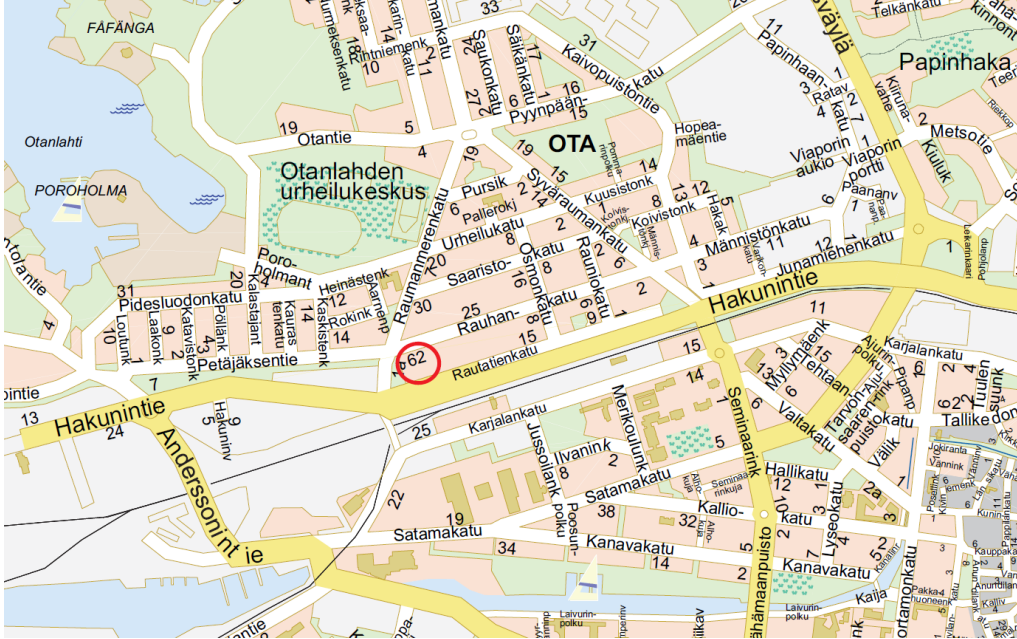


**Asemakaavan muutos
Korttelin 306 länsiosia****AK 03–091**

- Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 18.9.2020 päivättyä asemakaavakarttaa.
- Asemakaavamuutoksen tavoitteena on vanhan teollisuusrakennuksen säilyttäminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen sekä toteutumattoman asuinalueen uudelleenjärjestely.



Kaava-alueen sijainti on osoitettu kartalle punaisella viivalla.

Asemakaavan muutos koskee:
Rauman kaupungin 3. kaupunginosan osaa korttelista 306,
sekä virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
Rauman kaupungin 3. kaupunginosan osa korttelista 306
sekä suojaviheraluetta.

Sitova tonttijako: 684–3–306–37 ...41.

Tonteilla 684–3–306–26 ...29 on sitova tonttijako, jota ei tällä kaavalla muuteta.

Kaavan laatija:
Rauman kaupungin tekninen toimiala / kaavoitus
Kaavoitusarkkitehti Outi Virola
Kanalinranta 3
26100 Rauma
Puh. 044 793 3672

Vireilletulo: Kaavoituskatsaus 2018, kuulutus 4.4.2018
Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto

Sisällysluettelo:

Tiivistelmä.....	4
1. Lähtökohdat.....	6
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
1.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
1.1.2 Historiaa.....	6
1.1.3 Luonnonympäristö.....	7
1.1.4 Rakennettu ympäristö	7
1.1.5 Pilaantunut maaperä	8
1.1.6 Ympäristöhäiriöt	8
1.1.7 Maanomistus.....	10
1.2 Suunnittelutilanne	11
1.2.1 Maakuntakaava.....	11
1.2.2 Yleiskaavat.....	16
1.2.3 Asemakaava	17
1.2.4 Rakennusjärjestys.....	18
1.3 Pohjakartta	18
2. Asemakaavan muutoksen tavoitteet.....	19
2.1 Asemakaavamuutoksen tavoitteet	19
2.2 Tavoitteiden suhde ylempään asteen kaavoihin	19
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	21
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	21
3.2 Suunnittelun vaiheet	21
3.2.1 Aloitus.....	21
3.2.2 Asemakaavaluonnos	21
3.2.3 Asemakaavaehdotus.....	22
3.2.4 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	23
4. Asemakaavan kuvaus	25
4.1 Kaavan rakenne.....	25
4.2 Korttelialueet ja mitoitus.....	26
4.3 Kaavamerkinnot ja määräykset.....	27
5. Nimistö	32
6. Kaavan vaikutukset	33
7. Asemakaavan toteutus.....	36
7.1 Asemakaavan toteutus	36
7.2 Asemakaavan tulkintaohjeet	36

Liiteasiakirjat:

1. Tilastolomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Luonnosvaiheen lausunnot, kooste ja vastineet
4. Kooste mielipiteistä ja vastineet
5. Ehdotusvaiheen lausunnot, kooste ja vastineet
6. Rakentamis- ja korjaustapaohjeet
7. Havainnekuva
8. Poistuva asemakaava
9. Asemakaavakartta

Asemakaavamuutokseen liittyvät selvitykset

1. Kaavahistoria, Rauman kaupunki Kaavoitus
2. Rakennusinventointi: Rauman Rauhan kadun entisen kenkätehtaan korttelin 307 rakennusinventointi. Olli Joukio, Satakunnan Museo 2018
3. Maaperän haitta-ainetutkimus, Rauhankatu Rauma, Ramboll Finland Oy 2020:
4. Tärinä- ja runkomeluselvitys: Rauma, K306 länsiosa ak muutos, Tärinä ja runkomeluselvitys, Ramboll Finland Oy 2020
5. Korttelin 306 länsiosa, asemakaavan muutoksen meluselvitys, Ramboll Finland Oy 2020

Tiivistelmä

Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalueena on korttelin 306 länsiosa. Alue sijaitsee 3. kaupunginosassa, Rauhankadun ja Hakunintien (valtatie 12) välisellä alueella. Alue rajautuu lännessä Raumanmerenkatuun.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on vanhan teollisuusrakennuksen säilyttäminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen sekä toteutumattoman asuinalueen uudelleenjärjestely.

Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitusjaosto päätti 23.1.2018 (KVJ 7 §), että korttelin 306 länsiosan asemakaavamuutokseen ryhdytään.

Asemakaavamuutos julkaistiin vuoden 2018 Kaavoituskatsauksessa, mikä jaettiin jokaiseen talouteen. Kaava tuli vireille, kun kaavan vireilletulosta kuulutettiin 4.4.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistui 13.8.2019 ja se lähetettiin suunnittelualueen sekä lähiympäristön maanomistajille ja maanvuokralaisille sekä eri viranomaisille.

Asemakaavan muutosluonnos (AK 03-091) oli nähtävillä 6. – 30.9.2019. Luonnoksesta saatiin yhteensä viisi mielipidettä.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyt lausunnot ja kommentit.

Asemakaavan muutosehdotus (AK 03–091) oli nähtävillä 26.6. – 7.9.2020 ja siitä ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyt lausunnot.

Asemakaava

Asemakaavamuutos mahdollistaa vanhan tehdasrakennuksen säilymisen ja uudelleenkäytön. Alueen länsiosassa sijaitsevat pientalot on osoitettu suojeltaviksi. Kaava-alueen keskelle on osoitettu rakennusalat kahdelle kolmikerroksiselle asuinkerrostalolle.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen alkaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

1 Lähtökohdat

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee rautatien ja ratapihan pohjoispuolella, 3. kaupunginosassa, asuinalueen lounaisnurkassa. Kaavamuutosalue sijoittuu asuntoalueen reunavyöhykkeelle, sillä kaavamuutosalueen länsipuolelta alkaa satama-alueelle asti ulottuva teollisuusalue. Alueen eteläpuolella kulkee valtatie 12, jota pitkin kulkee mm. satamaliikennettä. Alueelta on matkaa ydinkeskustaan noin 1.3km ja merenrantaan Otanlahteen noin 650m.

1.1.2 Historiaa

Alue on kaavoitettu ensimmäisen kerran 1800-luvun lopulla, jolloin kaavoitustyö oli seurausta Rauman kaupunkialueen kasvusta ja kehityksestä.

Kaava-alueen historiaa on käsitelty erillisessä kaavamuutokseen liittyvässä selvityksessä.



Kaavamuutosalueen sijainti Eelis Kaalamon vuoden 1937 asemakaavassa.

1.1.3 Luonnonympäristö

Alueella ei ole luontoarvoja. Kaalamonpuistolla on lähinnä kaupunkikuvallista merkitystä.

1.1.4 Rakennettu ympäristö

Alueella tehtiin rakennusinventointi vuonna 2018:

- Rauman Rauhan kadun entisen kenkätehtaan korttelin 307 rakennusinventointi. Olli Joukio, Satakunnan Museo 2018

Rakennusinventoinnin mukaan:

Entisen kenkätehtaan kiinteistö kuuluu alueen hyvin säilyneeseen 1950-luvun arkkitehtuuriin.

Kenkätehtaan kiinteistöön kuuluu vuonna 1958 valmistunut arkkitehti Keijo Vallin suunnittelema entinen kenkätehdas, joka on säilynyt ulkoisesti käytännössä alkuperäisessä asussaan, mutta pääsyt melko pahasti rapistumaan.

Kiinteistöön kuuluu myös vuonna 1959 tehtaan johtajalle ja teknilliselle johtajalle valmistuneet arkkitehti Vallin suunnittelemat rankorakenteiset, pulpettikattoiset ja rungoltaan vinkkelin malliset asuinrakennukset, jotka ovat säilyneet erittäin hyvin ja ovat edelleen hyväkuntoisina asuinkäytössä.

Lisäksi kiinteistössä on 1970-luvulla valmistunut vaatimaton teollisuusvarasto.

Asuinrakennusten piha-alueet on erotettu puuaidalla varsinaisen tehtaan pihapiiristä. Hyvin hoidetut piha-alueet myös poikkeavat ja ovat ristiriidassa tehdasrakennuksen epäsiististä piha-alueesta. Tämän vuoksi myös suoranainen historiallinen yhteys on hieman rikkoutunut. Asuinrakennukset sekä niiden edessä oleva puistoalue muodostavat kaupunkikuvallisesti merkittävän kokonaisuuden.

Korttelissa olevat asuinrakennukset sekä lievemässä määrin myös tehdasrakennus esitetään suojeltaviksi kaavatyössä.

Vanhan tehdasrakennuksen arvotuksesta on keskusteltu Satakunnan Museon kanssa 10.6.2020 ja todettu, että viimeaikaiset muutostoimenpiteet ovat heikentäneet rakennuksen inventoinnissa määriteltä suojeluarvoa (B-luokka) siten, että asemakaavamuutoksessa ei ole tarkoituksenmukaista käyttää sr-merkintää, vaan rakentamista, korjauksia ja muutoksia ohjataan rakentamistapaohjeilla.

Liikenne

Alueen eteläpuolella kulkee Hakunintie, joka on satamaan johtava valtatie 12. Valtatien puolelta ei kuitenkaan ole liittymiä kaava-alueelle, vaan liikennöinti tapahtuu Rauhankadulta. Länsiosan omakotitaloille kuljetaan Raumamerenkadulta.

Tekninen huolto

Kunnallistekniikan verkostoja kulkee Rauhankadulla, Hakunintiellä ja Kaalamonpuistossa.

1.1.5 Pilaantunut maaperä

Alueella on pilaantunutta maata ja selvityksiä sekä puhdistusta on tehty vuosien varrella.

Kaava-alueella tutkittiin maaperän haitta-aineita helmikuussa 2020: Maaperän haitta-ainetutkimus, Rauhankatu Rauma, Ramboll Finland Oy 2020:

Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnin perusteella alueen maaperä on paikoin pilaantunut ja alueella on puhdistustarve.

Suoritetuissa maaperätutkimuksissa todettiin kuparin ja/tai sinkin ylemmät ja alemmat ohjearvot ylittäviä pitoisuuksia neljässä tutkimuspisteessä. Vähintään alemmat ohjearvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia todettiin yhteensä neljän näytepisteen alueella. Tutkimusalueella olevassa maakasassa todettiin asetuksen 214/2007 mukaisen kynnysarvotason ylittävä pitoisuus kuparia.

Myös haitta-ainepitoisuuksiltaan kynnysarvotason ylittävien massojen sijoittamiseen liittyy rajoituksia, mikä tulee huomioida maanrakennustöiden suunnittelussa. Kyseiset maamassat tulee sijoittaa asianmukaisen luvan omaavaan vastaanottopaikkaan. Maaperän puhtaustavoitteesta, työnaikaisesta ympäristöteknisestä valvonnasta, lupatarpeesta sekä menettelyistä, tulee neuvotella ennen töiden aloittamista viranomaisen kanssa. Pilaantuneen maa-aineksen kaivaminen ja loppusijoittaminen on luvanvaraista toimintaa ja asiasta on tehtävä ympäristönsuojelulain 136 §:n mukainen ilmoitus Varsinais-Suomen ELY-keskukselle.

1.1.6 Ympäristöhäiriöt

Alueella häiriötä aiheuttaa lähinnä liikenne, sillä sekä valtatie että rata ja ratapiha aiheuttavat melua.

Tärinä- ja runkomeluserivitys

Kaava-alueella tehtiin Tärinä- ja runkomeluserivitys: Rauma, K306 länsiosa ak muutos, Tärinä ja runkomeluserivitys, Ramboll Finland Oy 2020:

Selvityksen mukaan ihmisen tuntemaan tärinän suhteen alueella ei tarvita erillisiä vaimennustoimenpiteitä.

Mittausten perusteella määritetyt runkomelutason tunnusluvut pääosin alittavat ohjearvosuosituksen 30 dBA, kun rakennukset oletetaan maanvaraisiksi. Maanvaraisille perustuksille voidaan yleisesti ottaen lausua, että runkomelua ei tarvitse erikseen huomioida. Sen sijaan kallionvaraisilla perustuksilla (tai paaluperustuksilla, jos paalut tukeutuvat lähelle kalliota) on mitausten ja laskelmien perusteella mahdollista, että runkomelutaso ylittää ohjearvosuosituksen 30 dBA/35 dBA.

Suosittelaa, että kaavaan sisällytetään maininta rautatieliikenteestä aiheutuvan runkomelutason ohjearvosuosituksesta uusille asuinrakennuksille tai herkkyydeltään niitä vastaaville uusille rakennuksille:

$L_{prm} < 30\text{dBA}$, kun rakennukselle on annettu määräys julkisivun ilmajääneristävyydelle

$L_{prm} < 35\text{dBA}$, kun rakennukselle ei ole annettu määräystä julkisivun ilmajääneristävyydelle

Eriyistä huomiota runkomelueristyksen tarpeen määrittämiselle vaaditaan silloin, jos rakennus perustetaan kallionvaraisesti.

Käytännössä tämän varmistamiseksi suositellaan hankekohtaista tarkempaa rakennedynaamista tarkastelua, jossa huomioidaan värähtelyn suuruus ja taajuus sekä rakenneosien ominaistajuus.

Meluserivitys

Alueella tehtiin meluserivitys keväällä 2020: Korttelin 306 länsiosa, asemakaavan muutoksen meluserivitys, Ramboll Finland Oy 2020

Ohjearvojen suhteen asuinkortteleiden ja –tonttien melutilanne tulee täyttää 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä. Tiukempaa uusien alueiden yöohjearvoa 45 dB ei ole välttämätöntä soveltaa täydennysrakentamisessa. Suunnitellun hotellin pihalle ei ole voimassa ohjearvoa.

Alueella päiväaikana tiemelua on voimakkaampaa, kun taas yöaikana ratamelua. Melun ohjearvot ylittyvät hieman Hakunintien läheisyydessä suunniteltujen asuinrakennusten piha-alueilla. Suunnitellun hotellin kohdalla asumisen ohjearvot täyttyvät, vaikka hotellille ei ole määriteltyjä ohjearvoja.

Pihamelutilanne alueella edellyttää meluaidan rakentamista. Meluaidan korkeus on sidottu kevyen liikenteen väylän pinnan tasoon. Aidan korkeus on 2,3 m, paitsi kaakkoiskulmassa olevan tontin kohdalla 2,8 m. Tontin pinnan tasoksi on tässä asetettu +2,4.

Julkisivuun kohdistuvan melun taso on enimmillään päivällä 60 dB ja yöllä 50 dB. Näiden perusteella parvekkeilta edellytetään lasitusta, joka vaimentaa melua 5 dB. Ääneneristävyystarve keskiäänitasojen perusteella on 25 dB 1,5 m korkeudella.

Melumittauksen perusteella 1,5 m korkeudella maanpinnasta esiintyy enimmillään 77 dB L_{AFmax} melutasoja ratapihalta. Ylempänä toisen kerroksen tasolla melutaso on yleensä hieman suurempi, arviolta 3 dB. Tällöin voidaan arvioida, että 2-kerroksisen rakennuksen yläkerrokseen voi kohdistua 80 dB enimmäismelutaso. Jotta suositeltavaa 45 dB melutasoa ei ylitetä sisällä, tulee lähimpien asuinrakennusten radan julkisivulta edellyttää 35 dB äänitasoeroa.

Rakennuslupamenettelyssä sovellettava ympäristöministeriön asetus rakennusten ääniympäristöstä edellyttää, että melualueella olevan (asuin-, hoitolaitos- ja majoitus) rakennuksen julkisivujen tulee tuottaa vähintään 30 dB äänitasoero. Tässä tapauksessa se koskee uusia asuinrakennuksia ja hotellia, ja tämä tulee varmistaa rakennuslupavaiheessa.

Näillä ohjeistuksilla ja määräyksillä saavutetaan tehtyjen laskentojen mukaan VNp 993/92 määritellyt sisätilojen ja ulko-oleskelualueiden ohjearvot.

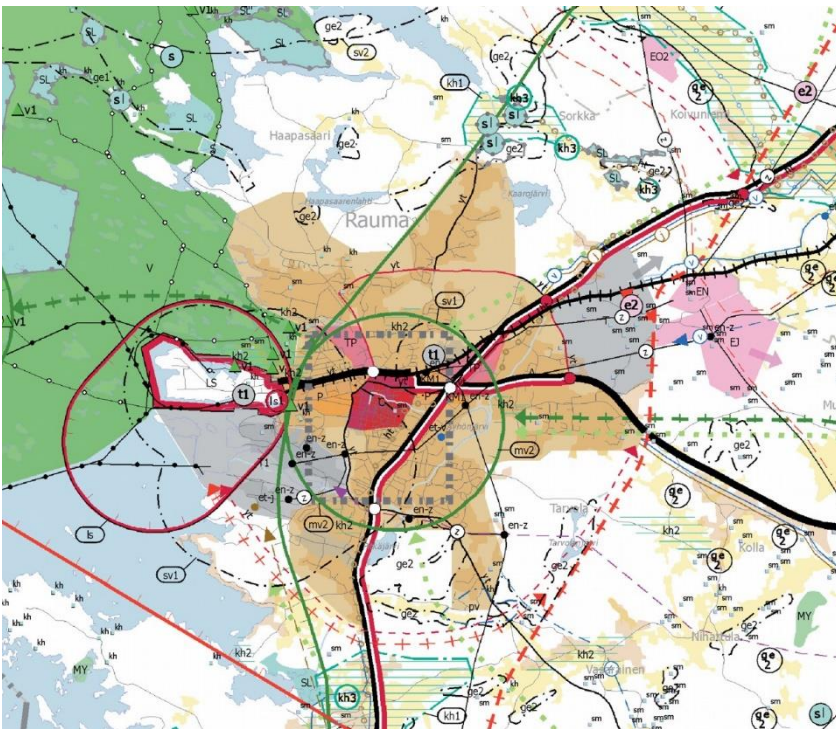
1.1.7 Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa. Alueella on pitkäaikaisia maanvuokralaisia.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 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:



Satakunnan maakuntakaava.

- A 2 Taajamatoimintojen alue: määräys on korvattu Satakunnan Vaihemmaakuntakaavassa
- kk Kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke
Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämissuunnitelman alueidenkäyttöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä 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 kehittämissuositus

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

Suunnittelumääräys (mv2 ja mv3)

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 kehittämissuositus

Merkinnällä osoitetaan merkittävät luontomatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet, joihin kohdistuu luontomatkailun, luonnon virkistyskäytön, ulkoilu- ym. reitistöjen sekä luonnonsuojelun kehittämis- ja yhteensovittamistarpeita.

Suunnittelumääräys sama kuin mv2-määräyksessä.

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.

Lisäksi alueen eteläpuolelle on osoitettu valtatie sekä päärata.

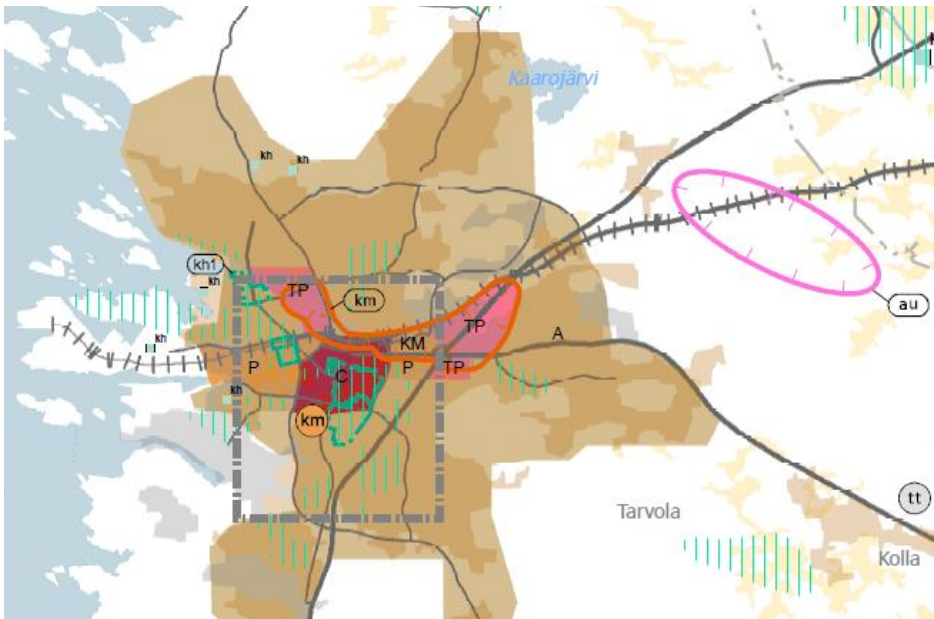
Satakunnan vaihemaakuntakaava 1

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

Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on päättänyt (MV 17.5.2019) hyväksyä Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2. Kaavan teemana on energiantuotanto; turve, bioenergia ja mahdollisesti tuulivoimatuotanto ja aurinkoenergia. Muita teemoja ovat soiden moninaiskäyttö (kasvuturve, soiden suojeleja virkistyskäyttö), kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt.



Satakunnan vaihemaakuntakaava 2.

Kaavamuutosalue sijoittuu Taajamatoimintojen alueelle (A) ja alueen itä ja pohjoispuolella on Maa-
kunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (kh):

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 kestävältä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää.

Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden sijoittumisalueeksi.

Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määrittellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.

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.

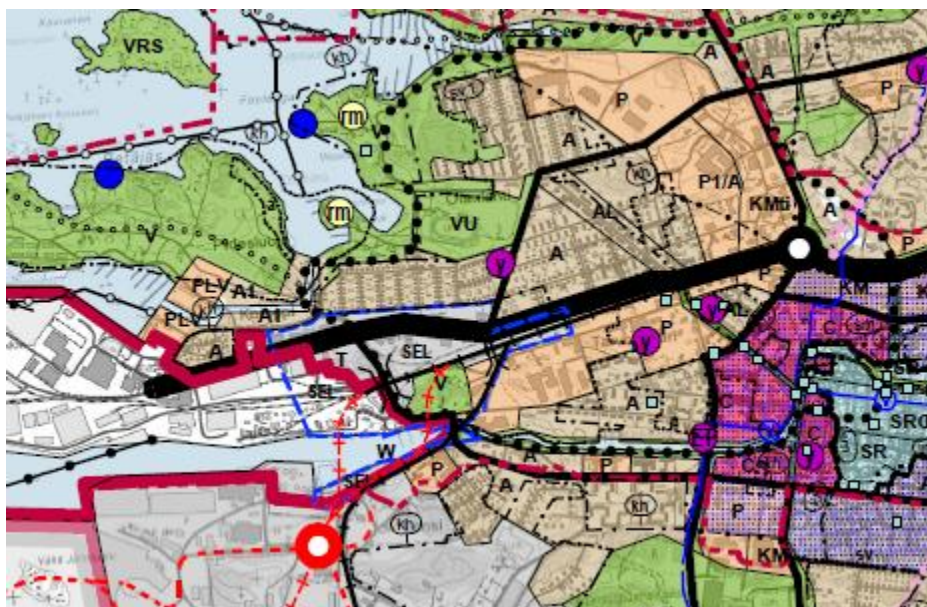
1.2.2 Yleiskaavat

Yleiskaava 2030: Rauman Yleiskaava 2030 hyväksyttiin 25.3.2019.

Yleiskaava 2030:ssa alue on Asuntoaluetta (A)

- A Asuntoalue
- Asuntoalueilla tavoitteena on olemassa olevan rakenteen tehokas käyttö ja mahdollinen täydentäminen siten, että ei vaaranneta viheryhteyksiä, luonto- tai virkistysarvoja. Alueella on huomioitava mahdolliset tulvariskit.

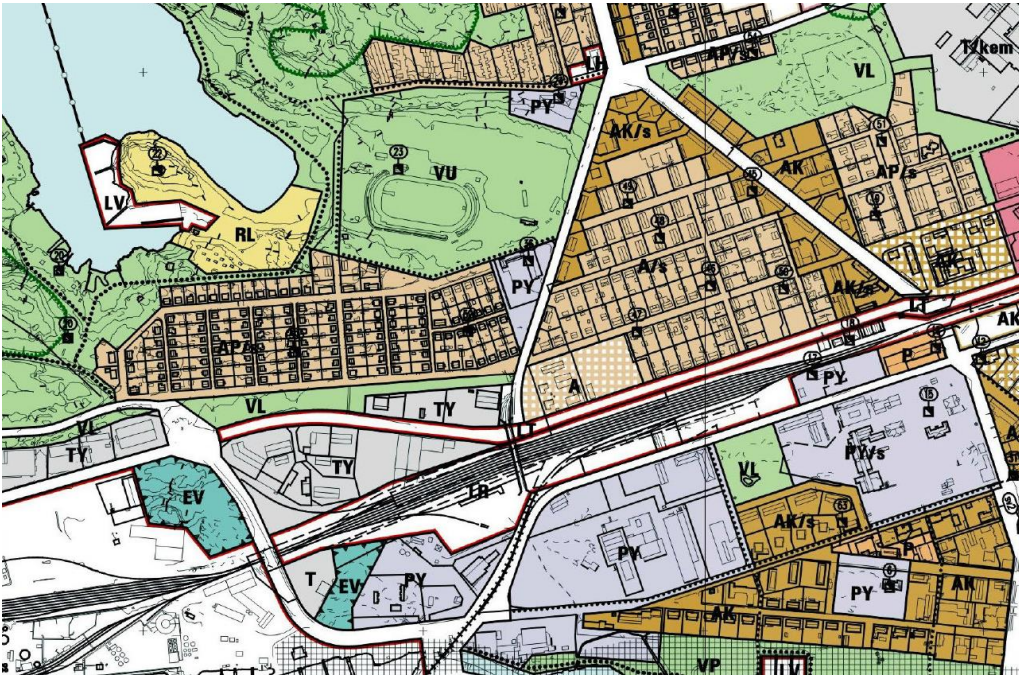
Alueen eteläpuolelle on osoitettu valtatie sekä rata.



Ote: Rauman yleiskaava 2030.

Rauman keskustan osayleiskaava

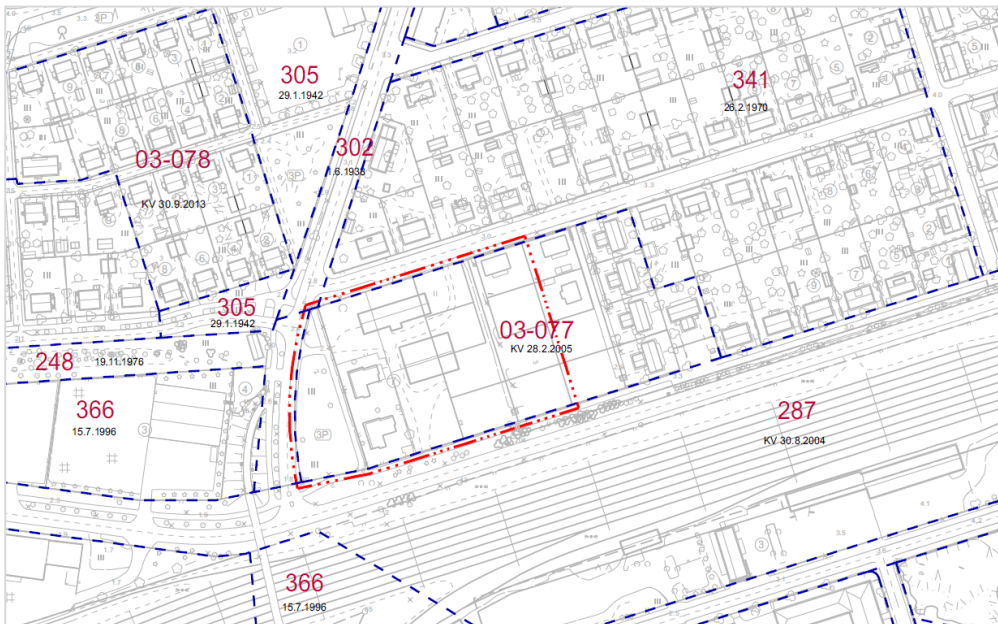
Rauman keskustan osayleiskaava on hyväksytty 25.8.2003 ja se on oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Osayleiskaavassa alue on osoitettu Asuntoalueeksi (A), jota kehitetään pienin toimenpitein.



Ote: Rauman keskustan osayleiskaava.

1.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 28.2.2005 hyväksytty asemakaava (AK 03-077).



Hakemistokartta.

Suunniteltu kaavamuutosalue sijoittuu kolmelle eri korttelialueelle: länsiosa on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), keskiosa on Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR) ja itäisin osa taas Erillispientalojen korttelialuetta (AO). Kaavassa on annettu määräyksiä mm. melusuojauksesta ja pilaantuneen maaperän käsittelystä. Rakentamista ja kaupunkikuvaa on ohjattu rakentamistapaohjeilla. Kulku tonteille on järjestetty ajoyhteyksinä Rauhankadun puolelta.



Ote ajantasakaavasta.

1.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Rauman kaupungin rakennusjärjestyksen 30.3.2009, voimaantulopäivä oli 3.4.2009.

1.3 Pohjakartta

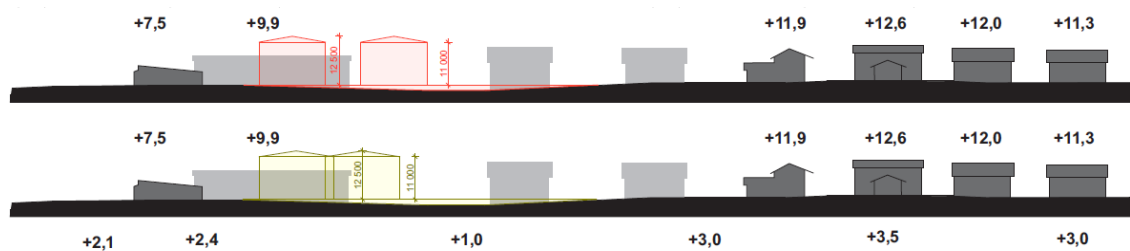
Pohjakartan on laatinut Rauman kaupungin teknisen viraston kiinteistö- ja mittaus toimi ja se täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n (11.4.2014/323) asettamat vaatimukset.

2. Asemakaavan muutoksen tavoitteet

2.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on vanhan teollisuusrakennuksen säilyttäminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen. Kaavamuutoksessa tulee ottaa huomioon mm. valtatie ja ratapihan melu, pilaantuneet maa-alueet, liikenteen ja pysäköinnin aiheuttamat haasteet, lähialueen käyttötarkoitus, sijainti kaupunkirakenteessa, kaupunkikuva ja lähialueen kulttuurihistorialliset arvot.

Kaavamuutoksen tavoitteena on asuinrakennusten ja vanhan teollisuusrakennuksen säilyttäminen ja vastaavan rakennusoikeuden käyttäminen alueella. Rakennusoikeuden tehokas käyttäminen ja kaava-alueen rakentuminen edellyttävät kolmikerroksista ratkaisua. Tämä tehokkaampi rakentaminen sijoittuu korttelialueen keskelle, valtatie varteen, mahdollisimman etäälle maakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä. Lisäksi hakijan esittämissä alustavissa luonnoksissa rakennusten ylimmän kohdan korkeusasema ei merkittävästi eroa alueelle jo rakennetuista rakennuksista.



Kuvassa uudet kerrostalot värillisenä.

2.2 Tavoitteiden suhde ylemmän asteen kaavoihin

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole 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.

Rauman Yleiskaava 2030 ei kumonnut alueella voimassa olevia oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja, joten Rauman kaupungin Korttelin 306 länsipään asemakaavan muutoksen suunnittelualueella on voimassa Rauman keskustan osayleiskaava.

Kaavamuutoksen tavoitteet ovat maakuntakaavan ja yleiskaavan sekä erityisesti osayleiskaavan mukaisia.

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueella on 14 vuotta vanha asemakaava ja se on merkittävilta osiltaan toteutumatta. Asemakaavaa ei siis voida pitää ajanmukaisena.

3.2 Suunnittelun vaiheet

3.2.1 Aloitus

Maanomistaja haki asemakaavamuutosta korttelin 684–3–306 länsiosaan. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevan teollisuusrakennuksen muuttaminen hotellikäyttöön. Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto teki päätöksen asemakaavamuutokseen ryhtymisestä 23.1.2018 KVJ 7 §.

Asemakaavamuutos tuli vireille Kaavoituskatsauksessa 2018, joka kuulutettiin 4.4.2018.

Sopimus asemakaavamuutokseen ryhtymisestä allekirjoitettiin 7.12.2018.

Asemakaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 13.8.2019 ja se lähetettiin maanomistajalle, maanvuokralaisille ja alueen asukkaille sekä naapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 6. – 30.9.2019.

3.2.2 Asemakaavaluonnos

Kaavoitusjaosto hyväksyi kaavaluonnoksen kokouksessaan 27.8.2019 63§.

Asemakaavan muutosluonnos (AK 03–091) oli nähtävillä 6. – 30.9.2019 Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa sekä nettisivuilla.

Asemakaavamuutoksen luonnoksesta saatiin viisi mielipidettä. Mielipiteet koskevat pääasiassa vanhan tehdasrakennuksen käyttötarkoitusta; mielipiteissä vastustetaan hotellia ja toivotaan enemmän rakennusta käytettävän toimisto- tai pienteollisuus/yrityskäytössä. Myös alueen liikennejärjestelyistä on esitetty mielipiteitä. Kooste mielipiteistä ja vastineet ovat liitteenä.

Asemakaavamuutoksen luonnoksesta pyydettiin seuraavat lausunnot:

- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Satakuntaliitto
- Satakunnan Museo
- Tekninen valiokunta
- Ympäristö- ja lupalautakunta
- Rauman kaupungin Terveysturvaviranomainen
- Rauman Energia Oy
- DNA Oyj
- Rauman Vesi
- Tukes
- Väylä

Lausunnot, kooste saaduista lausunnoista sekä vastineet ovat liitteenä.

Saadun palautteen perusteella asemakaavaan tehtiin seuraavat muutokset ja tarkennukset:

- tarkennetaan suojelumääräyksiä ja täydennetään kaavan vaikutusten arviointia
- lisätään hulevesien hallintaan sekä tärinään ja meluun liittyviä määräyksiä
- koko kaava-alue merkitään /saa merkinnällä ja lisäksi annetaan maaperän puhdistamista koskeva yleismääräys.
- määritellään pysäköintimääräykset ja tarkennetaan pysäköintipaikkojen sijaintia sekä niiden ympäristömääräyksiä
- lisätään aitamääräys
- lisätään tonttien käsittelyä koskevat ohjeet sekä kerrosluvut ja rakennusoikeudet
- vesihuollon järjestämiseksi alueelle osoitetaan putkirasite

Lisäksi alueelle tehtiin Rakentamis- ja korjaustapaohjeet.

Kaavoitusjaosto hyväksyi laaditut vastineet kokouksessaan 21.4.2020 32§

3.2.3 Asemakaavaehdotus

Kaavoitusjaosto hyväksyi kaavaehdotuksen kokouksessaan 21.4.2020 32§.

Aluetta koskeva meluselvityksen luonnos valmistui 4.6.2020 ja sen perusteella alueelle asetetut melumääräykset sekä meluaitaan ja tonttien korkeusasemaan liittyvät määräykset tarkentuivat.

Myös vanhan tehdasrakennuksen kaavamerkintää muutettiin:

Vanhan tehdasrakennuksen arvotuksesta on keskusteltu Satakunnan Museon kanssa 10.6.2020 ja todettu, että viimeaikaiset muutostoimenpiteet ovat heikentäneet rakennuksen inventoinnissa määritellyä suojeluarvoa (B-luokka) siten, että asemakaavamuutoksessa ei ole tarkoituksenmukaista käyttää sr-merkintää, vaan rakentamista, korjauksia ja muutoksia ohjataan rakentamistapaohjeilla.

Kaavoitusjaosto hyväksyi muutetun kaavaehdotuksen kokouksessaan 16.6.2020 KVJ61§

Asemakaavan muutosehdotus (AK 03–091) oli nähtävillä 26.6. – 7.9.2020 ja siitä ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Satakuntaliiton, Satakunnan Museon sekä Väyläviraston lausunnot. Lausunnot, kooste ja vastineet ovat liitteenä. Lausuntojen perusteella tarkennetaan yleismääräykseen ja rakentamistapaohjeisiin alueellinen vastuumuseo Satakunnan Museo.

Lisäksi vähäisenä teknisenä korjauksena määrätään tonttien 306–29 ja 306–39 enimmäiskorkeusasema kaavakartan sijaan rakentamistapaohjeissa.

3.2.4 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaava tuli vireille Kaavoituskatsauksessa 2018, joka kuulutettiin 4.4.2018.

Asemakaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 13.8.2019 ja se lähetettiin maanomistajalle, maanvuokralaisille ja alueen asukkaille sekä naapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 6. – 30.9.2019.

Kaavaluonnos oli nähtävillä nähtävillä 6. – 30.9.2019 välisen ajan.

Kaavaluonnosta ja kaavaehdotusta on valmisteltu yhteistyössä aluepalveluiden sekä ja kiinteistö- ja mittaustoimen kanssa.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiset lausunnot.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 26.6. – 7.9.2020 ja siitä ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Satakuntaliiton, Satakunnan Museon sekä Väyläviraston lausunnot.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavassa on säilytetty olemassa oleva korttelirakenne, mutta järjestelty se uudelleen siten, että vanha tehdasrakennus sekä olemassa olevat pientalot säilyvät omilla tonteillaan. Alueen lounasnurkan pientalot on kaavassa suojeltu ja vanhan tehdasrakennuksen muutos- ja korjaustoimenpiteitä ohjataan rakentamistapaohjeilla. Uusi rakentaminen on keskittynyt vanhan tehdasrakennuksen ja valtatie väliselle alueelle, jolle kaava mahdollistaa kahden kolmekerroksisen kerrostalon rakentamisen. Kaavamuutosalueen itäosassa jatkuu nykyisen kaavan pientalomainen rakenne.

Kaavamuutoksen tavoitteena on asuinrakennusten ja vanhan teollisuusrakennuksen säilyminen ja vastaavan rakennusoikeuden käyttäminen tonteilla 38 ja 39. Rakennusoikeuden tehokas käyttäminen ja kaava-alueen rakentuminen edellyttävät kolmikerroksista ratkaisua. Tämä tehokkaampi rakentaminen sijoittuu korttelialueen keskelle, valtatie varteen, mahdollisimman etäälle maakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä. Lisäksi hakijan esittämissä alustavissa luonnoksissa rakennusten ylimmän kohdan korkeusasema ei merkittävästi eroa alueelle jo rakennetuista rakennuksista.

Tontilta 37 (AL4) on osoitettu liittymät sekä Rauhankadulle että Raumanmerenkadulle, jolloin toiminnan aiheuttama liikenne jakautuu kahteen eri suuntaan eikä siten kuormita yhtä liittymäsuuntaa. Raumanmerenkadun liittymä sijoittuu haasteelliseen paikkaan, mutta liikennemäärät ovat vähäisiä (tontin 37 huoltoliikenne ja henkilökunta) sekä kaksi pientalotonttia (tontit 40 ja 41). Myös näkyvyys liittymässä on hyvä.

Pientalotonteille (40 ja 41) kulku on osoitettu kaavassa Raumanmerenkadulta, osittain yhdistettyä kevyenliikenteenväylää pitkin. Ratkaisu ei ole liikenneturvallisuuden kannalta paras mahdollinen, mutta ajoneuvoliikenne kahdelle pientalotontille on vähäistä ja kyseinen kevyenliikenteenväylä ei ole osa kaupungin pääpyörätieverkkoa; liikenteellisesti merkittävä kevyenliikenteenväylä sijaitsee Raumanmerenkadun länsipuolella, ja Kaalamonpuiston poikki osoitettu väylä on lähinnä puistopolun kaltainen yhteys.

Valtatien suuntaan on rakennettava meluaita suojaamaan aluetta liikenteen melulta ja mahdolliset pilaantuneet maat on puhdistettava.

4.2 Korttelialueet ja mitoitus

Vanha tehdasrakennus sijoittuu Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (AL4), joka on kooltaan 3 244m².

Olemassa olevat, suojellut pientalot on osoitettu omiksi tonteikseen Erillispientalojen korttelialueella (AO), 1 726m².

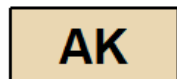
Uudelle kerrostalorakentamiselle varattu korttelialue on kooltaan 3 548m² ja rakennusoikeutta on yhteensä 2 800k-m².

Uusille pientaloille tarkoitettu korttelialue AO on kooltaan 3 067m² ja siitä on rakennettuna jo pohjoisin tontti 3–306–26.

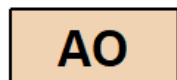
4.3 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamääräykset

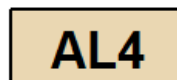
Taulukko 1 Kaavamerkinnot ja määräykset



Asuinkerrostalojen korttelialue.



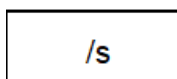
Erillispientalojen korttelialue.



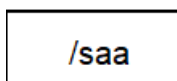
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa hotellin.



Suojaviheralue.



Alue, jolla ympäristö säilytetään.



Puhdistettava/ kunnostettava maa-alue. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

3

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

306

Korttelin numero.

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

1250

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

t20

Merkintä osoittaa erillisen talousrakennuksen kerrosalan.

m100

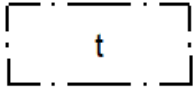
Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä alueella saadaan käyttää myymälätiloja varten.

II

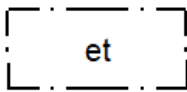
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



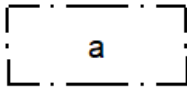
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



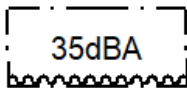
Muuntamolle varattu alueen osa.

hule4

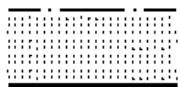
Rakennuslupaprosessin yhteydessä on esitettävä erillinen sade-, sulamis- ja pintavesien johtamissuunnitelma.



Auton säilytyspaikan rakennusala.



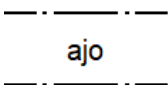
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.



Istutettava alueen osa.



Säilytettävä/ istutettava puurivi.



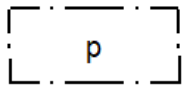
Ajoyhteys.



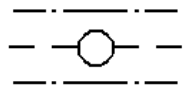
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille/ rakennuspaikalle ajo on sallittu.



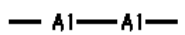
Pysäköimispaikka.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Merkintä osoittaa sen tontinrajan osan, jolle on näkösuojaksi rakennettava 2m korkea umpinainen puuaita.



Alueelle on rakennettava meluaita tai melusuoja.

me1

Leikki- ja oleskelualueet on suojattava liikennemelulta.

1ap/50m²

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

1ap/as

Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

ek

Merkinnällä varustetulla alueella on noudatettava liitteenä olevia rakentamistapaohjeita.

sr12

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.

Yleismääräykset

Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää Satakunnan Museon lausunto.

Tonttien käsittelyssä, mm. aitaaminen, istutukset jne. tulee varmistaa, että ratkaisu soveltuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön läheisyyteen.

Uudisrakentamisen tulee täyttää rautatieliikenteestä aiheutuvan runkomelutason ohjearvosuositukset.

Alueen maaperä on paikoin pilaantunut ja alueella on puhdistustarve. Maaperän puhdistamisesta sekä massojen sijoittamisesta tulee neuvotella ennen töiden aloittamista viranomaisen kanssa.

Alueen eteläosaan, kaavamerkinnän osoittamalle rajalle, on rakennettava meluaita. Alueen meluarvojen on täytettävä valtioneuvoston päätöksessä (Vnp 993/1992) esitetyt melutason ohjearvojen vaatimukset.

Alueen rakentamista ohjataan myös liitteenä olevilla Rakentamis- ja korjaustapaohjeilla.

5. Nimistö

Alueelle ei kaavamuutoksessa tule uutta nimistöä.

6. Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen merkittävimmät muutokset nykyiseen asemakaavaan verrattuna liittyvät kaupunkikuvaan ja kulttuurihistoriaan. Voimassa oleva kaava mahdollisti sekä tehdasrakennuksen että pientalojen purkamisen ja niiden korvaamisen kerrostalo- ja rivitalorakentamisella.

Kaavamuutoksessa suojeltavat pientalot ja säilyvä tehdasrakennus säilyttävät alueen ilmeen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen lähiympäristössä. Suojeluarvoja omaaville pientalorakennuksille on kaavassa osoitettu omat tontit ja kerrostalorakentamisen mahdollistava rakennusoikeus on siirretty rakentamattomalle alueelle, mahdollisimman etäälle kulttuurihistoriallisia arvoja sisältävästä alueesta. Uusi, korkeampi rakentaminen sijoittuu korttelin sisäosaan ja valtatie varteen.

Alueen liikenne on voimassa olevassa kaavassa osoitettu kulkemaan Rauhankadun kautta, mutta kaavamuutoksessa liikennevirtaa on jaettu osittain myös Raumanmerenkadun puolelle, jolloin liikenteen vaikutukset jakautuvat, eivätkä kuormita pelkästään nykyistä asuinalueita.

Taulukko 2 Asemakaavamuutoksen vaikutukset.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta		
Yhdyskuntarakenne	täydentyä ja monipuolistuu	+
Väestö	ei vaikutusta	0
Julkiset palvelut	Kaava-alueella ei ole julkisia palveluja.	0
Yksityiset palvelut	Kaava mahdollistaa hotellin sijoittamisen alueelle	+
Työpaikat, elinkeinotoiminta	Hotellitoiminta tuo työpaikkoja alueelle.	+
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta		

Kaupunkikuva	Kaupunkikuva säilyy ennallaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen suuntaan. Uusi rakentaminen sijoittuu korttelin sisäosaan ja näky lähinnä valtatie suuntaan.	+
Vaikutukset luontoon ja maisemaan / muutoksen suunta		
Luonnonolot	Ei luontoarvoja	0
Maisema	Rakennusten säilyttäminen pitää maiseman ennallaan. Uusien kerrostalojen rakentaminen vaikuttaa maisemaan, mutta talot ovat korkeudeltaan maltillisia ja ne sijoittuvat valtatie varteen.	0
Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen / muutoksen suunta		
Liikenne	Liikennejärjestelyt tasaavat liikennettä kahteen suuntaan.	0
Yhdyskuntatekninen huolto	ei muutoksia	0
Vaikutukset talouteen / muutoksen suunta		
Kaavatalous	alueen tehokas käyttö ja samalla suojelurakennusten säilyttäminen	+
Vaikutukset terveyteen / muutoksen suunta		
Ympäristöhäiriöt	Ei muutoksia. Alueelle edellytetään rakennettavaksi meluaita ja pilaantuneet maat on puhdistettava.	0
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin / muutoksen suunta		

Sosiaalinen ympäristö	Hotellitoiminta soveltuu asumisen yhteyteen.	0
Vaikutukset kulttuuriin / muutoksen suunta		
Kulttuurihistoria	Kaavalla mahdollistetaan alueen rakennusten säilyminen ja suojele.	+

7. Asemakaavan toteutus

7.2 Asemakaavan toteutus

Asemakaavamuutos pohjautuu nykyiseen tilanteeseen, joten se ei edellytä muutoksia. Kaava mahdollistaa vanhan tehdasrakennuksen säilyttämisen ja uuden käyttötarkoituksen. Korjaustyöt ovat jo alkaneet ja rakennus on tarkoitus ottaa käyttöön mahdollisimman nopeasti.

Uusien kerrostalojen rakentaminen edellyttää mm. merkittävää maaperän puhdistamista, joten niiden toteutusaikataulua ei voida arvioida.

7.2 Asemakaavan tulkintaohjeet

Asemakaavassa osoitettuja talousrakennusten rakennusaloja (t) voidaan käyttää myös autotallien rakentamiseen.

Kaavatyöhön ovat osallistuneet kaavoitusarkkitehti Outi Virola ja kaavavalmistelijä Sanna Kuusikari.

Raumalla 18.9.2020

Outi Virola
kaavoitusarkkitehti

Raumalla
Rauman kaupungin tekninen virasto / kaavoitus

Juha Eskolin
kaavoitusjohtaja

Asemakaavamuutos: korttelin 306 länsiosa
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.8.2019 AK 03–091



Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla kartalle.

Aloite

Maanomistaja hakee asemakaavamuutosta korttelin 684-3-306 länsiosaan. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevan teollisuusrakennuksen säilyttäminen ja muuttaminen hotellikäyttöön. Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on tehnyt päätöksen asemakaavamuutokseen ryhtymisestä 23.1.2018 KVVJ 7 §.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Rauhankadun ja Hakunintien välisellä alueella. Kaava-alue tarkentuu prosessin aikana.

Suunnittelutilanne

Satakunnan maakuntakaavassa (vahvistettu 30.11.2011) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Alue sijoittuu maakuntakaavassa kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk), matkailun kehittämissvyöhykkeelle (mv2) sekä suojavyöhykkeelle (sv1). Alueen eteläpuolella kulkee valtatie (vt) ja alue sijoittuu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön (kh2) läheisyyteen.

Aluetta koskee 25.8.2003 hyväksytty Rauman keskustan osayleiskaava. Osayleiskaavassa alue on osoitettu Asuntoalueeksi (A).

Yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019. Yleiskaavassa 2030 alue on osoitettu Asuntoalueeksi (A). Asuntoalueilla tavoitteena on olemassa olevan rakenteen tehokas

käyttö ja mahdollinen täydentäminen siten, että ei vaaranneta viheralueita, luonto- tai virkistysarvoja. Alueella on huomioitava mahdolliset tulvariskit.

Alueella on voimassa 28.2.2005 hyväksytty asemakaava (AK03–077). Suunniteltu kaavamuutosalue sijoittuu kolmelle eri korttelialueelle: länsiosa on asuinrakennusten korttelialuetta (AK), keskiosa on Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR) ja itäisin osa taas Erillispientalojen korttelialuetta (AO). Kaavassa on annettu määräyksiä mm. melusuojuuksesta ja pilaantuneen maaperän käsittelystä. Rakentamista ja kaupunkikuvaa on ohjattu rakentamistapaohjeilla. Kulku tonteille on järjestetty ajoyhteyksinä Rauhankadun puolelta.

Kaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on vanhan teollisuusrakennuksen säilyttäminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen. Kaavamuutoksessa tulee ottaa huomioon mm. valtatie ja ratapihan melu, pilaantuneet maa-alueet, liikenteen ja pysäköinnin aiheuttamat haasteet, lähialueen käyttötarkoitus, sijainti kaupunkirakenteessa, kaupunkikuva ja lähialueen kulttuurihistorialliset arvot.

Kaavoitustyön keskeiset kysymykset

Keskeisiä kysymyksiä ovat mm. alueen käyttötarkoitus, kulttuurihistorialliset arvot ja rakennussuojelu, pilaantunut maaperä, liikennemelu ja muut ympäristöhäiriöt sekä kaupunkikuva.

Vaikutusten arviointi

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

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:		
Rauman kaupunki Kaavoitus	Kanalinranta 3 26100 Rauma	www.rauma.fi
Kaavoitusarkkitehti Outi Virola	puh. 044 793 3672	kaavoitus@rauma.fi
Kaavoitusavustaja Sanna Kuusikari	puh. 044 486 3591	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		
Lida Lampi, jäsen		

Asemakaavamuutos korttelin 306 länsiosa AK 03–091

Aikataulu	2019	2019	2020	
Vaiheet Tiedottaminen osallisille	Aloitus	Luonnos nähtävillä 14 päivää	Ehdotus nähtävillä 30 päivää	Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa
Kaupunkilaiset ja muut kiinnostuneet	Vireilletulokuulutus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Alueen maanomistajat ja maanvuokralaiset	OAS tiedoksi	Kuulutus ja kirje	Kuulutus	Kuulutus
Kaava-alueeseen rajoittuvien tonttien maanomistajat	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Tekninen toimiala: toimialajohtaja, kaupungingeodeetti, tilapalvelu- ja liikelaitosjohtaja, kunnallistekniikan johtaja, suunnittelupäällikkö, viheraluepäällikkö, rakennus-tarkastaja, ympäristönsuojelupäällikkö Sivistystoimiala: toimialajohtaja Sosiaali- ja terveystoimiala: toimialajohtaja Kaupunkikehitysjohtaja, Rauman Vesi	OAS tiedoksi ja kommentteja varten	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Aluepalopäällikkö	OAS tiedoksi	Kommentti	Kuulutus	Kuulutus
Tekninen valiokunta Ympäristö- ja lupalautakunta	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Kuulutus
Terveydensuojeluviranomainen	OAS tiedoksi	Lausunto		
Satakunnan Museo	OAS tiedoksi	Lausunto		Kuulutus
Satakuntaliitto Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY	OAS tiedoksi	Lausunto		Tiedoksi
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes Väylä VR Group	OAS tiedoksi	Lausunto		
Rauman Energia Oy DNA Oy Rauman Vesi	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Tiedoksi
Rauman Ikäihmisten neuvosto Rauman Latu ry Rauman Nuorisovaltuusto Rauman Seudun Lintuharrastajat r.y. Rauman Vammaisneuvosto	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Lehdistö	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaupunkilaisen vaikutusmahdollisuudet	Mielipide OAS:sta Ehdotuksia kaavaa varten	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

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm		11.06.2020		
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi	Asemakaavamuutos Korttelin 306 länsiosa AK03-091					
Kunta	RAUMA	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	684	Kunnan kaavatunnus		03-091		
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm		04.04.2018		
Kaava-alueen pinta-ala	1,40	Uusi ak:n pinta-ala				
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala		1,40		
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm Oma ranta	Muut	Lomarak.paikkojen lkm Oma ranta	Muut	
Yhteenveto aluevarauksista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha+	Kerrosalan muut.k-m ² +
Aluevar. yhteensä	1,4037	100,3	5790	0,41		67
A yhteensä	1,1588	82,6	5790	0,50	-0,0012	67
P yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
Y yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
C yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
K yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
T yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
V yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,2400	0
R yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
L yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
E yhteensä	0,2449	17,4	0		0,2449	0
S yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
M yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
W yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
Yhteenveto maanalaisista tiloista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²		Pinta-alan muut. ha+	Kerrosalan muut.k-m ² +
Maan.til. yht.	0,0000		0		0,0000	0
Rakennussuojelu						
	Suojeltujen rak. lkm		Suojeltujen rak. k-m ²		Suojeltujen rak. muutos lkm+	k-m ² +
Suoj.rak. yht.	2		440		2	440
asemakaava	0		0		0	0
muu	0		0		0	0

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus		0		
Asemakaavan tietojen täyttölomake 2/4		Täyttämispvm		11.06.2020		
Asemakaavan tunnistetiedot						
Asemakaavan nimi	Asemakaavamuutos Korttelin 306 länsiosa AK03-091					
	0					
	0					
Kunta	RAUMA	Ayk:n kaavatunnus	0			
Kuntanumero	684	Kunnan kaavatunnus	03-091			
Hyväksymispvm	00.01.1900					
Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Aluevar. yhteensä	1,4037	100,3	5790	0,41	0,0000	67
A yhteensä	1,1588	82,6	5790	0,50	-0,0012	67
A		0,0			0,0000	0
AK	0,3549	30,6	2800	0,79	0,0849	1004
AR		0,0			-0,2700	-1207
AO	0,4794	41,4	1850	0,39	-0,1406	-870
AL4	0,3244	28,0	1140	0,35	0,3244	1140
		0,0			0,0000	0
P yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
P					0,0000	0
Y yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
Y					0,0000	0
C yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
C					0,0000	0
K yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
K					0,0000	0
T yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
T					0,0000	0
V yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,2400	0
V					0,0000	0
VL	0,0000				-0,2400	0
					0,0000	0
R yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
R					0,0000	0
L yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
L					0,0000	0
E yhteensä	0,2449	17,4	0		0,2449	0
E		0,0			0,0000	0
EV	0,2449	100,0			0,2449	0
S yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
S					0,0000	0
M yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
M					0,0000	0
W yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
W					0,0000	0

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristök.		0
Asemakaavan tietojen täyttölomake 4/4		Täyttämispvm		11.06.2020
Asemakaavan tunnistetiedot				
Asemakaavan nimi	Asemakaavamuutos Korttelin 306 länsiosa AK03-091			
	0			
	0			
Kunta	RAUMA	Ayk:n kaavatunnus	0	
Kuntanumero		684 Kunnan kaavatunnus	03-091	
Hyväksymispvm	00.01.1900			
Rakennussuojelu				
	Suojeltujen rakennusten		Suojeltujen rakennusten muutos	
	lkm	kerrosala k-m ²	lkm+	kerrosala k-m ² +
Suoj.rak. yht.	2	440	2	440
<i>suojellut rak.</i>	2	440	2	440
asemakaava				
muu				

201 § Kaavalausunto: asemakaavaluonnos 03-091, Korttelin 306 länsiosa

TEKVA 201 §

22.10.2019

RAU/1041/10.02.03/2017

Maanmittausinsinööri Ari-Pekka Asikainen 16.10.2019:**Kaavatyö**

Kaavamuutosalue sijaitsee 3. kaupunginosassa, Rauhankadun ja Hakunintien (valtatie 12) välisellä alueella. Alue rajautuu lännessä Raumanmerenkatuun. Maanomistaja on hakenut alueen kaavanmuutosta. Alueen asemakaava on n. 14 vuotta vanha ja merkittävilta osin toteutumatta. Kaavaa ei voida pitää ajanmukaisena.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on vanhan teollisuusrakennuksen säilyttäminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen sekä toteutumattoman asuinalueen uudelleenjärjestely. Kaavamuutoksessa huomioidaan mm. valtatie ja ratapihan melu, pilaantuneet maa-alueet, liikenteen ja pysäköinnin aiheuttamat haasteet, lähialueen käyttötarkoitus, sijainti kaupunkirakenteessa, kaupunkikuva ja lähialueen kulttuurihistorialliset arvot. Kaavamuutoksen tavoitteet ovat maakuntakaavan ja yleiskaavojen mukaisia.

Asemakaavassa on säilytetty olemassa oleva korttelirakenne, mutta järjestetty se uudelleen siten, että vanha tehdasrakennus sekä olemassa olevat pientalot säilyvät omilla tonteillaan. Vanha tehdasrakennus ja pientalot on kaavassa suojeltu. Uusi rakentaminen on keskittynyt vanhan tehdasrakennuksen ja valtatie väliselle alueelle, jolle kaava mahdollistaa kahden kolmekerroksisen kerrostalon rakentamisen. Kaavamuutosalueen itäosassa jatkuu nykyisen kaavan pientalomainen rakenne.

Kaavoitus pyytää teknisen valiokunnan lausuntoa luonnosvaiheesta 31.10.2019 mennessä. Kaava-aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: <https://www.rauma.fi/kortteli-306-lansiosa-asebakaavamuutos/>

Kiinteistö- ja mittausoimi

Kiinteistö- ja mittausoimi on ollut mukana asemakaavamuutoksen valmistelutyössä. Kiinteistö- ja mittausoimella ei ole luonnokseen huomautettavaa.

AluepalvelutSuunnittelupäällikkö Riikka Pajuoja 17.10.2019:

Korttelin 306 länsiosan eli Ernamon kenkätehtaan korttelin asemakaavaa on valmisteltu yhteistyössä aluepalveluiden ja kaavoituksen kanssa. Liikennöinti asemaakaavassa osoitetuilta kiinteistöiltä tapahtuu pääosin Rauhankadulle asemakaavassa osoitettujen ajoyhteyksien kautta. Alueen eteläpuolitse kulkevalle VT 12:lle eli Hakunintielle ei osoiteta asemaakaavassa ajoneuvoliittymiä. Asemakaavan korttelin länsiosan kiinteistöille ajoyhteys on merkitty Kaalamonpuiston läpi Raumanmerenkadulle, kohtaan jolla sijaitsee myös nykyinen ajoneuvoliittymä.

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

Toimialajohtaja Tomi Suvanto 17.10.2019:

Ehdotus: Valiokunta saattaa kaavoittajan tietoon yllä mainitut asiat.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietojen antaja:

maanmittausinsinööri Ari-Pekka Asikainen

puh. 044 403 6001

ari-pekka.asikainen@rauma.fi

ja

suunnittelupäällikkö Riikka Pajuoja

puh. (02) 834 4623

riikka.pajuoja@rauma.fi

92 § Lausunto korttelin 3-306 länsiosan asemakaavan muutosluonnoksesta (AK 03-091)

YMPLA 92 §

1.10.2019

RAU/1041/10.02.03/2017

Ympäristönsuojelupäällikkö Juha Hyvärinen 20.9.2019:

Voimassa olevassa asemakaavassa lähtökohtana on ollut nykyisen rakennuskannan purkaminen ja uusien paritalojen, rivitalojen ja kerrostalon rakentaminen. Asemakaava ei kuitenkaan ole toteutunut nyt suunnittelun kohteena olevalla alueen osalla. Kepema Oy on hakenut asemakaavamuutosta korttelin länsiosaan, Rauhankadun ja Hakunintien väliselle alueelle. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on säilyttää olemassa oleva teollisuusrakennus (ent. Ernamon kenkätehdas) Rauhankadun varrella ja muuttaa käyttötarkoitus hotelliksi. Rakennuksen säilyttäminen ja sen käyttötarkoituksen muutos vaikuttavat lähialueen muihinkin tontteihin mm. kulkuyhteyksien ja paikoitusalueiden osalta.

Kaavoitus on pyytänyt ympäristö- ja lupalautakunnan lausunnon 31.10.2019 mennessä. Asemakaava-aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: <https://www.rauma.fi/kortteli-306-lansiosa-asebakaavamuutos/>

Keskustan osayleiskaavassa tontti on osoitettu asuntoalueeksi (A), samoin valmisteilla olevassa yleiskaavassa 2025.

Asemakaavamuutosluonnos mahdollistaa vanhan suojellun tehdasrakennuksen säilymisen ja käyttämisen asumiseen, toimistotilaksi tai hotelli- ja majoitustoimintaan. Myös alueen länsiosassa sijaitsevat pientalot on osoitettu suojeltaviksi. Kaava-alueen keskelle on osoitettu rakennusalat kahdelle uudelle kolmikerroksiselle asuinkerrostalolle.

Kaavassa on annettu määräyksiä mm. melusuojauksesta: ratapihalta aiheutuvan melun torjumiseksi on rakennettava meluaita tai –melusuoja. Maaperän pilaantuneisuudesta on tilattu selvitys. Tiedossa ei ole vielä tuloksia, joihin ottaa kantaa. Pilaantuneen maaperän suhteen menettely on varsin vakiintunut ja lainsäädännöllä ely-keskuksen päätösmenettelyn ohjaama.

Ympäristönsuojeluyksikön osalta asemakaavan muutosluonnoksesta ei ole huomautettavaa.

Rakennustarkastaja Timo Heinilä 20.9.2019: Rakennusvalvonnan osalta asemakaavan muutosluonnoksesta ei ole huomautettavaa.

Ympäristönsuojelupäällikkö Juha Hyvärinen 20.9.2019:

Ehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta toteaa lausuntonaan, ettei korttelin 3-306 länsiosan asemakaavan muutosluonnoksesta ole huomautettavaa.

Päätös: Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Lisätietojen antaja:

Kaavoitusarkkitehti Outi Virola

puh. 044 793 3672
kaavoitus@rauma.fi

Lähetetty: Aro Jonna
torstai 17. lokakuuta 2019 14:31
Vastaanottaja: Kaavoitus
Aihe: VL: Lausuntopyyntö Korttelin 306 länsiosaa (AK:03-091)

LIITE 3

Hei!

Rauman kaupungin terveysuojeluviranomainen ei anna lausuntoa Korttelin 306 länsiosan asemakaavan luonnosvaiheesta.

Ystävällisin terveisin
Jonna Aro

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

RAUMAN KAUPUNKI
Ympäristöterveydenhuolto
Lensunkatu 9, 26100 RAUMA



Lähetetty: Kuusikari Sanna
Lähetetty: 12. syyskuuta 2019 8:58
Vastaanottaja: Kirjaamo Tevi <Kirjaamo.Tevi@rauma.fi>; Kirjaamo Ympla <kirjaamo.ympla@rauma.fi>; Terveysvalvonta <terveysvalvonta@rauma.fi>; Satakunnan museo (Nummelin Liisa) <liisa.nummelin@pori.fi>; Satakunnan museo (Koivisto Leena) <leena.koivisto@pori.fi>; Satakuntaliitto <kirjaamo@satakunta.fi>; Valkama Päivi (ELY) <paivi.valkama@ely-keskus.fi>; kirjaamo@tukes.fi; Kirjaamo <kirjaamo@vayla.fi>; Rauman Energia Oy <suunnittelu@raumanenergia.fi>; matti.lehtonen@voimatel.fi; Kylä-Kause Jarmo <Jarmo.Kyla-Kause@rauma.fi>; kirjaamo@vr.fi; Suonpää Juha <juha.suonpaa@satapelastus.fi>
Aihe: Lausuntopyyntö Korttelin 306 länsiosaa (AK:03-091)

Hei,

Rauman kaupungin kaavoitus pyytää lausuntoanne Korttelin 306 länsiosan (AK:03-091) asemakaavan luonnosvaiheesta. Pyydämme lausuntoja saapuvaksi **31.10.2019** mennessä.

Asemakaavan aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: <https://www.rauma.fi/kortteli-306-lansiosa-asebakaavamuutos/>
Mikäli katsotte, että teillä ei ole lausuttavaa kaavasta, pyydämme ilmoittamaan siitä sähköpostitse.

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>



Lähetäjä: REO Suunnittelu <suunnittelu@raumanenergia.fi>
Lähetetty: perjantai 13. syyskuuta 2019 13:10
Vastaanottaja: Kuusikari Sanna
Aihe: VS: Lausuntopyyntö Korttelin 306 länsiosan (AK:03-091)

LIITE 3

Hei,

Rauman Energialla/Rauman Energia Sähköverkolla ei ole lausuttavaa Korttelin 306 länsiosan (AK:03-091) asemakaavan luonnosvaiheesta.

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: Kuusikari Sanna <Sanna.Kuusikari@rauma.fi>

Lähetetty: torstai 12. syyskuuta 2019 8.58

Vastaanottaja: Kirjaamo Tevi <Kirjaamo.Tevi@rauma.fi>; Kirjaamo Ympla <Kirjaamo.ympla@rauma.fi>; Terveysvalvonta <terveysvalvonta@rauma.fi>; Satakunnan museo (Nummelin Liisa) <liisa.nummelin@pori.fi>; Satakunnan museo (Koivisto Leena) <leena.koivisto@pori.fi>; Satakuntaliitto <Kirjaamo@satakunta.fi>; Valkama Päivi (ELY) <paivi.valkama@ely-keskus.fi>; Kirjaamo@tukes.fi; Kirjaamo <Kirjaamo@vayla.fi>; REO Suunnittelu <suunnittelu@raumanenergia.fi>; matti.lehtonen@voimatel.fi; Kylä-Kause Jarmo <Jarmo.Kyla-Kause@rauma.fi>; Kirjaamo@vr.fi; Suonpää Juha <juha.suonpaa@satapelastus.fi>

Aihe: Lausuntopyyntö Korttelin 306 länsiosan (AK:03-091)

Hei,

Rauman kaupungin kaavoitus pyytää lausuntoanne Korttelin 306 länsiosan (AK:03-091) asemakaavan luonnosvaiheesta. Pyydämme lausuntoja saapuvaksi **31.10.2019** mennessä.

Asemakaavan aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: <https://www.rauma.fi/kortteli-306-lansiosa-asebakaavamuuotos/>
Mikäli katsotte, että teillä ei ole lausuttavaa kaavasta, pyydämme ilmoittamaan siitä sähköpostitse.

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/>



Lausunto koskien korttelin 306 länsiosan (AK:03-091) asemakaavan luonnosvaihetta

Pyydettyinä lausuntona korttelin 306 länsiosan asemakaavan luonnokseen totean seuraavaa:

Poistuvan asemakaavan korttelin 307 tonttien 30-33 vesihuolto on rakennettu Asunto Oy Rauman Otanhelmi 3:n toimesta kuten myös uuteen asemakaavaan jäävien tonttien 26-29. Yhtiö on aikoinaan rakentanut valmiit liittymät kaikille tonteille, joista neljä jää nyt siis käyttämättä. Nämä liittymät lienee paras poistaa asunto-osakeyhtiön toimesta kaavan toteutumisen yhteydessä. Tonteilla oleva verkosto ei siis ole Rauman Veden verkostoa.

Tontin 37 vesihuolto on toteutettu Rauhankadulta ja mikäli sitä joudutaan saneeraamaan, se suunta on edelleen mahdollinen.

Tontin 39 vesihuolto on mahdollista toteuttaa Rautatienkadun puolelta.

Tontille 38 ei ole osoitettu muuta yhteyttä kadulle kuin ajoyhteys Rauhankadulle. Vesihuollon toteuttamisen kannalta parempi vaihtoehto olisi, että tontti ulottuisi katualueeseen asti vähintään 6 metrin levyisenä alueena.

Tonttien 40 ja 41 vesihuoltoon kaavamuutoksella ei ole vaikutusta.

Jarmo Kylä-Kause
verkostoinsinööri



28.10.2019

Rauman kaupunki / kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite: Lausuntopyyntö 12.09.2019

Korttelin 306 länsiosan asemakaavanmuutos, luonnosvaihe päivätty 22.8.2019, Rauman kaupunki

Kaavahanke ja Suunnittelutilanne

Suunnittelualueena on korttelin 306 länsiosa. Alue sijaitsee Rauhankadun ja Hakunintien (valtatie 12) välisellä alueella. Alue rajautuu lännessä Raumanmerenkatuun. Suunnittelualue sijoittuu asuntoalueen reunavyöhykkeelle, sillä alueen länsipuolelta alkaa teollisuusalue, joka ulottuu satamaan asti.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on vanhan teollisuusrakennuksen säilyttäminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen hotellikäytön mahdollistavaksi sekä toteutumattoman asuinalueen uudelleenjärjestely.

Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu kaupunkikehittämisen ja matkailun kehittämisvyöhykkeille sekä suojavyöhykkeelle. Suunnittelualueen eteläpuolelle on osoitettu päärata ja valtatie. Vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty 17.5.2019 ja kaava on tullut voimaan 20.9.2019. Vaihemaakuntakaavassa 2 suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Lisäksi suunnittelualue rajoittuu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

Rauman koko kaupungin aluetta koskeva yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019 ja kaava on tullut voimaan. Yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu asuntoalueelle (A). Rauman keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on hyväksytty 25.8.2003. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi (A), jota kehitetään pienin toimenpitein.

Alueella on voimassa 28.2.2005 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa alueella on erityyppisiä asuinkortteleita (AK, AR ja AO) sekä länsiosassa lähivirkistysaluetta (VL).

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto

Kulttuuriympäristö

ELY-keskus näkee hyvänä, että laaditun asemakaavanmuutosluonnoksen mukaan vanha tehdasrakennus ja asuinpientalot suojellaan laadittuun rakennusinventointiin perustuen. Määräyksiä on kuitenkin vielä tarpeen täydentää sekä suojeltavaa rakennusta koskevilla määräyksillä, että muilla rakentamista ohjaavilla määräyksillä. Myös kerrosluvut ja rakennusoikeudet olisi syytä esittää kaavassa. Kaavaselostuksen mukaan alueen rakentamista tullaan ohjaamaan myös rakentamistaohjeilla, joiden keskeiset kohdat olisi hyvä sisällyttää kaavamääräyksiin. Kaavan vaikutuksia koskevaa arviointia on tarpeen täydentää havainnollistamalla ja arvioimalla kaavanmuutoksen vaikutuksia ympäröivään maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

Maantiiliikenne

Maantiiliikenteen osalta ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa.

Hulevedet

Kaavassa tulee arvioida mahdollisuudet hulevesien muodostumisen ehkäisemiseen, paikalliseen hallintaan ja tarvittaessa viivyttämiseen.

Melu ja tärinä

Kaavaa laadittaessa tulee olla käytössä ajantasaiset ja riittävät selvitykset sekä melun että tärinän osalta. Myös väylävirasto on lausunnossaan kiinnittänyt huomiota asiaan. Selvitysten pohjalta tulee esittää tarpeelliset kaavamääräykset, joissa tulee ottaa huomioon paitsi korttelialueiden, myös lähivirkistysalueen suojaaminen haittavaikutuksilta.

Pilaantuneet maa-alueet

Kaava-alueelle sijoittuu kaksi maaperän tilan tietojärjestelmässä (MATTI) olevaa kohdetta. Toisella kohteista (70451) on tehty maaperän puhdistustöitä ja se on merkitty MATTI-järjestelmään kohteena, jolla ei ole puhdistustarvetta. Puhdistustöiden yhteydessä alueella olevan betonilaatan alle jäi metallipitoisia maa-aineksia. Metallipitoiset maa-ainekset sai jättää betonilaatan alle, mikäli betonilaattaa ei muiden rakennustöiden yhteydessä rikota tai poisteta. Kyseinen betonilaatta jää ilmeisesti nyt kaavoitettavan alueen ulkopuolelle. Myös Rautatienkadun varteen jäi jäännöspitoisuuksia, jotka on huomioitava alueelle tehtävissä maankaivutöissä.

Toinen kohteista (70452) on merkitty MATTI-järjestelmään kohteena, jolla on selvitystarve. Alueella on toiminut nahkateollisuutta. Vuonna 2004 kohteen 70451 alueella tehtyjen puhdistustöiden yhteydessä otettujen jäännöspitoisuusnäytteiden perusteella puhdistetun kiinteistön ja naapurikiinteistön rajalle sekä Rautatienkadun varteen maaperään jäi korkeita metallipitoisuuksia.

Jäännöspitoisuusnäytteissä todettujen metallipitoisuuksien johdosta osalla alueista olevista kiinteistöistä on MATTI-järjestelmään merkitty maankäyttörajoite. Tehdyt tutkimukset eivät kuitenkaan ole riittäviä alueen maaperän puhdistustarpeen arvioimiseksi. Alueen maaperän haitta-ainepitoisuudet onkin tutkittava, ennen kuin alueelle voidaan kohdistaa rakennustoimenpiteitä.

Kaavaluonnoksessa ainoastaan AK-alue ja itäisempi AO-alue on merkitty saa-merkinnällä, joissa pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Alueen nykyisessä kaavassa myös luonnoksen AL4-alue sekä läntisempi AO-alue, on merkitty saa-merkinnällä. ELY-keskuksen tiedossa ei ole, että alueilla olisi toistaiseksi tehty maaperän tutkimus- tai puhdistustöitä, ja siksi myös AL4- ja läntisempi AO-alue tulisi merkitä saa-merkinnällä.

Muuta

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan suojeltaville asuinpientaloille osoitettua kulkuyhteyttä olisi vielä tarpeen tarkastella liikenneturvallisuuden (sekä ajoneuvo- että kevyen liikenteen) näkökulmasta ja tutkia mahdollisia muita vaihtoehtoja. Osoitettu ajoyhteys Raumanmerenkadulta näyttäisi mahdollistavan kulkuyhteyden puiston kautta myös hotellitontille (AL4), jonka liikennöinti ELY-keskuksen näkemyksen mukaan olisi parasta hoitaa kokonaan Rauhankadun puolelta. Pysäköintitarpeita olisi hyvä tarkastella kaavassa ja esittää niistä tarpeelliset määräykset. Mikäli AL4 -tontin länsipäähän on tarvetta osoittaa pysäköimispaikka, ehdottaa ELY-keskus sijoittamaan sen etäämmälle AO-tontista ja lisäksi istutusmääräystä pysäköimispaikkojen ympäröintiin.

ELY-keskuksella ei ole toimialtaan muuta lausuttavaa. Tämä lausunto sisältää myös ELY-keskuksen L-vastuualueen lausunnon.

Yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Päivi Valkama

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI sähköpostilla Satakuntaliitto ja Satakunnan Museo
VARELY / Veijo Heikkilä, Raimo Järvinen, Erika Liesegang ja Kirsti Virkki

Tämä asiakirja VARELY/4046/2019 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/4046/2019 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Rauhala Risto 30.10.2019 13:26

Esittelijä Valkama Päivi 30.10.2019 13:23



Rauman kaupunki
Kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi
outi.virola@rauma.fi

viite: Lausuntopyyntöne 12.9.2019

LAUSUNTO RAUMAN KAUPUNGIN KORTTELIN 306 LÄNSIOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN LUONNOKSESTA

Rauman kaupunki on pyytänyt Satakuntaliitolta lausuntoa Korttelin 306 länsipään asemakaavan muutoksesta. Asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijaitsee noin 2 km etäisyydellä Rauman kaupungin keskustasta itään Rauhankadun ja Hakunintien (valtatie 12) välisellä alueella. Kaavaselostuksen mukaan asemakaavamuutoksen tavoitteena on vanhan teollisuusrakennuksen säilyttäminen (Ernamon kenkätehdas) ja käyttötarkoituksen muuttaminen sekä toteutumattoman asuinalueen uudelleenjärjestely. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on todettu, että kaavamuutoksessa tulee ottaa huomioon mm. valtatie ja ratapihan melu, pilaantuneet maa-alueet, liikenteen ja pysäköinnin aiheuttamat haasteet, lähialueen käyttötarkoitus, sijainti kaupunkirakenteessa, kaupunkikuva ja lähialueen kulttuurihistorialliset arvot.

Kaavoitustilanne

Korttelin 306 länsipään asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijoittuu Satakunnan maakuntakaavassa (YM 30.11.2011/KHO 13.3.2013) kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk), matkailun kehittämisvyöhykkeille (mv2 ja mv3) ja suojavyöhykkeelle (sv1). Suunnittelualueen eteläpuolelle on Satakunnan maakuntakaavassa osoitettu päärata (pr) ja valtatie (vt). Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (MV 17.5.2019) Korttelin 306 länsipään asemakaavan muutoksen suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualue rajautuu pohjois- ja itäreunastaan Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi osoitettuun alueeseen (III kaupunginosa, Urheilukatu, saaristokatu, Rauhankatu ja Rautatienkatu ympäristöineen).

Rauman kaupunginvaltuusto on hyväksynyt koko kunnan aluetta koskevan Rauman yleiskaavan 2030 kokouksessaan 25.3.2019. Korttelin 306 länsipään asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijoittuu Rauman yleiskaavassa 2030 osoitetulle asuntoalueelle (A). Suunnittelualue rajautuu idästä ja pohjoisesta merkittäväksi kulttuuriympäristöksi osoitettuun alueeseen (kh). Kulttuuriympäristön merkintä sisältää valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesi merkittävät kulttuuriympäristöt sekä maisema-alueet. Lisäksi suunnittelualue rajautuu etelästä ja lännestä selvitysalueeseen (SEL). Suunnittelualue sijoittuu myös yleiskaavassa osoitettuun vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeeseen (sv1, konsultointivyöhyke). Asemakaavan muutoksen suunnittelualueen eteläpuolella on yleiskaavassa osoitettu valtatie ja rata.

SÄHKÖISESTI ALLEKIRJOITETTU

Vaihde: (02) 620 4300
Roslöf Susanna, Maakunta-arkkitehti 15.10.2019

etunimi.sukunimi@satakunta.fi Y-tunnus

Postiosoite: PL 260, 28101 PORI Käyntiosoite: Pohjoisranta 11 D, 28100 PORI
Liuska-Kankaanpää Päivi, Alueiden käytön johtaja 21.10.2019

www.satakuntaliitto.fi

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyv. 28.2.2005) suunnittelualueelle on osoitettu asuinkeuhkalojen korttelialuetta (AK), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR), erillispientalojen korttelialuetta (AO) ja lähivirkistysaluetta (VL).

Kannanotot

Satakuntaliitto kiittää Rauman kaupunkia lausuntopyynnöstä ja toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole 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. Rauman kaupungin Korttelin 306 länsipään asemakaavan muutoksen suunnittelualueella on voimassa Rauman kaupungin yleiskaava 2030, joten Satakunnan maakuntakaava ei ole alueella voimassa. Korttelin 306 länsipään asemakaavan muutoksen ratkaisu on pääpiirteissään Rauman kaupungin yleiskaavan 2030, Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tavoitteiden mukainen.

Satakuntaliitto pitää hyvänä ratkaisuna suunnittelualueelle sijoittuvien, vuonna 1959 rakennettujen tehtaan johtajan ja teknillisen johtajan asuinrakennusten sekä vuonna 1958 valmistuneen Ernamon kenkätehtaan osoittamista suojeltuina rakennuksina. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräykseen, jonka mukaan yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen liittyvä uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta. Jatkosuunnittelussa tulee vaikutusten arviointiin perustuen pohtia kolmikerroksisten keuhkalojen soveltuvuutta suunnittelualueelle, joka sijoittuu myös maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön läheisyyteen.

Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan tai Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 perusteella lausunnolla olevasta Rauman kaupungin Korttelin 306 länsipään asemakaavan muutoksen luonnoksesta muuta lausuttavaa.

Lausunnon on valmistellut:

Susanna Roslöf, maakunta-arkkitehti, susanna.roslof@satakunta.fi, +358 44 711 4334

SATAKUNTALIITTO

Tiedoksi: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Satakunnan Museo

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

SÄHKÖISESTI ALLEKIRJOITETTU

Roslöf Susanna, Maakunta-arkkitehti 15.10.2019

Liuska-Kankaanpää Päivi, Alueiden käytön johtaja 21.10.2019

etunimi.sukunimi@satakunta.fi
Pohjoisranta 11 D, 28100 PORI

Y-tunnus 0830322-5
www.satakuntaliitto.fi

1.11.2019

1196/36/2019

Rauman kaupunki
PL 41
26101 RAUMA

kaavoitus@rauma.fi

Lausuntopyyntö 12.9.2019

Asia

Lausunto korttelialue 306 länsiosan asemakaavamuutokseen

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on vastaanottanut lausuntopyyntönne koskien Rauman kaupungin korttelialueen 306 asemakaavan muutosta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevan teollisuusrakennuksen säilyttäminen ja muuttaminen hotellikäyttöön.

Tukesin tietojen mukaan sataman alueella tai sen läheisyydessä sijaitsevista laajamittaista vaarallisten kemikaalien varastointia ja käyttöä harjoittavista kohteista ei tällä hetkellä aiheudu kaavoitettavalle alueelle vaaraa, joka estäisi asemakaavamuutoksen. Huomioitava kuitenkin on, että satamassa toimivien kohteiden toiminta voi luonteeltaan olla muuttuvaa ja odotettavissa voi olla nykyisestä poikkeavia kemikaalien varastointitarpeita. Kaavamuutoksen toteutumisen myötä satamassa ei sallita sellaisia kemikaaleja, joiden leviämismallinnuksissa hotelli joutuisi vaaravyöhykkeelle.



Leena Ahonen
ryhmäpäällikkö



Matti Nissilä
ylitarkastaja

Rauman kaupunki
Kaavoitus

kaavoitus@rauma.fi

Viite: lausuntopyyntö 12.9.2019 (RAU 1041/2017)

Lausunto Korttelin 306 länsiosan asemakaavan muutosluonnoksesta (AK 03-091)

Väylävirasto on tutustunut asemakaavan muutosluonnokseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee noin 1,3 kilometriä Rauman ydinkeskustasta länteen. Alue rajautuu valtatie 12, Raumanmerenkadun ja Rauhankadun väliselle alueelle. Alueen eteläpuolelle sijoittuu Rauman ratapiha. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on vanhan teollisuusrakennuksen säilyttäminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuihin päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Melun osalta kaavoituksessa on noudatettava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melun ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (sisätiloissa hetkellinen maksimimelu yöaikaan alle 45 dB AF-max). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lprm) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi

15.10.2019

ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa $V_{w,95} \leq 0,30$ mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa $V_{w,95} \leq 0,60$ mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569). Liikenteen tärinästä ja runko-melusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006), Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisuissa on annettu tärinään liittyviä suosituksia. Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: <http://www.vtt.fi/publications/index.jsp>.

Väylävirasto muistuttaa, että melun- ja tärinätorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja tärinätorjunta-tarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinätorjunnan kustannuksiin.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Asian on esitellyt asiantuntija, maankäyttö Ville Vuokko ja ratkaissut apulaisjohtaja Jussi Lindberg.

Tiedoksi

Veli-Matti Hirvonen
Heikki Virtanen
Ville Kandell, Ramboll CM Oy
Jouni Juuti
Terhi Haapaniemi
Varsinais-Suomen ELY-keskus, L-vastuualue
Varsinais-Suomen ELY-keskus, Y-vastuualue

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu

Asian VÄYLÄ/5555/03.01.02/2019 asiakirja

Lista allekirjoittajista

Allekirjoittaja

Todennus

Ville Vuokko

15.10.2019 13:46:51

Asianhallinta

15.10.2019 13:46:49

Jussi Lindberg

15.10.2019 16:36:31

Proxy

15.10.2019 16:36:05



12.9. 2019 Matti Lehtonen

LAUSUNTO

Rauman kaupunki

Tekninen virasto/ kaavoitus
PL 104
26101 RAUMA

Korttelin 306 länsiosa (AK:03-091) asemakaavamuutoksen luonnosvaihe.

DNA Oyj (DNA) on tutkinut osaltaan Korttelin 306 asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen ja toteamme seuraavaa:

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

Kalaamon lähivirkistysalueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida asemakaavamuutoksessa.

Pääsääntöisesti kaapelit sijaitsevat jalankullulle varatulla alueella.

AL4 korttelin luoteiskulmassa sijaitsevat puhelin ja kaapeli-tv jakamot.

Jos asemakaavamuutoksessa olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava sijainti.

Tarvittaessa toimitamme reittitiedot kaapeleista.

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

Yhteistyöterveisin

DNA Oyj:n puolesta

Matti Lehtonen

Raumalla syyskuun 12 päivänä 2019

Voimatel/Johtoverkot/Rakennuttaminen

Korttelin 306 länsiosa (Ernamon kenkätehdas) AK 03–091

Luonnos nähtävillä 6. – 30.9.2019

Lausuntokooste ja vastineet -luonnosvaihe

Teknisellä valiokunnalla ja Ympäristö- ja lupalautakunnalla ei ollut huomautettavaa.

Rauman kaupungin terveydensuojeluviranomainen sekä Rauman Energia ilmoittivat, että eivät anna lausuntoa.

Rauman Vesi 9.10.2019:

Lausunnossa käsitellään tonttien mahdollista vesihuoltoa ja todetaan, että tontin 38 tulisi ulottua katualueeseen asti vähintään 6m levyisenä alueena.

Vastine:

Alueen kiinteistöjako on haasteellinen, joten tontin 38 ulottamista katualueeseen asti ei voida pitää tarkoituksenmukaisena. Tontin vesihuollon järjestämiseksi alueelle on kuitenkin syytä osoittaa maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Varsinais-Suomen ELY-keskus 28.10.2019:

ELY-keskus näkee hyvänä, että vanha tehdasrakennus ja asuinpientalot suojellaan. Määräyksiä on syytä täydentää ja kaavan vaikutuksia koskevaa arviointia on syytä täydentää havainnollistamalla ja arvioimalla kaavamuutoksen vaikutuksia ympäröivään maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

Kaavassa tulee arvioida mahdollisuudet hulevesien muodostumisen ehkäisemiseen, paikalliseen hallintaan ja tarvittaessa viivyttämiseen.

Tarvitaan ajantasaiset ja riittävät selvitykset sekä melun että tärinän osalta ja näiden pohjalta tulee esittää tarpeelliset kaavamääräykset.

Koko kaava-alue tulee merkitä /saa merkinnällä.

Kulkuyhteyttä tonteille 40 ja 41 tulee tarkastella liikenneturvallisuuden näkökulmasta ja tutkia mahdollisia vaihtoehtoja. Tontin 37 liikennöinti olisi parasta hoitaa kokonaan Rauhankadun puolelta. Pysäköintitarpeet ja määräykset on syytä esittää kaavassa.

Mikäli tontin 37 länsipäähän on tarpeen osoittaa pysäköimispaikka, ehdottaa ELY-keskus sijoittamaan sen etäämmälle AO-tontista ja lisäksi istutusmääräystä pysäköimispaikkojen ympäröintiin.

Vastine:

Suojelumääräyksiä ja kaavan vaikutusten arviointia tulee täydentää lausunnossa esitetyllä tavalla.

Kaavassa on tarpeen esittää hulevesien hallintaan liittyvä määräys sekä tärinä- ja meluselvitysten perusteella tarpeelliset määräykset.

Kaava-alue on syytä merkitä /saa merkinnällä ja lisäksi antaa maaperän puhdistamista koskeva yleismääräys.

Kaavaehdotuksessa on syytä esittää pysäköintimääräykset ja tarkentaa pysäköintipaikkojen sijaintia sekä niiden ympäristömääräyksiä.

Kulkuyhteyksien eri vaihtoehtoja on arvioitu suhteessa liikennemääriin ja liikenneturvallisuuteen. Tontilta 37 (AL4) on osoitettu liittymät sekä Rauhankadulle että Raumanmerenkadulle, jolloin toiminnan aiheuttama liikenne jakautuu kahteen eri suuntaan eikä siten kuormita yhtä liittymäsuuntaa. Raumanmerenkadun liittymä sijoittuu haasteelliseen paikkaan, mutta liikennemäärät ovat vähäisiä (tontin 37 huoltoliikenne ja henkilökunta) sekä kaksi pientalotonttia (tontit 40 ja 41). Myös näkyvyys liittymässä on hyvä.

Tonteille 40 ja 41 kuljetaan nykyisinkin Raumanmerenkadun liittymästä (Kaalamonpuiston poikki), mutta kuitenkin korttelialueen kautta. Kun tontit 37, 38 ja 39 otetaan käyttöön, kulkua pientalotonteille ei ole enää tarkoituksenmukaista järjestää korttelialueen kautta. Myöskään valtatielle (vt12) ei ole mahdollista osoittaa liittymiä.

Pientalotonteille (40 ja 41) kulku on osoitettu kaavassa osittain yhdistettyä kevyenliikenteenväylää pitkin. Ratkaisu ei ole liikenneturvallisuuden kannalta paras mahdollinen, mutta ajoneuvoliikenne kahdelle pientalotontille on vähäistä ja kyseinen kevyenliikenteenväylä ei ole osa kaupungin pääpyörätieverkkoa; liikenteellisesti merkittävä kevyenliikenteenväylä sijaitsee Raumanmerenkadun länsipuolella, ja Kaalamonpuiston poikki osoitettu väylä on lähinnä puistopolun kaltainen yhteys.

Satakuntaliitto 14.10.2019

Satakuntaliitto pitää hyvänä ratkaisuna asuinrakennusten ja Ernamon kenkätehtaan osoittamista suojeltuina rakennuksina. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräykseen, jonka mukaan yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen liittyvä uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta. Jatkosuunnittelussa tulee vaikutusten arviointiin perustuen pohtia kolmikerroksisten kerrostalojen soveltuvuutta suunnittelualueelle, joka sijoittuu myös maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön läheisyyteen.

Vastine:

Kaavamuutoksen tavoitteena on asuinrakennusten ja vanhan teollisuusrakennuksen suojeleminen ja vastaavan rakennusoikeuden käyttäminen tonteilla 38 ja 39. Rakennusoikeuden tehokas käyttäminen ja kaava-alueen rakentuminen edellyttävät kolmikerroksista ratkaisua. Tämä tehokkaampi rakentaminen sijoittuu korttelialueen keskelle, valtatie varteen, mahdollisimman etäälle maakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä. Lisäksi hakijan esittämissä alustavissa luonnoksissa rakennusten ylimmän kohdan korkeusasema ei merkittävästi eroa alueelle jo rakennetuista rakennuksista.

Nämä perusteet ja lähtökohdat on tarpeen lisätä kaavaselostukseen ja vaikutusten arviointiin.

Satakunnan Museo 5.11.2019

Satakunnan Museo pitää onnistuneena ratkaisua, jossa vanhoille pientaloille sekä entiselle Ernamon kenkätehtaalle on kullekin osoitettu omat tonttinsa (37, 40 ja 41) ja kerrostalon rakennusoikeus on siirretty ennestään rakentamattomalle alueelle (tontit 38 ja 39).

Satakunnan Museo esittää tarkennuksia suojelumääräyksiin, tonttien käsittelyä koskevia ohjeita, vanhan tehdasrakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen huomioimista suojelumääräyksessä sekä kerroslukujen ja rakennusoikeuksien esittämistä kaavassa.

Vastine:

Lausunnossa esitetyt tarkennukset suojelumääräyksiin, tonttien käsittelyä koskevat ohjeet sekä kerrosluvut ja rakennusoikeudet tulee esittää kaavassa.

Tukes 1.11.2019

Tukesin tietojen mukaan sataman alueella tai sen läheisyydessä sijaitsevista laajamittaista vaarallisten kemikaalien varastointia ja käyttöä harjoittavista kohteista ei tällä hetkellä aiheudu kaavoitettavalle alueelle vaaraa, joka estäisi asemakaavamuutoksen. Huomioitava kuitenkin on, että satamassa toimivien kohteiden toiminta voi luonteeltaan olla muuttuvaa ja odotettavissa voi olla nykyisestä poikkeavia kemikaalien varastointitarpeita. Kaavamuutoksen toteutumisen myötä satamassa ei sallita sellaisia kemikaaleja, joiden leviämismallinnuksissa hotelli joutuisi vaaravyöhykkeelle.

Vastine: Lausunnon perusteella ei ole tarpeen tehdä muutoksia.

Väylä 15.10.2019

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomioita haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Vastine:

Alueella on tehty melu- ja tärinämittaukset ja niiden pohjalta on syytä osoittaa tarvittavat kaavamääräykset.

DNA 12.9.2019

DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan luonnosvaiheen sisältöön. Jos asemakaavassa olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava sijainti.

Vastine: Lausunnon perusteella ei ole tarpeen tehdä muutoksia.

Korttelin 306 länsiosa (Emamon kenkätehdas) AK 03–091 **Luonnos nähtävillä** 6. – 30.9.2019

Saadut mielipiteet

Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä viisi mielipidettä.

Mielipiteet koskevat pääasiassa vanhan tehdasrakennuksen käyttötarkoitusta; mielipiteissä vastustetaan hotellia ja toivotaan ennemmin rakennusta käytettävän toimisto- tai pienteollisuus/yrityskäytössä. Myös alueen liikennejärjestelyistä on esitetty mielipiteitä.

Mielipide 1

Mielipiteessä esitetään:

- ajoyhteyttä tonteille 40 ja 41 Rauhankadun puolelta (liikenneturvallisuus)
- tehdasrakennuksen käytöksi toimistohotelli ja/tai erilaisia yrityksiä
- meluaita Rautatienkadun puolelle

Vastine:

Kulkuyhteyksien eri vaihtoehtoja on arvioitu suhteessa liikennemääriin ja liikenneturvallisuuteen. Raumanmerenkadun liittymä sijoittuu haasteelliseen paikkaan, mutta liikennemäärät ovat vähäisiä (tontin 37 huoltoliikenne ja henkilökunta) sekä kaksi pientalotonttia (tontit 40 ja 41). Myös näkyvyys liittymässä on hyvä.

Tonteille 40 ja 41 kuljetaan nykyisinkin Raumanmerenkadun liittymästä (Kaalamonpuiston poikki), mutta kuitenkin korttelialueen kautta. Kun tontit 37, 38 ja 39 otetaan käyttöön, kulkua pientalotonteille ei ole enää tarkoituksenmukaista järjestää korttelialueen kautta. Myöskään valtatielle (vt12) ei ole mahdollista osoittaa liittymiä.

Pientalotonteille (40 ja 41) kulku on osoitettu kaavassa osittain yhdistettyä kevyenliikenteenväylää pitkin. Ratkaisu ei ole liikenneturvallisuuden kannalta paras mahdollinen, mutta ajoneuvoliikenne kahdelle pientalotontille on vähäistä ja kyseinen kevyenliikenteenväylä ei ole osa kaupungin pääpyörätieverkkoa; liikenteellisesti merkittävä kevyenliikenteenväylä sijaitsee Raumanmerenkadun länsipuolella, ja Kaalamonpuiston poikki osoitettu väylä on lähinnä puistopolun kaltainen yhteys.

Kaavassa on osoitettu meluaitavaatimus korttelialueen etelälaitaan.

Entinen tehdasrakennus on määritelty kaavassa Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa hotellin (AL4). Kaavassa osoitettu käyttötarkoitus mahdollistaa myös toimisto- sekä yrityskäytön.

Mielipiteen perusteella ei ole syytä tehdä muutoksia asemakaavaan.

Mielipide 2

Mielipiteessä vastustetaan hotellitoiminnan sijoittamista alueelle.

Vastine:

Entinen tehdasrakennus on määritelty kaavassa Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa hotellin (AL4). Käyttötarkoitus on monipuolinen ja se ei ole ristiriidassa ylempien kaavatasojen tai lähiympäristön käyttötarkoituksen kanssa.

Mielipiteen perusteella ei ole syytä tehdä muutoksia asemakaavaan.

Mielipide 3

Mielipiteessä esitetään, että kulku tulevalle hotellille tulisi kulkea Raumanmerenkadun puolelta, jotta liikenne ei lisääntyisi Rauhankadulla.

Vastine:

Kulkuyhteyksien eri vaihtoehtoja on arvioitu suhteessa liikennemääriin ja liikenneturvallisuuteen. Tontilta 37 (AL) on osoitettu liittymät sekä Rauhankadulle että Raumanmerenkadulle, jolloin toiminnan aiheuttama liikenne jakautuu kahteen eri suuntaan eikä siten kuormita yhtä liittymäsuuntaa.

Mielipide 4

Mielipiteessä ei vastusteta asemakaavan muutosta, varsinkin kun entinen Ernamon kenkätehdas on muuttunut suojelukohteeksi sitten viimeisen kaavamuutoksen jälkeen.

Mielipiteessä esitetään hotellitoiminnan sijaan alueelle ensisijaisesti pienyritystoimintaa, rakennuksen perinteiden mukaisesti, tai toimistohotellia.

Vastine:

Entinen tehdasrakennus on määritelty kaavassa Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa hotellin (AL4). Käyttötarkoitus on monipuolinen ja se ei ole ristiriidassa ylempien kaavatasojen tai lähiympäristön käyttötarkoituksen kanssa.

Kaavassa osoitettu käyttötarkoitus mahdollistaa myös toimisto- sekä yrityskäytön.

Mielipide 5

Mielipiteessä todetaan, että ei ole järkevää perustaa taas uutta hotellia. Hotellitoiminnan sijaan alueelle voisi ajatella pienimuotoista teollisuutta tai toimistokäyttöä tai rakennuksen muuttamista päiväkodiksi ja vanhusten palveluasunnoiksi.

Vastine:

Entinen tehdasrakennus on määritelty kaavassa Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa hotellin (AL4). Käyttötarkoitus on monipuolinen ja se ei ole ristiriidassa ylempien kaavatasojen tai lähiympäristön käyttötarkoituksen kanssa.

Kaavassa osoitettu käyttötarkoitus mahdollistaa myös toimisto- sekä yrityskäytön.



11.09.2020

Rauman kaupunki / kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite: Lausuntopyyntö 24.06.2020

Korttelin 306 länsiosan asemakaavanmuutos, ehdotusvaihe päivätty 11.6.2020, Rauman kaupunki

Kaavahanke ja Suunnittelutilanne

Suunnittelualueena on korttelin 306 länsiosa. Alue sijaitsee Rauhankadun ja Hakunintien (valtatie 12) välisellä alueella. Alue rajautuu lännessä Raumanmerenkatuun. Suunnittelualue sijoittuu asuntoalueen reunavyöhykkeelle, sillä alueen länsipuolelta alkaa teollisuusalue, joka ulottuu satamaan asti.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on vanhan teollisuusrakennuksen säilyttäminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen hotellikäytön mahdollistavaksi sekä toteutumattoman asuinalueen uudelleenjärjestely.

Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu kaupunkikehittämisen ja matkailun kehittämisvyöhykkeille sekä suojavyöhykkeelle. Suunnittelualueen eteläpuolelle on osoitettu päärata ja valtatie. Vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty 17.5.2019 ja kaava on tullut voimaan 20.9.2019. Vaihemaakuntakaavassa 2 suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Lisäksi suunnittelualue rajoittuu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

Rauman koko kaupungin aluetta koskeva yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019 ja kaava on tullut voimaan. Yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu asuntoalueelle (A). Rauman keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on hyväksytty 25.8.2003. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi (A), jota kehitetään pienin toimenpitein.

Alueella on voimassa 28.2.2005 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa alueella on erityyppisiä asuinkortteleita (AK, AR ja AO) sekä länsiosassa lähivirkistysaluetta (VL).

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

ELY-keskus on antanut kaavahankkeesta lausunnon luonnosvaiheessa. ELY-keskus on nähnyt hyvänä, että vanha tehdasrakennus ja asuinpientalot suojellaan laadittuun rakennusinventointiin perustuen. Määräyksiä ELY-keskus on kuitenkin vielä esittänyt täydennettäväksi. Kaavan vaikutuksia koskevaa arviointia ELY-keskus on esittänyt myös täydennettäväksi mm. havainnollistamalla ja arvioimalla kaavanmuutoksen vaikutuksia ympäröivään maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

Maantieliikenteen osalta ELY-keskuksella ei ole ollut huomautettavaa. Ajoyhteyttä Raumanmerenkadulta ja pysäköintitarpeita sekä hulevesijärjestelyitä on esitetty tarkemmin selvitettäväksi.

ELY-keskus on todennut, että kaavaa laadittaessa tulee olla käytössä ajantasaiset ja riittävät selvitykset sekä melun että tärinän osalta ja että selvitysten pohjalta tulee esittää tarpeelliset kaavamääräykset, joissa tulee ottaa huomioon paitsi korttelialueiden, myös lähivirkistysalueen suojaaminen haittavaikutuksilta.

Pilaantuneiden maiden osalta ELY-keskus on todennut, että suunnittelualueelle sijoittuu kaksi maaperän tilan tietojärjestelmässä (MATTI) olevaa kohdetta (70451 ja 70452). ELY-keskus on edellyttänyt suunnittelualueen maaperän haitta-ainepitoisuudet tutkittaviksi, ennen kuin alueelle voidaan kohdistaa rakennustoimenpiteitä ja tarvittavien saa-merkintöjen lisäämistä.

Luonnosvaiheen jälkeen sr-merkintä on muutettu täsmällisemmäksi sr-12 -merkinnäksi ja kaavaan on lisätty yleismääräyksiä. Suojeltaville erillispientaloille (tontit 40 ja 41) on lisätty /s -merkintä. Vanhalta tehdasrakennukselta on poistettu sr-merkintä. Toimenpidettä perustellaan kaavaselostuksessa sillä, että viimeaikaiset muutostoimenpiteet ovat heikentäneet rakennuksen inventoinnissa määriteltä suojeluarvoa siten, ettei sr-merkinnän käyttö ole enää tarkoituksenmukaista ja että rakentamista ohjataan rakentamistapaohjeilla. Vaikutusten arviointia on täydennetty. Suunnittelualueelle on laadittu rakentamis- ja korjaustapaohjeet, joiden noudattamiseen velvoittava kaavamerkintä (ek) on kaavakartalla.

Melusta ja tärinästä on tehty selvitykset ja niiden osalta tarpeellisia määräyksiä on lisätty kaavaehdotukseen. Hulevesien hallinnasta on annettu määräyksiä ja pysäköintiä koskevia määräyksiä on täydennetty.

Koko suunnittelualue on merkitty /saa – merkinnällä ja lisäksi on annettu maaperän puhdistamista koskeva yleismääräys.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto

Yleistä

Varsinais-Suomen ELY-keskus katsoo, että sen luonnosvaiheessa esittämät seikat on pääosin otettu huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa. Vanhan tehdasrakennuksen sr-merkinnän poistamiselle on esitetty riittävä perustelu.

Liikenne

Kaavan eteläreunan tarpeelliset liikennemelusuojuukset olisivat tehokkaampia, mikäli ne sijoitettaisiin lähelle Hakunintien ajoradan reunaa. ELY-keskuksen tulkinnan mukaan ratkaisu edellyttäisi kuitenkin Hakunintien kevyen liikenteen väylän viereisine alueineen kaavoittamista katualueeksi (Rautatienkadun jatke). Melusuojuuksen ylläpito kuuluisi tällöin Rauman kaupungille.

ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muuta lausuttavaa. Tämä lausunto on tehty yhteistyössä ympäristönsuojeluyksikön kanssa ja se sisältää myös ELY-keskuksen L-vastuualueen lausunnon.

Yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Päivi Valkama

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI sähköpostilla Satakuntaliitto ja Satakunnan Museo
VARELY / Raimo Järvinen, Erika Liesegang ja Kirsti Virkki

Tämä asiakirja VARELY/4046/2019 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/4046/2019 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Rauhala Risto 14.09.2020 08:00

Esittelijä Valkama Päivi 11.09.2020 17:27

Rauman kaupungin kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

viite: Lausuntopyyntö 24.6.2020

LAUSUNTO RAUMAN KAUPUNGIN KORTTELIN 306 LÄNSIOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN EHDOTUKSESTA

Rauman kaupunki on pyytänyt Satakuntaliitolta lausuntoa Korttelin 306 länsipään asemakaavan muutoksesta. Asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijaitsee noin 2 km etäisyydellä Rauman kaupungin keskustasta itään Rauhankadun ja Hakunintien (valtatie 12) välisellä alueella. Kaavaselostuksen mukaan asemakaavamuutoksen tavoitteena on vanhan teollisuusrakennuksen säilyttäminen (Ernamon kenkätehdas) ja käyttötarkoituksen muuttaminen sekä toteutumattoman asuinalueen uudelleenjärjestely. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on todettu, että kaavamuutoksessa tulee ottaa huomioon mm. valtatie ja ratapihan melu, pilaantuneet maa-alueet, liikenteen ja pysäköinnin aiheuttamat haasteet, lähialueen käyttötarkoitus, sijainti kaupunkirakenteessa, kaupunkikuva ja lähialueen kulttuurihistorialliset arvot.

Kaavoitustilanne

Korttelin 306 länsipään asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijoittuu Satakunnan maakuntakaavassa (YM 30.11.2011/KHO 13.3.2013) kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk), matkailun kehittämisvyöhykkeille (mv2 ja mv3) ja suojavyöhykkeelle (sv1). Suunnittelualueen eteläpuolelle on Satakunnan maakuntakaavassa osoitettu päärata (pr) ja valtatie (vt). Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (MV 17.5.2019) Korttelin 306 länsipään asemakaavan muutoksen suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualue rajautuu pohjois- ja itäreunastaan Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi osoitettuun alueeseen (III kaupunginosa, Urheilukatu, saaristokatu, Rauhankatu ja Rautatienkatu ympäristöineen).

Rauman kaupunginvaltuusto on hyväksynyt koko kunnan aluetta koskevan Rauman yleiskaavan 2030 kokouksessaan 25.3.2019. Korttelin 306 länsipään asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijoittuu Rauman yleiskaavassa 2030 osoitetulle asuntoalueelle (A). Suunnittelualue rajautuu idästä ja pohjoisesta merkittäväksi kulttuuriympäristöksi osoitettuun alueeseen (kh). Kulttuuriympäristön merkintä sisältää valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesi merkittävät kulttuuriympäristöt sekä maisema-alueet. Lisäksi suunnittelualue rajautuu etelästä ja lännestä selvitysalueeseen (SEL). Suunnittelualue sijoittuu myös yleiskaavassa osoitettuun vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeeseen (sv1, konsultointivyöhyke). Asemakaavan muutoksen suunnittelualueen eteläpuolella on yleiskaavassa osoitettu valtatie ja rata.

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyv. 28.2.2005) suunnittelualueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR), erillispientalojen korttelialuetta (AO) ja lähivirkistysaluetta (VL).

Lausunto

Satakuntaliitto kiittää Rauman kaupunkia lausuntopyynnöstä ja toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun 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. Rauman kaupungin Korttelin 306 länsipään asemakaavan muutoksen suunnittelualueella on voimassa Rauman kaupungin yleiskaava 2030, joten Satakunnan maakuntakaava ei ole alueella voimassa. Korttelin 306 länsipään asemakaavan muutoksen ratkaisu on pääpiirteissään Rauman kaupungin yleiskaavan 2030, Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tavoitteiden mukainen.

Luonnosvaiheessa antamassaan lausunnossa Satakuntaliitto piti hyvänä ratkaisuna suunnittelualueelle sijoittuvien, vuonna 1959 rakennettujen tehtaan johtajan ja teknillisen johtajan asuinrakennusten sekä vuonna 1958 valmistuneen Ernamon kenkätehtaan osoittamista suojeltuina rakennuksina. Lausunnossa Satakuntaliitto esitti, että jatkosuunnittelussa tulee huomioida Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräys ja pohtia kolmikerroksisten kerrostalojen soveltuvuutta suunnittelualueelle, joka sijoittuu myös maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön läheisyyteen. Asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa on perusteltu kolmikerroksisten kerrostalojen rakentamista rakennusoikeuden tehokkaalla käytöllä ja kaava-alueen rakentumisella. Korkeampi rakentaminen sijoittuu korttelialueen keskelle, valtatie varteen, mahdollisimman etäälle maakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä. Lisäksi hakijan esittämissä alustavissa luonnoksissa rakennusten ylimmän kohdan korkeusasema ei merkittävästi eroa alueelle jo rakennetuista rakennuksista. Kaava-alueelle on laadittu rakentamis- ja korjaustapaohjeet.

Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan tai Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 perusteella lausunnolla olevasta Rauman kaupungin Korttelin 306 länsipään asemakaavan muutoksen ehdotuksesta muuta lausuttavaa.

Lausunnon ovat valmistelleet Susanna Roslöf, susanna.roslof@satakunta.fi, 044 711 4334 ja Niina Uusi-Seppä, niina.uusi-seppa@satakunta.fi, 044 711 4374.

SATAKUNTALIITTO

Tiedoksi: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Satakunnan Museo


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

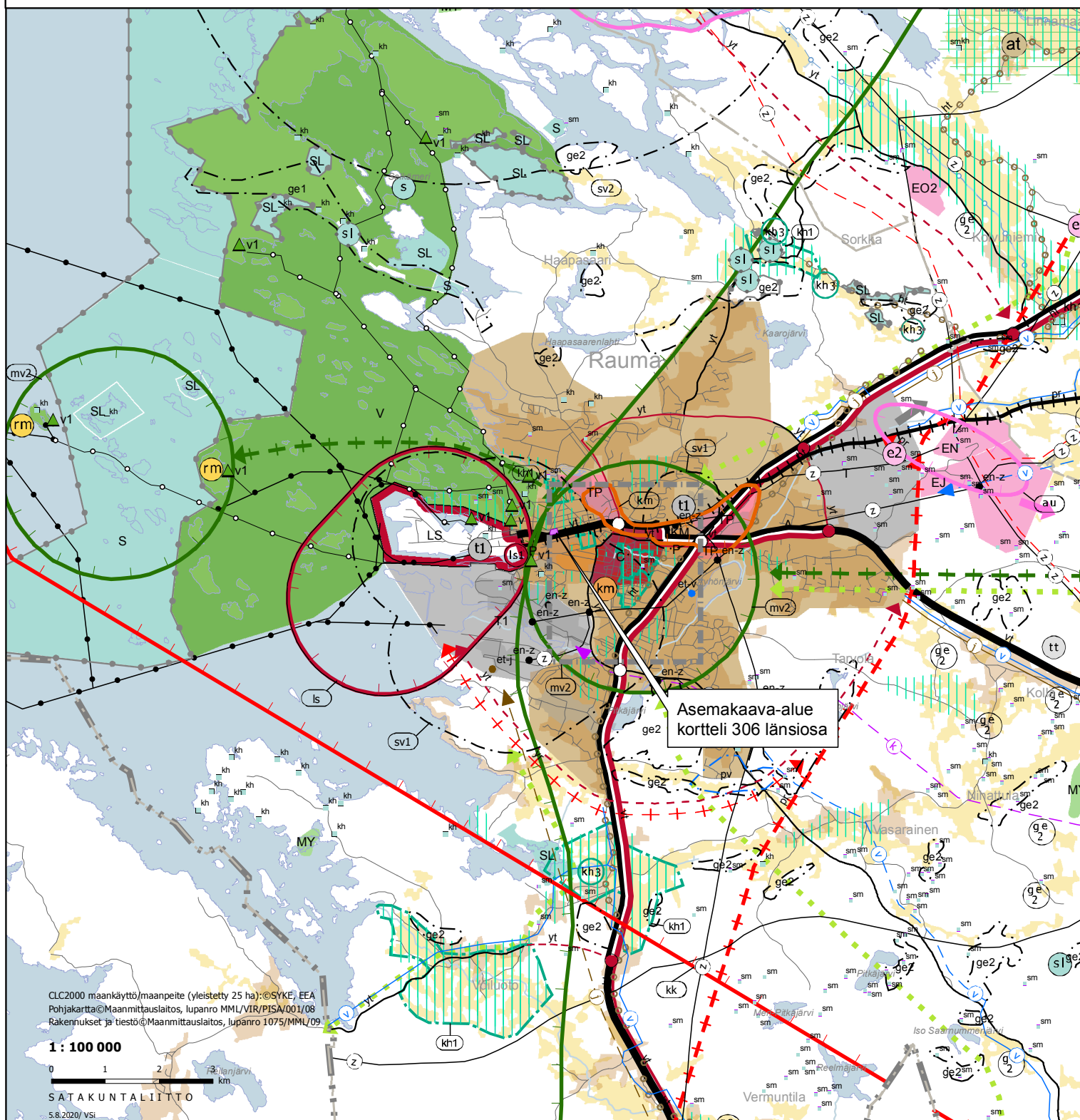
Liite lausuntoon SL/176/03.02.00/2019

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 Korttelin 306 länsiosan asemakaavan muutosehdotuksen alue

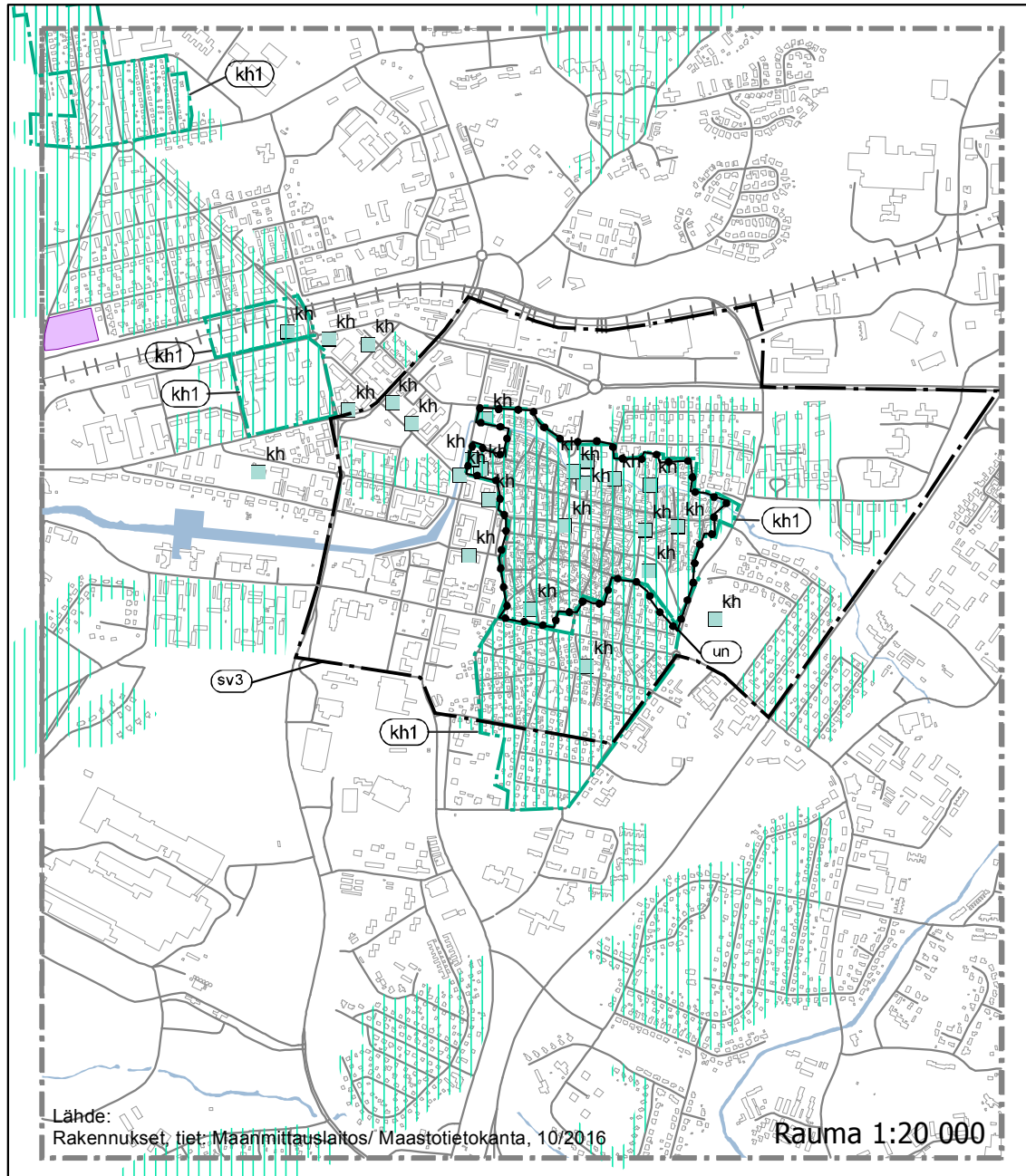


**Satakuntaliiton maakuntavaltuuston 17.5.2019 hyväksymä
Satakunnan vaihemaakuntakaava 2**


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)**

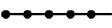
Unesco:n maailmanperintökohde (un), Suojavyöhyke (sv3)




Rauman keskusta-alue

 Lausunnolla oleva Rauman kaupungin Korttelin 306 länsiosan asemakaavan muutosehdotuksen alue

 Suojavyöhyke (sv3)

 Unesco:n maailmanperintökohde (un)

 Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (kh1)

 Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

 Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, kohde (kh)

SATAKUNTALIITTO 5.8.2020 / VSi

0 0,5 1 km

Rauman kaupunki
Kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite: Lausuntopyyntöne 24.6.2020

Asia: Rauman 3. kaupunginosan korttelin 306 länsiosan asemakaavan muutos ehdotus, päivätty 11.6.2020

Rauman 3. kaupunginosaan, Rauhankadun ja Hakunintien väliselle alueelle sijoittuvan korttelin 306 länsiosaa koskevaa asemakaavan muutos on tullut vireille 4.4.2018 maanomistajan aloitteesta. Suunnittelualueella sijaitsee tällä hetkellä vuonna 1958 rakennettu entinen kenkätehdas, siihen liittyvä 1976 valmistunut varastorakennus sekä kaksi tehtaan johdon pientaloa vuodelta 1959. Pientalojen edessä on pieni Elias Kaalamon puisto. Lisäksi yhdellä alueen uudisrakennustonteista on hiljattain valmistunut pientalo. Muilta osin alue on rakentamatonta. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on entisen teollisuusrakennuksen säilyttäminen ja käyttötarkoituksen muutos sekä toteutumattoman asuinalueen uudelleenjärjestely.

Satakunnan Museo on antanut 5.11.2019 päivätyn lausuntonsa asemakaavan luonnosvaiheesta. Lausunnossa on käyty läpi alueen kulttuurihistorialliset arvot sekä suunnittelualueella vuonna 2018 tehdyn rakennusinventoinnin tiedot. Museo ei enää toista näitä tietoja tässä lausunnossa. Kaavaluonnoksen osalta museo puuttui ainoastaan tuolloin vielä luonnosmaisiin kaavamääräyksiin ja toivoi niiden täydentämistä ehdotusvaiheessa.

Nyt esillä olevassa asemakaavaehdotuksessa museon toivomat täydennykset on tehty. Tämän lisäksi entisen Ernamon kenkätehtaan kohdesuojelumerkintä on luonnosvaiheen jälkeen poistettu rakennuksessa tapahtuneiden muutosten johdosta. Rauman kaavoituksen ja Satakunnan Museon 10.6.2020 käymässä keskustelussa todettiin, että on tarkoituksenmukaisempaa ohjata rakennuksen tulevia muutoksia ja korjauksia rakentamistapaohjeella kuin varsinaisella suojelumerkinnällä.

Kaavan yleismääräyksissä sekä rakentamistapaohjeessa tulee sana museoviranomainen korvata sanalla Satakunnan Museo. Toive liittyy vuoden 2020 alussa voimaan tulleeseen uuteen museolakiin, jolla kulttuuriympäristön viranomaistehtävät on siirretty suoraan alueellisten vastuumuseoiden hoidettavaksi.

Satakunnan Museo on Satakunnan alueellinen vastuumuseo, mutta laissa vastuumuseot on nimetty asiantuntijoiksi, ei viranomaisiksi. Siksi suositus on, että esim. kaavoissa vastuumuseo mainitaan nimeltä.

Satakunnan Museolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Satakunnan Museo

Vs. museonjohtaja Johanna Jakomaa

Tutkija Liisa Nummelin

Tiedoksi

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

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä



Väylävirasto
Trafikledsverket

Lausunto

13.6.2020

LIITE 5
1 (1)

VÄYLÄ/5555/03.01.02/2019

Rauman kaupunki

Kaavoitus

kaavoitus@rauma.fi

Viite: lausuntopyyntö 24.6.2020 (RAU 1041/2017)

Lausunto Korttelin 306 länsiosan asemakaavan muutosehdotuksesta (AK 03-091)

Väylävirasto on tutustunut asemakaavan muutosehdotukseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee noin 1,3 kilometriä Rauman ydinkeskustasta länteen. Alue rajautuu valtatie 12, Raumanmerenkadun ja Rauhankadun väliselle alueelle. Alueen eteläpuolelle sijoittuu Rauman ratapiha. Asemakaavamutoksen tavoitteena on vanhan teollisuusrakennuksen säilyttäminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen.

Väylävirasto on antanut 15.10.2019 lausunnon kaavaluonnoksesta, joka on huomioitu kaavatyössä. Väylävirastolla ei ole lisättävää aiempaan lausuntoon. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Asian on esitellyt asiantuntija, maankäyttö Ville Vuokko ja ratkaisut osastonjohtaja Päivi Nuutinen.

Tiedoksi Veli-Matti Hirvonen
Heikki Virtanen
Ville Kandell, Ramboll CM Oy
Jouni Juuti
Terhi Haapaniemi
Varsinais-Suomen ELY-keskus, L-vastuualue
Varsinais-Suomen ELY-keskus, Y-vastuualue

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu

Asian VÄYLÄ/5555/03.01.02/2019 asiakirja

Lista allekirjoittajista

Allekirjoittaja

Todennus

Korttelin 306 länsiosa (Ernamon kenkätehdas) AK 03–091

Ehdotus nähtävillä 26.6. – 7.9.2020

Lausuntokooste ja vastineet -ehdotusvaihe

Kaavamuutosehdotuksesta pyydettiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Satakuntaliiton, Satakunnan Museon ja Väyläviraston lausunnot.

Varsinais-Suomen ELY-keskus 14.9.2020:

Varsinais-Suomen ELY-keskus katsoo, että sen luonnosvaiheessa esittämät seikat on pääosin otettu huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa. Vanhan tehdasrakennuksen sr-merkinnän poistamiselle on esitetty riittävä perustelu.

Kaavan eteläreunan tarpeelliset liikennemelusuojuukset olisivat tehokkaampia, mikäli ne sijoitettaisiin lähelle Hakunintien ajoradan reunaa. ELY-keskuksen tulkinnan mukaan ratkaisu edellyttäisi kuitenkin Hakunintien kevyen liikenteen väylän viereisine alueineen kaavoittamista katualueeksi (Rautatienkadun jatke). Melusuojuuksen ylläpito kuuluisi tällöin Rauman kaupungille.

Vastine:

Lausunnon perusteella ei ole tarpeen tehdä muutoksia.

Kaava-alue rajautuu korttelialueelle eikä Rauman kaupungilla ole tavoitteena jatkaa Rautatienkatua katualueena. Koska alue osoitetaan asumiskäyttöön, tulee maanomistajan järjestää tarpeellinen, kaavan osoittama melusuojuus alueella, eli korttelialueen valtatiepuoleisella rajalla.

Satakuntaliitto 9.9.2020:

Satakuntaliitto toteaa, että Rauman kaupungin Korttelin 306 länsipään asemakaavan muutoksen suunnittelualueella on voimassa Rauman kaupungin yleiskaava 2030, joten Satakunnan maakuntakaava ei ole alueella voimassa. Korttelin 306 länsipään asemakaavan muutoksen ratkaisu on pääpiirteissään Rauman kaupungin yleiskaavan 2030, Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tavoitteiden mukainen.

Luonnosvaiheessa antamassaan lausunnossa Satakuntaliitto piti hyvänä ratkaisuna

suunnittelualueelle sijoittuvien, vuonna 1959 rakennettujen tehtaan johtajan ja teknillisen johtajan asuinrakennusten sekä vuonna 1958 valmistuneen Ernamon kenkätehtaan osoittamista suojeltuina rakennuksina. Lausunnossa Satakuntaliitto esitti, että jatkosuunnittelussa tulee huomioida Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräys ja pohtia kolmikerroksisten kerrostalojen soveltuvuutta suunnittelualueelle, joka sijoittuu myös maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön läheisyyteen. Asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa on perusteltu kolmikerroksisten kerrostalojen rakentamista rakennusoikeuden tehokkaalla käytöllä ja kaava-alueen rakentumisella. Korkeampi rakentaminen sijoittuu korttelialueen keskelle, valtatie varteen, mahdollisimman etäälle maakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä. Lisäksi hakijan esittämissä alustavissa luonnoksissa rakennusten ylimmän kohdan korkeusasema ei merkittävästi eroa alueelle jo rakennetuista rakennuksista. Kaava-alueelle on laadittu rakentamis- ja korjaustapaohjeet.

Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan tai Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 perusteella lausunnolla olevasta Rauman kaupungin Korttelin 306 länsipään asemakaavan muutoksen ehdotuksesta muuta lausuttavaa.

Vastine:

Lausunnon perusteella ei ole tarpeen tehdä muutoksia.

Satakunnan Museo 14.9.2020:

Kaavan yleismääräyksissä sekä rakentamistapaohjeessa tulee sana museoviranomainen korvata sanalla Satakunnan Museo. Toive liittyy vuoden 2020 alussa voimaan tulleeseen uuteen museolakiin, jolla kulttuuriympäristön viranomaistehtävät on siirretty suoraan alueellisten vastuumuseoiden hoidettavaksi. Satakunnan Museo on Satakunnan alueellinen vastuumuseo, mutta laissa vastuumuseot on nimetty asiantuntijoiksi, ei viranomaisiksi. Siksi suositus on, että esim. kaavoissa vastuumuseo mainitaan nimeltä.

Satakunnan Museolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine:

Yleisesti kaavamääräyksissä pyritään käyttämään mahdollisimman yleisiä termejä, jotta muutokset eri organisaatioissa ja niiden nimissä eivät aiheuttaisi sekaannuksia. Yleismääräyksissä ja rakentamistapaohjeissa voidaan kuitenkin tarkentaa museoviranomainen Satakunnan Museoksi.

Väylävirasto 14.8.2020:

Väylävirasto on antanut 15.10.2019 lausunnon kaavaluonnoksesta, joka on huomioitu kaavatyössä. Väylävirastolla ei ole lisättävää aiempaan lausuntoon.

Vastine:

Lausunnon perusteella ei ole tarpeen tehdä muutoksia.

Rauman kaupunki
Kaavoitus

Korttelin 306 länsiosan asemakaavan muutos AK 03–091

Rauman kaupunki

Kaavoitus

Rakentamis- ja korjaustapaohjeet

Korttelin 306 länsiosan asemakaavan muutos AK 03–091



Meluaita: tontit 3–306–41, 3–306–39 ja 3–306–29

Korttelialueen eteläosaan on rakennettava meluaita. Meluaidan korkeus kevyenliikenteen väylästä on 2.3m, mutta tontin 29 kohdalla 2.8m. Meluaita on toteutettava yhtenäisenä ja puuverhottuna ja suunnittelussa on noudatettava Väyläviraston ohjeita tien meluesteiden suunnittelusta:

https://julkaisut.vayla.fi/pdf8/lo_21_2015_tien_meluesteiden_suunnittelu_010715_web.pdf

Tonteilla 3-306-39 ja -29 maanpinnan enimmäiskorkeus saa olla enintään +2.4.

Tontti 3–306–37

Vanhalla tehdasrakennuksella on paikallista rakennushistoriallista, teollisuushistoriallista ja maisemallista merkitystä.

Määräykset

- Tonttia koskevista suunnitelmista tulee pyytää Satakunnan Museon lausunto.
- Rakennus-, korjaus- ja muutostoimenpiteitä suunniteltaessa tulee mahdollisimman aikaisessa vaiheessa olla yhteydessä rakennusvalvontaan ja Satakunnan Museoon.
- Tonttien käsittelyssä, mm. aitaaminen, istutukset, terassit jne. tulee varmistaa, että ratkaisu soveltuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön läheisyyteen.
- Pysäköintialueet on rajattava ja jäseneltävä istutuksilla, esim. pensasaidoilla. Istutusten valinnassa ja sijoittelussa on huomioitava riittävät liikenteen näkemäalueet.
- Rakennuksen hahmo ja massa sekä asema kaupunkikuvassa tulee säilyttää.
- Samoin on säilytettävä kattokulma, aukotus sekä ikkunajako.
- Julkisivujen ominaisluonne tulee säilyttää. Rappaus ja sen korjaukset tulee toteuttaa kolmikerrosrappauksena, jossa pintakerros tehdään nykyisenlaisena eli laastiin on lisätty karkeaa kiviainesta.
- Rakennuksen värityksenä tulee olla rakennuksessa säilynyt vaalean hiekan värinen rappaus ja valkoiset ikkunat sekä pielet.

Tontit 3–306–40 ja 41

Pientalot on rakennusinventoinnissa (Satakunnan Museo 2018) määritelty suojelluksi (luokka A). Rakennuksilla on paikallista rakennushistoriallista, teollisuushistoriallista ja maisemallista merkitystä.

Määräykset

- Tontteja koskevista suunnitelmista tulee pyytää Satakunnan Museon lausunto.
- Rakennus-, korjaus- ja muutostoimenpiteitä suunniteltaessa tulee mahdollisimman aikaisessa vaiheessa olla yhteydessä rakennusvalvontaan ja Satakunnan Museoon.
- Tonttien käsittelyssä, mm. aitaaminen, istutukset jne. tulee varmistaa, että ratkaisu soveltuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön läheisyyteen ja suojelurakennusten yhteyteen.

- Talousrakennusten tulee olla selkeästi päärakennuksille alisteisia ja niiden materiaalivalinnoissa ja yksityiskohdissa tulee huomioida päärakennuksen suojeluarvot. Julkisivumateriaalina tulee olla lautaverhous.
- Rakennusten julkisivumateriaalien uusimista tulee välttää. Mikäli julkisivumateriaaleja joudutaan uusimaan, tulee se toteuttaa rakennuksen historiaa kunnioittaen.
- Jäljitelmäateriaalit eivät ole sallittuja.
- Rakennusten yksityiskohdat ja värit on säilytettävä ja uusittaessa toteutettava rakennuksen historiaa kunnioittaen.

Tontit 3–306–38 ja 39

Määräykset

- Tontteja koskevista suunnitelmista tulee pyytää Satakunnan Museon lausunto.
- Uudisrakentamisen tulee täyttää rautatieliikenteestä aiheutuvan runkomelutason ohjearvosuositukset uusille asuinrakennuksille tai herkkyydeltään niitä vastaaville uusille rakennuksille:
 - $L_{prm} < 30\text{dB(A)}$, kun rakennukselle on annettu määräys julkisivun ilmaääneneristävyydelle.
 - $L_{prm} < 35\text{dB(A)}$, kun rakennukselle ei ole annettu määräystä julkisivun ilmaääneneristävyydelle.
 - Erityistä huomiota runkomelueristyksen tarpeen määrittämiselle vaaditaan silloin, jos rakennus perustetaan kallionvaraisesti.
 - Uudisrakentamisessa edellytetään hankekohtaista rakennedynaamista tarkastelua, jossa huomioidaan värähtelyn suuruus ja taajuus sekä rakenneosien ominaistaajuus.
- Katemateriaalina on oltava tummanharmaa saumapeltikate tai punainen kattotiili.
- Julkisivumateriaalina tulee olla joko vaalea rappaus tai joko kokonaan pysty –tai vaakasuuntainen lautavuoraus ilman erottuvia listoja.
- Tontin 39 rakennusalan itä-, etelä- ja länsipuolelle sijoittuvat parvekkeet ja asuntoihin välittömästi liittyvät ulkotilat on suojattava melulta. Parvekkeilta edellytetään lasitusta, joka vaimentaa melua 5dB.

Tontit 3–306–26...29

Tontit 26-29 kuuluvat kaava-alueen itäpuolella sijaitsevaan, vuoden 2005 jälkeen rakentuneeseen pientalojen kokonaisuuteen. Rakentamistapaohjeet noudattelevat siis pääpiirteittäin ja päivitettyinä 28.2.2005 hyväksytyin asemakaavan (AK03-077) yhteydessä hyväksytyjä rakentamistapaohjeita.

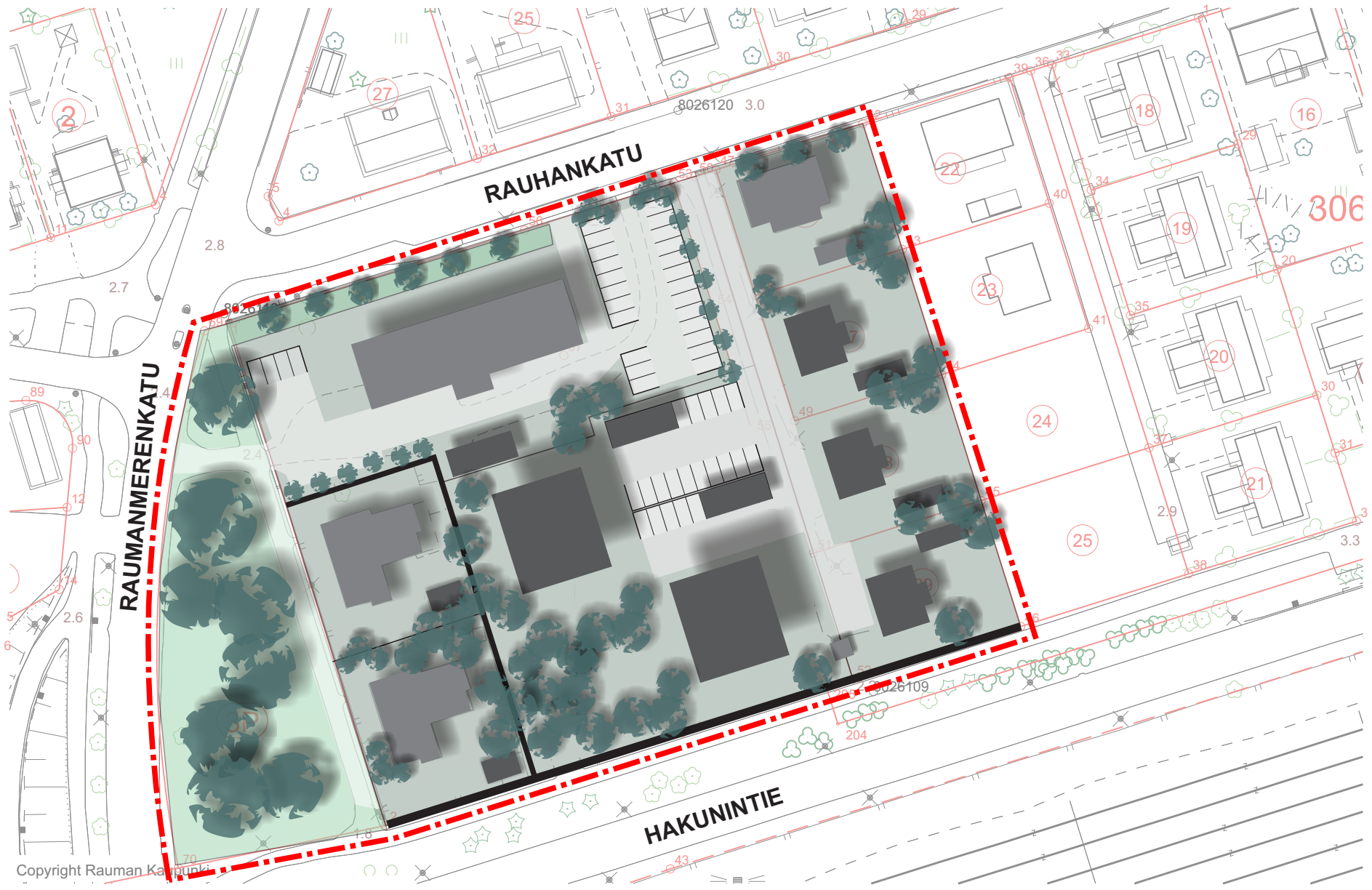
Määräykset

- Uudisrakentamisen tulee täyttää rautatieliikenteestä aiheutuvan runkomelutason ohjearvosuositukset uusille asuinrakennuksille tai herkkyydeltään niitä vastaaville uusille rakennuksille:
 - L_{pr}m < 30dBA, kun rakennukselle on annettu määräys julkisivun ilmaääneneristävyydelle.
 - L_{pr}m < 35dBA, kun rakennukselle ei ole annettu määräystä julkisivun ilmaääneneristävyydelle
 - Erityistä huomiota runkomelueristyksen tarpeen määrittämiselle vaaditaan silloin, jos rakennus perustetaan kallionvaraisesti.
 - Uudisrakentamisessa edellytetään hankekohtaista rakennedynaamista tarkastelua, jossa huomioidaan värähtelyn suuruus ja taajuus sekä rakenneosien ominaistaajuus.
- Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa.
- Tontteja ei voi jakaa kahdeksi erilliseksi tontiksi.
- Kuutta metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa rakennettavaan seinään saa sijoittaa vain varasto- ja teknisten tilojen ovia sekä pieniä ikkunoita (alle 0,1 m²), joiden alareunan korkeus on vähintään 1,8 metriä lattiasta (sisältä mitattuna). Tarkoituksena on, että ikkuna ei häiritse naapuritontin käyttöä tiiviisti rakennetulla alueella.
- Asuinhuoneen pääikkunan ja rakennuksen pääsisäänkäynnin kohtisuoran etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään kuusi metriä (6 m).
- Parveketta ei saa sijoittaa siten, että se avautuu viereisen tontin suuntaan.
- Tontilla 29 parvekkeet ja asuntoihin välittömästi liittyvät ulkotilat on suojattava melulta. Parvekkeilta edellytetään lasitusta, joka vaimentaa melua 5dB.
- Rakennusalalle on osoitettu erilliselle talousrakennukselle 20 k-m² rakennusoikeus. Rakennusoikeutta ei saa käyttää asuinrakennuksen yhteydessä.
- Kattomuotona on harjakatto ja mahdolliset räystäät tulee toteuttaa avoräystäinä.
- Harjan korkeuden pitää olla 8 - 9 metriä maanpinnasta.
- Kattokulman on oltava 25 - 35 astetta.
- Katemateriaalina on oltava tummanharmaa kattotiili.

- Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä peittomaalattua, pysty- tai vaakalautaa. Julkisivun tulee olla yhtenäinen ja sileä, julkisivupinnassa ei saa käyttää vaakajakoja eikä laudan suunta saa vaihtua.
- Tontit saa ympäröidä istutuksilla tai 170 cm korkealla puu-aidalla, joka on pystylautaa.
 - Rauhankadun puoleisilla tonteilla aita on rakennettava rakennusalalle, jotta liittymään jää riittävä näkemäalue, eikä aidan pituus saa olla yli puolta Rauhankadun puoleisesta tontin sivusta, jotta aita ei hallitsisi katukuvaa.
- Rauhankadun puoleisilla tonteilla on istutettava tontin osa, jonne on istutettava puurivi. Istutussuunnitelmaa tehtäessä on huomioitava näkemäalueet.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys maaperän mahdollisesta pilaantumisesta sekä ympäristösuojeluviranomaisen lausunto siitä, että pilaantuneen maan puhdistaminen on tehty maaperän puhdistamista koskevan päätöksen mukaisesti.

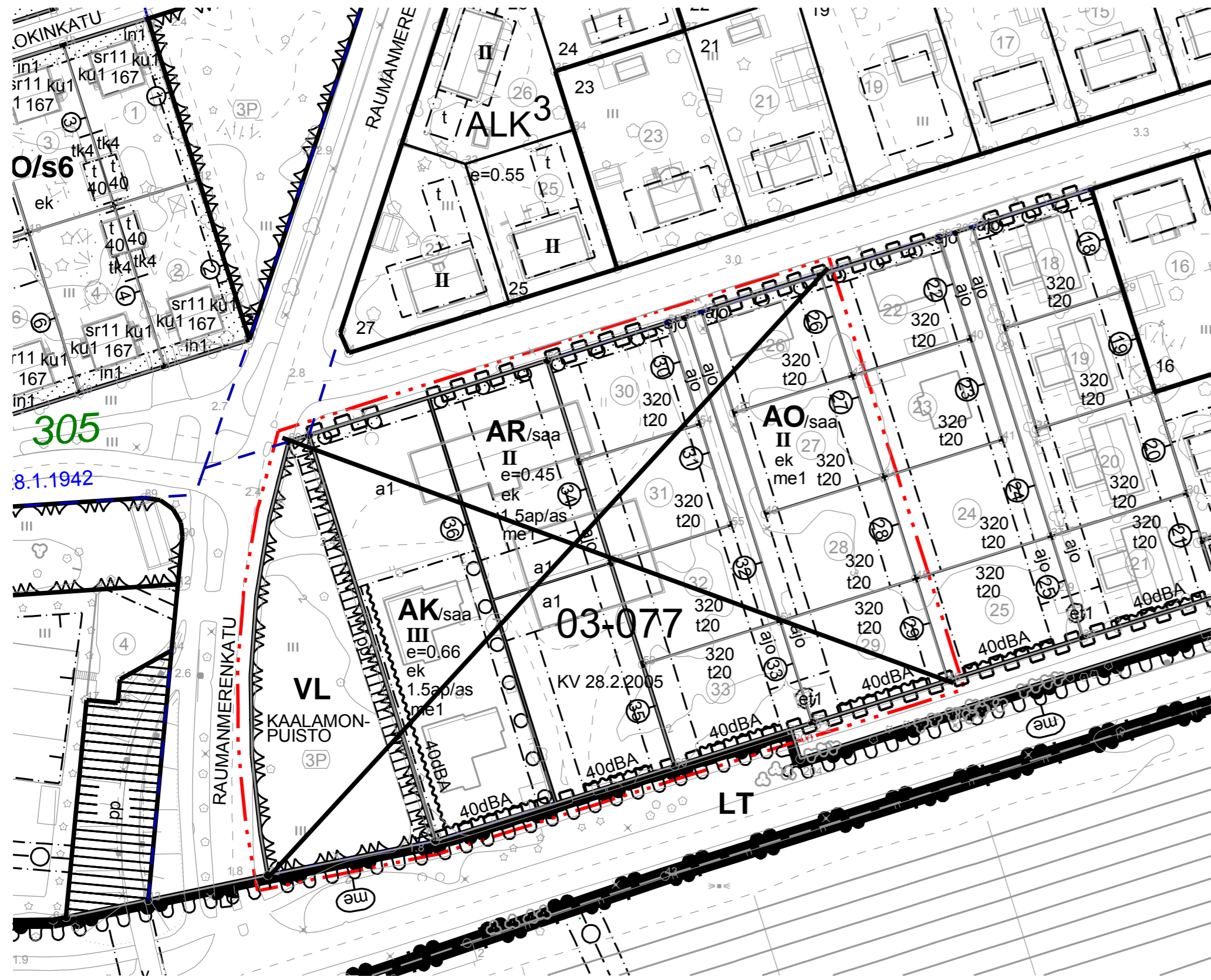
Asemakaavamuutos KORTTELIN 306 LÄNSIOSA

AK:03-091




- havainnekuva 15.4.2020

POISTETTAVA KAAVA



- 0.00 Poistettavia asemakaavamääräyksiä:
- A002 **AK** Asuinkerrostalojen korttelialue.
 - A004 **AR** Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
 - A005 **AO** Erillispientalojen korttelialue.
 - A034 **VL** Lähivirkistysalue.
 - A082 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
 - A090 Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

RAUMAN KAUPUNKI		TEKNINEN VIRASTO / KAAVOITUS			
		POISTUVA ASEMAKAAVA KORTTELIN 306 LÄNSIOSA			
KAUPUNGINHALLITUS	KAUPUNGINVALTUUSTO	YMPÄRISTÖKESKUS	VORMAANTULO	MITTAKAAVA 1:1000	Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK22 Korkeusjärjestelmä: N2000
SUUNNITTELIJA			PIIRTAJA	PÄIVÄYS	
POHJAKARTTA ON JHS 185 2.5.2014 MUKAINEN					
TÄMÄ KARTTA ON OLLUT NÄHTÄVILLÄ RAUMAN KAUPUNGIN TEKNISESSÄ VIRASTOSSA					
TÄMÄ KARTTA ON RAUMAN KAUPUNGINVALTUUSTON / KAUPUNGINHALLITUKSEN					KAAVATUNNUS 03-091
PÄÄTÖKSEN	/	§	MUKAINEN	KAUPUNGINSHTEERI / KAUPUNGINLAKIMIES	