoksia kestäväälle alueelle”, jonne voidaan rakentaa uutta huolellisen harkinnan jälkeen. Toimenpiteiden tulee olla sopusoinnussa nykyisten elementtien kanssa ja sopia maisemaan. Lisäksi analyysissä todetaan, että uusien rakennusten tulee olla hillittyjä. Kylpylän sijoituspaikkavaihtoehtojen osalta analyysissä todetaan, että kylpylän sijoittaminen mm. Kiikkartornin lähialueille on mm. kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti haasteellista.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaehdotuksessa 2 Merijakamon alueelle kortteliin 388 osoitettu suurehko rakennusoikeus ja kerrosluku (II) ovat ainakin osaksi ristiriidassa maisema-analyysin johtopäätösten kanssa. Merijakamon aallonmurtajalle on maisema-analyysissä kylläkin esitetty lisärakentamismahdollisuus, mutta ELY-keskus pitää suunniteltua uudisrakentamista kattoterasseineen ja kelluvine rakennuksineen ja rakenteineen liian massiivisena kyseiselle paikalle ja sen sovittamista rantamaisemaan haasteellisena.

Uudisrakentamista tulee harkita myös suhteessa alueen maamerkinä toimivaan Kiikkartorniin (1992) eikä sitä tulisi sijoittaa ainakaan lähemmäs tornia kuin mitä aiempi, palanut rakennus oli. Uudisrakennuksen maksimikorkeutta on lisäksi tarpeen ohjata kaavamääräyksillä.

Erityisesti rakentamisen liittyminen rantaviivaan on syytä suunnitella harkiten. Laiturialueeksi varatulle alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 150 krs-m², jonka kerrosalan sijoitusta ja toteutusta on tarpeen ohjata esitettyä tarkemmin.

Vaikutusten arviointia on Merijakamon alueen osalta tarpeen vielä tarkentaa kaavaselostukseen. Tällöin tulee ottaa huomioon kulttuuriympäristöarvojen ja maisema-arvojen lisäksi myös mm. ilmastovaikutukset etenkin kelluvien rakennusten ja rakenteiden osalta sekä lisääntyvän liikenteen vaikutukset.

Tämä lausunto on laadittu yhteistyössä vesi- ja luonnonsuojeluyksiköiden kanssa ja lausunto sisältää myös Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen lausunnon.

ELY-keskuksella ei ole toimialtaan muuta lausuttavaa.

Yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Päivi Valkama

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI sähköpostilla Satakuntaliitto, Alueellinen vastuumuseo (Satakunnan Museo) ja Museovirasto
VARELY / Luonnonsuojeluyksikkö ja vesiyksikkö sekä Liikenne ja infrastruktuuri - vastuualue

Tämä asiakirja VARELY/3060/2018 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/3060/2018 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Rauhala Risto 10.11.2022 16:14

Esittelijä Valkama Päivi 10.11.2022 16:08

Rauman kaupungin kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

viite: Lausuntopyyntöne 28.9.2022

LAUSUNTO RAUMAN KAUPUNGIN FÅFÄNGAN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA 2

Hanke

Suunnittelualue sijaitsee Rauman keskustan luoteispuolella meren rannalla, Syvärauman ja Otanlahden välisellä alueella, Fåfängan niemellä. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi Fåfängaan liittyvät Syväraumanlahden pienvenesataman eteläranta, Otanlahden urheilukeskus ja uimaranta sekä Patterinmäki kesäteattereineen. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on alueen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvojen säilyttäminen ja alueen kehittäminen siten, että mahdollinen uusi rakentaminen on arvokkaalle alueelle sopivaa ja ottaa huomioon alueen arvot, mittakaavan ja maiseman. Alue on virkistyskäytössä ja se on tärkeä osa koko kaupungin viher- ja virkistysverkkoa.

Asemakaavamuutoksessa on osoitettu alueen säilytettävät suojeluarvot: luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot. Lisäksi on osoitettu rantaviivaa mukaileva ulkoilureitti sekä kevyenliikenteen verkosto, pysäköintialueet, virkistyspalveluihin kiinteästi liittyvä urheilualue sekä venesatama- ja sitä palvelevat alueet. Kaava mahdollistaa alueen virkistyskäytön sekä näitä tukevien palveluiden sijoittamisen alueelle. Lisärakentamista on osoitettu Fåfängan kärkeen, maaumalan yhteyteen sekä aallonmurtajalaiturin varrelle. Tulevaisuutta varten asemakaavan muutosehdotuksessa on Otantien ja Suvitien liittymään osoitettu ohjeellinen varaus mahdolliselle kylpylähotellille, jonka määräyksessä todetaan sen edellyttävän asemakaavamuutosta.

Maakuntakaava

Satakunnan maakuntakaava

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.

Fåfängan asemakaava-alue sijoittuu Satakunnan maakuntakaavassa Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk). Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämissuunnitelmien alueidenkäytöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita. Aluetta koskee suunnitelmääräys: 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 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.

Fåfängan alue sijoittuu maakuntakaavassa pääosin Matkailun kehittämissuositukseen mv3 ja pieneltä osin myös mv2-vyöhykkeelle. Merkinnällä mv2 osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet ja merkinnällä mv3 osoitetaan merkittävät luontomatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet, joihin kohdistuu luontomatkailun, luonnon virkistyskäytön, ulkoilu- ym. reitistöjen sekä luonnonsuojelun kehittämis- ja yhteensovittamistarpeita. Alueita koskee suunnittelumääräys: Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen. Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.

Fåfängan aluetta koskee merkintä 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 sijoitettaville toiminnoille mahdollisesti aiheutuvat riskit. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suojavyöhykkeelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvatekniikan keskukselle (TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Fåfängan asemakaava-alue sijoittuu osittain Satamatoimintojen kehittämisen kohdealueelle (Is). Merkinnällä osoitetaan niiden kauppasatamien lähialue, johon kohdistuu satamatoimintojen alueiden käyttöön liittyviä laajennus- ja kehittämistarpeita. Kehittämisen kohdealuetta koskee seuraava suunnittelumääräys: Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee turvata pitkän aikavälin satamatoimintojen kehittämisedellytykset ja aluevaraukset. Satamatoimintojen suunnittelussa on otettava huomioon vaikutukset maisemaan, asutukseen, loma-asutukseen, yleiseen virkistykseen, linnustoon, muuhun elämistöön sekä vedenalaiseen luontoon ja vedenalaiseen kulttuuriperintöön. Aluetta suunniteltaessa tulee Liikennevirastolle, satamatoiminnasta vastaavalle taholle ja museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Satakunnan maakuntakaavassa Fåfängan alue on pääosin virkistysaluetta (V ja V1). Merkinnällä V osoitetaan ulkoilun, retkeilyn ja virkistyskäytön kannalta merkittävät alueet. Alueella on voimassa MRL 33§: n mukainen rakentamisrajoitus. Merkinnällä V1 osoitetaan veneilyä palvelevat virkistysalueet. Virkistysalueita koskee suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen virkistyskäytön ja virkistyskäytön kehittämisedellytysten turvaamiseen. Rakentamismääräys: Alueilla sallitaan yleistä ulkoilu-, retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan rakentamisen lisäksi jo olemassa olevien rakennusten korjaaminen ja laajentamistyöt.

Alueella on Muinaismuistoalue (sm). Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain nojalla rauhoitettuja muinaisjäännösalueita ja -kohteita. Suunnittelumääräys: Muinaismuistoalueiden ja -kohteiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon niiden suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja

mahdollinen liittyminen arvokkaiisiin maisema-alueisiin tai kulttuuriympäristöihin. Kaikista aluetta koskevista suunnitelmista tulee Museovirastolle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen. Satakunnan maakuntakaavassa on myös koko maakuntakaava-aluetta koskevia suunnittelumääräyksiä, joista erityisesti tulvasuojeluun ja rantarakentamiseen liittyvät määräykset koskevat Fåfängan kaavamuutosaluetta.

Tulvasuojelua koskeva suunnittelumääräys: Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueella tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutus selvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävän kehityksen mukaista. Suunniteltaessa alueelle tulville herkkiä toimintoja tulee tulvasuojelusta vastaavalle alueelliselle ympäristöviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Rantarakentamista koskeva suunnittelumääräys: Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että rakentaminen suunnitellaan ensisijaisesti sijoitettavaksi sietokyvyltään kestäville ranta-alueille, turvaten kullakin vesistöalueella riittävät yleiset virkistyskäyttömahdollisuudet ja yhtenäisen vapaan ranta-alueen varaaminen rannan suunnittelussa. Suunnittelussa on turvattava myös maankohoamisrannikolle ominaisten luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille, palvelujen kohtuullinen saavutettavuus ja vesihuollon järjestäminen. Omarantaisen loma-asutuksen mitoitus tulee sijoittua välille 0 - 8 loma-asuntoa mitoitusrantaviivakilometriä kohti. Yhteisranta-asutuksena mitoitus voi olla perustellusti suurempi.

Vesien tilaa koskeva suunnittelumääräys: Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen alueidenkäytön suunnittelun oltava alueelle kohdistuvien vesienhoitosuunnitelmien ja toimenpideohjelmien toteuttamista edistävää. Vesien suojeleminen erityisen herkillä, kaltevilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä vesistöjen rannoilla tulee maankäyttö ja rakennuslain mukainen alueidenkäyttö suunnitella siten, että estetään tai vähennetään ravinteiden, kiintoaineen ja haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

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. Fåfängan alueelle 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.

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 Fåfängan alue sijoittuu osittain 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. 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.

Fåfångan kaavamuutosalueelle on osoitettu maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristökohde (kh) Rauman maauimala. Otanlahden urheilualue on osa Ent. Lönnströmin tehtaan lähialueet -nimistä maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Kyseessä on laaja asuntoalueiden ja niihin liittyvien julkisten palveluiden alue, jossa historiallinen kerroksisuus aikaansaa vaihtelevan kokonaisuuden.

Merkinnällä kh osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet. 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.

Yleiskaava

Rauman yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019 ja se on lainvoimainen. Yleiskaavassa kaava-alue on pääosin virkistysaluetta (V). Otanlahden urheilualue on Urheilu- ja virkistyspalvelujenaluetta (VU). Alue kuuluu laajempaan viher- ja virkistysreittien kokonaisuuteen ja alueen reitistö on osa Merellistä kaupunkireittiä. Fåfångan nokassa on Merkittävä merellinen kontaktikohta, jonka tarkoituksena on mahdollistaa merelliset näkymät. Alueelle on osoitettu myös matkailupalveluja (rm). Maauimala on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja Fåfångan niemi on osoitettu paikallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh). Urheilukentän alue on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.

Rauman keskustan osayleiskaava on hyväksytty 25.8.2003 ja se on oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Osayleiskaavassa alue on osoitettu pääasiassa Lähivirkistysalueeksi (VL). Otanlahden urheilualue on Urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) ja Syvärauman lahden venesatama on osoitettu Venesatama- ja laiturialueeksi (LV). Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi

on osoitettu kaksi aluetta. Fåfångan nokassa oleva luoto on osoitettu Luonnonsuojelualueeksi, joka on varattu kunnan tarpeisiin (SL/k). Alueelle on osoitettu lähempänä rantaa kulkeva ulkoilureitti sekä Suvitietä myötäilevä kevyenliikenteen reitti. Alueella sijaitsee osayleiskaavan mukaan rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavat Nokan torppa ja Otan paviljonki sekä muinaismuistokohde Syväraumanlahden rannan ampumahaudat.

Asemakaavamuutoksen suunnittelualueella on vireillä Keskustan osayleiskaavan pohjoisosan muutos, jonka luonnosvaiheen aineisto on ollut nähtävillä 27.5. – 30.6.2021. Osayleiskaavan pohjoisosan muutosluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu pääasiassa virkistysalueeksi (V), jolla ympäristö säilytetään (/s). Kaavaluonnoksessa suunnittelualueelle on osoitettu luonnonsuojelualueita (SL) Fåfångan niemelle ja Patterinmäelle sekä Fåfångan etelälaidalle sijoittuva luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä linnustollisesti arvokas alue (luo5). Kulttuuriympäristöjen osalta kaavaluonnokseen on merkitty suunnittelualueen maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (kh2 ja kh3), muinaismuistoalue (sm) Patterinmäellä ja suojeltavat rakennukset. Virkistystoimintaa tukeville palveluille (PV) on Fåfångan niemeen osoitettu kolme erillistä aluetta Fåfångan kärjestä sekä Merijakamon ja tanssipaviljongin alueelta. Lisäksi Otantien ja Suvitien liittymään on osoitettu uusi virkistystoimintaa tukevien palvelujen alue (PV), jonka päälle on merkitty myös yhteystarvemerkinä. Kesäteatterin alue ja Otan monitoimisalin ympäristö on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Syväraumanlahden venelaiturien alue on osoitettu venesatama- tai laiturialueeksi (LV). Suvitietä myötäilevä kevyen liikenteen reitti osoittaa luonnoksessa alueen pääverkoston, jota ulkoilureitit täydentävät. Luonnoksessa on osoitettu myös merkittävät näkymät, jotka tulee turvata tarkemmassa kaavoituksessa.

Asemakaava

Alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat: AK 305 vahvistettu 28.1.1942, AK 252 vahvistettu 13.9.1977, AK 340 vahvistettu 23.1.1967, AK 165 hyväksyty (KH) 12.6.1995 ja AK 370 vahvistettu 25.8.1999. Asemakaavoissa alue on osoitettu erilaisiksi puisto- ja virkistysalueiksi ja Syväraumanlahden ranta venevalkamaksi (LV). Suvitie kulkee kaavassa puistoalueella.

Satakuntaliiton kannanotot

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 toteaa, että Fåfångan asemakaavan muutosehdotus 2 tavoitteeltaan on edelleen pääpiirteissään asemakaavaa ohjaavan oikeusvaikutteisen Rauman keskustan osayleiskaavan mukainen. Asemaakaavan muutosehdotuksessa 2 tehty useita muutoksia, joilla on huomioitu Satakuntaliiton lausunnossa esitettyjä esille nostamia asioita.



Kaavakartan yleisiin määräyksiin on siirretty rakentamistapaohjeista kulttuuriympäristön ja maiseman arvojen turvaamista, tulvavaaran huomiointia ja virkistysalueen yleistä viihtyisyyttä koskevia määräyksiä. Selostuksessa on tarvittavissa kohdissa tehty tarkistuksia ja yhdenmukaistettu käsitteet valtakunnallinen merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Kaavaselostuksen vaikutusten arviointiin (7.) on lisätty tekstiosuus, jossa käsitellään liikennettä koskevia vaikutuksia. Satakuntaliitto pitää hyvänä, että meritulvan alueen osoittamisessa on käytetty erittäin harvinaisen tulvan mukaista rajausta.

Satakuntaliitto nostaa esille aiemman lausuntonsa mukaisesti näkemyksensä, että Fåfångan niemellä olevien toimintojen laajentamista mahdollistaessa tulisi tarkemmin arvioida käyttäjämäärän ja ajoneuvoliikenteen myötä syntyviä välillisiä vaikutuksia virkistysalueen viihtyisyyteen. Satakuntaliiton näkemyksen mukaan asemakaavaehdotuksessa ajoneuvopysäköintiä varten tehdyt ratkaisut tulisi lisätä vaikutusten arviointia esittävän taulukon liikenteeseen sekä myös rakennetun ympäristöön kohdistuvia vaikutuksia käsitteleviin kohtiin.

Fåfångan asemakaavan muutosehdotuksessa 2 on huvi- ja viihdepalvelujen korttelin (PV, 388) alueelle osoitettu aikaisempaan kaavaehdotukseen verrattuna kaksinkertainen määrä rakennusoikeutta. Korttelin eteläiseen osaan on sallittu rakentaa kaksikerroksinen rakennus sekä myös vesialueelle on osoitettu laiturirakentamista salliva alue. Uuden Merijakamon viiteaineiston esittämä uudisrakennus ei näytä soveltuvan mittakaavaltaan eikä ominaispiirteiltään olemassa olevaan kallioiseen ja pienipiirteiseen meren rannan ympäristöön, jonka yhtenä leimallisena elementtinä vaikuttaa läheinen Kiikartorni. Koko Fåfångan niemi on Rauman yleiskaavassa 2030 osoitettu paikallisesti merkittäväksi ympäristöksi (kh).

Lisäksi kortteliin 388 etelästä rajautuva virkistysalue on asemakaavan muutosehdotuksessa osoitettu maisemallisesti arvokkaan alueen osaksi (ms1), mikä myös edellyttäisi viiteaineistossa esitettyä hillitympää rakentamista korttelialueella. Korttelin 388 eteläisen osaan ei ole perusteltu osoittaa mittavaa lisärakentamista myöskään Fåfångan maisemaselvitykseen (2014) sisältyvän maisema-analyysin pohjalta (s. 10). Kaavaselostuksessa maisemaa koskevien vaikutusten arvioinnissa on esitetty toteamus, että uusi rakentaminen on sijoitettu maisemallisesti kestäväan paikkaan. Tämä arvio Satakuntaliiton näkemyksen mukaan Merijakamon kortteliin osoitetun mittavan lisärakentamisen vuoksi kaipaa tarkistamista. Satakuntaliitto esittää asemakaavan jatko suunnittelussa Merijakamon korttelin rakentamista ohjaavien määräysten osalta ottamaan huomioon maisema-analyysin tuloksia nykyistä kattavammin.

Satakuntaliitto katsoo, että Otantien ja Suvitien risteyskohtaan osoitetulle kylpylähotellin ohjeelliselle varaukselle (vp-varaus) ei ole esitetty uudistetussa kaavaehdotuksessa riittäviä perusteluja. Satakuntaliitto on jo Fåfångan asemakaavamuutoksen (AK 03–079) luonnosvaiheen lausunnossa todennut suunnitellun kylpylähotellin kyseisen sijoittamispaikan olevan sekä luonnoltaan, maisemaltaan että kulttuuriympäristöltään herkällä kohdalla. Merkintä on sijaintinsa ja käyttötarkoituksensa osalta ristiriidassa ohjeellisen osa-alue-rajauksen alle jäävän yleisten alueiden tarkemman käyttötarkoituksen ja maankäytön rajoituksiin vaikuttavien merkintöjen (tulva, vu1) sekä osittain myös merkinnän vaikutusalueelle jäävien muiden merkintöjen kanssa (ma3). Kaavaselostuksen vaikutusten arviointi on kylpylähotellin osalta puutteellinen. Satakuntaliiton näkemyksen mukaan myös merkinnän oikeusvaikutukset ovat vaikeasti tulkittavissa. Edellä esitettyjen perusteella Satakuntaliitto esittää kylpylähotellin ohjeellisen varauksen merkintää poistettavaksi.



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

Lausunnon on laatinut maakunta-arkkitehti Daniel Nagy, daniel.nagy@satakunta.fi, p. 044 711 4348.

SATAKUNTALIITTO

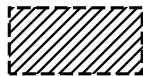
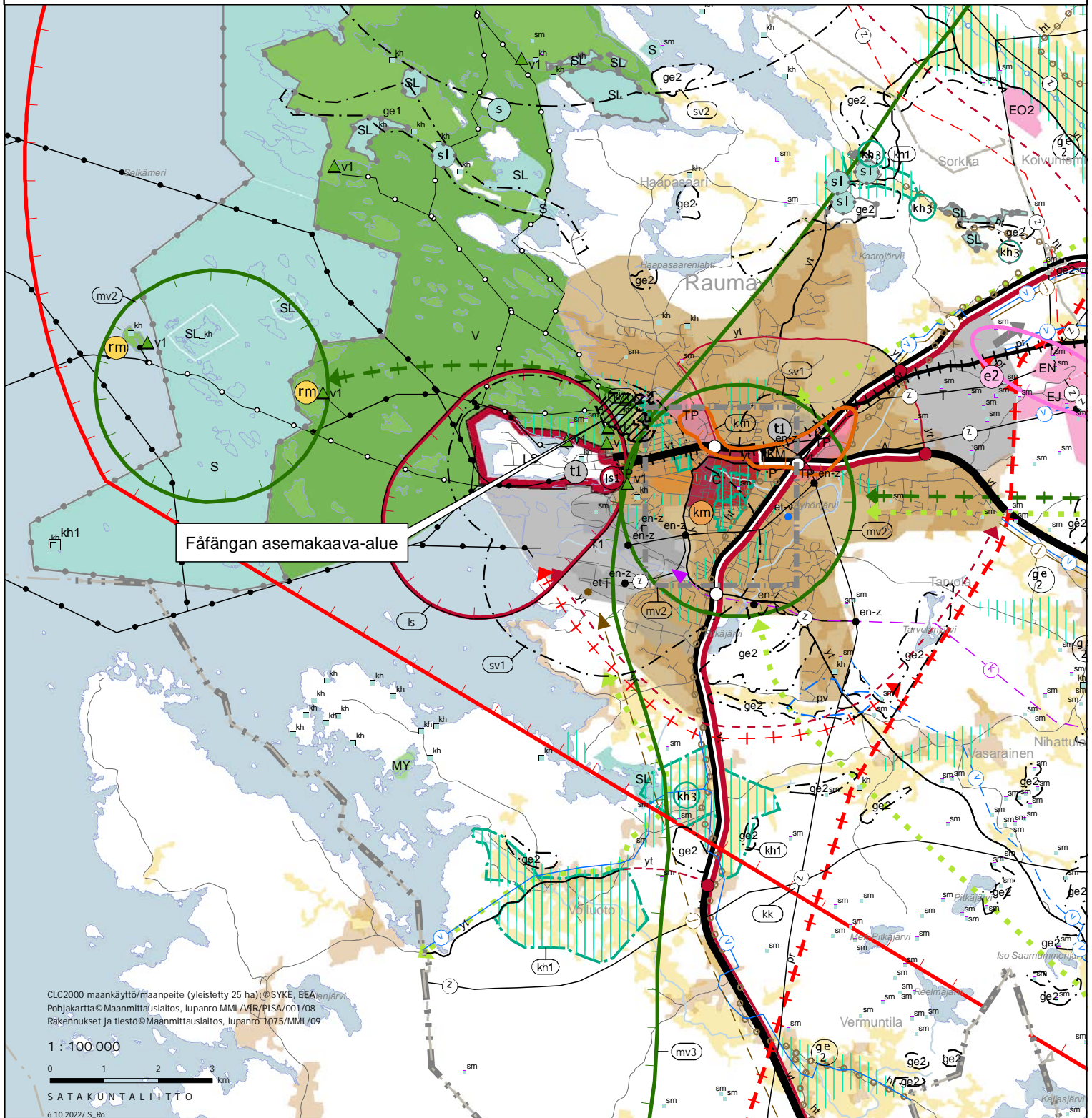
Tiedoksi: Satakunnan Museo
Varsinais-Suomen ELY-keskus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta kirjaamo@satakunta.fi

Liite lausuntoon SL/171/03.02.00/2020

YHDISTELMÄKARTTA

Satakuntaliitto

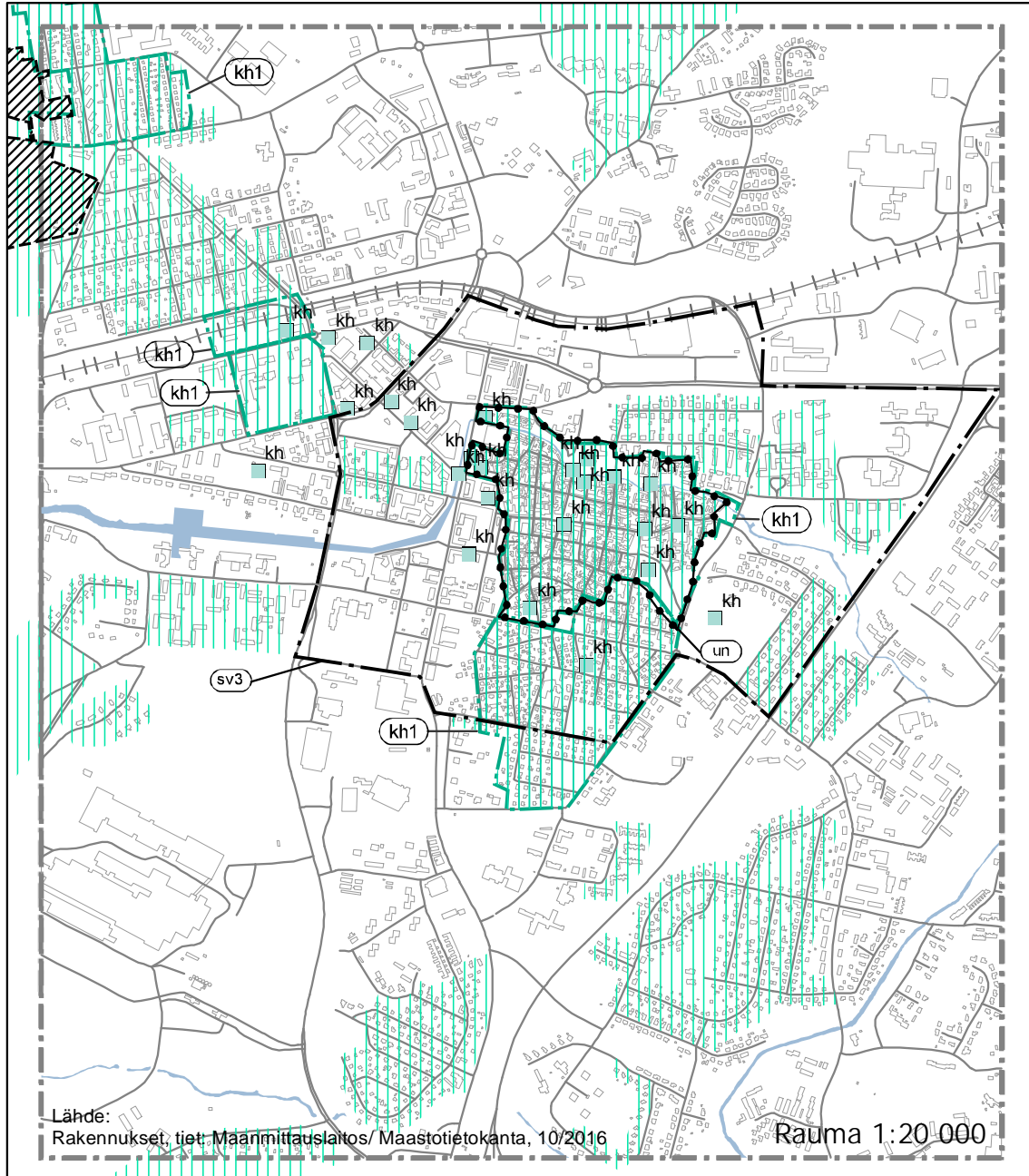
Ympäristöministeriön 30.11.2011 vahvistama Satakunnan maakuntakaava
(N:o YM1/5222/2010, KHO 13.3.2013)Ympäristöministeriön 3.12.2014 vahvistama Satakunnan vaihemaakuntakaava 1
(N:o YM7/5222/2013, KHO 6.5.2016)Satakuntaliiton maakuntavaltuuston 17.5.2019 hyväksymä
Satakunnan vaihemaakuntakaava 2
 Lausunnolla oleva Rauman kaupungin Fåfångan asemakaavan muutosehdotuksen 2 alue.


**Satakuntaliiton maakuntavaltuuston 17.5.2019 hyväksymä
Satakunnan vaihemaakuntakaava 2**


Maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaaliminen
Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt
Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

**Ympäristöministeriön 30.11.2011 vahvistama Satakunnan maakuntakaava
(N:o YM1/5222/2010, KHO 13.3.2013)**

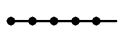
Unesco:n maailmanperintökohde (un), Suojavyöhyke (sv3)





Rauman keskusta-alue


 Lausunnolla oleva Rauman kaupungin Fåfångan asemakaavan muutosehdotuksen 2 alue.

 Suojavyöhyke (sv3)

 Unesco:n maailmanperintökohde (un)

 Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (kh1)

 Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

 Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, kohde (kh)

Rauman kaupunki/kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite Lausuntopyyntö 29.9.2022

Aihe Rauma, Fåfångan asemakaavan muutoksen ehdotus 2, päivätty 22.9.2022

Rauman kaupunki on pyytänyt Satakunnan Museolta lausuntoa Fåfångan asemakaavan muutoksen toisesta kaavaehdotuksesta. Kaavan noin 60 hehtaarin suunnittelualueena on Fåfångan alue sekä Otanlahden urheilukeskuksen alue noin 2 km Rauman ydinkeskustasta luoteeseen. Alue on virkistyskäytössä, se on tärkeä osa kaupungin viher- ja virkistysverkkoa ja se on tärkeä myös Rauman matkailulle. Kaupungin omistamalla suunnittelualueella sijaitsevat mm. pienvenesatama, uimaranta, maauimala sekä kesäteatteri.

Kaavaselostuksen mukaan kaavamuutoksen tavoitteena on kulttuuri-, maisema- ja luontoarvojen säilyttäminen ja alueen kehittäminen siten, että mahdollinen uusi rakentaminen on arvokkaalle alueelle sopivaa ja ottaa huomioon alueen arvot, mittakaavan ja maiseman. Lisäksi tavoitteena on kuntalaisten vapaa liikkuminen alueella sekä kehittää aluetta kokonaisuutena siten, että Fåfånga-Poroholma-Otan urheilukeskus –alue kytkeytyy kiinteäksi osaksi kaupungin laajempaa matkailu- ja virkistysverkkoa.

Fåfångan asemakaavamuutos on ollut vireillä pitkään ja käynnistynyt jo vuonna 2014. Kaavaan liittyvät selvitykset, mm. rakennusinventointi ja maisemaselvitys on tehty vuosina 2011 ja 2014. Syksyllä 2018 nähtävillä oli kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa, jotka nähtiin osayleiskaavan ja maakuntakaavan vastaisina ja lopulta kaavoitus käynnistettiin uudelleen. Uusien lähtökohtien pohjalta laadittu luonnos oli nähtävillä kesällä 2020 ja kaavan ehdotusvaihe kesällä 2022. Kaavaehdotusta muutettiin saadun palautteen sekä kesällä 2022 tulipalossa tuhoutuneen Merijakamon alueella sijainneen saunarakennuksen korvaamisen johdosta.

Satakunnan Museo on antanut kaavan aikaisemmista luonnosvaihtoehtoista (5.12.2018), kaavaluonnoksesta (4.9.2020) ja aikaisemmasta kaavaehdotuksesta (30.6.2022) lausuntonsa. Satakunnan Museon aikaisemmissa lausunnoissa on käyty läpi suunnittelualueen kaavatilanne, kulttuuriympäristön arvot sekä vuonna

2011 toteutetun rakennusinventoinnin tietoja. Museo ei enää toista näitä tietoja tässä lausunnossa.

Museo totesi jo kaavan luonnosvaiheen lausunnoissaan tarpeettoman suureksi Syväraumanlahden aallonmurtajan yhteyteen ns. Merijakamon alueelle PV-kortteliin sijoittuvan n. 700 k-m² suuruisen rakennusoikeuden, josta osa oli jo siinä vaiheessa rakennettu. Myöhemmissä lausunnoissaan museo näki hyvänä, että kerrosluku oli rajoitettu ko. korttelissa yhteen, joka selkeytti ratkaisua maisemallisesti herkän alueen ympäristön kannalta. Tosin museo näki rakennusoikeuden edelleen varsin suurena ympäristöä ajatellen. Museo toivoi kaavaselostukseen tietoja kuinka paljon PV-kortteliin sijoitetusta 700 k-m² rakennusoikeudesta oli vielä käyttämättä ja mitä ko. kortteliin oli jo rakennettu. Tiedot lisättiin kaavan ensimmäisen ehdotusvaiheen selostukseen ja niistä selvisi, että korttelin rakennusoikeudesta oli käytetty n. 435 k-m². Kaavakartasta poistettiin rakennusoikeutta osoittava luku (700) ja lisättiin tehokkuusluku $e=0.33$. Lisäksi museo esitti ehdotusvaiheen lausunnossa, että kaavan yleismääräysosio, maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt sekä maisema-arvot tulisi sisällyttää edelleen myös kaavakarttaan.

PV-kortteliin 388 sijoitettu saunarakennus tuhoutui tulipalossa kesällä 2022. Nyt esillä olevassa päivitetystä kaavaehdotuksessa kyseisen korttelin rakennusoikeudeksi on merkitty 1000 k-m² ja kerroskorkeudeksi kaksi (II). Lisäksi korttelin yhteyteen on osoitettu laiturialueeksi varattu ala (wv2), johon on mahdollista sijoittaa laitureita, hyppyrakennelmia, saunoja sekä muita virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia, rakenteita ja laitteita. Laiturialueen rakennusoikeudeksi on osoitettu 150 k-m².

Kaavakartan yleisiin määräyksiin on lisätty edellisessä versiossa rakentamistapaohjeissa esitettyjä määräyksiä mm. kulttuuriympäristön ja maiseman turvaamiseksi.

Satakunnan Museon kannanotto kaavaehdotukseen

Satakunnan Museo katsoo, että ensimmäiseen kaavaehdotukseen liittyneet kannanotot on huomioitu ehdotuksen toisessa versiossa riittävästi. Museo ottaa kantaa Merijakamon alueen PV-kortteliin 388 osoitettuihin muutoksiin.

Kaavamuutos on edennyt päivitetystä kaavaehdotuksesta Merijakamon korttelin 388 osalta päinvastaiseen suuntaan, mitä aikaisemmassa kaavaehdotuksessa sekä Satakunnan Museon aikaisemmissa kannanotoissa on esitetty. Museo on todennut

jo luonnosvaiheen lausunnoissaan silloisen saunarakennuksen rakennusoikeuden tarpeettoman suureksi maisemallisesti herkällä alueella, joka on yleiskaavassa osoitettu lisäksi paikallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (Rauman yleiskaava 2030). Nyt esitetyssä kaavaehdotuksessa rakennusoikeus on kaksinkertaistunut (1000 k-m²) ja kerroskorkeus on korotettu kahteen (II). Lisäksi korttelin yhteyteen on osoitettu 150 m² kelluva laituriala, joka mahdollistaa mm. saunan rakentamisen, jollainen on esitetty myös uutta Merijakamoä esittävässä havainnekuivissa.

Alueella on toteutettu kaavamutosta varten maisemaselvitys (WSP) jo ennen tulipalossa tuhoutuneen saunarakennuksen toteuttamista. Selvityksen maisema-analyyssissä todetaan tuolloin vielä rakentamattoman kohdan lisärakentaminen mahdolliseksi, mutta **alue kestää vain rajoitetusti muutoksia**: *Alueella on runsaasti nykyistä rakennuskantaa, jota on rakennushistoriallisessa selvityksessä esitetty säästettäväksi, jonka takia alue on yhdessä luontoarvojen kanssa jo melko täynnä lisärakentamista ajatellen. Alueella voidaan rakentaa uutta huolellisen harkinnan jälkeen. Toimenpiteiden tulee olla sopuoinnussa nykyisten elementtien kanssa ja sopia maisemaan. Uusien rakennusten tulee olla hillittyjä.*

Myös kaavaehdotuksen yleismääräyksissä todetaan, että uusi rakentaminen tulee sovittaa olemassa olevaan ympäristöön sekä huomioimaan olemassa oleva rakennuskanta. Lisäksi suunnittelussa tulee huomioida erityisesti maisema sekä näkymät maalta ja mereltä sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten ja rakenteiden korkeuteen.

Satakunnan Museo ei vastusta tulipalossa tuhoutuneen saunarakennuksen korvaamista uudisrakennuksella, mutta näkee esitetyn rakennusoikeuden sekä kerroskorotuksen ongelmallisena alueen ominaispiirteitä ja maisemaa ajatellen. Nyt havainnekuivissa esitetyllä varsin massiivisella kaksikerroksisella ratkaisulla sekä uusilla veden päälle rakennettavilla rakenteilla tulee muutos rantamaisemassa olemaan toteutuessaan hyvin merkittävä. Ratkaisu tulisi olemaan ristiriidassa sekä yleiskaavassa osoitetun paikallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ominaispiirteiden sekä maisema-analyyssin tulosten kanssa, joissa on korostettu rajoitettujen muutosten lisäksi hillittyä rakentamista.

Kaavaehdotuksessa esitetty rakennusoikeus, kerrosäärä sekä kelluvat rakenteet vaarantaisivat kaavaehdotuksessa osoitetun maisemallisesti arvokkaan alueen (ma1), rantamaiseman näkymineen sekä siinä sijaitsevan Kiikartornin aseman alueen maamerkinä. Uudisrakennuksen ja Kiikartornin välille tulisi jättää myös riittävästi tilaa. Edellisiin seikkoihin nojaten, Satakunnan Museon näkee, että maisemallisesti herkällä alueella sijaitsevan Merijakamon PV-korttelin 388

rakennusoikeutta ei tulisi kasvattaa kaksikertaiseksi tulipaloo edeltävään tilanteeseen nähden ja kerrosluku tulisi rajoittaa edelleen yhteen. Uudisrakennuksen maksimikorkeutta tulisi ohjata myös kaavamääräyksellä.

Alueella toteutetun maisemaselvityksen tulokset tulisi huomioida myös veden päälle toteuttavan laiturialueen sekä sen rakennusoikeuden osalta. Havainnekuvien perusteella rakentamista tulisi ohjata sekä arvioida hankkeen vaikutuksia kattavammin myös tältä osin.

Satakunnan Museolla ei ole oman toimialansa puitteissa muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Satakunnan Museo

Museonjohtaja Johanna Jakomaa

Tutkija Olli Joukio

Tiedoksi

Varsinais-Suomen ELY-keskus/kirjaamo, Päivi Valkama
Satakuntaliitto/kirjaamo, Susanna Roslöf, Daniel Nagy
Museovirasto/kirjaamo

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

INSPIRA RY



Muistutus/kannanotto

6.11.2022

Asemakaavamuutos Fåfånga 03-079

Uuden Merijakamon saunan suunnitelma ei mielestämme vastaa Fåfångan tarkoitusta kaupunkilaisten virkistysalueena.

Rakennelma liian iso, liian korkea, eikä sovi olemassa olevaan miljööseen. Alueen luontoarvojen säilyminen ovat ensisijaisesti tärkeitä ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa. Fåfånga on kokonaisuudessaan luontoarvoiltaan ainutlaatuinen alue Raumalla. Mikäli se tuhoetaan liialla rakentamisella, ja jättämällä suunnittelussa huomioimatta tärkeitä luontonäkökohdat, menetetään ne lopullisesti. Vieressä myös tärkeä vesilintujen pesimäalue.

Sijainti myös vilkasliikenteisen venesataman kupeessa ei suositeltavaa. Suuret voimakasmoottoriset veneet aiheuttavat vaaraa uimareille.

Kiikartorni säilytettävä nykyisessä käytössä, eli kaikille avoimena maisemien katselupaikkana. Myöskin tornin siisteyteen pitäisi kiinnittää huomiota. On kuitenkin osa turisteille esiteltävää Raumaa.

Nokan torpan pihatien alkuun liikennemerkit; moottoriajoneuvolla ajo kielletty, vain huoltoajo sallittu.

Inspira ry:n hallitus, Nokan torppa

Psta

Kirsi-Marja Kettunen

Puheenjohtaja

Rauman Eläkkeensaajat ry

Raumalla 12.11.2022

Rauman kaavoitusjaosto, kaavoittajat

Lausunto Fåfångan vireillä olevasta asemakaavasta (03-079)

Lähtökohtaisesti yhdistyksemme pitää osayleiskaavamuutosta tarpeellisena.

Yhdistyksemme keskittyy tarkastelemaan muutosta Fåfångan osalta.

Alueen erityispiirteet erillistutkimuksineen on otettu hyvin selville. Liikunta-, urheilu- ja virkistysalueen vaatimukset täyttyvät. Suojellut rakennukset on säilytetty ja suojellut luonnonalueet on hyvin määritelty. Historiallisuus, merellisyys ja monimuotoisen luonnon esiintyminen ovat vahvasti esillä.

Täten toteutettuna raumalaiset ja myös muutkin saavat kosketuksen merelliseen, luonnonläheiseen Raumaan pitkälle tulevaisuuteen. Kaupallista kylpylätoimintaa Fåfångan varsinaisessa niemessä pidämme epätoivottuna mm edellisistä syistä.

Me Rauman Eläkkeensaajat olemme saaneet Rauman kaupungin vuokralaisina nauttia merellisyydestä kulttuuriympäristössä Lehtolassa Suvitie 8 vuosikymmeniä. Tätä haluamme tulevaisuudessakin, toivottavasti tulevat vuokraehdot ovat hyväksyttävissä. Voimiemme mukaisesti olemme valmiit osallistumaan vuokra-alueemme kunnon ylläpitämiseen.

Fåfångan alueen palveluiden parantamiseksi meillä on kolme näkökohtaa.

Lehtolan vuokra-alueelle tulee olla selkeä moottoriajoneuvotie. Alueelle tulee päästä sekä Suvitieltä että Otantieltä. Huoltokuljetukset varsinkin kesällä sisältävät raskastakin lastia sekä pyörätuolivierailijoita. Lisäksi on mahdollista tarvetta palo- ja pelastustoimille.

Ajoneuvojen pysäköintiä varten tulee olla alue nykyisen epävirallisen pysäköintipaikan kohdalla Suvitie 8. Paikalla on monia käyttäjiä mm omat kävijämme, Nokan torpalla kävijät, matkailuautoretkeilijät, veneenkuljetuskärryt ja ulkoilijat. Tälle alueelle edellytämme kaupungin ylläpitoa.

Kolmanneksi pidämme hyvänä merkittyjen kävelyreittien järjestämistä. Ihmiset tulevat alueelle autolla, pyörällä tai kävellen. Kävelyreitit pitää rakentaa hyvin kulkukelpoiseksi siten, että myös pyörällä ja pyörätuolilla (ei autolla) voi polkuja kulkea. Polun varrella tulee olla penkkejä. Rantaa tulee maisemoida. Luonnokseen piirretyt sijainnit ovat hyviä.

Monimuotoisten nykyisten ja tulevien palveluiden toteuduttua alue toimii historiallisena ja luonnonläheisenä virkistyspaikkana raumalaisille ja vierailijoille.

Rauman Eläkkeensaajat ry

Asemakaavan muutos Fåfånga (AK 03-079)

Ehdotusvaiheen 2 muistutukset ja lausunnot

Asemakaavamuutoksen ehdotus 2 sekä rakentamistapaohjeet (AK 03-079) olivat nähtävillä Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa sekä internetissä 6.10. – 8.11.2022 välisen ajan.

Asemakaavaehdotuksesta saatiin kaksi muistutusta.

Viranomaislausunnot saatiin Satakuntaliitolta, Satakunnan Museolta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Tiivistelmä muistutuksista ja kaavoittajan vastineet

Muistutus 1

Merijakamon saunan suunnitelma ei vastaa Fåfångan tarkoitusta kaupunkilaisten virkistysalueena. Esitetty suunnitelma on liian iso, liian korkea eikä sovi alueen miljööseen.

Luontoarvoiltaan ainutlaatuista aluetta ei saa tuhota liialla rakentamisella.

Sijainti vilkasliikenteisen venesataman kupeessa ei suositeltavaa; suuret voimakasmoottoriset veneet aiheuttavat vaaraa uimareille.

Kiikartorni säilytettävä nykyisessä käytössä, eli kaikille avoimena maisemien katselupaikkana.

Kaavoituksen vastine

Uuden Merijakamon suunnitelmat havainnollistavat mahdollista rakentamisratkaisua. Rakentaminen sijoittuu aallonmurtajan varrelle, aikaisemman saunarakennuksen paikalle ja käyttöön ei oteta uutta aluetta tai koskematonta rantaviivaa.

Asemakaavassa mahdollistetaan myös kaksikerroksinen rakentaminen, mutta tämä korkeampi rakentaminen on syytä rajata ehdotusta tarkemmin ja rakentamiselle on tarpeen osoittaa enimmäiskorkeus. Paikalla aikaisemmin sijainneen saunarakennuksen korkeusasema oli korkeimmillaan +9.32. Asemakaavamuutoksessa vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi on syytä rajata +9.50.

Rakentamistapaohjeissa ohjataan alueen rakentamista ja edellytetään mm. alueellisen vastuuseen lausuntoa. Rakentamistapaohjeisiin tulee lisätä vaatimus: Rakennuksen tulee olla selkeä ja hillitty ja edustaa modernia laadukasta arkkitehtuuria sekä kokonaisuudeltaan että yksityiskohdiltaan.

Asemakaavalla ei muuteta Kiikartornin nykyistä käyttöä. Asemakaava mahdollistaa maisemaan sovitun terassin rakentamisen tornin juurelle.

Muistutus 2

Kaupallista kylpylätoimintaa Fåfångan varsinaisessa niemessä pidetään epätoivottuna.

Fåfångan alueen palveluiden parantamiseksi esitetään kolme näkökohtaa:

- Lehtolaan tulee olla selkeä moottoriajoneuvotie
- Ajoneuvojen pysäköintiä varten tulee olla kaupungin ylläpitämä pysäköintialue
- Merkittyjen ja kulkukelpoisten kävelyreittien järjestäminen sekä penkit

Kaavoituksen vastine

Tontille kulku on osoitettu ajoyhteyden (ajo) kautta. Ajoyhteyksien kunnossapidosta vastaavat kiinteistöjen/vuokraoikeuksien haltijat.

Vuokralaisilla on mahdollisuus käyttää kaavassa osoitettuja pysäköintialueita (lp). Pysäköintialueet ovat kaikkien eri toimijoiden käytössä ja niitä ei voi erikseen varata.

Alueella on eritasoisia kulkuyhteyksiä ja reittejä. Kaavassa on osoitettu merkittävimmät kevyenliikenteen reitit ja ulkoilureitit.

Lausuntotiivistelmät ja kaavoittajan vastineet lausuntoihin

Varsinais-Suomen ELY-keskus

ELY-keskus ottaa kantaa lähinnä korttelin 388 (Merijakamo) muutoksiin tarkistetussa kaavaehdotuksessa.

ELY-keskus pitää suunniteltua uudisrakentamista kattoterasseineen ja kelluvine rakennuksineen ja rakenteineen liian massiivisena kyseiselle paikalle ja sen sovittamista rantamaisemaan haasteellisenä.

Uudisrakentamista tulee harkita myös suhteessa alueen maamerkinä toimivaan Kiikartorniin (1992) eikä sitä tulisi sijoittaa ainakaan lähemmäs tornia kuin mitä aiempi, palanut rakennus oli.

Uudisrakennuksen maksimikorkeutta on lisäksi tarpeen ohjata kaavamääräyksillä.

Erityisesti rakentamisen liittyminen rantaviivaan on syytä suunnitella harkiten. Laiturialueeksi varatulle alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 150 krs-m², jonka kerrosalan sijoitusta ja toteutusta on tarpeen ohjata esitettyä tarkemmin.

Vaikutusten arviointia on Merijakamon alueen osalta tarpeen vielä tarkentaa kaavaselostukseen. Tällöin tulee ottaa huomioon kulttuuriympäristöarvojen ja maisema-arvojen lisäksi myös mm. ilmastovaikutukset etenkin kelluvien rakennusten ja rakenteiden osalta sekä lisääntyvän liikenteen vaikutukset.

Kaavoituksen vastine

Merijakamon alue

Uusi Merijakamon suunnitelma sijoittuu pääosin tuhoutuneen saunarakennuksen paikalle ja asemakaavamuutoksessa sille varattu korttelialue on rajattu jo nykyisin käytössä olevan alueen perusteella. Asemakaavaehdotus mahdollistaa nykyistä vähän leveämmän aallonmurtajan ja mm. kelluva saunarakennus on mahdollista sijoittaa korttelialueen luoteispuolelle, laiturialueeksi varatulle alueen osalle (wv2). Alueella on aikaisemmin ollut laituri ja uintialuetta. Alueelle on varattu rakennusoikeutta 150 k-m², mikä on linjassa Fåfångan alueen kärkeen osoitettujen vastaavien alueiden kanssa.

Uuden ravintola- ja saunarakennuksen suunnitelmat havainnollistavat mahdollista rakentamisratkaisua. Rakentaminen sijoittuu aallonmurtajan varrelle, aikaisemman saunarakennuksen paikalle ja käyttöön ei oteta uutta aluetta tai koskematonta ranta-aluetta.

Asemakaavassa mahdollistetaan myös kaksikerroksinen rakentaminen, mutta tämä korkeampi rakentaminen on syytä rajata ehdotusta tarkemmin ja rakentamiselle on tarpeen osoittaa enimmäiskorkeus. Paikalla aikaisemmin sijainneen saunarakennuksen korkeusasema oli korkeimmillaan +9.32. Asemakaavamuutoksessa vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi on syytä rajata +9.50 ja kelluvan saunarakennuksen mahdollistavan laiturialueen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi +4.50.

Kiikartorni on selkeästi Merijakamon rakennuksia korkeampi rakennus (ylätason korkeus +21.6) ja uusi rakennus ei peitä Kiikartornia mereltä lähestyttäessä eikä myöskään Suvitietä kulkiessa. Ainoastaan vastarannalla rantapolun varrella rakennus sijoittuu Kiikartornin eteen, vaikka Kiikartorni erottuu maisemasta selkeästi korkeampana.

Rakentamistapaohjeissa ohjataan alueen rakentamista ja edellytetään mm. alueellisen vastuun lausuntoa. Rakentamistapaohjeisiin tulee lisätä vaatimus: Rakennuksen tulee olla selkeä ja hillitty ja edustaa modernia laadukasta arkkitehtuuria sekä kokonaisuudeltaan että yksityiskohdittaan.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointia on syytä vielä tarkentaa selostuksessa.

Merijakamon alueella on asemakaavamuutoksessa otettu käyttöön aallonmurtajalaiturin alue nykyistä tehokkaammin. Jo rakennuskäytössä olevaa aluetta kehitetään edelleen ja kaava mahdollistaa nykyistä suuremman rakennuksen rakentamisen, mutta uutta aluetta ei varata rakentamiselle. Kelluvat rakenteet ja rakennukset mahdollistavat alueen tehokkaan käytön ja toimintojen sijoittamisen siten, että ei jouduta kaatamaan puustoa, louhimaan kalliota tai ottamaan käyttöön uutta rantaviivaa. Kelluva rakenne lisää muuntojoustavuutta sekä mahdollistaa rakenteen uusiokäytön ja siirtämisen esim. kokonaan toiseen paikkaan.

Asemakaava mahdollistaa lisärakentamisen alueella ja lisärakentaminen tuo alueelle sekä uusia toimintoja että mahdollisesti laajentaa nykyisiä. Lisääntyvät toiminnot alueella saattavat lisätä liikennettä ja käyttäjämääriä sekä aktiivisuutta. Alueella kannustetaan sekä kävelyyn että pyöräilyyn ja pysäköintipaikkojakin on rajallisesti. Suvitie on myös melko kapea, mikä ohjaa vilkkaana aikana autoliikennettä alueen ulkopuolelle ja käyttämään kevyttä liikennettä.

Pysäköintipaikkojen tarve alueella vaihtelee voimakkaasti eri vuodenaikoina ja myös riippuen alueen käytöstä. Varsinkin kesäaikaan saattaa olla päällekkäisiä tapahtumia, kun samanaikaisesti olisi tarvetta uimarantaa, virkistystä ja veneilyä palveleville pysäköintipaikoille. Alueelle on asemakaavassa osoitettu useita alueita pysäköintiin.

Satakuntaliitto

Fåfångan niemellä olevien toimintojen laajentamista mahdollistaessa tulisi tarkemmin arvioida käyttäjämäärän ja ajoneuvoliikenteen myötä syntyviä välillisiä vaikutuksia virkistysalueen viihtyisyyteen.

Uuden Merijakamon viiteaineiston esittämä uudisrakennus ei näytä soveltuvan mittakaavaltaan eikä ominaispiirteiltään olemassa olevaan kallioiseen ja pienipiirteiseen meren rannan ympäristöön, jonka yhtenä leimallisena elementtinä vaikuttaa läheinen Kiikartorni. Lisäksi maisemalliset arvot edellyttäisivät viiteaineistossa esitettyä hillitympää rakentamista korttelialueella.

Satakuntaliitto esittää kylpylähotellin ohjeellisen varauksen merkintää poistettavaksi, koska sille ei ole esitetty riittäviä perusteluja ja merkintä on Satakuntaliiton mukaan sijaintinsa ja käyttötarkoituksensa osalta ristiriidassa muiden merkintöjen kanssa. Lisäksi merkinnän oikeusvaikutukset ovat liiton mukaan vaikeasti tulkittavissa.

Kaavoituksen vastine

Vaikutusten arviointi

Selostuksessa tulee tarkentaa maisemavaikutuksia ja arvioida myös käyttäjämäärän ja ajoneuvoliikenteen myötä syntyviä välillisiä vaikutuksia.

Asemakaava mahdollistaa lisärakentamisen alueella ja lisärakentaminen tuo alueelle sekä uusia toimintoja että mahdollisesti laajentaa nykyisiä. Lisääntyvät toiminnot alueella saattavat lisätä liikennettä ja käyttäjämääriä sekä aktiivisuutta. Alueella kannustetaan sekä kävelyyn että pyöräilyyn ja pysäköintipaikkojakin on rajallisesti. Suvitie on myös melko kapea, mikä ohjaa vilkkaana aikana autoliikennettä alueen ulkopuolelle ja käyttämään kevyttä liikennettä.

Pysäköintipaikkojen tarve alueella vaihtelee voimakkaasti eri vuodenaikoina ja myös riippuen alueen käytöstä. Varsinkin kesäaikaan saattaa olla päällekkäisiä tapahtumia, kun samanaikaisesti olisi tarvetta uimarantaa, virkistystä ja veneilyä palveleville pysäköintipaikoille. Alueelle on asemakaavassa osoitettu useita alueita pysäköintiin.

Fåfångan alue on virkistystoimintojen kokonaisuus ja asemakaavamuutos mahdollistaa alueen käyttämisen erilaiseen virkistystoimintaan. Alueelle sijoittuu sekä luonnossa ja hiljaisuudessa tapahtuvaa virkistymistä, mutta myös erilaisia kulttuuripalveluja ja tapahtumia. Osa toiminnoista sijoittuu rakennusten sisätiloihin, osa taas ulos ja esim. terassialueille, mikä vaikuttaa toimintojen aiheuttamiin häiriöihin. Erilaiset ulkoilmakonsertit ja -tapahtumat saattavat aiheuttaa melua, joka häiritsee lähialueen asukkaita tai haittaa työntekoa. Tilapäisistä, erityisen häiritsevää melua aiheuttavista tapahtumista tehdään meluilmoitus.

Merijakamon alue

Uusi Merijakamon suunnitelma sijoittuu pääosin tuhoutuneen saunarakennuksen paikalle ja asemakaavamuutoksessa sille varattu korttelialue on rajattu jo nykyisin käytössä olevan alueen perusteella. Asemakaavaehdotus mahdollistaa nykyistä vähän leveämmän aallonmurtajan ja mm. kelluva saunarakennus on mahdollista sijoittaa korttelialueen luoteispuolelle, laituralueeksi varatulle alueen osalle (wv2). Alueella on aikaisemmin ollut laituri ja uintialuetta. Alueelle on varattu rakennusoikeutta 150 k-m², mikä on linjassa Fåfångan alueen kärkeen osoitettujen vastaavien alueiden kanssa.

Uuden ravintola- ja saunarakennuksen suunnitelmat havainnollistavat mahdollista rakentamisratkaisua. Rakentaminen sijoittuu aallonmurtajan varrelle, aikaisemman saunarakennuksen paikalle ja käyttöön ei oteta uutta aluetta tai koskematonta ranta-aluetta.

Asemakaavassa mahdollistetaan myös kaksikerroksinen rakentaminen, mutta tämä korkeampi rakentaminen on syytä rajata ehdotusta tarkemmin ja rakentamiselle on tarpeen osoittaa enimmäiskorkeus. Paikalla aikaisemmin sijainneen saunarakennuksen korkeusasema oli korkeimmillaan +9.32. Asemakaavamuutoksessa vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi on syytä rajata +9.50 ja kelluvan saunarakennuksen mahdollistavan laituralueen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi +4.50.

Kiikartorni on selkeästi Merijakamon rakennuksia korkeampi rakennus (ylätason korkeus +21.6) ja uusi rakennus ei peitä Kiikartornia mereltä lähestyttäessä eikä myöskään Suvitietä kulkiessa. Ainoastaan vastarannalla rantapolun varrella rakennus sijoittuu Kiikartornin eteen, vaikka Kiikartorni erottuu maisemasta selkeästi korkeampana.

Rakentamistapaohjeissa ohjataan alueen rakentamista ja edellytetään mm. alueellisen vastuunseon lausuntoa. Rakentamistapaohjeisiin tulee lisätä vaatimus: Rakennuksen tulee olla selkeä ja hillitty ja edustaa modernia laadukasta arkkitehtuuria sekä kokonaisuudeltaan että yksityiskohdiltaan.

Kylpylävaraus

Rauman kaupungin tavoitteena on ollut kehittää Fåfängan aluetta ja mahdollistaa tulevaisuudessa myös kylpylähotellin sijoittuminen alueelle. Voimassa olevassa Keskustan osayleiskaavassa (hyväksytty 2003) ei ole varausta kylpylähotellille, mutta Keskustan osayleiskaavan pohjoisosan osayleiskaavamuutos on luonnosvaiheessa ja siinä osoitetaan mahdollinen sijainti kylpylälle. Myös koko kaupungin Yleiskaavassa 2030 (hyväksytty 2019) on osoitettu matkailupalvelujen alueen kohdemerkintä Fåfängan alueelle.

Maisema-analyysissä tutkittiin myös kylpylän sijoittamista Fåfängan alueelle. Kylpyläsuunnitelma eroaa mittakaavaltaan merkittävästi Merijakamon uusista saunasuunnitelmista.

Maisemaselvityksessä todettiin, että Fåfängan alueelta on vaikea löytää hyvää sijoituspaikkaa suuralle virkistysrakennukselle ja sen vaatimalle ajoneuvoliikenteelle. Mahdolliseksi sijoituspaikaksi valikoitui Otantien ja Suvitien liittymän ympäristö, mistä maisema-analyysissä todettiin:

”Sijoituspaikka voisi hyvällä suunnittelulla luontevasti täydentää urheilualueen ja rannan välistä maisemallista ja toiminnallista kokonaisuutta. Uimarannan ja urheilutoimintojen läheisyys täydentäisi myös kylpylän toimintoja. Liikennejärjestelyt on mahdollista järjestää monella eri tavalla, mikä helpottaa alueen suunnittelua. Pysäköintipaikoille löytynee luonteva paikka esimerkiksi nykyisten kenttäalueiden tuntumasta. Keskeinen sijoituspaikka tukee hyvin myös nykyistä kokemusväylää lahden pohjukasta Kiikartornille. Urheilukentän aluetta voi samassa yhteydessä kehittää monipuoliseksi virkistysalueeksi ja puistomaisemmaksi kokonaisuudeksi rantojen kanssa.”

Alue on osoitettu kaavamuutoksessa ohjeellisena tulevaisuuden varauksena (vp-varaus). Tämä asemakaavamuutos ei siis anna mahdollisuutta kylpylän rakentamiseen, vaan se edellyttää vielä uutta asemakaavamuutosta, jossa arvioidaan mahdollisen rakentamisen laajuus, tarkempi sijoittuminen ja liikenne- ja ympäristövaikutukset sekä vaatimukset.

Satakunnan Museo

Satakunnan Museo ei vastusta tulipalossa tuhoutuneen saunarakennuksen korvaamista uudisrakennuksella, mutta näkee esitetyn rakennusoikeuden sekä kerroskorotuksen ongelmallisena alueen ominaispiirteitä ja maisemaa ajatellen. Nyt havainnekuvissa esitetyllä varsin massiivisella kaksikerroksisella ratkaisulla sekä uusilla veden päälle rakennettavilla rakenteilla tulee muutos rantamaisemassa olemaan toteutuessaan hyvin merkittävä. Ratkaisu tulisi olemaan ristiriidassa sekä yleiskaavassa osoitetun paikallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ominaispiirteiden sekä maisema-analyysin tulosten kanssa, joissa on korostettu rajoitettujen muutosten lisäksi hillittyä rakentamista.

Kaavaehdotuksessa esitetty rakennusoikeus, kerrosmäärä sekä kelluvat rakenteet vaarantaisivat kaavaehdotuksessa osoitetun maisemallisesti arvokkaan alueen (ma1), rantamaiseman näkymiin sekä siinä sijaitsevan Kiikartornin aseman alueen maamerkinä. Uudisrakennuksen ja Kiikartornin välille tulisi jättää myös riittävästi tilaa. Edellisiin seikkoihin nojaten, Satakunnan Museon näkee, että maisemallisesti herkällä alueella sijaitsevan Merijakamon PV-korttelin 388 rakennusoikeutta ei tulisi kasvattaa kaksikertaiseksi tulipaloa edeltävään tilanteeseen nähden ja kerrosluku tulisi rajoittaa edelleen yhteen. Uudisrakennuksen maksimikorkeutta tulisi ohjata myös kaavamääräyksellä.

Alueella toteutetun maisemaselvityksen tulokset tulisi huomioida myös veden päälle toteuttavan laiturialueen sekä sen rakennusoikeuden osalta. Havainnekuvien perusteella rakentamista tulisi ohjata sekä arvioida hankkeen vaikutuksia kattavammin myös tältä osin.

Kaavoituksen vastine

Maisemaselvitys Merijakamon alueella

Fåfångan alueella tehtiin maisemaselvitys vuonna 2014. Maisema-analyysissä arvioitiin mm. alueiden muutoskestävyyttä ja Fåfångan kärki, sisältäen myös Merijakamon alueen, on luokiteltu selvityksessä Kevyitä muutoksia kestäväksi alueeksi:

”Alueella on runsaasti nykyistä rakennuskantaa, jota on rakennushistoriallisessa selvityksessä esitetty säästettäväksi, jonka takia alue on yhdessä luontoarvojen kanssa jo melko täynnä lisärakentamista ajatellen.

Alueella voidaan rakentaa uutta huolellisen harkinnan jälkeen. Toimenpiteiden tulee olla sopusoinnussa nykyisten elementtien kanssa ja sopia maisemaan. Uusien rakennusten tulee olla hillittyjä.”

Merijakamon alue kuuluu maisema-analyysin mukaan myös alueen toiminnalliseen vyöhykkeeseen (H), jolle sijoittuvat alueen päätoiminnot ja aktiviteetit. Lisäksi Merijakamo on Fåfängan kokemusväylän (E) päässä ja aallonmurtajalle on analyysissä osoitettu useita lisärakentamismahdollisuuksia.

Kiikartornin maisemallinen vaikutuspiiri suuntautuu analyysin perusteella merelle siten, että kortteli 388 sijoittuu aivan vaikutuspiirin reuna-alueelle, samoin kuin aikaisempi sauna- ja terassialue.

Merijakamon alue

Uusi Merijakamon suunnitelma sijoittuu pääosin tuhoutuneen saunarakennuksen paikalle ja asemakaavamuutoksessa sille varattu korttelialue on rajattu jo nykyisin käytössä olevan alueen perusteella. Asemakaavaehdotus mahdollistaa nykyistä vähän leveämmän aallonmurtajan ja mm. kelluva saunarakennus tai laiturialuetta on mahdollista sijoittaa korttelialueen luoteispuolelle, laiturialueeksi varatulle alueen osalle (wv2). Alueella on aikaisemmin ollut laiturialue ja uintialuetta. Alueelle on varattu rakennusoikeutta 150 k-m², mikä on linjassa Fåfängan alueen kärkeen osoitettujen vastavien alueiden kanssa.

Uuden ravintola- ja saunarakennuksen suunnitelmat havainnollistavat mahdollista rakentamisratkaisua. Rakentaminen sijoittuu aallonmurtajan varrelle, aikaisemman saunarakennuksen paikalle ja käyttöön ei oteta uutta aluetta tai koskematonta ranta- aluetta.

Asemakaavassa mahdollistetaan myös kaksikerroksinen rakentaminen, mutta tämä korkeampi rakentaminen on syytä rajata ehdotusta tarkemmin ja rakentamiselle on tarpeen osoittaa enimmäiskorkeus. Paikalla aikaisemmin sijainneen saunarakennuksen korkeusasema oli korkeimmillaan +9.32. Asemakaavamuutoksessa tontin 388-1 vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi on syytä rajata +9.50 ja kelluvan saunarakennuksen mahdollistavan laiturialueen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi +4.50.

Kiikartorni on selkeästi Merijakamon rakennuksia korkeampi rakennus (ylätason korkeus +21.6) ja uusi rakennus ei peitä Kiikartornia mereltä lähestyttäessä eikä myöskään Suvitietä kulkiessa. Ainoastaan vastarannalla rantapolun varrella rakennus sijoittuu Kiikartornin eteen, vaikka Kiikartorni erottuu maisemasta selkeästi korkeampana. Kesäaikana maisemaa hallitsevat veneet ja etenkin purjevereiden mastot.

Rakentamistapaohjeissa ohjataan alueen rakentamista ja edellytetään mm. alueellisen vastuuseen lausuntoa. Rakentamistapaohjeisiin tulee lisätä vaatimus: Rakennuksen tulee olla selkeä ja hillitty ja edustaa modernia laadukasta arkkitehtuuria sekä kokonaisuudeltaan että yksityiskohdittaan.

Fåfånga Rakentamistapaohjeet (sisältää korjaustapaohjeet)

YLEISTÄ

Kaava-aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä, uuden rakentamisen rakentamisesta ja olemassa olevan rakennuksen korjaamisesta on pyydetty museoviranomaisen/alueellisen vastuumuseon lausunto. Myös rakennusta merkittävästi muuttavista korjaustoimenpiteistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

Uusi rakentaminen tulee sovittaa olemassa olevaan ympäristöön siten, että alueen ja olemassa olevien rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Suunnittelussa tulee huomioida erityisesti maisema sekä näkymät maalta ja mereltä ja olemassa oleva puusto on säilytettävä. Rakentamisessa erityistä huomiota kiinnitettävä rakennusten ja rakenteiden korkeuteen, korkeusasemaan ja suuntaukseen.

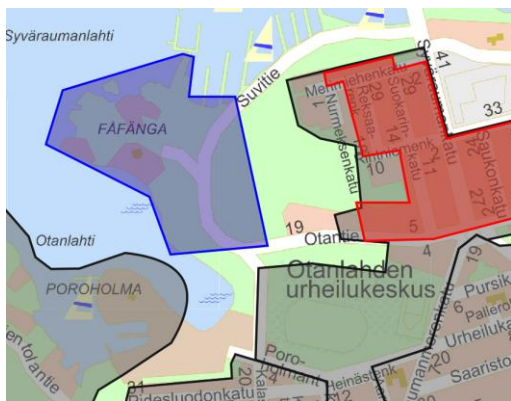
Alue on julkinen virkistysalue, joten alueen tontteja tai korttelialueita ei ole mahdollista aidata, sulkea tai estää kulkua alueella. Maauimala ja kesäteatteri on mahdollista aidata alueelle sopivalla aidalla.

Ulkoilureitin sijainti on likimääräinen ja se tarkentuu tarkemmassa suunnittelussa. Ulkoilureitti osoittaa yleisen kulkuoikeuden myös korttelialueilla. Ulkoilureitin tulee olla soveltuvin osin myös esteetön.

Alueella alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000+2,40 m.

Rannan läheisyydessä tulee ottaa huomioon alimman mahdollisen rakentamiskorkeuden lisäksi myös rannan suunnasta avautuva näkymä siten, että rantaa myötäilevä ulkoilureitti muodostuu mahdollisimman miellyttäväksi.

Pysäköintialueet on toteutettava siten, että niistä ei muodostu laajoja kenttiä, vaan pysäköinti sijoittuu puiden ja kasvillisuuden suojaan.



Alue on sekä maakunnallisesti (musta) että paikallisesti (sininen) merkittävää kulttuuriympäristöä. Alue rajautuu myös valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön RKY (punainen).

Lähivirkistysalueet

Kiikartorni (pn ja te)

- Kiikartornin näkötorni tulee säilyttää esikuvansa mukaisena ja yksityiskohdat sekä värit on säilytettävä.
- Kiikartornin yhteyteen osoitettu terassi on sovittava maastonmuotoihin mahdollisimman matalana sekä mahdolliset tasoerot huomioiden. Maastomuokkaus, täyttö tai louhinta ei ole mahdollista ja kivet, kalliot ja puut on säilytettävä.
- Terassin suunnittelussa on pyrittävä siihen, että kaiteita ei tarvita.
- Alueelle ei ole mahdollista rakentaa katoksia.
- Alueelle ei tule sijoittaa mainosvarjoja ja mahdollisten kalusteiden tulee olla paikkaan ja maisemaan sopivia.
- Terassi tulee suunnitella esteettömäksi.

Otanlahden pohjukka: Virkistyspalvelurakennusten rakennusala (vp)

- Rakennusten tulee sopeutua merimaisemaan sekä mittakaavaltaan että yksityiskohdiltaan ja väriykseltään.
 - Rakennus ja rakenteet tulee sijoittaa siten, että ne mahdollisimman vähän peittävät merinäköymää.
 - Uudisrakentamisen tulee edustaa rakennusajankohdan laadukasta arkkitehtuuria.
 - Rakennuksen tulee olla eleetön ja mahdollisimman matala, tulvasuojaus huomioiden.
 - Rakentamisessa tulee suosia lasia sekä puuta.
 - Julkisivun värin tulee olla neutraali ja tumma. Täydentävät rakennusosat yms. tulee maalata julkisivuvärillä tai sitä tummemmalla sävyllä.
 - Lasipintojen tulee olla kirkkaita: peili tai sävylasit eivät ole mahdollisia. Mahdollinen valokate tulee toteuttaa lasisena, ei muovisena.
 - Mainoslaitteiden on oltava hillittyjä ja ne on sijoitettava rakenteeseen, räystäslinjan alapuolelle. Myös valaistuksessa tulee ottaa huomioon alueen sijainti.
- Alue sijaitsee merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön lähialueella ja kaikista toimenpiteistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.

- Rakennusala sijoittuu tulva-alueelle ja suunnittelussa tulee huomioida mahdollisen tulvan toistuvuus sekä sen vaikutukset rakennukseen ja sen rakenteisiin, korkeusasemaan sekä mahdollisiin tulvasuojauksiin ja turvajärjestelyihin.

Kioski (km) Suvitie 7

- Kioskirakennus sijoittuu kulttuurihistoriallisesti merkittävän alueen lähiympäristöön ja liikenteelliseen solmukohtaan
 - kaikista toimenpiteistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto
 - rakennuksen suunnittelussa tulee huomioida sen asema porttina alueelle
 - rakennuksen ei tule kuitenkaan kilpailla merimaiseman kanssa, vaan tarjoaa mahdollisuuden merellisen maiseman ja venesataman ihailuun.

Kesäteatteri (yy)

- Alueelle on mahdollista sijoittaa erilaisia kesäteatteritoimintaa palvelevia rakennuksia, rakenteita ja katoksia.
- Alue on mahdollista aidata, alueelle sopivalla aidalla.

Ohjeellinen sijainti tulevalle kylpylälle (pv-varaus)

- Alueen luonnonympäristö ja puusto on säilytettävä.
- Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisesti erilaisia virkistys tai urheilutoimintoja esim. peli- tai leikkikenttiä.

Maaumalan luoteispuoli (Lähivirkistysalue): Virkistyspalvelurakennusten rakennusala (vp).

- Rakennusala, jolle saa sijoittaa virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia, rakenteita ja laitteita.
- Alueelle on mahdollista sijoittaa yksi 50k-m² suuruinen rakennus, muuten yksittäisten rakennusten enimmäisrakennusoikeus on 30k-m². Rakennukset on sijoitettava siten, että puut voidaan säilyttää.

- Alueella on huomioitava maauimalan suojeluarvot ja hankkeista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.
- Rakennusten tulee sopeutua merimaisemaan ja maauimalan läheisyyteen sekä mittakaavaltaan että yksityiskohdiltaan ja väriykseltään. Rakentamisen tulee olla selkeästi alisteinen maauimalalle.
- Uudisrakentamisen tulee edustaa rakennusajankohdan arkkitehtuuria.
 - Uudisrakennusten tulee edustaa modernia sovellusta yksinkertaisesta arkkitehtuurista, mikä muodostaa oman aikansa laadukkaan arkkitehtonisen kerrostuman alueelle.
 - Rakennusten on oltava muodoltaan ja yksityiskohdiltaan pelkistettyjä.
 - Julkisivumateriaalina on käytettävä lauttaa. Tästä voidaan poiketa, mikäli poikkeaminen on erityisesti perusteltavissa modernin arkkitehtuurin tyylikeinona ja museoviranomainen puoltaa sitä.
 - Väriykseltään rakennukset pitää sovittaa ympäröivään luontoon, maisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Alueelle sopivia värejä ovat neutraalit, tummat värit. Uudisrakennusten yksityiskohdissa ja listoituksissa tulee käyttää samaa tai tummempaa väriä kuin julkisivussa.
 - Lasipintojen tulee olla kirkkaita: peili tai sävylasit eivät ole mahdollisia.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)

- Alue sijaitsee kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella
 - kaikista toimenpiteistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto
- Alueen rakentamisessa ja rakenteissa tulee ottaa huomioon maisema ja erilaiset arvokkaat näkymät
 - näkymiä ei tule peittää tai estää, joten erityisesti rakennusten, katosten ja rakenteiden sijaintiin ja korkeuteen tulee kiinnittää huomiota.
- Alueen liikenne tulee suunnitella keskitetysti siten, että urheilualueella liikkuu ainoastaan kevyt liikenne sekä huoltoliikenne.

- Alueelle on mahdollista sijoittaa urheilu- ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja ja kenttiä esim. padel- ja koripallokenttiä.

Korttelialueet

Kortteli 388 (Merijakamo)

- Rakennusten tulee sopeutua merimaisemaan ja Kiikartornin läheisyyteen sekä mittakaavaltaan että yksityiskohdiltaan ja väritykseltään.
- Rakennuksen tulee olla selkeä ja hillitty ja edustaa modernia laadukasta arkkitehtuuria sekä kokonaisuudeltaan että yksityiskohdiltaan.
- Rakennukset ja rakenteet tulee sijoittaa siten, että ne mahdollisimman vähän peittävät merinäköymää. Rakennusalojen välinen näköymä on pidettävä vapaana ja sitä ei saa estää tai peittää.
- Katokset on sijoitettava rakennusalalle.
- Ulkoilureitti-merkinnällä on osoitettu ne alueet, joihin tulee olla vapaa pääsy.
- Suunnittelussa ja erityisesti huolto- ja varastotilojen sijoittamisessa tulee huomioida alueen avautuminen sekä merelle että laiturialueelle. Huolto- ja varastotilat sekä toiminnot on suunniteltava siten, että kaikki julkisivut ovat edustavia pääjulkisivuja.
- Rakentamisessa tulee suosia lasia sekä puuta. Julkisivun värin tulisi olla mahdollisimman hyvin maisemaan sopiva ja sopeutuva. Täydentävät rakennusosat yms. tulee maalata julkisivuvärillä tai sitä tummemmalla sävyllä. Lasipintojen tulee olla kirkkaita: peili tai sävylasit eivät ole mahdollisia. Valokate tulee toteuttaa lasisena, ei muovisena.
- Mainoslaitteiden on oltava hillittyjä ja ne on sijoitettava rakenteeseen, räystäslinjan alapuolelle. Myös valaistuksessa tulee ottaa huomioon alueen sijainti. Valaistus ei saa häiritä veneilyä.
- Alue sijaitsee merkittävässä kulttuurihistoriallisessa ympäristössä ja kaikista toimenpiteistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.
- Rakennusala sijoittuu tulva-alueelle ja suunnittelussa tulee huomioida mahdollisen tulvan toistuvuus sekä sen vaikutukset rakennukseen ja sen rakenteisiin, korkeusasemaan sekä mahdollisiin tulvasuojauksiin ja turvajärjestelyihin.

Kortteli 389 (Merikylpylän saunat)

- Uudisrakentaminen tulee toteuttaa siten, että kunnioitetaan alueella olevia suojelurakennuksia.
- Rakennusten tulee soveltua sekä rakennettuun että luonnonympäristöön.
- Uudisrakentamisen tulee edustaa rakennusajankohdan arkkitehtuuria.
 - Uudisrakennusten tulee edustaa modernia sovellusta yksinkertaisesta arkkitehtuurista, mikä muodostaa oman aikansa laadukkaan arkkitehtonisen kerrostuman alueelle.
 - Rakennusten on oltava muodoltaan ja yksityiskohdiltaan pelkistettyjä.
 - Julkisivumateriaalina on käytettävä lautta. Tästä voidaan poiketa, mikäli poikkeaminen on erityisesti perusteltavissa modernin arkkitehtuurin tyylikeinona ja museoviranomainen puoltaa sitä.
 - Väriykseltään rakennukset pitää sovittaa ympäröivään luontoon, maisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Alueelle sopivia värejä ovat neutraalit, tummat värit. Uudisrakennusten yksityiskohdissa ja listoituksissa tulee käyttää samaa tai tummempaa väriä kuin julkisivussa.
- Korttelia koskevat myös korjaustapaohjeet.
- Alue sijaitsee merkittävässä kulttuurihistoriallisessa ympäristössä ja kaikista toimenpiteistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.
- Suunniteltaessa rakentamista tai rakenteita mereen, tulee alueella tehdä vedenalaisen kulttuuriperinnön selvitys.
- Rakennusala sijoittuu tulva-alueelle ja suunnittelussa tulee huomioida mahdollisen tulvan toistuvuus sekä sen vaikutukset rakennukseen ja sen rakenteisiin, korkeusasemaan sekä mahdollisiin tulvasuojauksiin ja turvajärjestelyihin.

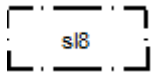
Fåfånga Korjaustapaohjeet

Korjaukset alueen rakennuksissa ja erityisesti suojelluissa rakennuksissa tulee suunnitella huolella. Korjaussuunnittelun tueksi tulee selvittää rakennuksen arvot. Lisäksi on tärkeää selvittää rakennuksen rakenteellinen toimivuus ja ymmärtää sen toimintaperiaatteet. Rakennuksen kannalta olennaisten kysymysten, johtopäätösten ja valintojen tekeminen vaatii vankkaa ammattitaitoa. Suunnittelussa ja korjausten toteuttamisessa tuleekin käyttää pätevää suunnittelijaa ja ammattilaisia.

Rakennusten kunnostuksessa tavoitteena on säilyttää alkuperäinen tai vanha materiaali ja rakennusosat ja kunnostaa paikaten ainoastaan korjausta todella vaativat vauriot. Lähtökohtana tulee olla arvokkaan rakennuksen ominaispiirteiden ja alkuperäisten rakennustapojen, materiaalien ja –osien sekä yksityiskohtien säilyttäminen. Tarvittaessa on syytä myös palauttaa rakennusten ominaispiirteitä ja yksityiskohtia tai korjata edellisten korjausten virheitä.

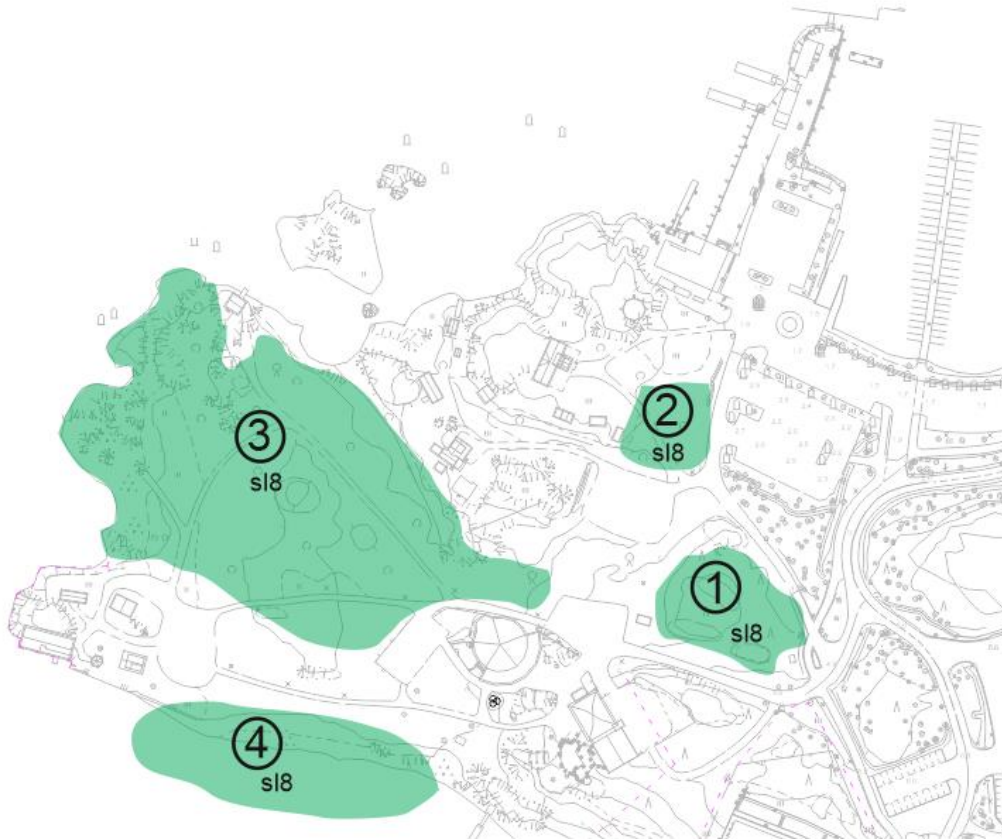
Korjaus- ja muutostoimenpiteitä suunniteltaessa tulee mahdollisimman aikaisessa vaiheessa olla yhteydessä rakennusvalvontaan ja alueelliseen vastuumuseoon.

Luontoarvoalueiden hoito- ja käyttösuunnitelma (sl8)



Alueen osa, jolla sijaitsee merkittäviä luontoarvoja. Hoidetaan käyttö- ja hoitosuunnitelman mukaisesti.

Hoito ja käyttösuunnitelman mukaan alueita hoidetaan seuraavalla tavalla:



Kullekin alueelle 1-4 on omat hoito-ohjeet. Alueella 3 on sekä tuoretta keskiravinteista lehtoa että merenrantaniittyä.

1 Puolukkatyyppin kuivahko kangas

Kuvion luontoarvot liittyvät vanhoihin kilpikaarnamäntyihin, joita on alueella runsaasti. Kangasmetsälaikku on pinta-alaltaan hyvin pieni. Kulutuskestävyydeltään kankaat ovat yleensä hyviä, mutta palautuminen kulumisesta on hidasta. Kuviota voidaan hoitaa puistomaisen yleisilmeen saamiseksi siten, että alueelta poistetaan lehtipuita ja puiden taimia.

- Kaikki mäntyjen rungot säilytetään, myös lahopuut ja nuoret yksilöt.
- Lehtipuiden taimet voidaan poistaa.
- Järeimpiä pihlajia voidaan jättää 15–20 runkoa.
- Poistettava biomassa kuljetetaan pois.

2 Tuore keskiravinteinen lehto

Kuviolla on tuoretta lehtoa, jonka säilyttäminen on tärkeää monimuotoisuuden ylläpitämiseksi. Alue on varsin pieni. Kulutuskestävyydeltään lehdot ovat heikkoja, mutta ne palautuvat kulumisesta kangasmetsiä paremmin. Pääsääntöisesti lehto tulisi jättää kasvamaan luontaiseen tilaan.

- Lehto jätetään kasvamaan luontaisesti.
- Mahdollisia vieraslajeja (komealupiini, jättipalsami, isotuomipihlaja ym.) voidaan poistaa käsin, mikäli niitä ilmenee.
- Poistettava biomassa kuljetetaan pois.
- Tielinjaa ei voida rakentaa leveämmäksi.
- Tien lounaispuolelta on raivattu kasvillisuutta, minkä vuoksi kuviolla on ikään kuin aukko. Näiltä osin annetaan kasvillisuuden palautua lehdolle luontaiseksi, eli raivauksista tulee luopua jatkossa.

3 Tuore keskiravinteinen lehto

Kuviolla on runsaasti tuoretta lehtoa, jonka säilyttäminen on tärkeää monimuotoisuuden ylläpitämiseksi. Alue on varsin pieni. Kulutuskestävyydeltään lehdot ovat heikkoja, mutta ne palautuvat kulumisesta kangasmetsiä paremmin. Pääsääntöisesti lehto tulisi jättää kasvamaan luontaiseen tilaan.

- Lehto jätetään kasvamaan luontaisesti mahdollisimman suurelta alalta.
- Pohjoisosassa kuviota halkoo tielinja, jota voidaan tarvittaessa laajentaa 0,5 metriä tien molemmin puolin. Laajennus voidaan tehdä kuitenkin vain osittain, sillä tien kaakkoisosassa reunalla on kookkaita tervaleppiä, joita ei voida poistaa.
- Länsilaidalla on pieni ulkoilupolku lehdon ja merenrantaniityn välissä.
- Polkua voidaan parantaa tekemällä siitä korkeintaan 1,5 metriä leveä, kunhan puusto ei poisteta. Ylläpitämiseksi voidaan käyttää esimerkiksi mursketta suodatinkankaan kanssa tai haketta (suositeltavampaa).
- Mahdollisia vieraslajeja (komealupiini, jättipalsami, isotuomipihlaja ym.) voidaan poistaa käsin, mikäli niitä ilmenee.
- Poistettava biomassa kuljetetaan pois.
- Lehdon alueelta voidaan tarvittaessa poistaa yksittäisiä kuusia.
- Lehdon lounaislaidalle (yllä olevan polun varrelle) on kipattu vuosien saatossa runsaasti muun muassa oksajätettä. Kaikki puutarha-, oksa- ja puujätteen kippaaminen alueelle tulee kieltää ja jätteet tulee poistaa käsin lehdosta.

3 Merenrantaniitty

Alueen länsilaidalla on pienialaisesti merenrantaniittyä, joka on kuitenkin kasvamassa umpeen. Pääsääntöisesti merenrantaniitty on kulutuskestävyydeltään melko hyvä, mutta kasvuolosuhteet ovat usein niin ääreviä, että palautuminen kulumisesta voi olla hidasta. Fåfångan merenrantaniityn tilaa voidaan parantaa useilla eri toimilla.

- Merenrantaniitty on kasvamassa umpeen monin paikoin, joten monimuotoisuutta voidaan parantaa raivaustoimin, joten kyseessä on niityn ennallistaminen.
- Rannalla kasvaa paikoin hyvin runsaasti järviruokoa, jota voidaan niittää sekä vedestä että kuivalta maalta. Järviruoko voidaan käytännössä hävittää kokonaan merenrantaniityn luota.
- Rantavyöhykkeellä on alkanut kasvaa lähes kaikkialla runsaasti lehtipuiden taimia, erityisesti tervaleppää. Kaikki taimet voidaan poistaa käsin, jotta umpeenkasvu saadaan estettyä.
- Vesirajan ja lehdon väliselle vyöhykkeelle tulee jättää yksittäisiä suurimpia runkoja, mutta muilta osin puustoa voidaan poistaa. Rannalla olevat tyrnipensaat säilytetään, mutta niille suositetaan raivattavan elintilaa siten, että järviruokoa ja lehtipuiden taimia sekä nuoria lehtipuita poistetaan niiden läheltä.
- Mahdollisia vieraslajeja (komealupiini, jättipalsami, isotuomipihlaja ym.) voidaan poistaa käsin, mikäli niitä ilmenee.
- Poistettava biomassa kuljetetaan pois.

Vaikka merenrantaniittyä raivataan ja ennallistetaan, niin läheistä kulkureittiä (polku) ei tule erityisesti ohjata rannan puolelle, sillä kulutus kasvaisi todennäköisesti merkittävästi.

4 Linnustoalue

Fåfångan etelälaidalla on pitkänomainen alue, joka on linnustollisesti arvokas kohde vaateliaan pesimälajiston vuoksi. Alueella on pesinyt nimenomaan huomionarvoista kosteikkolajistoa. Alueen turvaamiseksi tulisi säilyttää riittävät suojavyöhykkeet, jotta linnustolle voidaan taata pesimärauha.

Arvokkaan lintualueen pohjoispuolella on lehtimetsäkaistale, josta tulisi säilyttää vähintään puolet. Suojavyöhyke on todennäköisesti riittävä, sillä linnut ovat pesineet leveähkön ja tuuhean ruoikon eteläpuolella, joten järviruo'ot toimivat myös suojavyöhykkeenä.

Kaavassa on sl3-rajauksessa mukana myös tämä suojavyöhyke.

Syvärauma, koulut ja ympäristö

RKY Rauman asuinalueet

Ent. Lönnströmin
tehtaan lähialueet

Petäjästen, Otanlahden ja Syväraumanlahden
ja lähisaarten huvilat

III. kaupunginosa

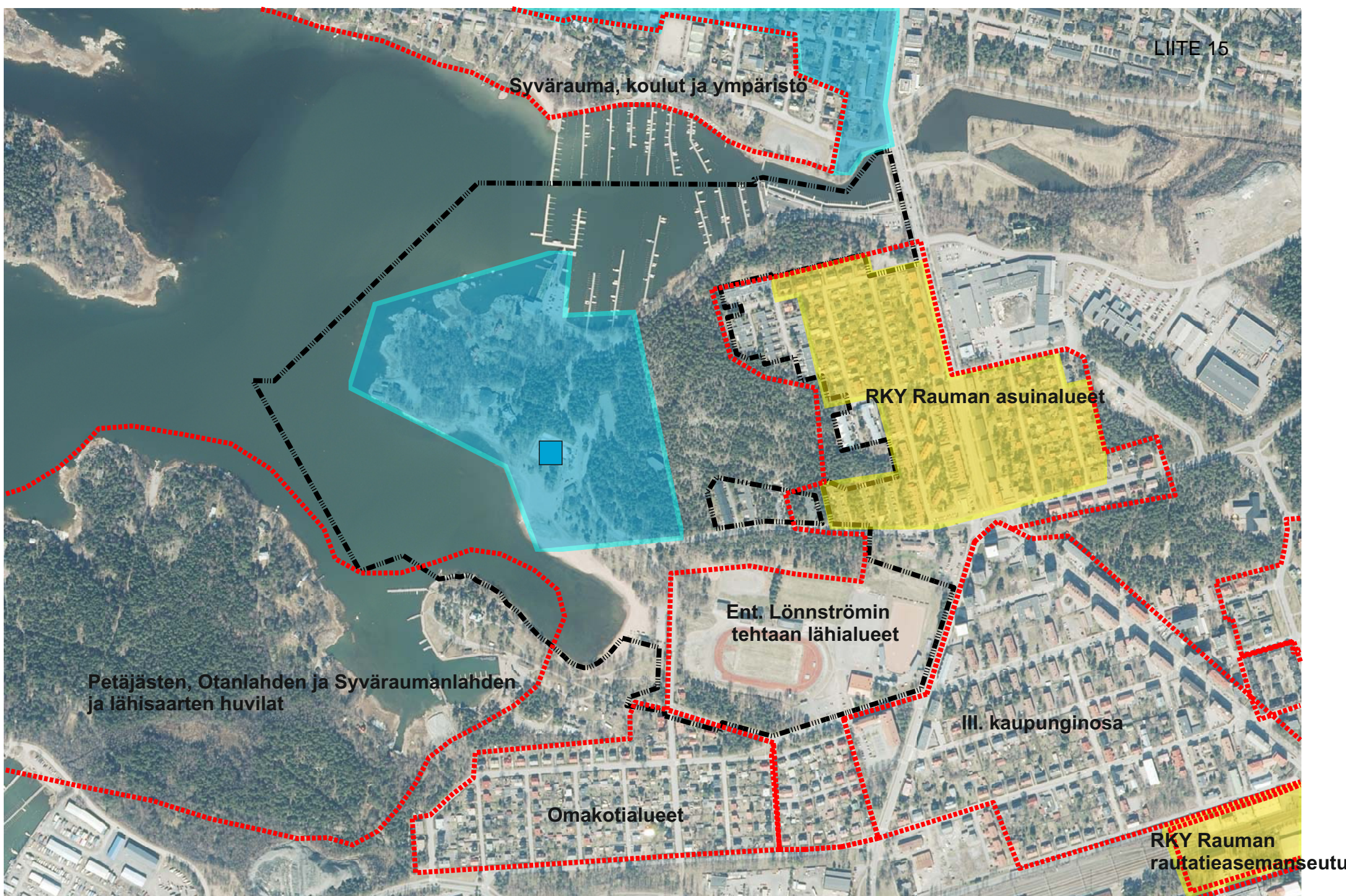
Omakotialueet

RKY Rauman
rautatiasemansettu

Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö RKY
Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

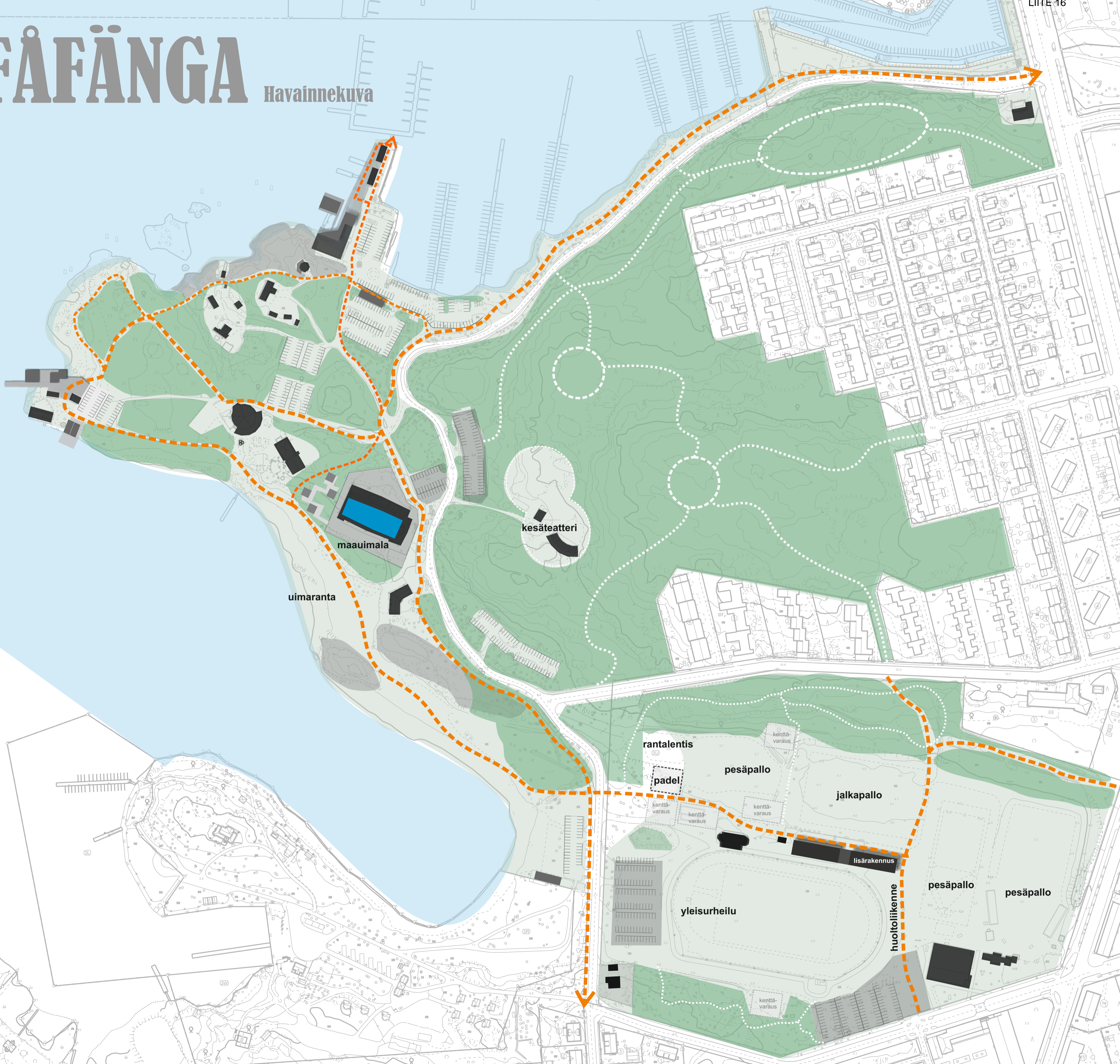
Paikallisesti merkittävä kulttuuriympäristö
Kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde
Rauman mauimala

Asemakaavamuutoksen raja



FÅFÄNGA

Havainnekuva



maauimala

uimaranta

kesäteatteri

rantalentis

padel

pesäpallo

jalkapallo

lisärakennus

yleisurheilu

huoltoilike

pesäpallo

pesäpallo



Uusi Merijakamo

13.9.2022

MERIJAKAMO BY PANKO CONCEPT

Tuhkasta nousee entistäkin huikeampi kokonaisuus

Tulipalossa tuhoutuneen Merijakamon Löylymestari-saunan tilalle nousee entistä upeampi saunaravintola-kokonaisuus. Uudessa toteutuksessa mennään osittain myös veden päälle, kun kelluva Sauna & Lounge täydentää saunaelämyksen meren ympäröimänä. Rakennusten ja saunaravintoloiden sijoittaminen veden päälle, on Merijakamon uudesta konseptista ja arkkitehtuurista vastaavan Panko Conceptin erityisosaamista. Uutta on myös upeat näköalat tarjoava kattoterassi, josta on helppo veikata Rauman suosituinta kohtaamispaikkaa tulevaisuudessa.

KAIKEN YTIMESSÄ ON SAUNA

Myös Merijakamon uudessa versiossa kaiken keskiössä on sauna, jonka yksityiskohdat suunnitellaan ja viimeistellään huolella. Näin varmistetaan vierailijoiden ikimuistoinen saunakokemus, sekä liiketoiminnan kannattavuus ympäri vuoden. Uudessa toteutuksessa saunat sijoitetaan kelluvaksi meren päälle, joiden näkymät löylyhuoneesta ovat huikeat. Syväraumanlahden näkymät avautuvat upealla tavalla, ja voit nauttia saunan lempeistä löylyistä sekä virvokkeista niin kaveri- tai työporukalla. Saunakokemus on unohtumaton, joka jää mieleen ja tuo takaisin kerta toisensa jälkeen. Saunoista on myös vaivatonta pulahtaa vilvoittelemaan mereen; oli sitten kesä tai talvi.

VIERAILUN KRUUNAA LAADUKAS RAVINTOLAKOKEMUS

Saunan jälkeen maistuu raikas juoma ja usein kunnon löylyt herättävät myös ruokahalun. Näihin tarpeisiin uuden Merijakamon ravintola tarjoaa erinomaisen tyydytyksen. Ravintola toimii ympäri vuoden tarjoten sesongin parhaimpia makuja. Terrassit ovat avoinna sään sallimissa rajoissa, ja erilaisilla lasitusratkaisuilla terrassikautta voidaan laajentaa lähes ympärivuotiseksi. Valmis ravintolakonsepti ruoka- ja drinkkimenuineen tarjoaa unohtumattomia makuelämyksiä sekä mahdollistaa laadukkaan ja kustannustehokkaan ravintolaliiketoiminnan ympäri vuoden.

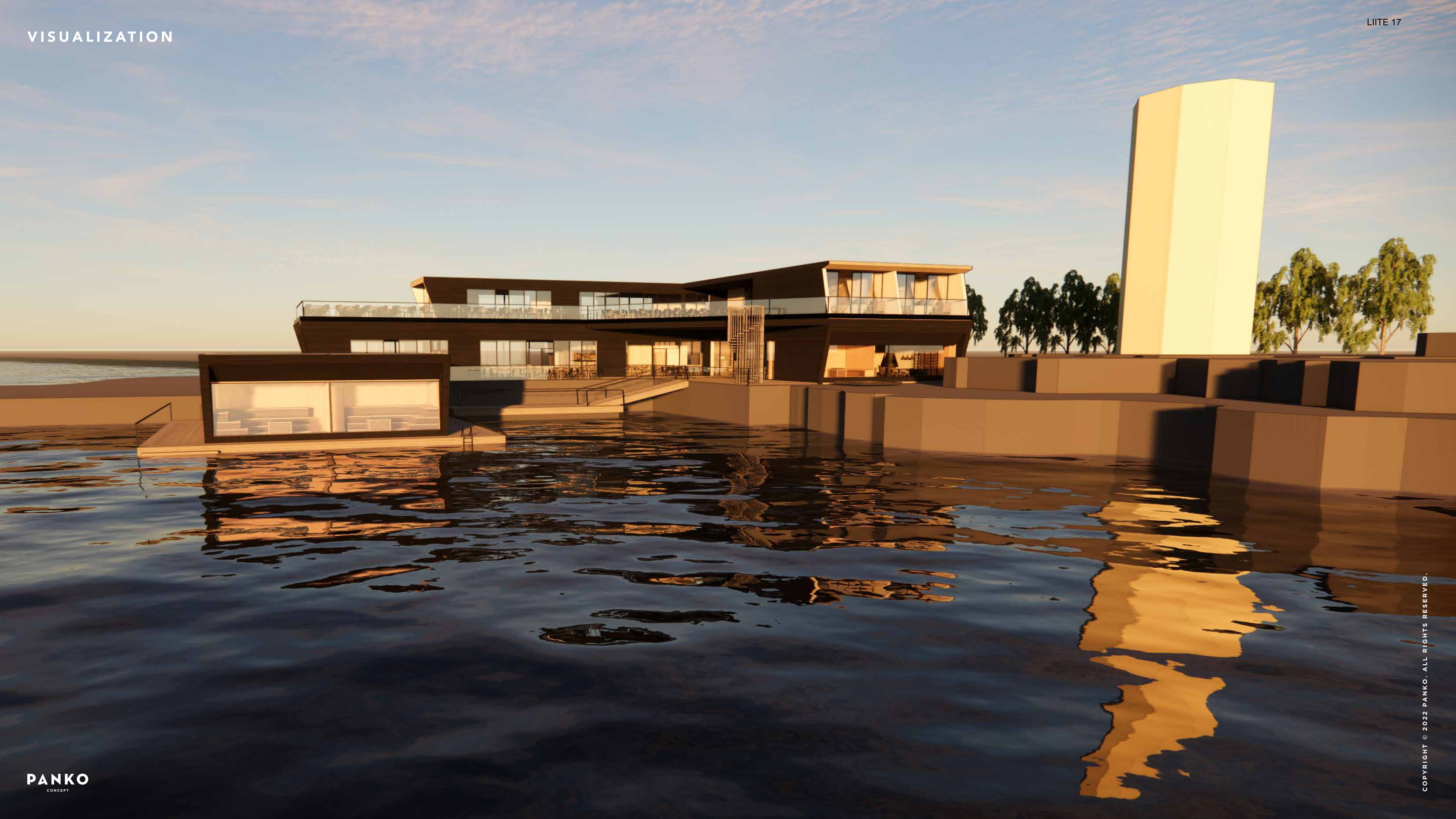


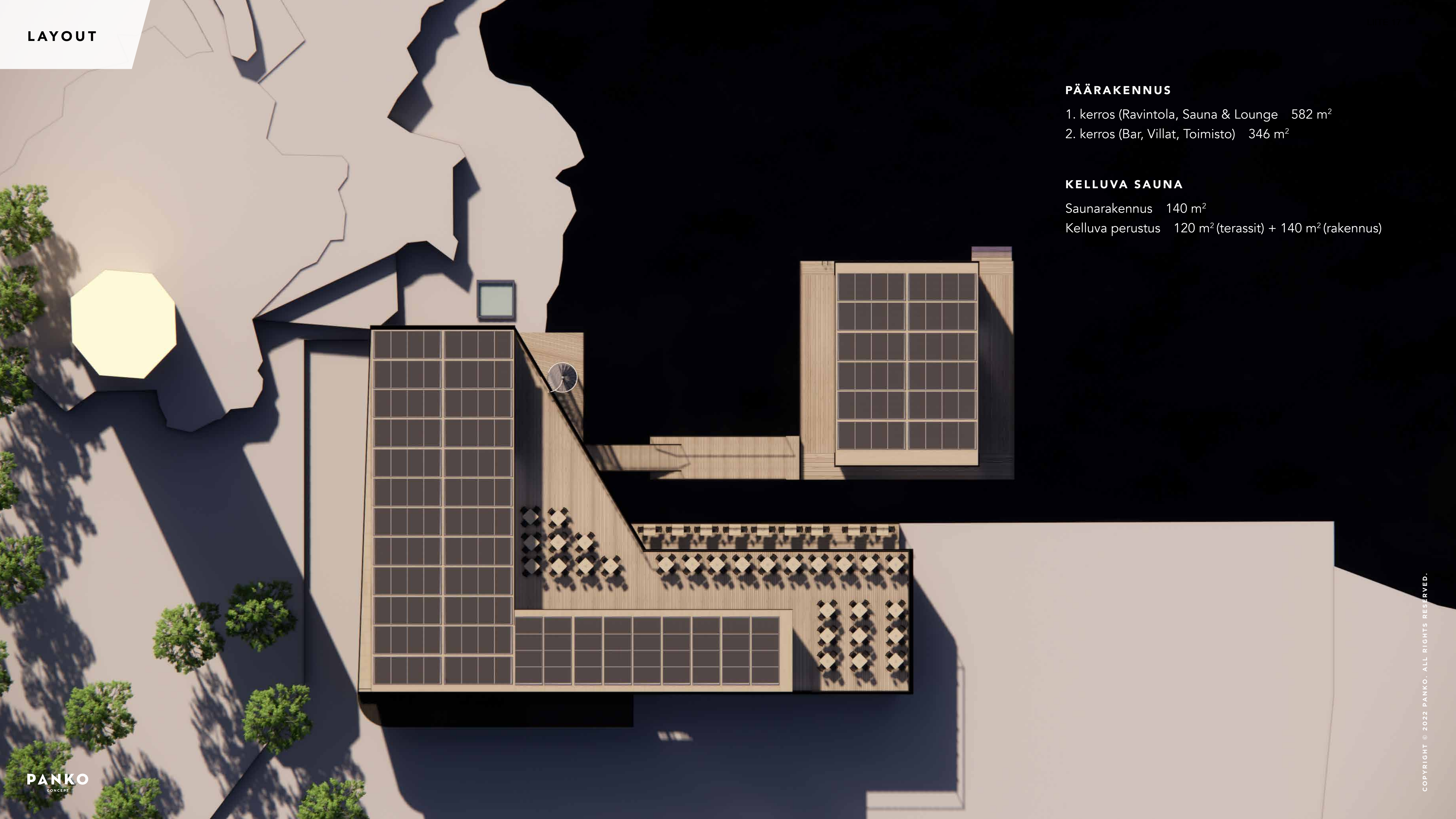
- Nykyinen vuokra-alue
- Uudet rakennukset
- Vuokra-alueen laajennus 329,5 m² + 69,5 m²

RAKENNUSOIKEUSLASKELMA

Päärakennus	Kerrosala
1. kerros (Ravintola, Sauna & Lounge):	582 kem ²
2. kerros (Bar, Villat, Toimisto):	346 kem ²
Yhteensä:	928 kem²
Kelluva Sauna	140 kem ²
Saunarakennus:	120 kem ² (terassit) + 140 kem ² (rakennus)
Kelluva perustus:	55 kem ²
Kulkulaiturit:	
Yhteensä:	315 kem²







PÄÄRAKENNUS

1. kerros (Ravintola, Sauna & Lounge) 582 m²

2. kerros (Bar, Villat, Toimisto) 346 m²

KELLUVA SAUNA

Saunarakennus 140 m²

Kelluva perustus 120 m² (terassit) + 140 m² (rakennus)



Bar & Lounge

DESIGNED FOR 60 PERSONS

Facilities

- ▶ Bar
- ▶ Lounge area
- ▶ Stage
- ▶ Outdoor terrace

Restaurant

DESIGNED FOR 160+60 PERSONS

Facilities

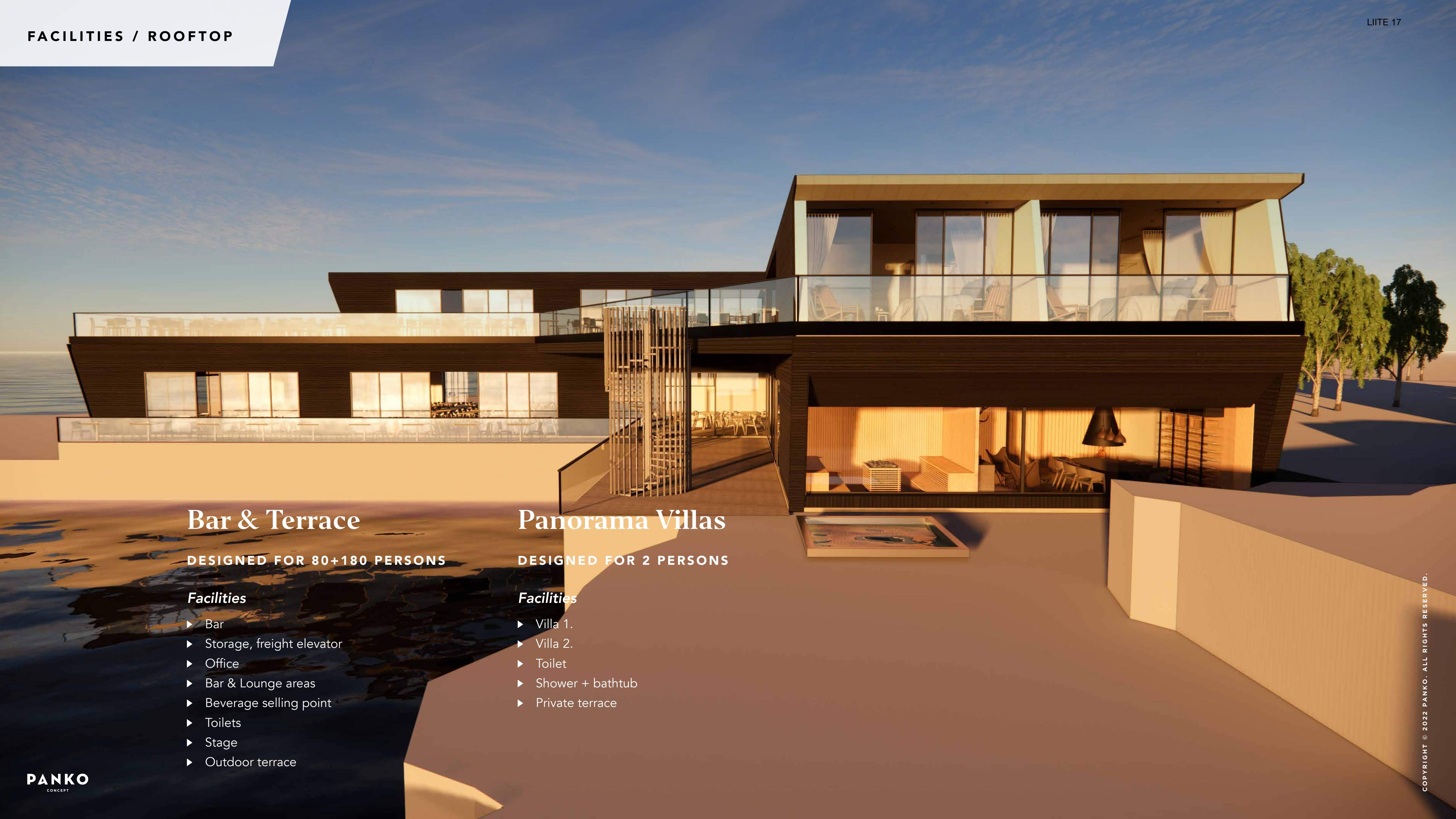
- ▶ Open kitchen
- ▶ Dish washing
- ▶ Storage, freight elevator
- ▶ Dining areas
- ▶ Cabinet (60 persons)
- ▶ Reception Bar
- ▶ Beverage selling point
- ▶ Toilets 5+1
- ▶ Stage
- ▶ Outdoor terrace

Sauna & Lounge

DESIGNED FOR 10 PERSONS

Facilities

- ▶ Sauna
- ▶ Dressing room
- ▶ Showers
- ▶ Toilet
- ▶ Lounge, fireplace
- ▶ Private terrace
- ▶ Hot pool



Bar & Terrace

DESIGNED FOR 80+180 PERSONS

Facilities

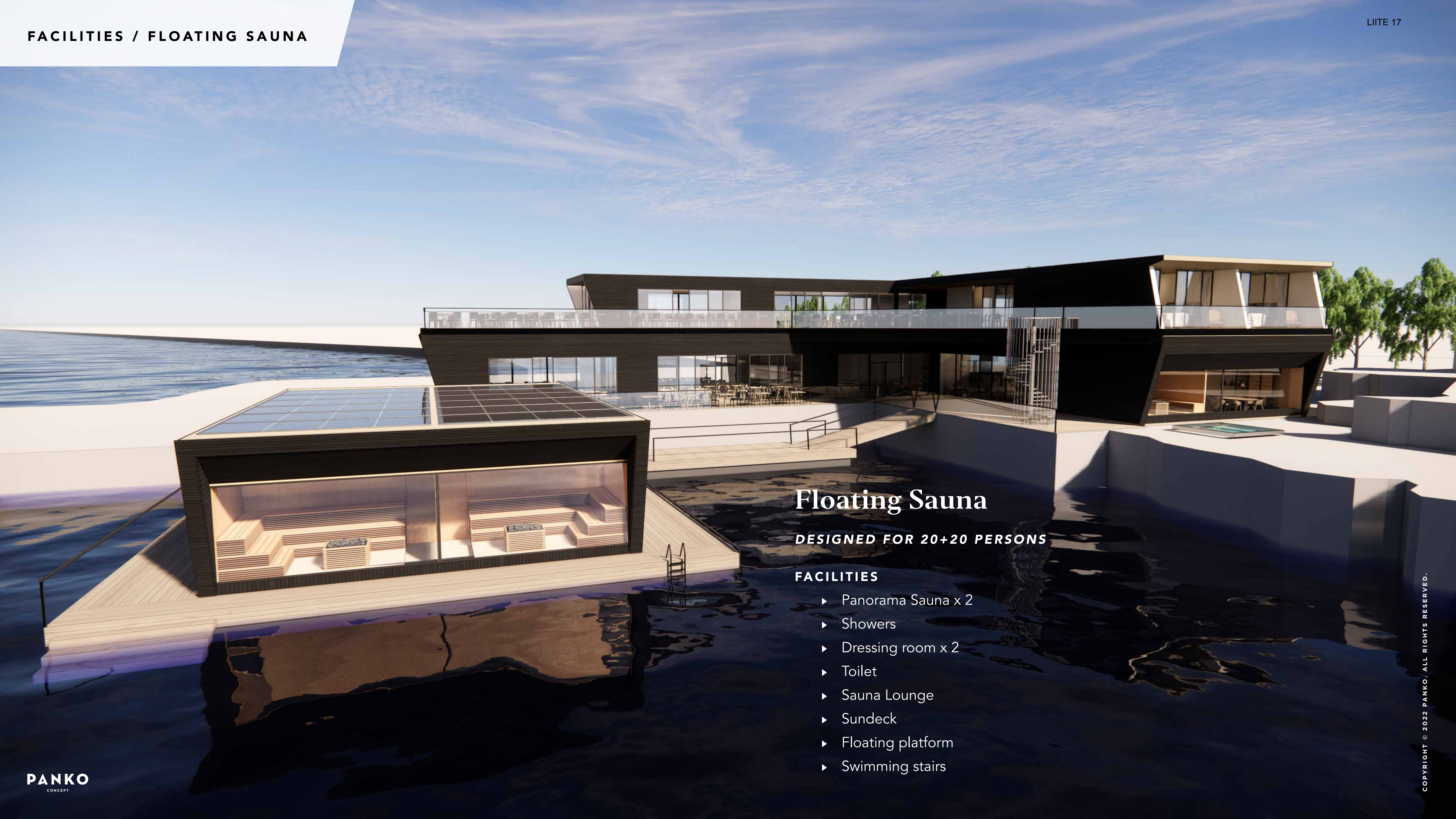
- ▶ Bar
- ▶ Storage, freight elevator
- ▶ Office
- ▶ Bar & Lounge areas
- ▶ Beverage selling point
- ▶ Toilets
- ▶ Stage
- ▶ Outdoor terrace

Panorama Villas

DESIGNED FOR 2 PERSONS

Facilities

- ▶ Villa 1.
- ▶ Villa 2.
- ▶ Toilet
- ▶ Shower + bathtub
- ▶ Private terrace



Floating Sauna

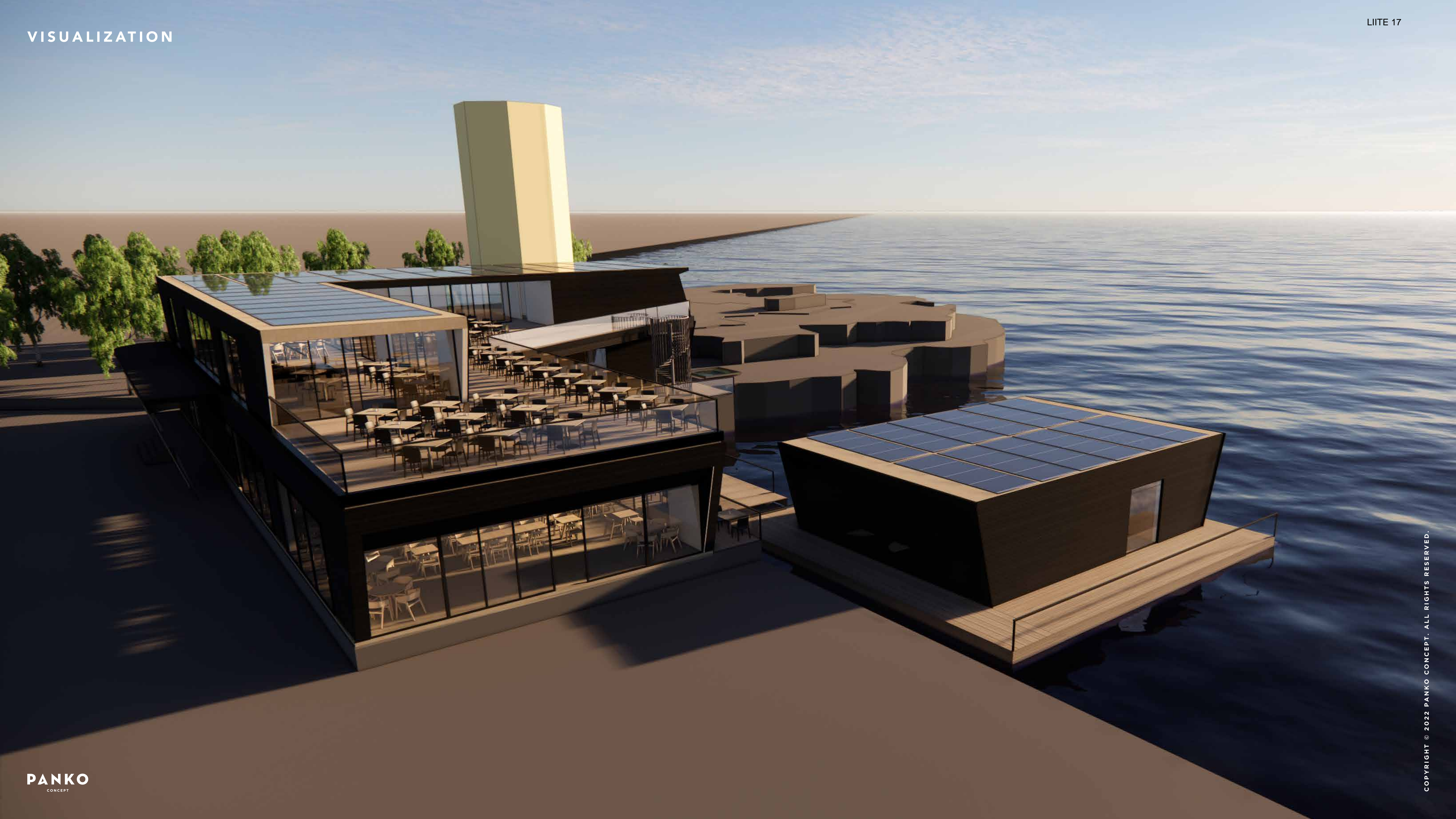
DESIGNED FOR 20+20 PERSONS

FACILITIES

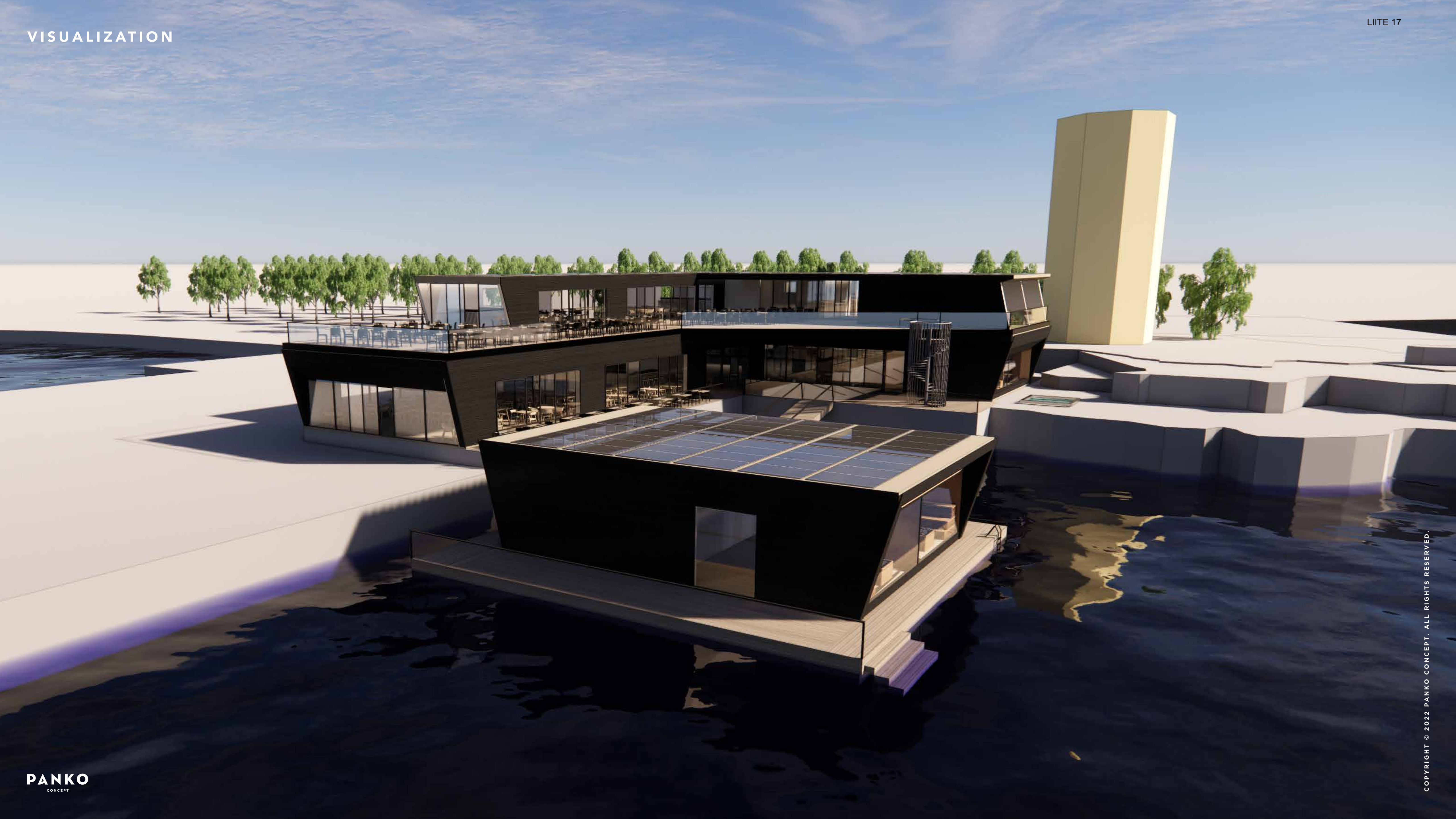
- ▶ Panorama Sauna x 2
- ▶ Showers
- ▶ Dressing room x 2
- ▶ Toilet
- ▶ Sauna Lounge
- ▶ Sundeck
- ▶ Floating platform
- ▶ Swimming stairs

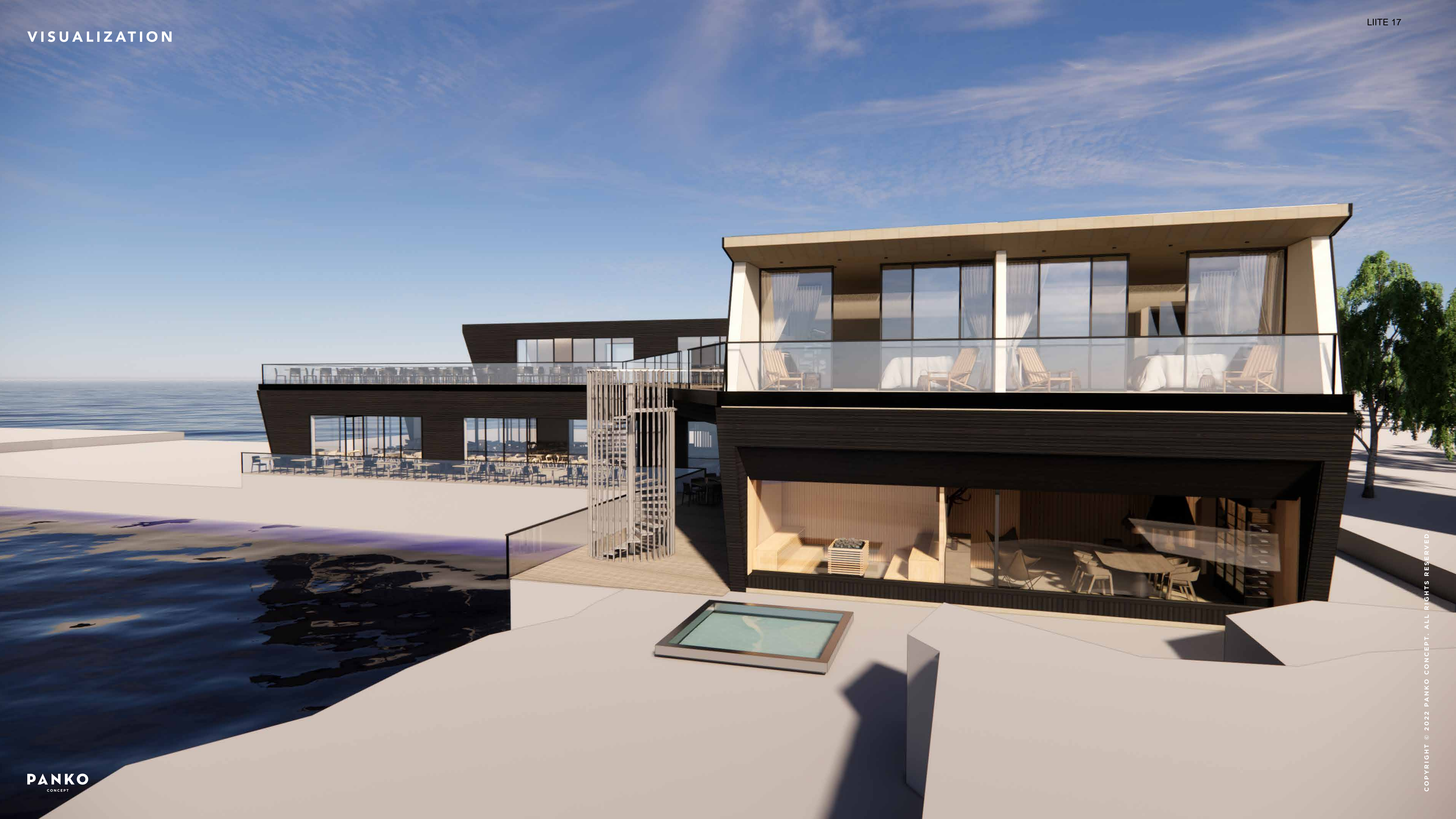


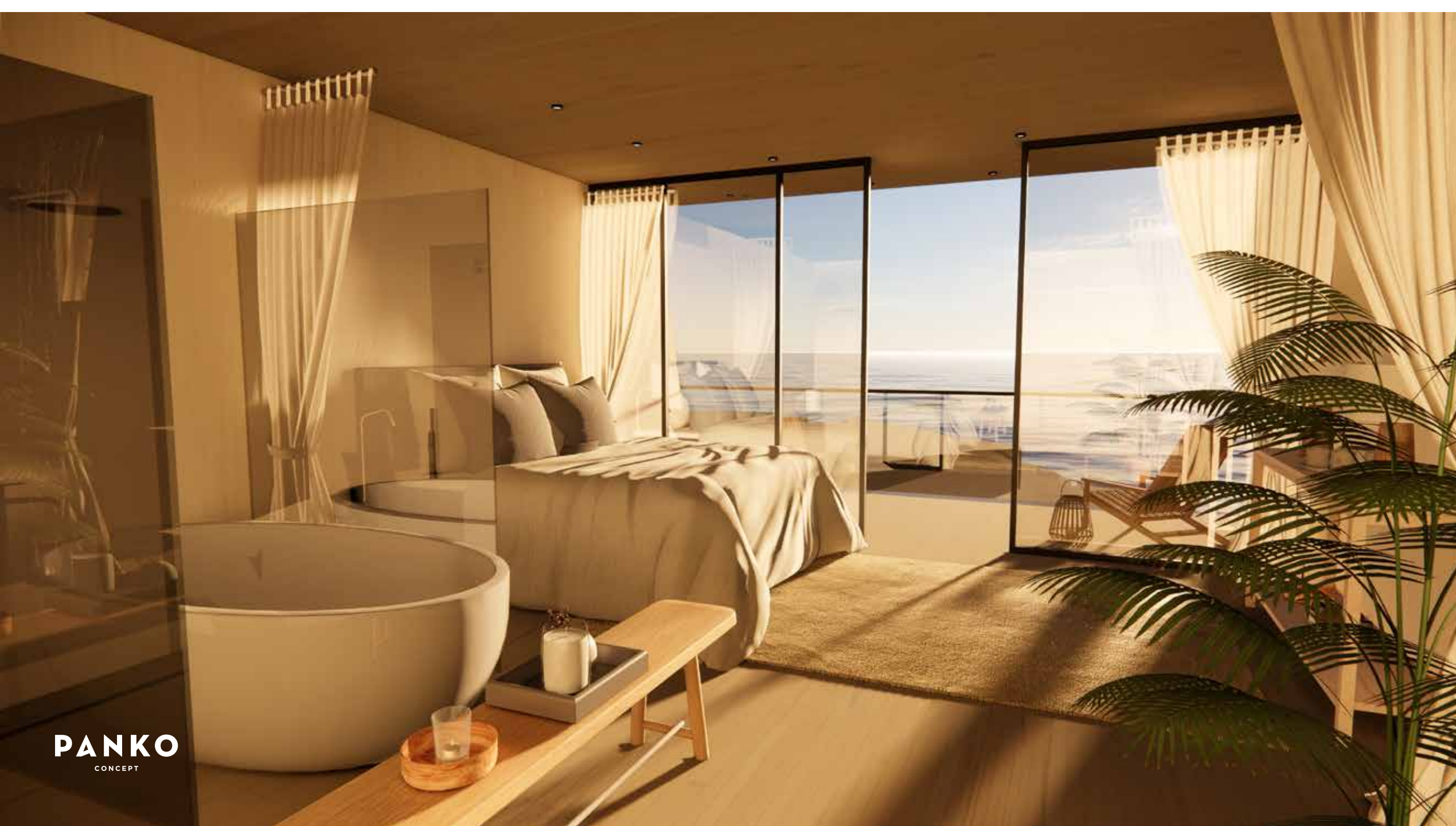






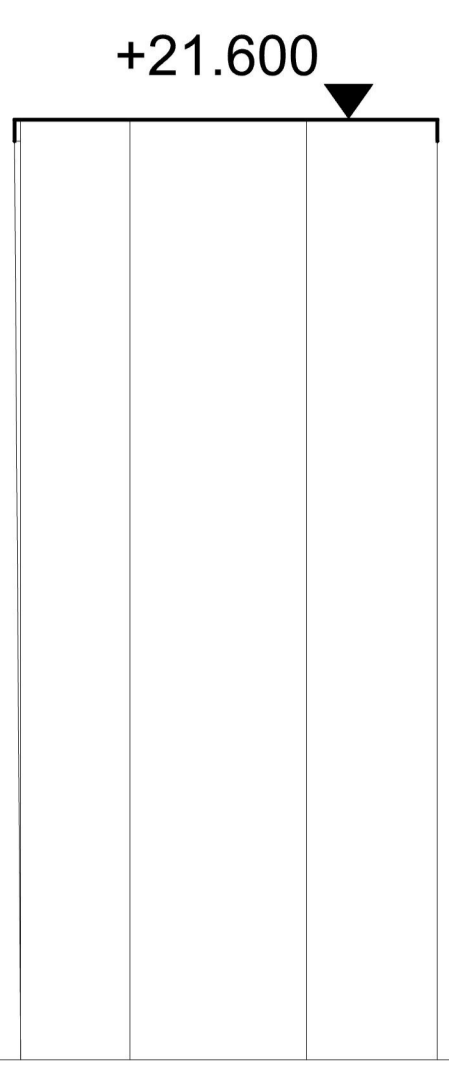




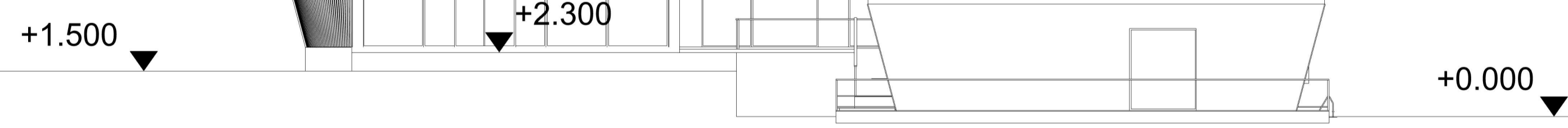




WELCOME TO
Merijakamo



ITÄÄN



POHJOISEEN

