

**Kortelan osayleiskaava (002045)****Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.9.2019**

Suunnittelualueen rajaus punaisella viivalla kartalle.

**Aloite**

Kortelan osayleiskaava sisältyy Rauman kaupungin vuoden 2019 kaavoitusohjelmaan.

**Suunnittelualue**

Suunnittelualue sijaitsee Kortelan haja-asutusalueella valtatie 8:n länsipuolella, Kortelantien molemmin puolin, Santperäntien pohjoispuolella. Kortelanlahden rantarakentaminen ja asemakaavoitetut alueet on rajattu suunnittelualueen ulkopuolelle. Matkaa kaupungin keskustaan alueelta on n. 4 kilometriä. Suunnittelualue on pinta-alaltaan n. 275 ha.

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

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

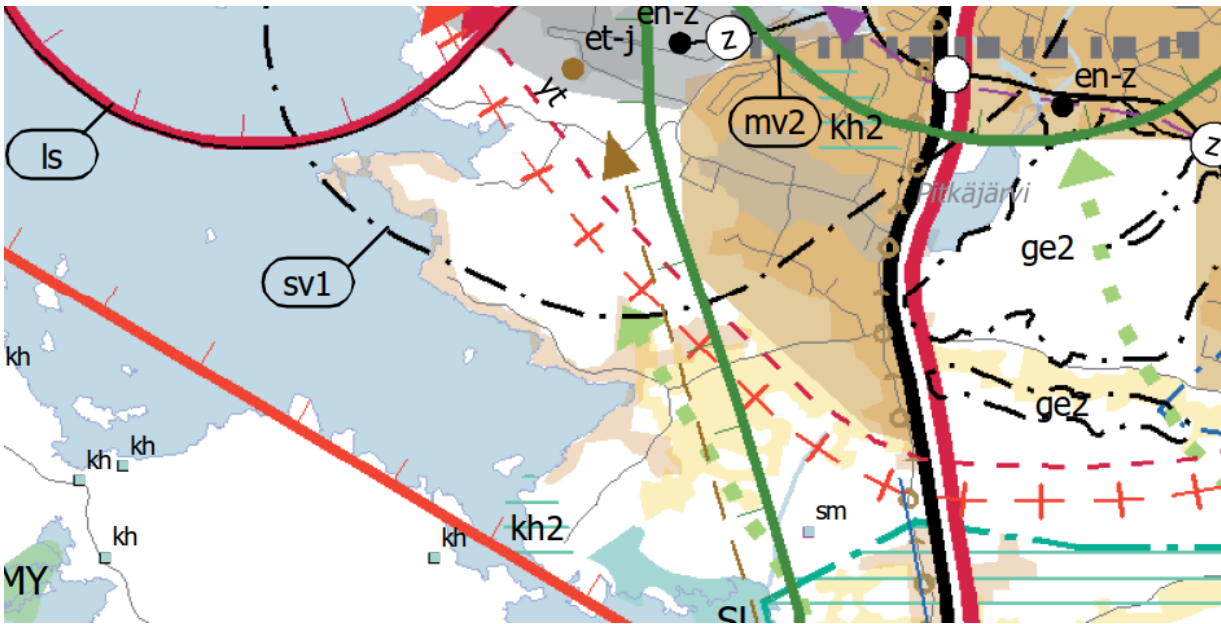
Historiallinen Kortelan viljelyalue rakennuksineen on arvioitu paikallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Unajantie on osa satoja vuosia vanhaa ja historiallisesti merkittävää Pohjanlahden rantatietä. Suunnittelualueella on kolme arkeologista kohdetta: Kortelan vanha kylätontti Kortelantien länsipäässä, Tenhonkallion I maailmansodan aikainen kallioon louhittu juoksuhauta ja Uusi-Kortelan ajoittamaton kiviröykkiö.

Suunnittelualueella on vuonna 2006 tehty havainto liito-oravareviiristä. Alueella on myös luontoselvityksessä arvokkaiksi arvioituja kasvillisuuskuviota.

## **Kaavatilanne**

### **Maakuntakaava**

Satakunnan maakuntakaava (vahvistettu 30.11.2011) on saanut lainvoiman 13.3.2013. Maakuntakaavan mukaan valtatie 8:saan ja Kortelan asemakaava-alueeseen liittyen on suunnittelualue taajamatoimintojen aluetta (A). Suunnittelualueen keski- ja itäosaan ei ole annettu aluevarausmerkintöjä. Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikehittämisen kohdealueella (kk) ja osin vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeellä (sv1). Alueen itäosa on merkitty matkailun kehittämisvyöhykkeeksi (mv). Suunnittelualueen läpi luode-koillinen suunnassa on annettu rautatieliikenteen ja tieliikenteen yhteystarvemerkinnyt. Lisäksi alueella on ulkoilureitin yhteystarve –merkintä.



Ote maakuntakaavasta.

### Yleiskaava

Koko kaupunkia koskeva yleiskaava on hyväksytty 25.3.2019 kaupunginvaltuustossa ja se on saanut lainvoiman 9.5.2019. Rauman yleiskaava 2030 (YK002035) mukaan suunnittelualaue on itä- ja pohjoisosaltaan virkistysaluetta (V). Suunnittelumääräyksen mukaan aluetta suunniteltaessa on luotava yhtenäinen virkistysreitiverkosto. Erityisesti tulee kehittää yhteyksiä meren rantaan ja turvata virkistysalueet ranta-alueella.

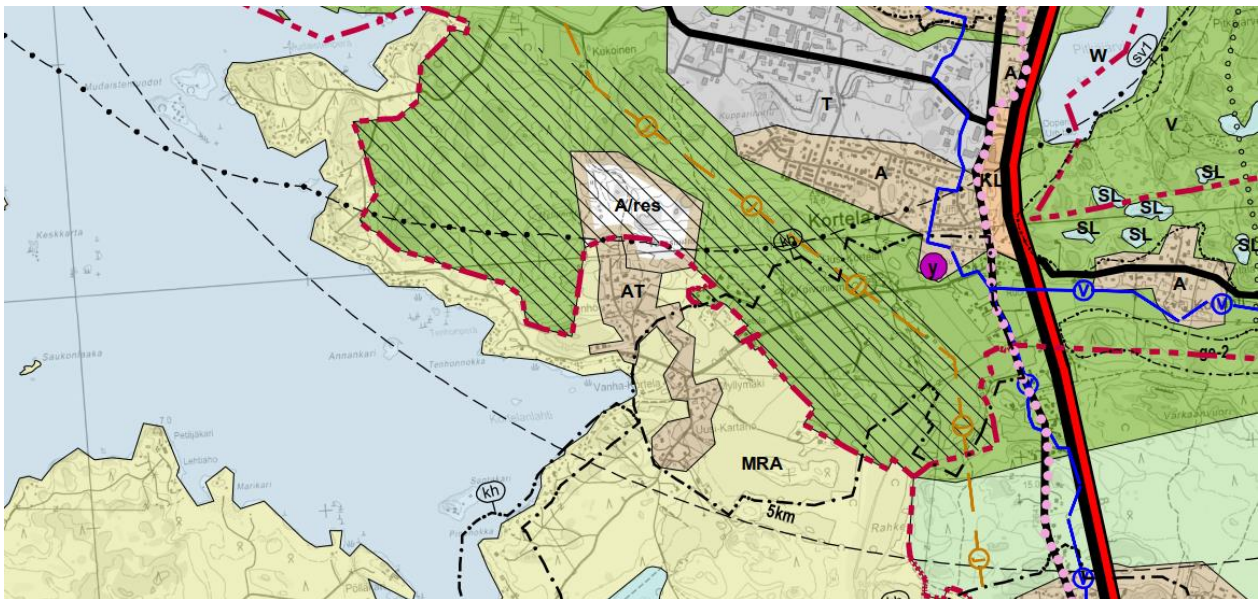
Kyläalueeksi (AT) on merkitty mm. Tenhontien ja Kivirannantien varrella oleva asutus. Olemassa olevan kyläalueen pohjoispuolelle on merkitty reservialue (A/res), joka otetaan käyttöön ensisijaisten alueiden rakentamisen jälkeen. Loppuosa suunnittelualueesta on maa- ja metsätalousaluetta, jossa on loma-asutusta (MRA). Suunnittelumääräyksen mukaan alueella noudatetaan rantaosayleiskaavaa. Erityisesti tulee huomioida rantaosayleiskaavassa osoitetut suojeluarvot niin luonnon, maiseman kuin kulttuuriympäristönkin osalta. Alueelle sijoittuu myös inventointitarvealueita. Näillä inventointitarvealueilla on kaikista suunnitelmista ja toimenpiteistä pyydettävä Museoviranomaisen lausunto ja tarvittaessa tehtävä rakennusinventointi.

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



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

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



Ote Rauman yleiskaavasta 2030 (YK002035).

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

### Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassaolevia asemakaavoja.

## **Kaavan tavoitteet**

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

- Yleispiirteisessä kaavassa määritellään alueella olevan maankäytön toimintaedellytykset ja –suunnat.
- Alueella toimivien maatilojen ja alueella olevan asutuksen huomiointi suunnittelussa.
- Tutkitaan kylärakenteen täydennysalueen sijoitusta ja mitoitusta.
- Maisema-arvojen säilyttäminen ja korostaminen. Arvokkaan kylämiljöön luonteenpiirteiden vahvistaminen.
- Muinaisjäännösten säilyttäminen ja suojelu.
- Virkistys- ja luontoarvojen huomioon ottaminen.

## **Selvitykset**

Tehdyt selvitykset:

- Kortelan, Vasaraisten ja Soukaisten kylien rakennusinventointi 2014; Satakunnan Museo
- Rauma Vasarainen-Kortela, osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi 2014; Satakunnan Museo
- Rauman Kortelan, Vasaraisen ja Soukaisten osayleiskaava-alueen luontoselvitys 2013; Ahlman Group Oy
- Rauman Kortelan pystykiurunkannus- ja pikkuapollonselvitys 2017; Ahlman Group Oy
- Rauman Kortelan lepakkonselvitys 2019; Ahlman Group Oy
- Kortela, Vasarainen, Soukainen - maisemaselvitys 2018; Rauman kaupunki / kaavoitus
- Rauman yleiskaava 2030 sekä sen taustaselvitykset
- Mikäli tarvetta ilmenee, kaavoituksen aikana tehdään vielä lisäselvityksiä.

## **Vaikutusten arviointi**

Ympäristövaikutusten arviointi tehdään yleiskaavan laatimisen yhteydessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on vaikutuksia selvitettävä siinä laajuudessa, että voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.
- Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.
- Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.
- Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Tämän yleiskaavatyön vaikutusten arvioinnissa tulevat korostumaan yhdyskuntarakenteeseen, maisemaan ja kulttuuriperintöön kohdistuvat vaikutukset. Myös vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ovat tärkeä osa vaikutusten arviointia. Arvioinnin painotuksia voidaan tarkentaa työn edetessä.

### **Osalliset**

- Maanomistajat sekä kaikki ne, joiden asuminen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
  - Kaava-alueen maanomistajat ja vuokralaiset.
  - Kaavan vaikutusalueen asukkaat.
  - Naapurikiinteistöjen asukkaat, mökkiläiset ja maanomistajat
  - Alueen elinkeinonharjoittajat
- Kaupungin eri toimialat, kuten:
  - Tekninen toimiala: toimialajohtaja, kaupungingeodeetti, tilapalvelu- ja liikelaitosjohtaja, kunnallistekniikan johtaja, suunnittelupäällikkö, viheraluepäällikkö, rakennustarkastaja, ympäristönsuojelupäällikkö
  - Sivistystoimiala: toimialajohtaja
  - Sosiaali- ja terveystoimiala: toimialajohtaja
  - Kaupunkikehitysjohtaja
  - Terveystoimialan viranomainen
- Valiokunnat ja lautakunnat
  - Sivistysvaliokunta
  - Sosiaali- ja terveystoimialan valiokunta
  - Tekninen valiokunta
  - Ympäristö- ja lupalautakunta
- Viranomaiset
  - Satakunnan pelastuslaitos
  - Tukes
  - Varsinais-Suomen ELY-keskus
  - Satakuntaliitto
  - Museovirasto
  - Satakunnan Museo
- Yhteisöt ja yritykset
  - Alueella toimivat yritykset
  - Rauman Energia Oy
  - Lännen DNA Oy
  - Rauman Latu ry
  - Rauman Ikäihmisten neuvosto
  - Rauman nuorisovaltuusto
  - Rauman Seudun Lintuharrastajat ry
  - Kortela-Monnan kyläyhdistys
- Lehdistö
- Muut ilmoituksensa mukaan

## **Tiedottaminen, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen**

Kaava-aineistoon voi tutustua nähtävilläoloaikoina kaavoituksen internetsivuilla ja palvelupiste Pyyrmanissa, Valtakatu 2. Nähtävilläoloajat kuulutetaan erikseen.

### **Aloitus**

Kortelan osayleiskaava sisältyy Rauman kaupungin vuoden 2019 kaavoitusohjelmaan. Kaavatyöstä on tiedotettu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituskatsauksessa, joka julkaistiin Rauman kaupungin tiedotuslehdessä 1/2019. Kaavoituskatsauksesta on kuulutettu 4.4.2019.

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), rakennemalliluonnos ja muu valmistelumateriaali ovat nähtävillä 12.9. - 14.10.2019 välisen ajan.** OAS lähetetään alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajille, viranomaisille, kaupungin eri toimialoille, valiokunnille ja yhteisölle tiedoksi.

### **Valmisteluvaihe / Luonnosvaihe**

Osallisten kanssa pidetään tarvittaessa työneuvotteluja. Osalliset voivat halutessaan esittää kaavoittajalle työneuvottelun järjestämistä. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa järjestetään myös työneuvotteluja tarvittaessa suunnittelun edetessä.

Selvitysaineistoa täydennetään tarvittaessa palvelemaan vielä paremmin kaavasunnittelua. Suunnittelun edetessä tutkitaan mm., miten historiallisesti arvokkaan viljelymaiseman vaaliminen, arvokkaan rakennusperinnön suojelutavoite ja alueen maltillisen kehittämisen näkökulma voidaan sovittaa yhteen aluetta rikastuttavalla tavalla.

Valmistelutyön pohjalta laaditaan osayleiskaavaluonnos. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville mielipiteiden saamista varten ja siitä ilmoitetaan kuulutuksella. Nähtävilläoloaikana järjestetään tarvittaessa yleisö-/avoimien ovien tilaisuus, josta ilmoitetaan kaupungin ilmoituslehdissä. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja valiokunnilta. Saadut mielipiteet ja lausunnot kirjataan selostukseen tai vastineluetteloon ja niihin laaditaan vastineet, joista selviää aiheuttavatko ne muutoksia suunnitelmaan.

### **Ehdotusvaihe**

Kaavoitusjaosto käsittelee laaditun ehdotuksen ja asettaa sen yleisesti nähtäville. Nähtävilläolosta julkaistaan sanomalehtikuulutus ja siitä tiedotetaan internetissä. Kartta oheismateriaaleineen ja osayleiskaavan selostus ovat nähtävänä Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa (Valtakatu 2) ja kaavoituksen internet-sivuilla. Ehdotuksen selostuksesta selviää, miten jätetyt mielipiteet ovat vai-

kuttaneet suunnitteluun. Ehdotusta vastaan on mahdollista jättää muistutuksia ja ne käsitellään säädettyssä järjestyksessä.

Ehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot. Kaavaehdotuksesta saadusta palautteesta ja kaavaratkaisusta pidetään MRL 66§:n ja MRA 26§:n mukainen viranomaisneuvottelu.

Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymispäätökseen voi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen.



**Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi esittää muutoksia**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehdään, kun uutta kaavaa tai kaavamuu-  
tosta aletaan suunnitella. Sillä kerrotaan kaupunkilaisille, mitä aluetta työ koskee, miten työhön voi vaikuttaa, miksi kaava tehdään, miten asia etenee 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.

Jos osallisella ja kaavoittajalla on jyrkästi toisistaan poikkeavat näkemykset esitetyn osallistumisen riittävydestä, osallinen voi ottaa yhteyttä Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen (ELY) ja esittää neuvottelun järjestämistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. ELY-keskus arvioi suunnitelman riittävyttä ja järjestää neuvottelun kunnan ja osallisten kanssa, jos sen tarpeelliseksi näkee.

**Lisätietoja:**

Rauman kaupunki		Kanalinranta 3	www.rauma.fi
Kaavoitusosasto		26100 Rauma	
Kaavoitusarkkitehti	Jouni Mäkinen	puh. 044 793 3665	kaavoitus@rauma.fi
Kaavavalmistelijä	Jussi Helminen	puh. 044 403 6100	kaavoitus@rauma.fi

**Mielipiteitten vastaanotto:**

Rauman kaupunki		PL 41, 26101	kirjaamo@rauma.fi
Kirjaamo		Rauma	
		käyntiosoite: Kaupungintalo, Kanalinranta 3	

**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	