

Sisällys

1. Lähtökohdat	6
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
1.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
1.1.2 Luonnonympäristö.....	6
1.1.3 Rakennettu ympäristö	7
1.1.4 Historiaa.....	10
1.2 Lähtötiedot ja selvitykset.....	12
1.2.1 Maanomistus.....	12
1.2.2 Pohjakartta.....	12
1.2.3 Tonttijako	12
1.2.4 Historiaselvitys	12
1.2.5 Maaperän haitta-ainetutkimus	13
1.3 Suunnittelutilanne	14
1.3.1 Maakuntakaava.....	14
1.3.2 Yleiskaava.....	17
1.3.3 Asemakaava	18
1.3.4 Rakennusjärjestys.....	19
2. Asemakaavamuutoksen tavoitteet	20
2.1 Asemakaavamuutoksen tavoitteet	20
2.2 Tavoitteiden suhde ylemmän asteen kaavoihin	20
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	21
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	21
3.2 Suunnittelun vaiheet	21
3.2.1 Aloitutus	21
3.2.2 Asemakaavaluonnos.....	21
3.2.3 Asemakaavaehdotus.....	22
3.2.4 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	24
4. Asemakaavan kuvaus	25
4.1 Kaavan rakenne	25
4.2 Korttelialueet ja mitoitus.....	25
4.3 Kaavamerkinnot ja määräykset.....	26
4.4 Nimistö	26
5. Kaavan vaikutukset	27
5.1 Kaavan vaikutukset	27
6. Asemakaavan toteutus	28
6.1 Asemakaavan toteutus	28

Liiteasiakirjat:

1. Tilastolomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Poistuva kaava
4. Asemakaavakartta
5. Havainnekuva
6. Rakentamistapaohjeet
7. Luonnoksesta saadut lausunnot
8. Lyhennelmät luonnosvaiheen lausunnoista ja vastineet niihin
9. Luonnoksesta saadut mielipiteet ja vastineet niihin
10. Ehdotuksesta saatu lausunto
11. Lyhennelmä ehdotusvaiheen lausunnosta ja vastine siihen

Kaavaan liittyvät muut asiakirjat:

1. Historiaselvitys 21.12.2020. Ramboll Finland Oy
2. Maaperän haitta-ainetutkimus 14.4.2021. Ramboll Finland Oy

Tiivistelmä

Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalueena on osa korttelista 625 sekä katu- ja lähivirkistysaluetta. Alue sijaitsee 6. kaupunginosassa. Kaavoittava alue koskee pääasiassa tonttia, jolla sijaitsee Tenavakallion päiväkotia ja jolla sijaitsee Lensun koulurakennus sekä Lensun päiväkotirakennus.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on käyttötarkoituksen muuttaminen yleisten rakennusten korttelialueesta asuin- ja liikekäyttöön Tenavakallion päiväkodin jatkaessa toimintaansa sekä huomioida alueen viihtyisyys ja toimivuus.

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen vireilletulo on julkaistu vuoden 2020 Kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavamuutoksen vireilletulo julkaistiin uudelleen 2021 Kaavoituskatsauksessa ja kuulutettiin 18.2.2021.

Historiaselvitys (Ramboll Finland Oy) valmistui 21.12.2020. Selvityksen tarkoituksena oli selvittää mahdollisia kohdealueen maaperän pilaantuneisuutta aiheuttaneita toimintoja.

Lensun koulu ja päiväkotia asemakaavamuutos on ollut esillä kaavoitusjaoston info-osuudessa 23.3.2021. Tulevan luonnoksen sisältöä esiteltiin alustavasti ja kaavoitusjaoston näkemyksiä on noudatettu asemakaavaluonnoksen laadinnassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on valmistunut 29.3.2021 ja se postitettiin tiedoksi kaava-alueen naapureille sekä lähetettiin sähköpostitse eri viranomaisille 1.4.2021.

Maaperän haitta-ainetutkimus (Ramboll Finland Oy) valmistui 14.4.2021. Haitta-ainetutkimuksen tarkoituksena oli selvittää kohdealueen maaperän mahdollista pilaantuneisuutta ja kunnostustarvetta. Suoritetuissa maaperätutkimuksissa ei todettu asetuksen 214/2007 mukaisen kynnsarvotason ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Kaavoitusjaosto päätti kokouksessaan 20.4.2021 (KVJ 33§) hyväksyä Lensun koulu ja päiväkotia asemakaavamuutoksen luonnoksen asettamisen nähtäville.

Asemakaavan muutosluonnos (AK 06-038) ja sitä koskevat rakentamistapaohjeet olivat nähtävillä 26.8. – 4.10.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyt lausunnot pyydettiin 26.10.2021 mennessä. Lausuntoa pyydettiin myös Tilapalveluilta. Vastineet luonnosvaiheen lausunnoista on kirjoitettu seuraaville: Satakuntaliitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus.

Kaavaluonnoksesta saatiin seitsemän mielipidettä, joista mielipiteenjättäjiä oli 9 allekirjoittanutta.

Viherkäine Oy on lähestynyt kaavoitusta luonnoksen nähtävilläoloaikana hakemalla asemakaavamuutosta koskien korttelin 625 tonttia numero 13. Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on kokouksessaan 8.9.2021 hyväksynyt hakemuksen. Viherkäine Oy:n kanssa on

pidetty teams-palaveri 13.10.2021 koskien hakemuksen mukaista kaavamuutosta. Kaupunginhallitus on päättänyt suunnitteluvarauksesta 15.11.2021. Sopimus asemakaavamuutoksen käynnistämisestä on allekirjoitettu kaupungin ja anomuksen jättäneen tahon kanssa 18.1.2022.

Asemakaavan (AK 06-038) muutosehdotus ja sitä koskevat rakentamistapaohjeet olivat nähtävillä 24.2.-31.3.2022 Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa (Valtakatu 2 A) sekä internetissä. Asemakaavamuutoksesta ei saatu nähtävilläoloaikana yhtään muistutusta.

Asemakaavamuutoksen ehdotuksesta pyydettiin lausuntoa Varsinais-Suomen ELY-keskukselta 25.4.2022 mennessä. Varsinais-Suomen ELY-keskus katsoi, ettei tarvetta enää lausunnon antamiseen ollut, mutta kommentoi kuitenkin kaavaehdotusta.

Asemakaava

Kaavoitettava alue käsittää tontin, jolla sijaitsee Tenavakallion päiväkotia ja jolla sijaitsee Lensun koulurakennus sekä Lensun päiväkotirakennus. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu katu- ja lähivirkistysaluetta. Katualueita ovat Taimipolku ja Tarhurinpolku, lähivirkistysaluetta pienet osat Koudinojan puistoa.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen alkaa heti sen saatua lainvoiman.

1. Lähtökohdat

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Rauman 6. kaupunginosassa n. 1,4 km säteellä keskustasta kaakkoon ja on pinta-alaltaan 1.8 ha. Kaavoitettava alue käsittää tontin, jolla sijaitsee Tenavakallion päiväkoti ja jolla sijaitsee Lensun koulurakennus sekä Lensun päiväkotirakennus. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu katu- ja lähivirkistysaluetta. Katualuetta ovat Taimipolku ja Tarhurinpolku, lähivirkistysaluetta pienet osat Koudinojan puistoa. Suunnittelualueen läheisyydessä on kerrostaloja, rivitaloja, omakotitaloja, rakentunut kasvitarhatontti, lähivirkistysalue ja palstaviljelytoimintaa. Rakennuskanta alueella on pääasiassa asuntorakentamista mutta siitä huolimatta vaihtelevaa.

1.1.2 Luonnonympäristö

Koudinojan puisto muodostaa laaksomaisen alueen suunnittelualueen itä-kaakkoispuolelle. Äyhönjärven näkyminen kaavoitettavalle alueelle, rauhallinen äänimaisema, maaston korkeusvaihtelu ja ulkoilureittien läheisyys antavat ainutlaatuiset lähtökohdat suunnittelutyölle.



Kaavamuutosalue rajautuu itä-kaakkoissuunnassa Koudinojanpuistoon. (2020, Rauman kaavoitus)



Ulkoilureitti kulkee Äyhönjärven ympäri. (2020, Rauman kaavoitus)



Suunnittelualueella on edustava pyyryhmä, kaksi kilpikaarnaista mäntyä ja vanhoja katajia. (2021, Rauman kaavoitus)

Luontoselvitystä ei ole katsottu tarpeelliseksi.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen läheisyydessä on kerrostaloja, rivitaloja, omakotitaloja, rakentunut kasvitarhatontti, lähivirkistysalue ja palstaviljelytoimintaa. Rakennuskanta alueella on pääasiassa asuntorakentamista mutta siitä huolimatta vaihtelevaa.



Kolmikerroksiset lamellikerrostalot sijaitsevat suunnittelualueen lounaispuolella. (2021, Rauman kaavoitus)



Kerrostaloja kaavamuutosalueen pohjoispuolella. (2021, Rauman kaavoitus)



Kaavamuutosalueen eteläpuoleinen rivitalo sekä muuntamorakennus. (2021, Rauman kaavoitus)



Suunnittelualueen itäpuolella, Koudinojanpuiston toisella reunalla on rivitaloja ja omakotitaloja sekä palstaviljelyä. (2021. Rauman kaavoitus)



Toteutuneen kasvitarhatontin rakennuksia suunnittelualueen luoteispuolella.
(2021, Rauman kaavoitus)



Tenavakallion päiväkotii pärjää nykyisillä perusparannuksilla seuraavat 10-20 vuotta.
(2020, Rauman kaavoitus)



Lensun koulua purettiin elokuussa 2020.
(2020, Rauman kaavoitus)



Lensun päiväkoti purettiin vuoden 2020 aikana. (2020, Rauman kaavoitus)

1.1.4 Historiaa

Lensun koulu valmistui vuonna 1971 Rauman 6. kaupunginosaan, keskustan lounaispuolelle. Se oli ajalleen tyypillinen niin sanottu väliaikainen viipalekoulu, joka rakennettiin vastaamaan nopeasti kasvavan kaupungin väestön tarpeisiin.

Lensun koulu



Lensun koulu paistattelee auringonpaisteissa. Kuvat ovat otettu, vasemmalta oikealle lukien, idän ja etelän suunnasta. (2020, Rauman kaavoitus)

Yksikerroksinen koulurakennus koostui neljästä pohjois-eteläsuuntaisesta, suorakaiteen mallisesta rakennuksen osasta, jotka liittyivät toisiinsa länsi-itäsuuntaisen, niin ikään suorakaiteen mallisen osan kautta.



Ote ilmakuvasta, Lensun koulu. (ortokuva 2019, Trimble Webmap -järjestelmästä)

Arkkitehtuuriltaan rakentamisajankohdalleen tyypillinen puurakenteinen koulurakennus oli säilynyt ulkoasultaan hyvin alkuperäisenä. Rakennuksen suorakaiteen mallisista rakennusosista koostuvaa matalaa kokonaishahmoa korostivat vaakaikkunat ja loiva harjakatto. Julkisivuissa oli 1970-luvulle ominaiseen tapaan käytetty värillisiä puupintoja. Ulkoverhoilu oli punaiseksi maalattua pystylautaa ja ikkunapuitteet valkoiseksi ja tummanruskeaksi maalattua puuta.

Rauman kaupungin Teknisen valiokunnan kokouksessa 1.10.2019, kohdan § 188 Purettavat kiinteistöt valmistelutekstissä todetaan, että rakennus tulisi purkaa ja tontin muita käyttömahdollisuuksia tarkastella.

Rakennus purettiin vuoden 2020 aikana. Lensun koulu oli ollut tyhjiään jo pitkän aikaa ja sisäilmaongelmia oli ilmennyt vielä rakennuksen ollessa käytössä.

Lensun päiväkot



Lensun päiväkot oli ollut tyhjiään jo pidempään.
(2020, Rauman kaavoitus)

Lensun päiväkot valmistui Taimipolun ja Tarhurinpolun varrelle Rauman 6. kaupunginosaan vuonna 1973. Rakennuksen omakotitalomainen arkkitehtuuri aumakattoineen, porrastettuine

massoitteluineen sekä tiili- ja lautaverhoiluineen poikkesi ajalle ominaisesta rationalistisesta päiväkotirakentamisesta, joka suosi mm. tasakattoa ja suoraviivaista moduuliarkkitehtuuria.

Yksikerroksisen ja aumakattoisen päiväkotirakennuksen julkisivuissa oli punainen tiiliverhoilu, jota rytmittivät ikkuna-aukotusta kehystävät siniseksi maalatut lautapaneloinnit. Ikkunat olivat puurakenteisia vaakaikkunoita. Vesikate oli punaiseksi maalattua, konesaumattua peltiä.

Rauman kaupungin Teknisen valiokunnan kokouksessa 1.10.2019, kohdan § 188 Purettavat kiinteistöt valmistelutekstissä todetaan, että rakennus tulisi purkaa ja tontin muita käyttömahdollisuuksia tarkastella.

Päiväkotitoiminnan siirryttyä Uotilaan, rakennus oli ollut tyhjiään pidemmän aikaa. Rakennus ei ollut sen jälkeen kaupungin käytössä sisäilmapuutteiden vuoksi. Purkutyöt toteutettiin vuonna 2020.

1.2 Lähtötiedot ja selvitykset

1.2.1 Maanomistus

Koko kaavamuutosalue on Rauman kaupungin omistuksessa.

1.2.2 Pohjakartta

Pohjakartan on laatinut Rauman kaupungin teknisen viraston kiinteistö- ja mittaus-toimi ja se täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista JHS 185:ssa annetut vaatimukset.

1.2.3 Tonttijako

Sitova tonttijako: 6-625-13, 6-666-1...5

1.2.4 Historiaselvitys

Alueen läheisyydessä aikaisemmin harjoitetusta kasvihuonetoiminnasta johtuen on katsottu asianmukaiseksi selvittää mahdollisia maaperän pilaantuneisuutta aiheuttaneita toimintoja. Mahdollisesti maaperään vaikuttaneita tekijöitä on lähdetty kartoittamaan tilaamalla suunnittelualueesta historiaselvitys Ramboll Finland Oy:ltä. Näin on voitu arvioida maaperän haitta-ainetutkimusten tarpeellisuutta. Historiaselvitys valmistui 21.12.2020.

Historiaselvityksessä mahdollisesti maaperän pilaantuneisuutta ja nuhraantuneisuutta aiheuttavia asioita koskien kyseistä asemakaavamuutosaluetta on lueteltu:

- Täyttömaat
1960- ja 1970-luvuilla rakentamisen yhteydessä maaperän ominaisuuksia on voitu pyrkiä muuttamaan erilaisilla täyttömailla ja –materiaaleilla. Joskus täyttömateriaalina on käytetty esimerkiksi rakennusjätettä, joka voi sisältää mm. PAH-yhdisteitä.
- Öljylämmitys
Lämmitysmuodoista erityisesti öljylämmitys voi aiheuttaa riskin maaperälle (ylitäyttövahingot, säiliön vuotaminen ym.).

- Lähialueen toiminnot

Alueen läheisyydessä on harjoitettu kasvihuonetoimintaa. Esimerkiksi vanhoja kasvualustoja on saatettu levittää lähiympäristöön, minkä vuoksi myös mahdollisesti käytettyjä torjunta-aineita on voinut kulkeutua maaperään.

1.2.5 Maaperän haitta-ainetutkimus

Historiaselvityksessä esiin nousseista syistä johtuen, päätettiin tilata suunnittelualuetta koskeva maaperän haitta-ainetutkimus, jonka tarkoituksena oli selvittää kohdealueen maaperän mahdollista pilaantuneisuutta ja kunnostustarvetta. Maaperän haitta-ainetutkimuksen suoritti Ramboll Finland Oy maaliskuussa 2021. Tutkimusalueelle tehtiin kaivinkoneella yhteensä 9 tutkimuspistettä, joista otettiin näytteitä syvyysuunnassa enintään 1,0 m välein. Kaivu ulotettiin jokaisella tutkimuspisteellä luonnolliseksi tulkitun maakerroksen pintaan asti, maksimi 2,0 m syvyydelle.

Maanäytteitä otettiin yhteensä 27 kpl. Tutkimuspisteet pyrittiin sijoittamaan mahdollisimman kattavasti koko tutkimusalueen laajuudelle. Tutkimuksissa todettiin rakennusjätettä yhdessä tutkimuspisteessä. Suoritetuissa maaperätutkimuksissa ei todettu valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisten kynnysarvojen ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, jolloin maaperän pilaantuneisuutta tai puhdistustarvetta ei arvioida, eikä maaperää luokitella pilaantuneeksi. Raportti suunnittelualueen maaperän haitta-ainetutkimuksesta valmistui 14.4.2021.

Yhdessä tutkimuspisteessä havaittu rakennusjäte huomioidaan kaava-aineistoa valmistellessa. Täyttömaakerroksen sisältämät jätteet otetaan huomioon suunnitellessa mahdollisia kaivutöitä. Työnaikaisesta menettelystä tulee neuvotella ennen töiden aloittamista ympäristöviranomaisen kanssa.



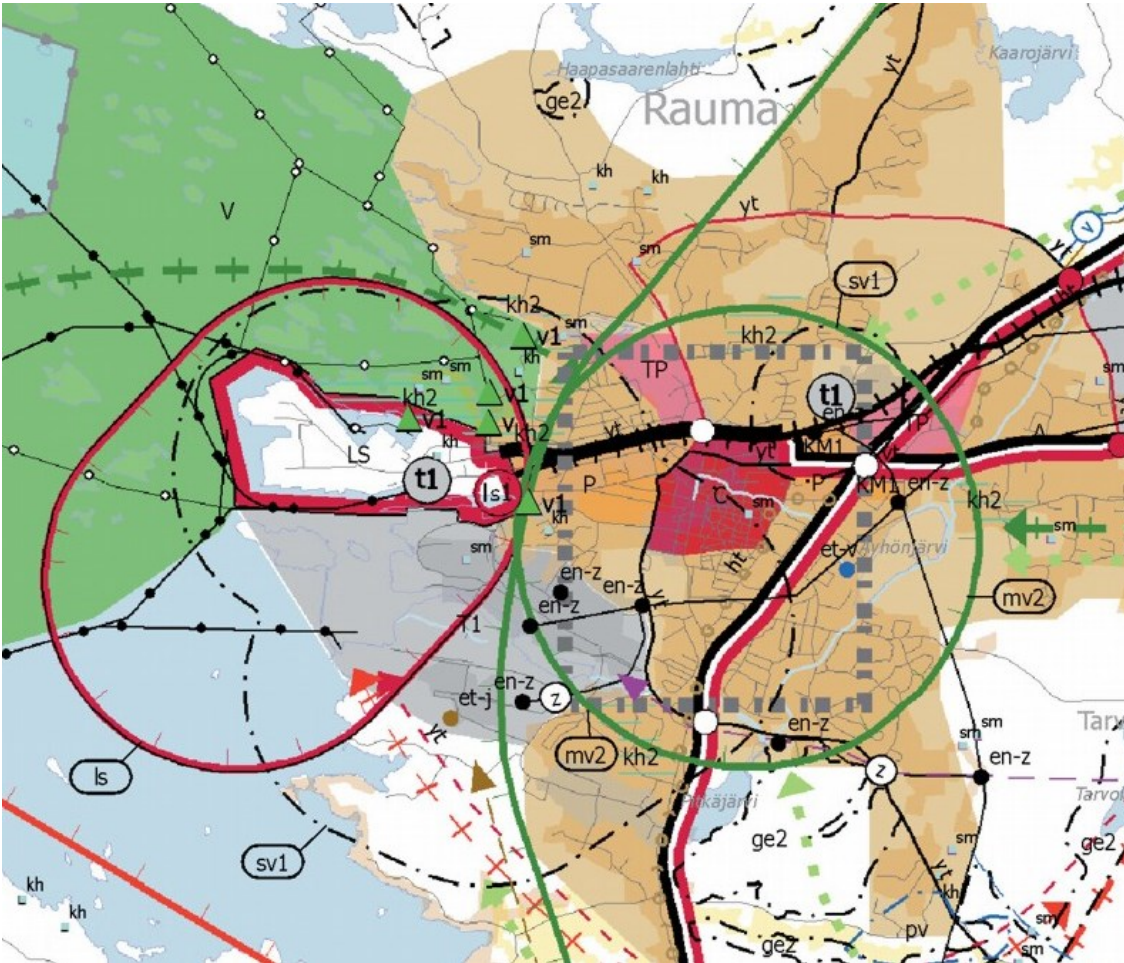
Koekuoppaa kaivetaan. (2021, Ramboll Finland Oy)

1.3 Suunnittelutilanne

1.3.1 Maakuntakaava

Maakuntakaava

Satakunnan maakuntakaava on vahvistettu 30.11.2011 ja se on saanut lainvoiman 13.3.2013 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä.



Ote Satakunnan maakuntakaavasta.

Kaava-aluetta koskevat seuraavat merkinnät ja määräykset:

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

Suunnittelumääräys:

Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskusten ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja

virkestysverkon 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.

mv2

Matkailun kehittämisvyöhyke

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

Suunnittelumääräys:

Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkestys-palveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen. Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.

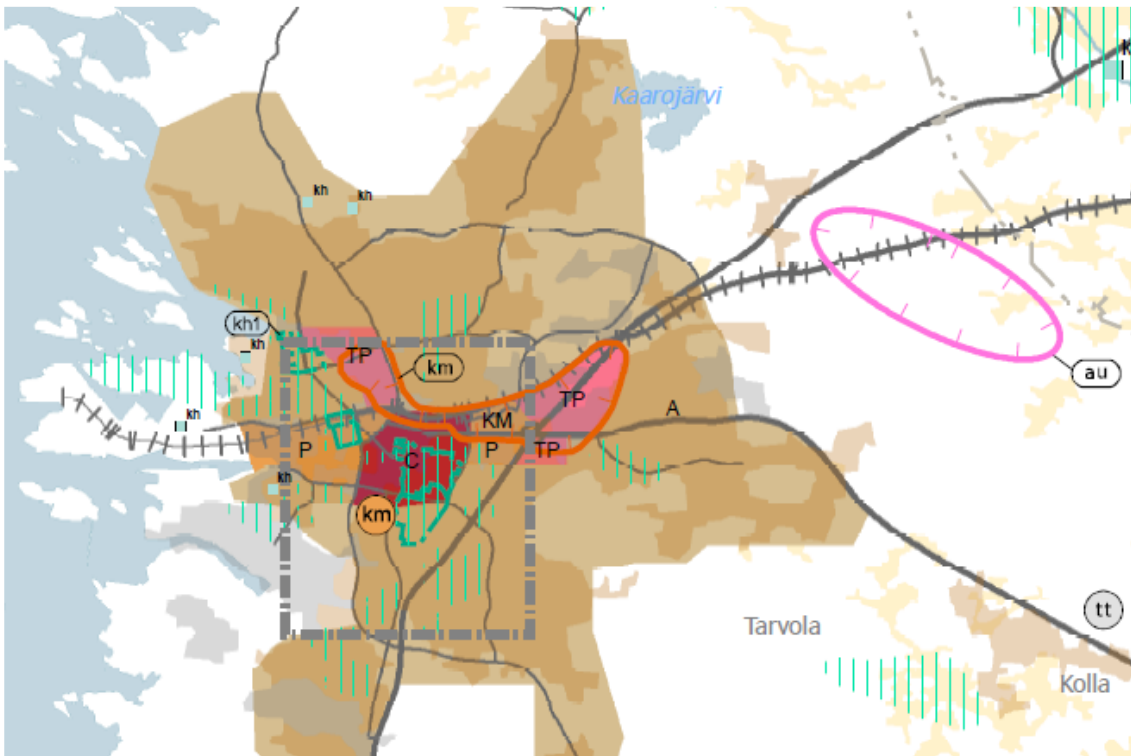
Satakunnan maakuntakaavaa on lähdetty uudistamaan vaiheittain vaihemaakuntakaavoilla 1 ja 2. Lisää Lensun koulu ja päiväkotia asemakaavamuutoksen suunnittelualueita koskevia maakuntakaavatason kaavamerkintöjä määräyksineen on esitetty kohdassa *Satakunnan vaihemaakuntakaava 2*

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 alueella ei ole osoitettu tuulivoimatuotannon alueita.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 on 17.5.2019 hyväksynyt Satakunnan maakuntavaltuusto.



Ote Satakunnan maakuntakaavasta 2.

Koskien Lensun koulu ja päiväkotijoukon asemakaavamuutoksen suunnittelualue, Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 kumoaa seuraavat kaavamerkinnot ja -määräykset:

Taajamatoimintojen alue (A)

Kaava-alueella koskevat seuraavat merkinnät ja määräykset:

- 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.

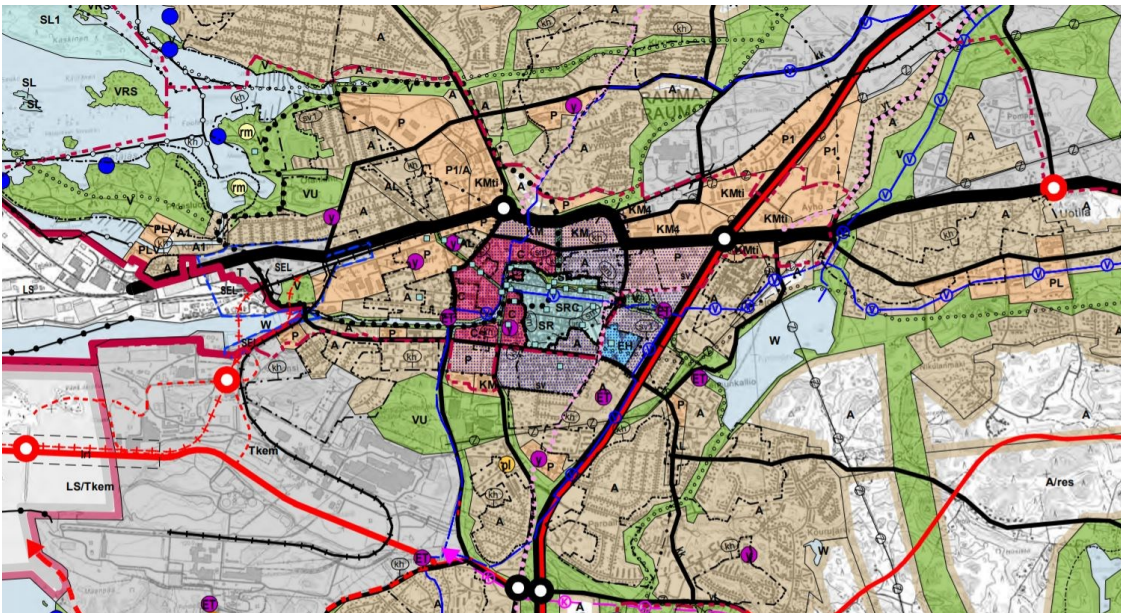
Suunnittelumääräys:

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

luontoarvoiltaan kestäviltä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää. Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi. Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määrittellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.

1.3.2 Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt koko kunnan aluetta koskevan Rauman yleiskaava 2030:n kokouksessaan 25.3.2019.



Ote Yleiskaava 2030:stä.

Suunnittelualueelle on merkitty asuntoaluetta (A) sekä asuin- ja liiketilojen aluetta (AL). Suunnittelualue sijoittuu lähelle virkistysaluetta (V).

Kaava-alueetta koskevat seuraavat kaavamääräykset:

- A Asuntoalue
Asuntoalueilla tavoitteena on olemassa olevan rakenteen tehokas käyttö ja mahdollinen täydentäminen siten, että ei vaaranneta viheryhteyksiä, luonto- tai virkistysarvoja.
- AL Asuin- ja liiketilojen aluetta
Alueen liiketilojen säilymiseen on kiinnitettävä huomiota liikenne- ja maankäyttöratkaisuissa.

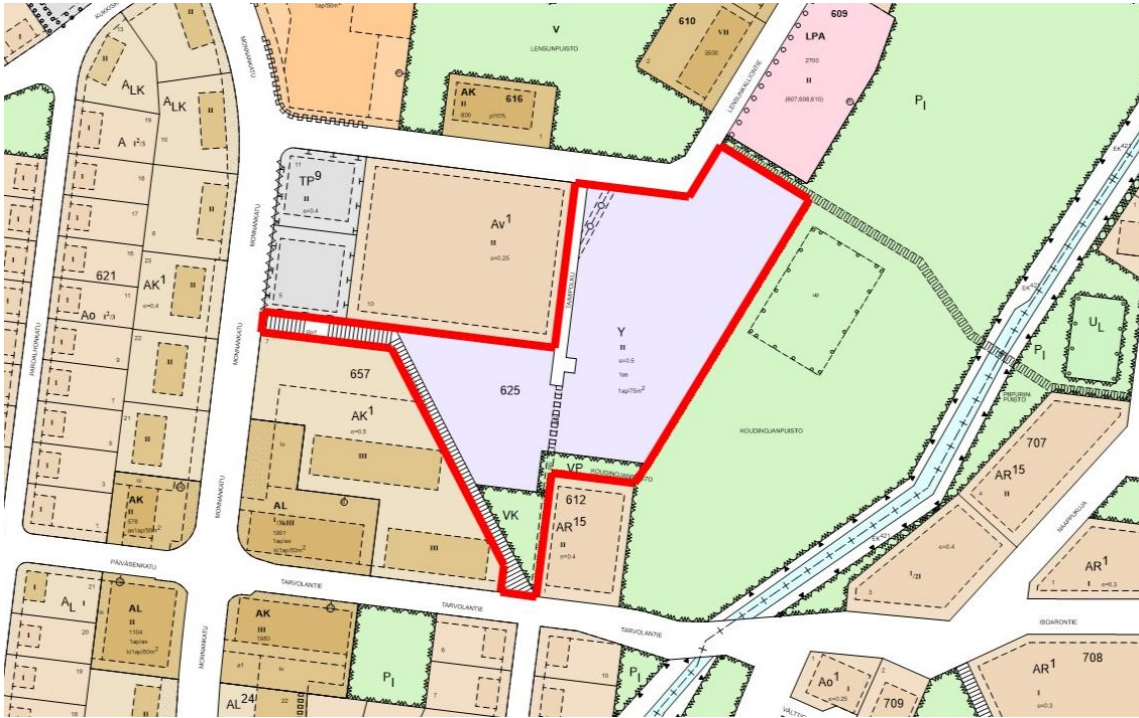
V

Virkistysalue

Aluetta suunniteltaessa on luotava yhtenäinen virkistysreitiverkosto. Erityisesti tulee kehittää yhteyksiä meren rantaan ja turvata virkistysalueet ranta-alueella.

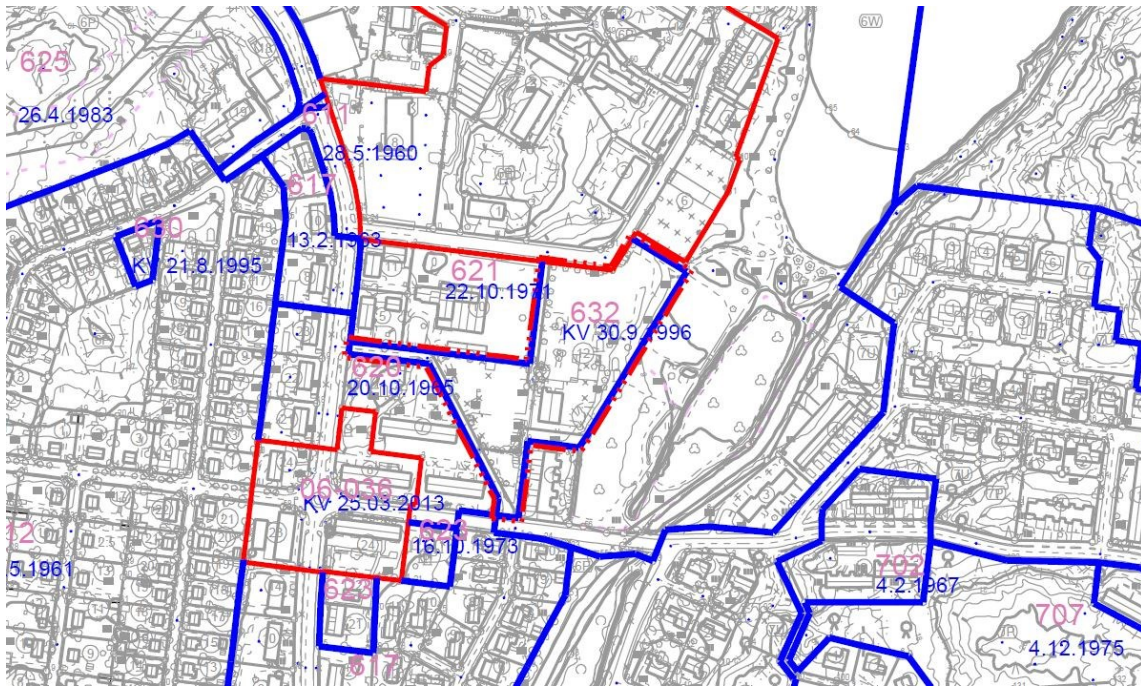
1.3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 30.9.1996 hyväksytty asemakaava.



Ote Ajantasakaavasta.

Alueelle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), puistoa (VP), leikkikenttää (VK) ja katualuetta. Tontille on merkitty kiinteistöhoidon kannalta tarpeelliseksi enimmäismääräksi yksi asunto. Yksi autopaikka tulee olla 75 m² kohti. Kerrosluku on II ja tehokkuusluku 0,5. Tontille on merkitty alue maanalaisia johtoja varten. Tontin lävitse kulkee jalankululle ja polkupyöräilylle varattu osa. Reittiä jatkaa puiston sekä leikkikentän lävitse jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille ajo on sallittu.



Ote Hakemistokartasta.

1.3.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Rauman kaupungin rakennusjärjestyksen 30.3.2009, voimaantulopäivä oli 3.4.2009.

2. Asemakaavamuutoksen tavoitteet

2.1 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on käyttötarkoituksen muuttaminen yleisten rakennusten korttelialueesta asuin- ja liikekäyttöön Tenavakallion päiväkodin jatkaessa toimintaansa sekä huomioida alueen viihtyisyys ja toimivuus.

2.2 Tavoitteiden suhde ylemmän asteen kaavoihin

Kaavamuutoksen tavoitteet ovat maakuntakaavan ja yleiskaavojen mukaisia.

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Käytöstä poistuneet Lensun koulu sekä Lensun päiväkotit purettiin vuoden 2020 aikana. Samalla tontilla sijaitseva Tenavakallion päiväkotit on tehtyine perusrakennuksineen sellaisenaan käytössä seuraavat 10-20 vuotta. Kaupungin tavoitteena on puretun koulun ja päiväkodin osalta muuttaa alueen käyttötarkoitusta yleisten rakennusten korttelialueesta asuin- ja liikekäyttöön.

3.2 Suunnittelun vaiheet

3.2.1 Aloitukset

Asemakaavamuutoksen vireilletulo on julkaistu vuoden 2020 Kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavamuutoksen vireilletulo julkaistiin uudelleen 2021 Kaavoituskatsauksessa ja kuulutettiin 18.2.2021.

Historiaselvitys (Ramboll Finland Oy) valmistui 21.12.2020. Selvityksen tarkoituksena oli selvittää mahdollisia kohdealueen maaperän pilaantuneisuutta aiheuttaneita toimintoja.

Lensun koulu ja päiväkotit asemakaavamuutos on ollut esillä kaavoitusjaoston info-osuudessa 23.3.2021. Tulevan luonnoksen sisältöä esiteltiin alustavasti ja kaavoitusjaoston näkemyksiä on noudatettu asemakaavaluonnoksen laadinnassa.

Osallistumis- ja arviontisuunnitelma (OAS) on valmistunut 29.3.2021 ja se postitettiin tiedoksi kaava-alueen naapureille sekä lähetettiin sähköpostitse eri viranomaisille 1.4.2021.

Maaperän haitta-ainetutkimus (Ramboll Finland Oy) valmistui 14.4.2021. Haitta-ainetutkimuksen tarkoituksena oli selvittää kohdealueen maaperän mahdollista pilaantuneisuutta ja kunnostustarvetta. Suoritetuissa maaperätutkimuksissa ei todettu asetuksen 214/2007 mukaisen kynnysarvotason ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Kaavoitusjaosto päätti kokouksessaan 20.4.2021 (KVJ 33§) hyväksyä Lensun koulu ja päiväkotit asemakaavamuutoksen luonnoksen asettamisen nähtäville.

3.2.2 Asemakaavaluonnos

Lensun koulu ja päiväkotit asemakaavamuutos on ollut esillä kaavoitusjaoston info-osuudessa 23.3.2021. Tulevan luonnoksen sisältöä esiteltiin alustavasti ja kaavoitusjaoston näkemyksiä on noudatettu asemakaavaluonnoksen laadinnassa.

Osallistumis- ja arviontisuunnitelma (OAS) on valmistunut 29.3.2021 ja se postitettiin tiedoksi kaava-alueen naapureille sekä lähetettiin sähköpostitse eri viranomaisille 1.4.2021.

Kaavoitusjaosto päätti kokouksessaan 20.4.2021 (KVJ 33§) hyväksyä Lensun koulu ja päiväkotit asemakaavamuutoksen luonnoksen asettamisen nähtäville.

Luonnosvaiheen materiaaleihin on tehty seuraavat muutokset kaavoitusjaoston kokouksen 20.4.2021 jälkeen ennen nähtäville asettamista:

- asemakaavaluonnoksen selostus ja rakentamistapaohjeet ovat valmistuneet
- korttelinumerointia on tarkennettu
- kaavakarttaan on lisätty sitovat tonttijakonumerot
- kaavakarttaan on tarkennettu tontin 6-666-4 rajaa suhteessa lähivirkistysalueeseen
- kaavakarttaan on tarkennettu tontin 6-666-5 rajaa suhteessa lähivirkistysalueeseen
- tontin 6-666-5 rakennusalojen rajoja on tarkennettu
- tontin 6-666-5 rakennusoikeutta on tarkennettu
- tonttien 6-666-1...3 rakennusalojen rajoja on tarkennettu
- tonttien 6-666-1...3 määräystä kattokaltevuudesta on tarkennettu
- tontille 6-625-13 ja 6-666-4 on lisätty hule4 -merkintä
- istutettavien alueiden osia on tarkennettu
- suunnittelualueen eteläkärjen katualueesta on luovuttu ja korvattu se ohjeellisena ajoyhteytenä kuten se nyt on olemassa olevassa ajantasakaavassa
- kadut on nimetty
- kaavakarttaan on lisätty mustavalkoisena ajantasakaava suunnittelualueerajauksen ulkopuolelle

Asemakaavan muutosluonnos (AK 06-038) ja sitä koskevat rakentamistapaohjeet olivat nähtävillä 26.8. – 4.10.2021.

Viherkäine Oy on lähestynyt kaavoitusta luonnoksen nähtävilläoloaikana hakemalla asemakaavamutosta koskien korttelin 625 tonttia numero 13. Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on kokouksessaan 8.9.2021 hyväksynyt hakemuksen. Viherkäine Oy:n kanssa on pidetty teams-palaveri 13.10.2021 koskien hakemuksen mukaista kaavamutosta. Kaupunginhallitus on päättänyt suunnitteluvarauksesta 15.11.2021. Sopimus asemakaavamutoksen käynnistämisestä on allekirjoitettu kaupungin ja anomuksen jättäneen tahon kanssa 18.1.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyt lausunnot pyydettiin 26.10.2021 mennessä. Lausuntoa pyydettiin myös Tilapalveluilta. Vastineet luonnosvaiheen lausunnoista on kirjoitettu seuraaville: Satakuntaliitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus. Saadut lausunnot ovat liitteinä.

Kaavaluonnoksesta saatiin seitsemän mielipidettä, joista mielipiteenjättäjiä oli 9 allekirjoittanutta. Mielipiteet sekä vastineet niihin ovat liitteinä.

3.2.3 Asemakaavaehdotus

Ennen Kaavoitusjaoston kokousta 15.2.2022 (KVJ 13§) luonnosvaiheeseen nähden kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

- kaavakarttaan korttelin 625 tontin numero 13 korttelialue –merkintää on tarkennettu toimitilarakennusten korttelialueesta (KTV) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY4), jolle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia varasto- ja huoltorakennuksia.
- kaavakarttaan korttelin 625 tontin numero 13 rakennusala on pienennetty 1300 neliöstä 800 neliöön.

- kaavakarttaan korttelin 625 tontin numero 13 rakennusalan rajaa on siirretty pohjoisemmaksi
- kaavakarttaan korttelin 625 tontin numero 13 alaa on rajattu pienemmäksi eteläkärjestä siirtämällä tonttirajaa 26 metriä pohjoiseen.
- kaavakarttaan korttelin 625 tontin numero 13 lounais- sekä eteläreunaan on lisätty istutettavan alueen osa –merkintä.
- kaavakarttaan korttelin 625 tontin rakennusala on rajattu kahteen osaan siten, että vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman maksimi on määritelty (rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema -merkintä).
- kaavakarttaan on lisätty korttelin 625 tonttia numero 13 koskeva rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva –merkintä.
- kaavakarttaan tonttien 1, 2, 3, 5 ja 13 istutettavien alueiden osien merkintä on poistettu tonttiliittymille osoitetuilta paikoilta.
- kaavakarttaan ohjeellinen ajoyhteys –merkintä on tarkentunut merkinnäksi jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/ tie, jolla huoltoajo on sallittu.
- rakentamistapaohjeisiin korttelin 625 tonttiin 13 liittyen on lisätty kohta umpiaidasta ja asiaa havainnollistava kuva.
- rakentamistapaohjeisiin on lisätty kohdat koskemaan pyöräpysäköintiä.
- rakentamistapaohjeisiin kuuluvaa LIITE1:tä on päivitetty vastaamaan kaavakartassa tehtyjä muutoksia korttelin 625 tontin 13 osalta.

Kaavoitusjaoston kokouksen 15.2.2022 (KVJ 13§) jälkeen ennen nähtäville laittaa luonnosvaiheeseen nähden kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

- kaavakartasta on poistettu korttelin 625 tonttia numero 13 koskeva rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva –merkintä.
- kaavakarttaan on lisätty VL-alueille puiston nimet ja yksi puisto on saanut kokonaan uuden nimen, Tarhurinpuisto.
- rakentamistapaohjeisiin on lisätty maininta pulpettikatosta koskien korttelin 625 tonttia 13.

Satakunnan Museo toteaa lausunnossaan asemakaavaluonnoksesta, ettei sillä ole toimialansa puitteissa huomautettavaa. Suunnittelualue ei sijoitu mihinkään valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, eikä sellaisen välittömään läheisyyteen. Alueelta ei tunneta arkeologista kulttuuriperintöä, eikä ole luetteloitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi luokiteltuja rakennuksia. Näin ollen Satakunnan Museolta ei pyydetä enää lausuntoa asemakaavaehdotuksesta.

Satakuntaliitto toteaa lausunnossaan asemakaavaluonnoksesta, ettei näe tarpeellisena antaa lausuntoa enää ehdotusvaiheesta, mikäli asemakaavamuutoksen perusratkaisu pysyy kaavaluonnoksen kaltaisena. Edellä mainitun mukaisesti asemakaavaehdotuksesta ei enää pyydetä lausuntoa Satakuntaliitolta.

Asemakaavan (AK 06-038) muutosehdotus ja sitä koskevat rakentamistapaohjeet olivat nähtävillä 24.2.-31.3.2022 Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa (Valtakatu 2 A) sekä internetissä.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausuntoa Varsinais-Suomen ELY-keskukselta 25.4.2022 mennessä. Varsinais-Suomen ELY-keskus katsoi, ettei tarvetta enää lausunnon antamiseen ollut, mutta kommentoi kuitenkin kaavaehdotusta. Saatu kannanotto ja siihen liittyvä vastine ovat liitteinä. Saadun kannanoton perusteella ei ole syytä tehdä muutoksia asemakaavamuutokseen.

Asemakaavamuutoksesta ei saatu nähtävilläoloaikana yhtään muistutusta.

3.2.4 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutoksen vireilletulo on julkaistu vuoden 2020 Kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavamuutoksen vireilletulo julkaistiin uudelleen 2021 Kaavoituskatsauksessa ja kuulutettiin 18.2.2021.

Lensun koulu ja päiväkotia asemakaavamuutos on ollut esillä kaavoitusjaoston info-osuudessa 23.3.2021. Tulevan luonnoksen sisältöä esiteltiin alustavasti ja kaavoitusjaoston näkemyksiä on noudatettu asemakaavaluonnoksen laadinnassa.

Osallistumis- ja arviontisuunnitelma (OAS) on valmistunut 29.3.2021 ja se postitettiin tiedoksi kaava-alueen naapureille sekä lähetettiin sähköpostitse eri viranomaisille 1.4.2021.

Kaavoitusjaosto päätti kokouksessaan 20.4.2021 (KVJ 33§) hyväksyä Lensun koulu ja päiväkotia asemakaavamuutoksen luonnoksen asettamisen nähtäville.

Asemakaavan muutosluonnos (AK 06-038) ja sitä koskevat rakentamistapaohjeet olivat nähtävillä 26.8. – 4.10.2021. Lausuntoa pyydettiin myös Tilapalveluilta. Vastineet luonnosvaiheen lausunnoista on kirjoitettu seuraaville: Satakuntaliitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus. Saadut lausunnot ovat liitteinä.

Kaavaluonnoksesta saatiin seitsemän mielipidettä, joista mielipiteenjättäjiä oli 9 allekirjoittanutta. Mielipiteet sekä vastineet niihin ovat liitteinä.

Viherkäine Oy on lähestynyt kaavoitusta luonnoksen nähtävilläoloaikana hakemalla asemakaavamuutosta koskien korttelin 625 tonttia numero 13. Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on kokouksessaan 8.9.2021 hyväksynyt hakemuksen. Viherkäine Oy:n kanssa on pidetty teams-palaveri 13.10.2021 koskien hakemuksen mukaista kaavamuutosta. Kaupunginhallitus on päättänyt suunnitteluvarauksesta 15.11.2021. Sopimus asemakaavamuutoksen käynnistämisestä on allekirjoitettu kaupungin ja anomuksen jättäneen tahon kanssa 18.1.2022.

Asemakaavan (AK 06-038) muutosehdotus ja sitä koskevat rakentamistapaohjeet olivat nähtävillä 24.2.-31.3.2022 Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa (Valtakatu 2 A) sekä internetissä.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausuntoa Varsinais-Suomen ELY-keskukselta 25.4.2022 mennessä. Varsinais-Suomen ELY-keskus katsoi, ettei tarvetta enää lausunnon antamiseen ollut, mutta kommentoi kuitenkin kaavaehdotusta. Saatu kannanotto ja siihen liittyvä vastine ovat liitteinä. Saadun kannanoton perusteella ei ole syytä tehdä muutoksia asemakaavamuutokseen.

Asemakaavamuutoksesta ei saatu nähtävilläoloaikana yhtään muistutusta.

Kaavaa on laadittu yhteistyössä Rauman kaupungin aluepalveluiden, rakennusvalvonnan ja kiinteistö- ja mittausstoimen kanssa.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella alueen pohjois- ja koillisosaan osoitetaan asumista, kolme omakotitalotonttia (AO) ja yksi rivitalotontti (RA). Tenavakallion päiväkodin osalta Y-tontti säilytetään. Asumisen ja päiväkotia palvelevan Y-tontin väliin on osoitettu uutta lähivirkistysaluetta (VL). Alueen lounaisosaan osoitetaan toimitilarakentamista (KTV4), joka mahdollistaa toimistorakentamista sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta varasto- ja huoltorakentamista.

Omakotitalotonttien mitoitus on tiivis. Rakennusalan rajaukset on määritelty palomääräykset, asumisviihtyisyys ja tonttien käytettävyys huomioiden.

Rivitalotontin rakennusalan raja ohjaa rakentamaan siten, että tontilta aukeavat poikkeukselliset näkymät hyödynnettäisiin rakentamisessa. Rakennusalan raja ohjaa myös rakentamaan korkeuskäyrien suuntaisesti.

Uusi lähivirkistysalue palvelee lähialueen asukkaita ja Koudinojan puistossa vierailevia. Kaava-alueen rinnettä ei ole haluttu kokonaan rajata pois alueen ulkopuolisilta käyttäjiltä. Kilpikaarnaisten mäntyjen ja vanhojen katajien muodostama pyryryhmä säilyy osana lähivirkistysaluetta.

Tenavakallion päiväkodin toiminta on kaavassa huomioitu liikennejärjestelyissä kts. havainnekuva. Havainnekuvasessa on tarkasteltu päiväkodin saattoliikennettä ja tarvittavia autopaikkoja, myös huoltoliikenne on otettu huomioon.

Toimitilarakentaminen soveltuu luonteensa takia kaava-alueen lounaiskulmaan. Kaava mahdollistaa suuren yksikerroksisen toimitilarakennuksen rakentamisen.

Rakentamistapaohjeiden lopussa on LIITE 1, jossa on kolmesta leikkauksesta A-A, B-B ja C-C koostettu yhtenäinen leikkaus kaava-alueesta.

Kaavaan on sisällytetty rakentamistapaohjeet, jotka sidotaan noudatettaviksi kaavamääräyksellä ek.

4.2 Korttelialueet ja mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 1,80 ha. Rakennusoikeutta on luonnoksessa osoitettu alueelle 3042 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta e=0,17. Lähivirkistysaluetta muodostuu 0,34 ha ja katualuetta 0,29 ha.

tontti 6-666-1: tontin koko 829 m² ja rakennusoikeus 100 k-m² + t44 k-m²
tonttitehokkuus e=0,17

tontti 6-666-2: tontin koko 592 m² ja rakennusoikeus 100 k-m² + t44 k-m²
tonttitehokkuus e=0,24

tontti 6-666-3: tontin koko 573,5 m² ja rakennusoikeus 100 k-m² + t44 k-m²
tonttitehokkuus e=0,25

tontti 6-666-4: tontin koko 4257 m² ja rakennusoikeus 1100 k-m²
tonttitehokkuus e=0,25

tontti 6-666-5: tontin koko 2709,5 m² ja rakennusoikeus 440 k-m² + t270 k-m²
tonttitehokkuus e=0,26

tontti 6-625-13: tontin koko 2723,5 m² ja rakennusoikeus 800 k-m²
tonttitehokkuus e=0,29

4.3 Kaavamerkinntät ja määräykset

Kaavamääräykset.

Rakentamistapaohjeet on sidottu noudatettaviksi kaavakartassa kaavamääräyksellä ek.

4.4 Nimistö

Asemakaavoitettavan alueen lähivirkistysalueista yksi saa uuden nimen, *Tarhurinpuisto*.

5. Kaavan vaikutukset

5.1 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta		
Yhdyskuntarakenne	Vajaakäytössä oleva alue hyödynnetään, muutos yleisestä korttelialueesta yksityisiksi asuin- ja toimitilakorttelialueiksi.	0
Julkiset palvelut	Osasta yleisten rakennusten korttelialuetta luovutaan.	-
Yksityiset palvelut	Kaava mahdollistaa toimitilarakentamisen, jossa sallitaan toimistorakentaminen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamaton varasto- ja huoltorakentaminen	+
Työpaikat, elinkeinotoiminta	Ei muutosta koulun ja päiväkodin osalta, sillä ne ovat olleet jo pidemmän aikaa tyhjiällä. Toimitilarakentaminen mahdollistaa uusien työpaikkojen syntymisen.	+
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta		
Kaupunkikuva	Rakentamistapaohjeilla ohjataan kaupunkikuvan muutosta.	0
Vaikutukset luontoon ja maisemaan / muutoksen suunta		
Luonnonolot	Uusi lähivirkistysalue turvaa puuryhmän säilymisen jatkossa ja mahdollistaa alueelle ulkopuolistenkin pääsyn.	0
Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen / muutoksen suunta		
Liikenne	Kaava mahdollistaa kääntöympyrän toteuttamisen keskelle suunnittelualueetta parantaen näin liikenteen toimivuutta kaavamuutosalueen sisäpuolella.	+
Yhdyskuntatekninen huolto	Olemassa olevaa infraa hyödynnetään.	+
Vaikutukset talouteen / muutoksen suunta		
Kaavatalous	Kaavamuutosalue on pienehkö, keskellä jo rakennettua aluetta. Kaavalla ei ole kaavataloudellista vaikutusta	0
Vaikutukset terveyteen / muutoksen suunta		
Ympäristöhäiriöt	Ei muutosta. Alueella on entuudestaan toimitilarakentamiseen verrattavissa olevaa toimintaa. Uusien asuinrakennusten tulevat asukkaat ovat tietoisia uudesta lähivirkistysalueesta, eikä heille voi tulla yllätyksenä esim. mahdolliset lapsista tai ilakoivista ihmisistä johtuvat meluhaitat.	0
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin / muutoksen suunta		
Sosiaalinen ympäristö	Koulu ja päiväkotit ovat poistuneet alueelta jo ennen kaavamuutosprosessin alkamista. Uusi lähivirkistysalue palvelee jatkossa esim. lasten leikkipaikkana.	0
Vaikutukset kulttuuriin / muutoksen suunta		
Rakennussuojelu	Ei muutosta.	0

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman.

* * *

Kaavatyöhön ovat osallistuneet kaavoitusarkkitehti Henrik Keitaanniemi ja kaavoitusavustaja Suvi Rosendahl.

Raumalla 12.5.2022

Henrik Keitaanniemi
kaavoitusarkkitehti

Raumalla
RAUMAN KAUPUNKI / KAAVOITUS

Juha Eskolin
kaavoitusjohtaja

Asemakaavoituksen seuranta	Alueell. ympäristökeskus	
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4	Täyttämispvm	11.02.2022

Asemakaavan perustiedot			
Asemakaavan nimi	Lensun koulu ja päiväkoti		
Kunta	RAUMA	Ayk:n kaavatunnus	
Kuntanumero	684	Kunnan kaavatunnus	06-038
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm	26.03.2020
Kaava-alueen pinta-ala	1,81	Uusi ak:n pinta-ala	0,0000
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala	1,81
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan	Rakennuspaikkojen lkm	Lomarak.paikkojen lkm
	pituus km	Oma ranta Muut	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	1,8079	100,0	3042	0,17		-4193
A yhteensä	0,4710	26,1	1142	0,24	0,4710	1142
P yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
Y yhteensä	0,4267	23,6	1100	0,26	-1,0203	-6135
C yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
K yhteensä	0,2724	15,1	800	0,29	0,2724	800
T yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
V yhteensä	0,3448	19,1	0		0,2017	0
R yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
L yhteensä	0,2931	16,2	0		0,0753	0
E yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	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.	0		0		0 0
asemakaava	0		0		0 0
muu	0		0		0 0

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus		0		
Asemakaavan tietojen täyttölomake 2/4		Täyttämispvm		11.02.2022		
Asemakaavan tunnistetiedot						
Asemakaavan nimi	Lensun koulu ja päiväkoti					
	0					
	0					
Kunta	RAUMA	Ayk:n kaavatunnus				0
Kuntanumero	684 Kunnan kaavatunnus					06-038
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	1,8079	100,0	3042	0,17		-4193
A yhteensä	0,4710	26,1	1142	0,24	0,4710	1142
AR	0,2710	57,5	710	0,26	0,2710	710
AO	0,2000	42,5	432	0,22	0,2000	432
P yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
Y yhteensä	0,4267	23,6	1100	0,26	-1,0203	-6135
Y	0,4267	100,0	1100	0,26	-1,0203	-6135
C yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
K yhteensä	0,2724	15,1	800	0,29	0,2724	800
KTY4	0,2724	100,0	800	0,29	0,2724	800
T yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
V yhteensä	0,3448	19,1	0		0,2017	0
VP		0,0			-0,0546	0
VL	0,3448	100,0		0,00	0,3448	0
VK		0,0			-0,0885	0
R yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
L yhteensä	0,2931	16,2	0		0,0753	0
Kadut	0,2931	100,0			0,0753	0
E yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	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

Rauman kaupunki / kaavoitus

Lensun koulu ja päiväkoti asemakaavamuutos AK 06-038 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.3.2021



Suunnittelualue on rajattu punaisella.

Aloite

Käytöstä poistuneet rakennukset, Lensun päiväkoti ja Lensun koulu, on purettu vuoden 2020 aikana. Käyttötarkoitusta ja tonttijakoa suunnittelualueella muutetaan Tenavakallion päiväkodin jatkaessa toimintaansa. Kaavoitusjaosto on tehnyt päätöksen asemakaavan laatimiseen ryhtymisestä 24.11.2020 (KVJ 104 §). Kaavatyö (AK 06-038) sisältyy vuoden 2021 kaavoitusohjelmaan.

Suunnittelualue

Tontti, jolla sijaitsee Tenavakallion päiväkoti ja jolla sijaitsee Lensun koulurakennus sekä Lensun päiväkotirakennus, kuuluu suunnittelualueeseen. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu Taimipolku ja Tarhurinpolku sekä pieni osa Koudinojanpuistoa.

Kaavatilanne

- Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 suunnittelualue sijaitsee **taajamatoimintojen alueella** (A). Satakunnan maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee **kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeellä** (kk) ja se kuuluu **matkailun kehittämisvyöhykkeeseen** (mv2).

- Rauman yleiskaavassa 2030 suunnittelualueelle on merkitty **asuntoaluetta** (A) sekä asuin- ja liiketilojen aluetta (AL). Suunnittelualue sijoittuu lähelle **virkestysaluetta** (V).
- Voimassa olevassa asemakaavassa (hyväksytty 30.9.1996) alueelle on osoitettu **yleisten rakennusten korttelialuetta** (Y), **puistoa** (VP) ja **leikkikenttää** (VK).

Kaavan tavoitteet

- käyttötarkoituksen muuttaminen yleisten rakennusten korttelialueesta asuin- ja liikekäyttöön.
- ympäristön viihtyisyys ja toimivuus.

Taustaselvitykset ja 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	Kanalinranta 3	www.rauma.fi
Kaavoitus	26100 Rauma	
Kaavoitusarkkitehti	puh. 041 7300280	kaavoitus@rauma.fi
Henrik Keitaanniemi		
Kaavoitusavustaja	puh. 041 7300499	kaavoitus@rauma.fi
Suvi Rosendahl		

Kaavoitusjaosto

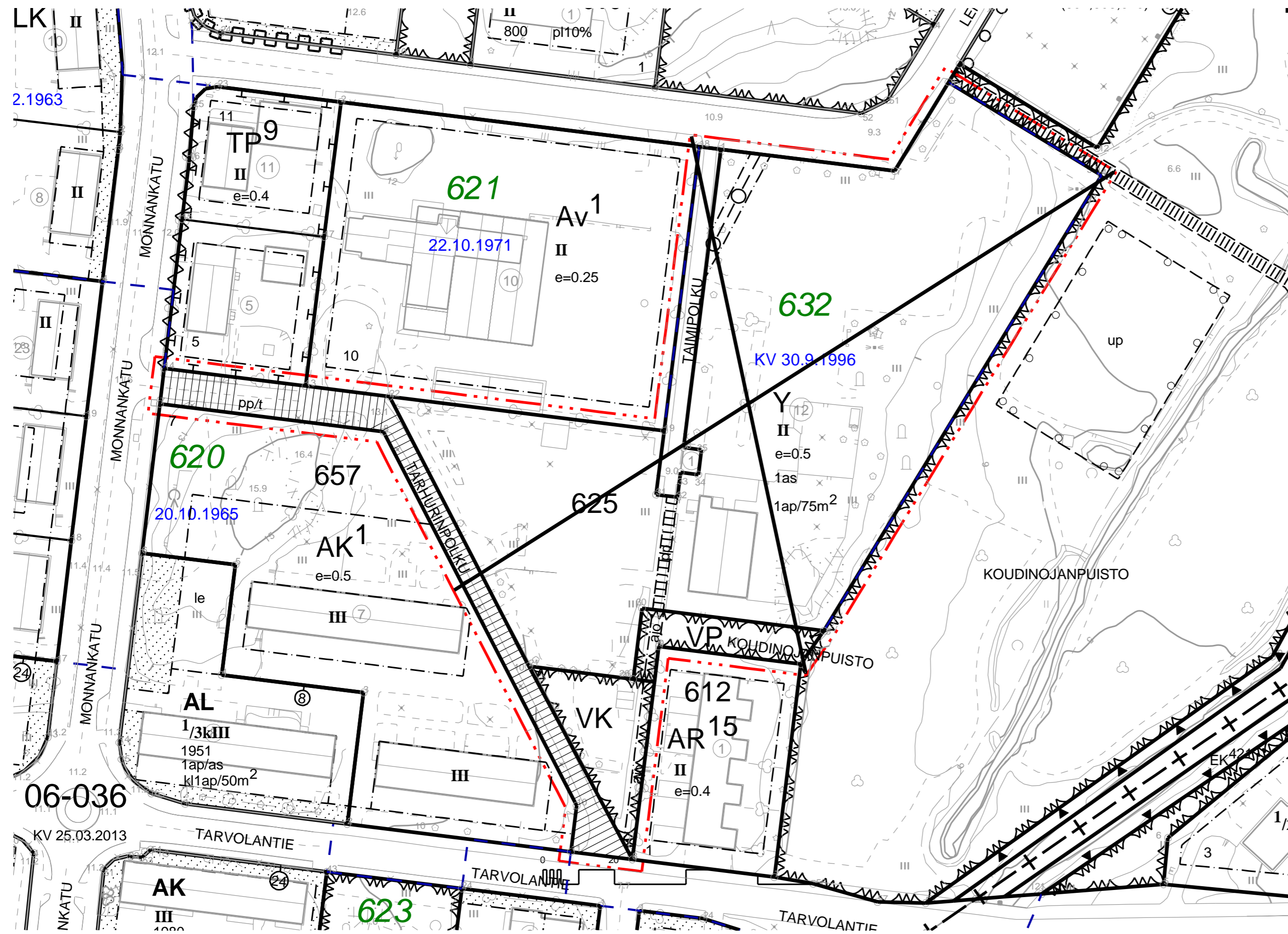
Jari Laihonen, puheenjohtaja	Tomi Suvanto, toimialajohtaja, esittelijä
Helena Ollila, varapuheenjohtaja	Johanna Luukkonen, kaupunginjohtaja
Pasi Alonen, jäsen	Juha Eskolin, kaavoitusjohtaja, sihteeri
Sari Seimelä, jäsen	
Iida Lampi, jäsen	

Lensun koulu ja päiväkoti asemakaavamuutos AK 06-038

Aikataulu	Kevät 2020	Kevät 2020	2020	2020
Vaiheet Tiedottaminen osallisille	Aloitus	Luonnos nähtävillä 28 päivää	Ehdotus nähtävillä 30 päivää	Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa
Kaupunkilaiset ja muut kiinnostuneet	Vireille tulo kuulutus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaava-alueeseen rajoittuvien tonttien maanomistajat	OAS tiedoksi	Kirje	Kuulutus	Kuulutus
Tekninen toimiala: toimialajohtaja, kaupungingeodeetti, tilapalvelu- ja liikelaivosjohtaja, kunnallistekniikan johtaja, suunnittelupäällikkö, viheraluepäällikkö, rakennustarkastaja, ympäristönsuojelupäällikkö Sivistystoimiala: toimialajohtaja Sosiaali- ja terveystoimiala: toimialajohtaja Kaupunkikehitysjohtaja Matkailupäällikkö Rauman Vesi	OAS tiedoksi ja kommentteja varten	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Aluepalopäällikkö	OAS tiedoksi	Kommentti	Kuulutus	Kuulutus
Sivistysvaliokunta Tekninen valiokunta Ympäristö- ja lupalautakunta	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Kuulutus
Terveydensuojeluviranomainen	OAS tiedoksi	Lausunto		
Satakunnan Museo	OAS tiedoksi	Lausunto	Lausunto	Kuulutus
Satakuntaliitto Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY	OAS tiedoksi	Lausunto	Lausunto	Tiedoksi
Rauman Energia Oy DNA Oy	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Tiedoksi
Rauman Ikäihmisten neuvosto Rauman Nuorisovaltuusto Rauman Vammaisneuvosto	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Lehdistö	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaupunkilaisen vaikutusmahdollisuudet	Mielipide OAS:ista Ehdotuksia kaavaa varten	Kirjallinen mielipide luonnoksesta	Kirjallinen muistutus ehdotuksesta*	

* Kaavan ehdotusvaiheessa muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Osoite voi olla joko postiosoite tai sähköpostiosoite. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

POISTETTAVA KAAVA



Poistettavia asemakaavamääräyksiä ja -merkintöjä:



Leikkikenttä.



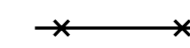
Yleisten rakennusten korttelialue.



Puisto.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

RAUMAN KAUPUNKI TEKNINEN VIRASTO / KAAVOITUS



POISTUVA ASEMAKAAVA
Lensun koulu ja päiväkotii

KAUPUNGINHALLITUS	KAUPUNGINVALTUUSTO	YMPÄRISTÖKESKUS	VORMAANTULO	MITTAKAAVA 1:1000	Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK22 Korkeusjärjestelmä: N2000
SUUNNITTELIJA			PIIRTAJÄ	PÄIVÄYS	
POHJAKARTTA ON JHS185 2.5.2014 MUKAINEN					
TÄMÄ KARTTA ON OLLUT NÄHTÄVILLÄ RAUMAN KAUPUNGIN TEKNISISSÄ VIRASTOSSA					
TÄMÄ KARTTA ON RAUMAN KAUPUNGINVALTUUSTON / KAUPUNGINHALLITUKSEN					KAAVATUNNUS 06-038
PÄÄTÖKSEN	/	§	MUKAINEN	KAUPUNGINSIHTEERI / KAUPUNGINLAKIMIES	



1.11.2021

Rauman kaupungin kaavoitus
PL 104
26101 Rauma

Viite: Lausuntopyyntöne 26.8.2021

LAUSUNTO LENSUN KOULU JA PÄIVÄKOTI ASEMAKAAVAMUUTOS (06-038)

Satakunnan pelastuslaitos on tutustunut Rauman kaupungin käynnistämään asemakaavamuutos esitykseen. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on käyttötarkoituksen muuttaminen yleisten rakennusten kortteli-alueesta asuin- ja liikekäyttöön Tenavakallion päiväkodin jatkaessa toimintaansa sekä huomioida alueen viihtyisyys ja toimivuus.

Satakunnan pelastuslaitos toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Kaavaselostuksesta ja sen liitteistä ilmenee, että kaavamuutoksesta ei ole merkittävää vaikutusta pelastustoimelle. Alueen saavutettavuus pysyy samana, mahdollisten uusien rakennusten pelastusteihin otetaan kantaa rakennusluvissa. Toteuttamisvaiheessa alueelle tulee huomioida pelastustoimen tarpeet, kuten pelastusteiden varaaminen tonteille ja sammutusveden saanti.

Pelastuslaitoksella ei ole muuta huomautettavaa ehdotuksesta.

SATAKUNNAN PELASTUSLAITOS

Juha Suonpää
aluepalopäällikkö

Satavarmaa turvallisuutta – lähellä sinua

RAUMAN KAUPUNKI

Tekninen valiokunta

KOKOUSAIKA	12.10.2021 klo 16.05 - 17.54	
KOKOUSPAIKKA	Valtuustosali	
OSALLISTUJAT	Rainer Lehti, puheenjohtaja Rami Laitonen, varapuheenjohtaja Marianna Hanni, jäsen Sirkka Mantere, jäsen Sari Pettersson, jäsen Marjo Varjonen, jäsen Pentti Vilo, jäsen Miika Yli-Karro, jäsen Sari Seimelä, KH:n edustaja Tessa Uotinen, nuorisovaltuutettu Mikael Eklöf, jäsen, poissa Juha Hyvärinen, vs. toimialajohtaja Atte Hyvärinen, vt. talous- ja hallintopäällikkö Riikka Pajuoja, suunnittelupäällikkö paikalla klo 16.05 - 16.45 Lauri Sillanpää, kiinteistöpäällikkö paikalla klo 16.05- 17.37	
ALLEKIRJOITUKSET	Rainer Lehti puheenjohtaja	Atte Hyvärinen sihteeri
KÄSITELTÄVÄT ASIAT	§:t 216 - 224	
PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS	Sähköinen tarkastus 15.10.2021	
Paikka ja aika		
Allekirjoitukset	Rami Laitonen pöytäkirjantarkastaja	Marianna Hanni pöytäkirjantarkastaja
PÖYTÄKIRJA YLEISESTI NÄHTÄVÄNÄ	Yleisessä tietoverkossa alkaen 18.10.2021	
Paikka ja aika		
Todistaa	Hele Anttila	

Tämä päätös on lähetetty sähköpostitse asianosaiselle 15.10.2021 .

Pöytäkirjan otteen oikeaksi todistaa
SÄHKÖISESTI ALLEKIRJOITETTU

Anttila Hele, Hallintosihteeri 15.10.2021

220 § Kaavalausunto: 06-038 Lensun koulu

Tekninen valiokunta 220 § 12.10.2021

Asian esittely

Maankäyttöinsinööri Asikainen Ari-Pekka 16.9.2021:

Kaavoitus on pyytänyt teknisen valiokunnan lausuntoa Lensun koulun ja päiväkodin asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta. Asemakaavan aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: <https://www.rauma.fi/06-038-lensun-koulu/>

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on käyttötarkoituksen muuttaminen yleisten rakennusten korttelialueesta asuin- ja liikekäyttöön Tenavakallion päiväkodin jatkaessa toimintaansa sekä huomioida alueen viihtyisyys ja toimivuus.

Kaavamuutoksella alueen pohjois- ja koillisosaan osoitetaan asumista, kolme omakotitalotonttia (AO) ja yksi rivitalotontti (RA). Tenavakallion päiväkodin osalta Y-tontti säilytetään. Asumisen ja päiväkotia palvelevan Y-tontin väliin on osoitettu uutta lähivirkistysaluetta (VL). Alueen lounaisosaan osoitetaan toimitilarakentamista (KTV), joka mahdollistaa toimisto-, teollisuus- ja varastorakentamista. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 1,80 ha. Rakennusoikeutta on luonnoksessa osoitettu alueelle 3542 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta e=0,19. Lähivirkistysaluetta muodostuu 0,26 ha ja katualuetta 0,26 ha.

Kiinteistö- ja mittaustoimi

Kaavamuutokseen sisätty sitova tonttijako, josta seuraavista kiinteistönmuodostustoimenpiteistä vastaa kiinteistö- ja mittaustoimi. Tonttien tarkemmista luovutusehdoista päättää erikseen kaupunginvaltuusto.

Toimitilarakennusten kortteli edellyttää mahdollista suunnitteluvarauksen tekemistä tarkempine ehtoineen, josta kaupunginhallitus päättää erikseen. Hyvänä asiana voidaan pitää tehostuvaa ja tiivistyvää maankäyttöä sekä erityisesti uusien asuintonttien tarjontaa läheltä keskustaa. Kiinteistö- ja mittaustoimella ei ole tässä vaiheessa huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Aluepalvelut

Suunnittelupäällikkö Pajuoja Riikka 21.9.2021:

Aluepalvelut on ollut mukana asemakaavamuutoksen laatimistyössä, eikä sillä ole huomautettavaa kaavan sisältöön.

Ehdotus

Suunnittelupäällikkö Pajuoja Riikka 21.9.2021:

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

Päätösehdotus

Vs. toimialajohtaja Hyvärinen Juha 6.10.2021:

Tekninen valiokunta päättää hyväksyä suunnittelupäällikön ehdotuksen.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietojen antaja

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

suunnittelupäällikkö Pajuoja Riikka
puh. 044 567 9243
riikka.pajuoja@rauma.fi

Tiedoksi

Kaavoitus

Oikaisuvaatimusohje

83 § Lensun koulun ja päiväkodin asemakaavamuutoksen (AK:06-038) luonnosvaihe

Ympäristö- ja lupalautakunta 83 § 5.10.2021

Asian esittelyvs. ympäristönsuojelupäällikkö Katriina Mannonen 27.9.2021:

Kaavoitus pyytää ympäristö- ja lupalautakunnan lausuntoa Lensun koulun ja päiväkodin asemakaavamuutoksen (AK:06-038) luonnosvaiheesta 26.10.2021 mennessä. Asemakaavan aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: <https://www.rauma.fi/06-038-lensun-koulu/>

Suunnittelualueella on voimassa 30.9.1996 hyväksytty asemakaava. Kaava-alue sijaitsee Rauman 6. kaupunginosassa n. 1,4 km säteellä keskustasta kaakkoon ja on pinta-alaltaan 1.8 ha. Kaavoitettava alue käsittää tontin, jolla sijaitsee Tenavakallion päiväkotia ja jolla sijaitsee vuonna 2020 purettu Lensun koulurakennus sekä Lensun päiväkotirakennus. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu katu- ja lähivirkistysaluetta. Katualueita ovat Taimipolku ja Tarhuringpolku, lähivirkistysaluetta pienet osat Koudinojan puistoa. Suunnittelualueen läheisyydessä on kerrostaloja, rivitaloja, omakotitaloja, rakentunut kasvitahatontti, lähivirkistysalue ja palstaviljelytoimintaa. Rakennuskanta alueella on pääasiassa asuntorakentamista mutta siitä huolimatta vaihtelevaa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on käyttötarkoituksen muuttaminen yleisten rakennusten korttelialueesta asuin- ja liikekäyttöön sekä huomioida alueen viihtyisyys ja toimivuus. Käyttötarkoitusta ja tonttijakoa suunnittelualueella muutetaan Tenavakallion päiväkodin jatkaessa toimintaansa.

Kaavamuutoksella alueen pohjois- ja koillisosaan osoitetaan asumista, kolme omakotitalotonttia (AO) ja yksi rivitalotontti (RA). Tenavakallion päiväkodin osalta Y-tontti säilytetään. Asumisen ja päiväkotia palvelevan Y-tontin väliin on osoitettu uutta lähivirkistysaluetta (VL). Alueen lounaisosaan osoitetaan toimitilarakentamista (KTV), joka mahdollistaa toimisto-, teollisuus- ja varastorakentamista.

Suunnittelualueelle tehtiin maaperän haitta-ainetutkimus (Ramboll Finland Oy) 14.4.2021. Haitta-ainetutkimuksen tarkoituksena oli selvittää kohdealueen maaperän mahdollista pilaantuneisuutta ja kunnostustarvetta, koska kohteen naapurikiinteistöllä on sijainnut ainakin 1960-luvulta lähtien kasvihuoneita ja 1980-luvun loppupuolelta alkaen puutarhamyymälä. Suoritetuissa maaperätutkimuksissa ei todettu valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisten kynnysarvojen ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, eikä maaperää luokitella pilaantuneeksi. Yhdessä tutkimuspisteessä havaittiin kuitenkin jonkin verran rakennusjätettä maan seassa. Täyttömaakerroksen sisältämät jätteet otetaan huomioon suunnitellessa mahdollisia kaivutöitä. Työnaikaisesta menettelystä neuvotellaan ennen töiden aloittamista ympäristöviranomaisen kanssa.

EhdotusRakennustarkastaja Timo Heinilä 27.9.2021:

Rakennusvalvonnalla ei ole asemakaavan muutosluonnoksesta huomautettavaa.

Päätösehdotusvs. ympäristönsuojelupäällikkö Katriina Mannonen 27.9.2021:

Ympäristö- ja lupalautakunta toteaa lausuntonaan Lensun koulun ja päiväkodin asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta, ettei asiasta ole huomautettavaa.

Päätös

Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Kaavoitus: kaavoitus@rauma.fi

Oikaisuvaatimusohje

SÄHKÖISESTI ALLEKIRJOITETTU

Ahto Tomi, Lupasihteri 18.10.2021

Rauman kaupunki
Kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite: Lausuntopyyntöne 26.8.2021

Asia: Lensun koulun ja päiväkodin asemakaavan muutosluonnos. Päivätty 16.8.2021.

Lausuntonaan Lensun koulun ja päiväkodin asemakaavan muutosluonnoksesta Satakunnan Museo toteaa, ettei sillä ole toimialansa puitteissa huomautettavaa. Suunnittelualue ei sijoitu mihinkään valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, eikä sellaisen välittömään läheisyyteen. Lisäksi alueella olleet Lensun koulu ja päiväkoti on jo purettu vuonna 2020. Alueelta ei tunneta arkeologista kulttuuriperintöä, eikä ole luetteloitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi luokiteltuja rakennuksia.

Satakunnan Museo

Museonjohtaja Johanna Jakomaa

Tutkija Liisa Nummelin

Arkeologi Leena Koivisto

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

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Rauman kaupungin kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

viite: Lausuntopyyntöne 26.8.2021

LAUSUNTO LENSUN KOULUN JA PÄIVÄKODIN ASEMAKAAVAMUUTOKSEN LUONNOSVAIHEESTA

Hanke

Asemakaavan muutoshanke sijoittuu Rauman kaupungin 6. kaupunginosaan Äyhönjärven eteläpuolelle. Suunnittelualueeseen sisältyy kaupungin omistama ajantasa-asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) osoitettu korttelin 625 osa sekä siihen rajautuvia yleisiä alueita. Y-tontilla sijainneet 1970-luvun alussa valmistuneet Lensun koulun ja päiväkodin rakennukset olivat sisäilmaongelmien takia jo pitempään poissa käytöstä ja ne purettiin vuoden 2020 aikana. Kaavaluonnoksen ratkaisussa vajaakäyttöiseksi jäänyt Y-korttelialue on supistettu ja rajattu suunnittelualueen keskiosaan peruskorjatun Tenavakallion päiväkodin toiminnan turvaamiseksi. Käyttötarkoituksmuutoksen myötä nykyisen Y-korttelin pohjoinen osa on osoitettu pientaloasumiselle (AO ja AR) ja läntinen osa toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTV). Lisäksi kaavamuutoksessa uuden korttelijaon ja muuttuneiden käyttötarkoitusten myötä katu- ja puistoalueita on pieneltä osin laajennettu ja niitä koskevia määräyksiä tarkennettu.

Kaavatilanne

Ympäristöministeriö on vahvistanut Satakunnan maakuntakaavan 30.11.2011 (N:o YM1/5222/2010). Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman 13.3.2013 korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä. Suunnittelualue sisältyy Satakunnan maakuntakaavassa kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk) sekä Vanhaan Raumaan ja sen ympäristöön osoitetulle matkailun kehittämisvyöhykkeelle (mv2).

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016 lainvoiman saaneessa tuulivoimatuotannon alueita käsittelevässä Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintöjä. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 17.5.2019 ja se on saanut lainvoiman 1.7.2019. Vaihemaakuntakaavassa 2 teemana on energiantuotanto, soiden moninaiskäyttö, kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tultua voimaan kumoutuvat samalla Satakunnan maakuntakaavan vastaavat merkinnät ja määräykset. Aluevarausmerkintöjen osalta suunnittelualue sijoittuu Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 osoitetulle taajamatoimintojen alueelle (A, Keskusta-Kaaro-Monna). Suunnittelualueesta länteen Monnankadun varren asuinpienalojen taakse sijoittuu vaihemaakuntakaavassa 2 maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi osoitettu Paroalhon omakotialue.

Rauman yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019 ja se on oikeusvaikutteinen ja lainvoimainen koko kunnan aluetta kattava yleispiirteinen aluevarauskaava. Yleiskaava ohjaa maankäyttöä asemakaava-alueella asemakaavamuu­tuosten kautta. Rauman yleiskaavassa 2030 suunnittelualan Monnankadun puoleinen osa on osoitettu asuin- ja liiketilojen alueeksi (AL) ja itäinen osa asuntoalueeksi (A).

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 1996. Asemakaavoitettu alue päättyy suunnittelualueesta koilliseen n. 200 m päässä Äyhönjärven etelärannan kohdalla.

Kannanotot

Satakunnan maakuntakaava, Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitettujen kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Satakuntaliitto kiittää Rauman kaupunkia lausuntopyynnöstä koskien Lensun koulun ja päiväkodin asemakaavamuu­tuksen luonnosta ja toteaa, että alueella on voimassa oleva oikeusvaikutteinen Rauman yleiskaava 2030, mikä ohjaa asemakaavan suunnittelua.

Asemakaavamuu­tuksen tehtävä on määritelty selkeästi ja kaavaluonnoksen esittämä ratkaisu on suunnittelualueelle osoitettujen kortteleiden pääkäyttötarkoitusten osalta voimassa olevan yleiskaavan ja myös maakuntakaavan mukainen. Vaikutusten arviointi kaavaluonnoksen selostuksessa on esitetty taulukossa ja pidetty melko suppeana. Laadukkaan täydennysrakentamisen toteuttamista turvataan asemakaavamuu­tuokseen sisältyvällä yksityiskohtaisella rakentamistapaohjeella.

Satakuntaliitto esittää, että jatkosuunnittelussa tulisi kiinnittää erityistä huomiota eri toimintojen yhteensovittamiseen. Asemakaavamuu­tuksessa toimisto-, teollisuus- ja varistorakennuksia sallivan toimitilarakennusten kortteliksi osoitetulla alueella käyttötarkoituseräyksen tarkentamisen yhteydessä olisi syytä harkita ympäristöhäiriötä aiheuttavan toiminnan pois rajaaminen. Samassa yhteydessä eri liikennemuotojen selkeämmän erottelun vuoksi voisi harkita toimitilarakennusten korttelin tontille ajoneuvoliittymän sallimista ainoastaan Tarhurinpolulta. Satakuntaliitto esittää jatkosuunnittelussa otettavan huomioon eri liikkumismuotojen turvallisen yhteensovittamisen, päiväkodin huolto- ja saattoliikenteen sekä henkilökunnan pysäköintitarpeen.

Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 perusteella muuta lausuttavaa Lensun koulun ja päiväkodin asemakaavamuu­tuksen luonnoksesta.

Satakuntaliitto ei näe tarpeellisenä antaa lausuntoa enää ehdotusvaiheesta, mikäli asemakaavamuu­tuksen perusratkaisu pysyy kaavaluonnoksen kaltaisena.



Lausunnon ovat valmistelleet maakunta-arkkitehti Daniel Nagy, daniel.nagy@satakunta.fi, p. 044 711 4348 ja liikennesuunnittelija Esa Perttula, esa.perttula@satakunta.fi, p. 044 711 4370.

SATAKUNTALIITTO

Tiedoksi: Satakunnan Museo
Varsinais-Suomen ELY-keskus

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

Liite lausuntoon SL/91/03.02.00/2021

SATAKUNNAN MAAKUNTAKAAVOJEN YHDISTELMÄKARTTA

Satakuntaliitto

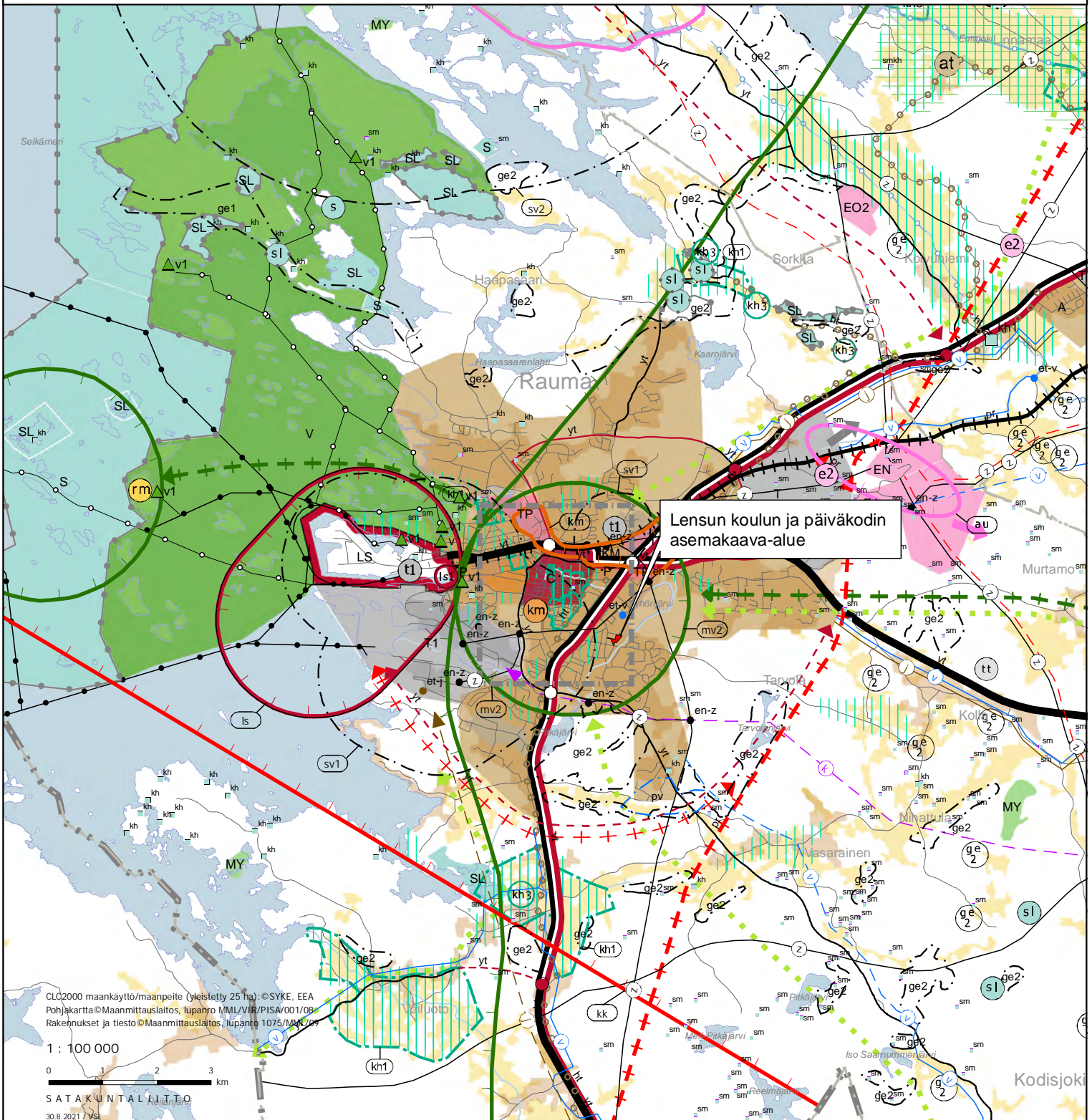
Ympäristöministeriön 30.11.2011 vahvistama Satakunnan maakuntakaava
(N:o YM1/5222/2010, KHO 13.3.2013)

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 Lensun koulun ja päiväkodin
asemakaavan muutosluonnoksen alue



Liite lausuntoon SL/91/03.02.00/2021

Satakuntaliiton maakuntavaltuuston 17.5.2019 hyväksymä

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

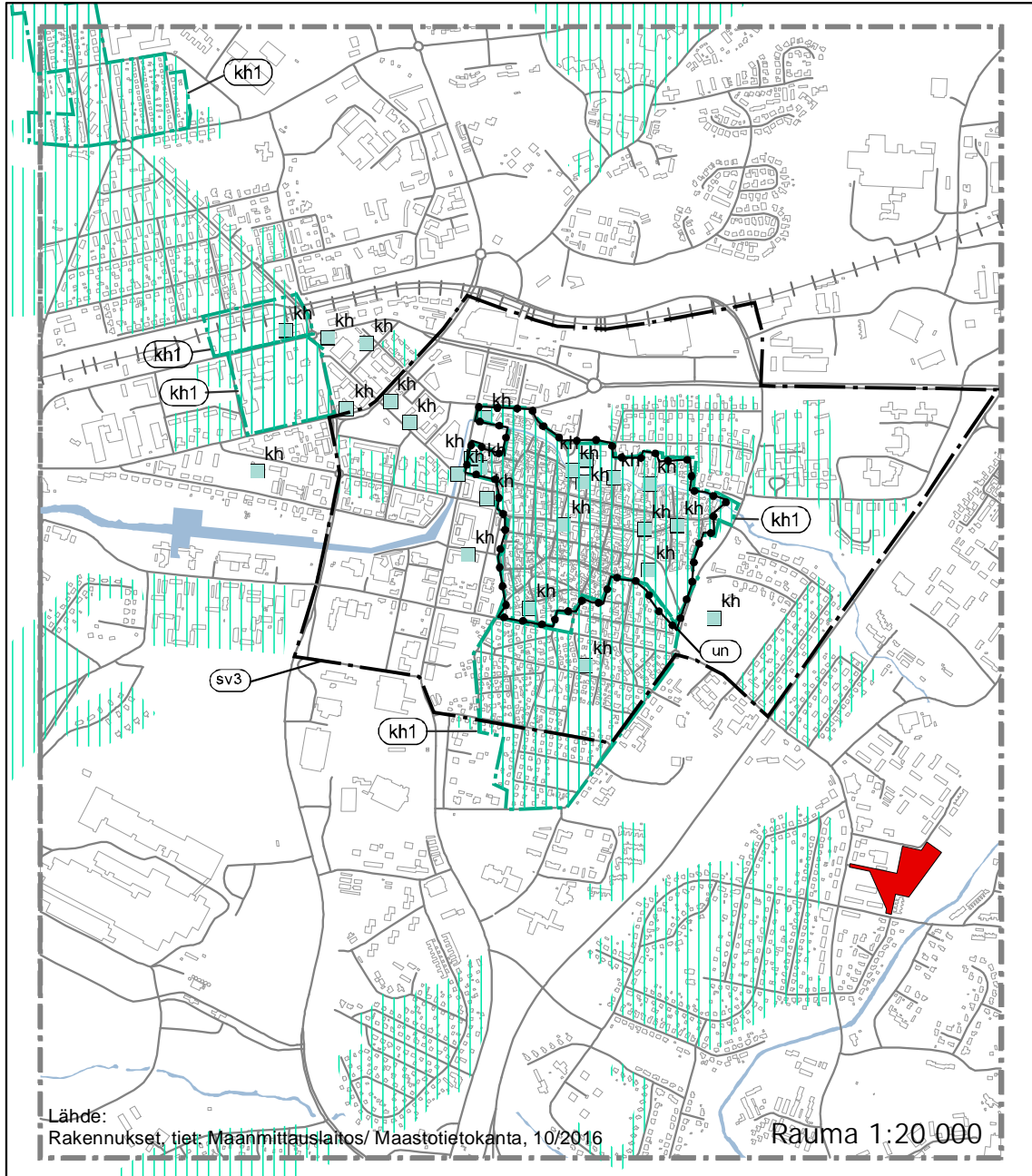
Maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaaliminen

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

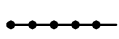
 Lausunnolla oleva Rauman kaupungin Lensun koulun ja päiväkodin asemakaavan muutosluonnoksen alue

 Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (kh1)

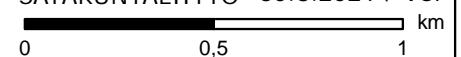
 Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

 Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, kohde (kh)

 Suojavyöhyke (sv3)

 Unesco:n maailmanperintökohde (un)

SATAKUNTALIITTO 30.8.2021 / VSi

 0 0,5 1 km

Lähettäjä: Valkama Päivi (ELY) <paivi.valkama@ely-keskus.fi>
Lähetetty: tiistai 19. lokakuuta 2021 15:42
Vastaanottaja: Kaavoitus; Keitaanniemi Henrik
Aihe: Lensun koulu ja päiväkotit asemakaavanmuutos (AK 06-038), luonnosvaihe, Rauma, VARELY/2026/2021

Varsinais-Suomen ELY-keskus ei anna 18.8.2021 päivätystä kaavaluonnoksesta lausuntoa, mutta toteaa kannanottonaan seuraavaa:

Yleistä

ELY-keskus näkisi hyvänä, että toimitilarakennusten korttelialueen (KTV) sijoittamista yleiskaavan asuntoalueelle perusteltaisiin vielä lähemmin. ELY-keskus esittää, että KTV-korttelialueen sallittavia ympäristövaikutuksia mm. melun osalta täydennettäisiin kaavaehdotukseen.

Pilaantuneet maat

ELY-keskus pitää erinomaisena sitä, että mahdolliset maaperää aiemmin pilaavat /toiminnot on ensin selvitetty historiaselvityksen yhteydessä ja, että historiaselvityksessä saatujen tietojen perusteella on vielä maaperätutkimuksilla varmennettu suunnittelualueen maaperän haitta-ainepitoisuudet. Maaperäselvityksessä alueen maaperässä ei todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Alueen käytölle ei ole maaperän haitta-aineista johtuvia rajoitteita.

Kävely ja pyöräily

Asemakaavassa ei ole huomioitu pyöräpysäköintiä. Tavoitteiden saavuttamiseksi alueilla, joille syntyy potentiaalisia kävely- ja pyörämatkojen kohteita, tulisi asemakaavoissa esittää myös pyöräpysäköinnin rakentamisvelvoite autopaikkojen määrän lisäksi (esim. mm. Väyläviraston ohjeita 18/2020: Pyöräliikenteen suunnittelu, s.194 tai <https://pyoraliikenne.fi/pyorapysakoinnin-suunnitteluohje/#pysakointitarpeen-maaritely>).

Pyöräpysäköinti tulisi osoittaa kaavakartalla rivitalojen (AR), yleisten rakennusten (Y) ja toimitilarakennusten (KTV) korttelialueille. Laadukkaalla pyöräpysäköinnillä tuetaan pyöräillen tehtyjen matkojen lisääntymistä. Myös pyöräpysäköinnin sijoittelu tontilla vaikuttaa suuresti pyöräilijöiden reitteihin tontille ja tontilla. Pyöräpysäköinnin on hyvä sijaita lähellä sisäänkäyntiä ja sinne on liikenteen turvallisuuden kannalta edullista suunnitella hyvät ja johdonmukaiset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet, jotka risteävät autoliikenteen kanssa mahdollisimman vähän. Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien toteuttamisesta ja pyöräpysäköinnin laadusta sekä sijoituksesta tontilla on hyvä antaa ainakin yleismääräyksiä jo asemakaavassa.

Nämä kommentit on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen L-vastuualueen ja ympäristönsuojeluyksikön kanssa.

yst.terv.

Päivi Valkama
Ylitarkastaja/Överinspektör
paivi.valkama@ely-keskus.fi
0295 023 022, vaihde 0295 022 500
Alueiden käytön yksikkö / Enheten för områdesanvändning
Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Yrjönkatu 20, 28100 Pori
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland, Yrjönkatu 20, PL 266, 28100 Pori
www.ely-keskus.fi/varsinais-suomi
ELY-keskus Facebookissa

Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu. Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi.

Detta meddelande är endast avsett för den person eller sammanslutning som meddelandet hör till. Meddelandet kan innehålla konfidentiell information. Du har inte rätt att läsa meddelandet om det har skickats till dig av misstag. Meddela avsändaren och radera meddelandet från din brevlåda i detta fall.

Lähetäjä: REO Suunnittelu <suunnittelu@raumanenergia.fi>
Lähetetty: torstai 2. syyskuuta 2021 8:38
Vastaanottaja: Kaavoitus
Aihe: VS: Lausuntopyyntö Lensun koulun ja päiväkodin asemakaavamuutoksen (AK:06-038) luonnosvaiheesta

Hei,

Rauman Energian ja Rauman Energia Sähköverkon osalta lausuntoa ei anneta.

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

-----Alkuperäinen viesti-----

Lähetäjä: kirjaamo@rauma.fi <kirjaamo@rauma.fi>
Lähetetty: torstai 26. elokuuta 2021 10.28
Vastaanottaja: REO Suunnittelu <suunnittelu@raumanenergia.fi>
Aihe: Lausuntopyyntö Lensun koulun ja päiväkodin asemakaavamuutoksen (AK:06-038) luonnosvaiheesta

Asia: Lensun koulu ja päiväkotiki asemakaavamuutos 06-038
Asianumero: RAUM/411/10.02.03/2020

Tämä on ensimmäinen uuden asianhallintajärjestelmän kautta lähetetty lausuntopyyntö. Jos havaitsette ongelmia, voitte olla yhteydessä kaavoitus@rauma.fi.

Rauman kaupungin kaavoitus pyytää lausuntoanne Lensun koulun ja päiväkodin asemakaavamuutoksen (AK:06-038) luonnosvaiheesta 26.10.2021 mennessä, joko asianhallintajärjestelmän kautta tai sähköpostiosoitteeseen kaavoitus@rauma.fi. Asemakaavan aineisto mm. selvitykset on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: www.rauma.fi/06-038-lensun-koulu/

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

Ystävällisin terveisin,
Rauman kaupungin kaavoitus

Jakelu:
Tilapalvelut
Satakunnan pelastuslaitos
Sivistysvaliokunta
Tekninen valiokunta
Ympäristö- ja lupalautakunta
Terveydensuojeluviranomainen
Satakunnan Museo
Satakuntaliitto
Rauman Energia Oy
DNA Oy
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Tämä viesti on lähetetty Rauman kaupungin dokumenttienhallintajärjestelmästä. Tähän viestiin ei voi vastata.

Lähetäjä: Strander Soile
Lähetetty: perjantai 15. lokakuuta 2021 10:13
Vastaanottaja: Kaavoitus
Kopio: Helin Auli
Aihe: Lausuntopyyntö Lensun koulun ja päiväkodin asemakaavamuutoksen (AK:06-038) luonnosvaiheesta

Hei,

sivistystoimialalla ei ole huomautettavaa ko. asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta.

*Soile Strander
Toimialajohtaja / Director, Education and Culture*

*Rauman kaupunki / City of Rauma
Sivistystoimiala / Education and Culture
Kanalinranta 3, 26100 Rauma, Finland
+358 44 793 3070
soile.strander@rauma.fi*



Lensun koulu ja päiväkoti asemakaavamuutos AK 06–038

Lyhennelmät luonnosvaiheen lausunnoista ja vastineet niihin

Lensun koulu ja päiväkoti asemakaavamuutoksen luonnos ja sitä koskevat rakentamistapaohjeet olivat nähtävillä 26.8.–4.10.2021.

Asemakaavamuutoksen luonnoksesta pyydettiin lausunnot tilapalvelulta, Satakunnan pelastuslaitokselta, sivistysvaliokunnalta, tekniseltä valiokunnalta, ympäristö- ja lupalautakunnalta, terveydensuojeluviranomaiselta, Satakuntaliitolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakunnan Museolta, Rauman Energia Oy:ltä ja DNA Oy:ltä.

Sivistystoimialan toimialajohtaja on ilmoittanut sähköpostitse 15.10.2021, että sivistystoimialalla ei ole huomautettavaa ko. asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta.

Rauman Energia Sähköverkko Oy:n suunnittelupäällikkö on ilmoittanut sähköpostitse 2.9.2021, ettei Rauman Energian ja Rauman Energia Sähköverkon osalta lausuntoa anneta.

Tilapalvelut ei ole kommentoinut Lensun koulu ja päiväkoti asemakaavamuutosta.

DNA Oy ei ole kommentoinut Lensun koulu ja päiväkoti asemakaavamuutosta.

Satakunnan pelastuslaitos 1.11.2021

Kaavaselostuksesta ja sen liitteistä ilmenee, että kaavamuutoksesta ei ole merkittävää vaikutusta pelastustoimelle. Alueen saavutettavuus pysyy samana, mahdollisten uusien rakennusten pelastusteihin otetaan kantaa rakennusluvuissa. Toteuttamisvaiheessa alueelle tulee huomioida pelastustoimen tarpeet, kuten pelastusteiden varaaminen tonteille ja sammutusveden saanti.

Pelastuslaitoksella ei ole muuta huomautettavaa ehdotuksesta.

Vastine

Ei kommentoitavaa lausuntoon.

Tekninen valiokunta 12.10.2021

Kaavamuutokseen sisältyy sitova tonttijako, josta seuraavista kiinteistönmuodostustoimenpiteistä vastaa kiinteistö- ja mittaus-toimi. Tonttien tarkemmista luovutusehdoista päättää erikseen kaupunginvaltuusto.

Toimitilarakennusten kortteli edellyttää mahdollista suunnitteluvarauksen tekemistä tarkempine ehtoineen, josta kaupunginhallitus päättää erikseen. Hyvänä asiana voidaan pitää tehostuvaa ja

tiivistyvää maankäyttöä sekä erityisesti uusien asuintonttien tarjontaa läheltä keskustaa. Kiinteistö- ja mittauslaitteilla ei ole tässä vaiheessa huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Aluepalvelut on ollut mukana asemakaavamuutoksen laatimistyössä, eikä sillä ole huomautettavaa kaavan sisältöön.

Teknisellä valiokunnalla ei ole kaavaehdotukseen huomautettavaa.

Vastine

Ei kommentoitavaa lausuntoon.

Ympäristö- ja lupalautakunta 5.10.2021

Rakennusvalvonnalla ei ole asemakaavan muutosluonnoksesta huomautettavaa.

Ympäristö- ja lupalautakunta toteaa lausuntonaan Lensun koulun ja päiväkodin asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta, ettei asiasta ole huomautettavaa.

Vastine

Ei kommentoitavaa lausuntoon.

Satakunnan Museo 25.10.2021

Lausuntonaan Lensun koulun ja päiväkodin asemakaavan muutosluonnoksesta Satakunnan Museo toteaa, ettei sillä ole toimialansa puitteissa huomautettavaa. Suunnittelualue ei sijoitu mihinkään valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, eikä sellaisen välittömään läheisyyteen. Lisäksi alueella olleet Lensun koulu ja päiväkotikiinteistö on purettu vuonna 2020. Alueelta ei tunneta arkeologista kulttuuriperintöä, eikä ole luetteloitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi luokiteltuja rakennuksia.

Vastine

Ei kommentoitavaa lausuntoon.

Satakuntaliitto 26.10.2021

Satakuntaliitto kiittää Rauman kaupunkia lausuntopyynnöstä koskien Lensun koulun ja päiväkodin asemakaavamuutoksen luonnosta ja toteaa, että alueella on voimassa oleva oikeusvaikutteinen Rauman yleiskaava 2030, mikä ohjaa asemakaavan suunnittelua.

Asemakaavamuutoksen tehtävä on määritelty selkeästi ja kaavaluonnoksen esittämä ratkaisu on suunnittelualueelle osoitettujen kortteleiden pääkäyttötarkoitusten osalta voimassa olevan yleiskaavan ja myös maakuntakaavan mukainen. Vaikutusten arviointi kaavaluonnoksen selostuksessa on esitetty taulukossa ja pidetty melko suppeana. Laadukkaasti täydennysrakentamisen toteuttamista turvataan asemakaavamuutokseen sisältyvällä yksityiskohtaisella rakentamistapaohjeella.

Satakuntaliitto esittää, että jatkosuunnittelussa tulisi kiinnittää erityistä huomiota eri toimintojen yhteensovittamiseen. Asemakaavamuutoksessa toimisto-, teollisuus- ja varistorakennuksia

sallivan toimitilarakennusten kortteliksi osoitetulla alueella käyttötarkoituksensa tarkentamisen yhteydessä olisi syytä harkita ympäristöhäiriöitä aiheuttavan toiminnan pois rajaaminen. Samassa yhteydessä eri liikennemuotojen selkeämmän erottelun vuoksi voisi harkita toimitilarakennusten korttelin tontille ajoneuvoliittymän sallimista ainoastaan Tarhurinpolulta. Satakuntaliitto esittää jatkosuunnittelussa otettavan huomioon eri liikkumismuotojen turvallisen yhteensovittamisen, päiväkodin huolto- ja saattoliikenteen sekä henkilökunnan pysäköintitarpeen.

Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 perusteella muuta lausuttavaa Lensun koulun ja päiväkodin asemakaavamuutoksen luonnoksesta.

Satakuntaliitto ei näe tarpeellisenä antaa lausuntoa enää ehdotusvaiheesta, mikäli asemakaavamuutoksen perusratkaisu pysyy kaavaluonnoksen kaltaisena.

Vastine

Luonnosvaiheeseen nähden kaavaehdotukseen on tarpeen tehdä tarkennuksia.

Korttelin 625 tontti numero 13 korttelialue –merkintää on syytä tarkentaa toimitilarakennusten korttelialueesta (KTV) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTV4), jolle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia varasto- ja huoltorakennuksia.

Korttelin 625 tontti numero 13 osalta rakennusala pienennetään 1300 neliöstä 800 neliöön. Rakennusalan rajaa siirretään pohjoisemmaksi. Tontin alaa rajataan pienemmäksi eteläkärjestä siirtämällä tonttirajaa 26 metriä pohjoiseen. Puisto-alan määrä lisääntyy n. 1010 neliöllä. Tontin lounais- sekä eteläreunaan lisätään istutettava alueen osa –merkintä.

Korttelin 625 tontti numero 13 koskeva rakennusala on tarpeen rajata kahteen osaan siten, että vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman maksimi on määriteltävä (rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema -merkintä). Kyseinen merkintä mukailee vanhan puretun Lensun päiväkotirakennuksen korkeaa osaa ja näin ollen vaikutus olemassa oleviin näkymiin on pienin mahdollinen.

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia liikenteen toimivuuteen on mietitty yhdessä Rauman kaupungin aluepalveluiden kanssa. Asemakaavamuutoksen ehdotuksessa ei poissuljeta ajoneuvoliittymän mahdollisuutta kummaltakaan kadulta, Taimipolulta tai Tarhurinpolulta. Tällä tavoin mahdollistetaan tontin toteutusvaiheessa liikennetarkoituksen luonteva suunnittelu, mikä tähtää kaikkia osapuolia huomioivaan ratkaisuun.

Eri liikkumismuotojen turvallinen yhteensovittaminen on ratkaistu lisäämällä kääntöpaikka Taimipolulle. Päiväkodin huolto- ja saattoliikenne sekä henkilökunnan pysäköintitarve on tutkittu luonnosvaiheessa ja mahdollinen ratkaisu on esitetty havainnekuvassa.

Varsinais-Suomen ELY-keskus 19.10.2021

Varsinais-Suomen ELY-keskus ei anna 18.8.2021 päivätystä kaavaluonnoksesta lausuntoa, mutta toteaa kannanottonaan seuraavaa:

ELY-keskus näkisi hyvänä, että toimitilarakennusten korttelialueen (KTV) sijoittamista yleiskaavan asuntoalueelle perusteltaisiin vielä lähemmin. ELY-keskus esittää, että KTV-korttelialueen sallittavia ympäristövaikutuksia mm. melun osalta täydennettäisiin kaavaehdotukseen.

ELY-kesku pitää erinomaisena sitä, että mahdolliset maaperään aiemmin pilaavat/toiminnot on ensin selvitetty historiaselvityksen yhteydessä ja, että historiaselvityksessä saatujen tietojen perusteella on vielä maaperätutkimuksilla varmennettu suunnittelualan maaperän haitta-ainepitoisuudet. Maaperäselvityksessä alueen maaperässä ei todettu kynnyksarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Alueen käytölle ei ole maaperän haitta-aineista johtuvia rajoitteita.

Asemakaavassa ei ole huomioitu pyöräpysäköintiä. Tavoitteiden saavuttamiseksi alueilla, joille syntyy potentiaalia kävely- ja pyörämatkojen kohteita, tulisi asemakaavoissa esittää myös pyöräpysäköinnin rakentamisvelvoite autopaikkojen määrän lisäksi (esim. mm. Väyläviraston ohjeita 18/2020: Pyöräliikenteen suunnittelu, s. 194 tai <https://pyoraliihenne.fi/pyorapysakoinnin-suunnitteluohje/#pysakointitarvpeen-maarittely>).

Pyöräpysäköinti tulisi osoittaa kaavakartalla rivitalojen (AR), yleisten rakennusten (Y) ja toimitilarakennusten (KTV) korttelialueille. Laadukkaalla pyöräpysäköinnillä tuetaan pyöräillen tehtyjen matkojen lisääntymistä. Myös pyöräpysäköinnin sijoittelu tontilla vaikuttaa suuresti pyöräilijöiden reitteihin tontille ja tontilla. Pyöräpysäköinnin on hyvä sijaita lähellä sisäänkäyntiä ja sinne on liikenteen turvallisuuden kannalta edullista suunnitella hyvät ja johdonmukaiset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet, jotka risteävät autoliikenteen kanssa mahdollisimman vähän. Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien toteuttamisesta ja pyöräpysäköinnin laadusta sekä sijoituksesta tontilla on hyvä antaa ainakin yleismääräyksiä jo asemakaavassa.

Nämä kommentit on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen L-vastuualueen ja ympäristönsuojeluyksikön kanssa.

Vastine

Luonnosvaiheeseen nähden kaavaehdotukseen on tarpeen tehdä tarkennuksia.

Korttelin 625 tontti numero 13 korttelialue –merkintää on syytä tarkentaa toimitilarakennusten korttelialueesta (KTV) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTV4), jolle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia varasto- ja huoltorakennuksia.

Korttelin 625 tontti numero 13 osalta rakennusala pienennetään 1300 neliöstä 800 neliöön. Rakennusalan rajaa siirretään pohjoisemmaksi. Tontin alaa rajataan pienemmäksi eteläkärjestä siirtämällä tonttirajaa 26 metriä pohjoiseen. Puisto-alan määrä lisääntyy n. 1010 neliöllä. Tontin lounais- sekä eteläreunaan lisätään istutettava alueen osa –merkintä.

Korttelin 625 tontti numero 13 koskeva rakennusala on tarpeen rajata kahteen osaan siten, että vesikatkon ylimmän kohdan korkeusaseman maksimi on määritelty (rakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasema -merkintä). Kyseinen merkintä mukailee vanhan puretun Lensun päiväkotirakennuksen korkeaa osaa ja näin ollen vaikutus olemassa oleviin näkymiin on pienin mahdollinen.

Rakentamistapaohjeisiin lisätään velvoittava ohjeistus umpiaidasta koskien korttelin 625 tonttia numero 13.

Lensun koulu ja päiväkoti asemakaavamuutoksen aluerajaus rajautuu luoteisreunaltaan ajantasa-
asemakaavassa asunto- ja kasvitarharakennusten korttelialueeseen. Kyseinen korttelialue merkintä
kohdistuu tonttiin, jolla sijaitsee kasvitarhatoimintaa harjoittava Viherkäine Oy toimitiloineen.
Yleiskaavassa alue on kauttaaltaan Asuntoaluetta.

Viherkäine Oy:lle on ilmennyt uusia tarpeita laajentaa toimintaansa huomioiden nykytilanne sekä
myös lähitulevaisuus. Viherkäine Oy on lähestynyt kaavoitusta luonnoksen nähtävilläoloaikana
hakemalla asemakaavamuutosta koskien korttelin 625 tonttia numero 13. Kaupunginhallituksen
kaavoitusjaosto on kokouksessaan 8.9.2021 hyväksynyt hakemuksen. Kaupunginhallitus on
päättänyt suunnitteluvaiheesta 15.11.2021. Sopimus asemakaavamuutoksen käynnistämisestä
on allekirjoitettu kaupungin ja anomuksen jättäneen tahon kanssa 18.1.2022.

Viherkäine Oy on tunnettu raumalainen yritys ja sen pitkään kestänyt toiminta on hyvä turvata
myös jatkossa.

Pyöräpysäköinti osoitetaan kaavakartalle rivitalojen (AR), yleisten rakennusten (Y) ja
toimitilarakennusten (KTV4) korttelialueille.

Rakentamistapaohjeisiin lisätään ohjeistus pyöräpysäköinnistä.

Lähtettäjä:
Lähetetty: sunnuntai 3. lokakuuta 2021 10:43
Vastaanottaja: Kaavoitus
Aihe: Vastustus: Lensun päiväkodin tontti

Vastustamme Viherkäinen Oyn halua rakentaa Lensun päiväkodin tontille konekorjaamon tai -hallin.
Suunniteltu rakennus/toiminta ei sovi rauhallisen asuinalueen keskelle korkeutensa ja kasvavan autoliikenteen vuoksi.

Terveisin,

Lähtettäjä:
Lähetetty: keskiviikko 29. syyskuuta 2021 15:16
Vastaanottaja: Kaavoitus
Aihe: Asemakaavamuutos Lensun päiväkodin tontti

Hei!

Asun Tarhurinpolku . ja esitän vastalauseen Viherkäisen suunnitelmalle rakentaa asuinalueelle hallin jossa korjataan ja säilytetään ajoneuvoja ja työkoneita. Alueelle kulku Tarhurinpolulta muuttuu olemaisesti taloyhtiön asuinalueena tarvitsemaa turvallisuutta sekä tuo melua ja levottomuutta työkoneiden kulkiessa tontin ja talon editse, mahdollisesti myös ilta ja yöaikaan, riippuen siitä säilytetäänkö hallissa esim. myös talvikunnossapitoon osallistuvia koneita jolloin liikenne häiritsee talon asukkaita kohtuuttoman paljon.

Lisäksi halli kokonsa puolesta sopinee paremmin teollisuusalueelle ottaen huomioon sen käyttötarpeet ja ympäristölle tuovan haitan. Alueelle sopisi paremmin vaikka puutarhaa palveleva taimi- ja kukkatarha kuin massiivisen kokoinen teollisuushalli työkoneineen, joiden mukanaan tuoma melu ja muu esteettinen haitta laskee jo asunto-osakkeidenkin arvoa sijaitessaan asuinalueen keskellä.

Pyydän huomioimaan nämä mainitsemani seikat tontin kaavoitusta ja käyttöastetta arvioidessa.

Yst.terv.

Lähettäjä:
Lähetetty: lauantai 2. lokakuuta 2021 12:07
Vastaanottaja: Kaavoitus
Aihe: Eriävä mielipide liittyen asemakaavamuutoksen luonnokseen (AK 06-038) ja kortteliin 625

Rauman kaupunki / kaavoitusjaosto

Rauman kaupungin kaavoitusjaosto on tehnyt asemakaavamuutoshuonnoksen koskien Lensun koulua ja päiväkotia (AK 06-038) ja kortteliä 625. Olen aiemmin ollut puhelimitse yhteydessä kaavoitusarkkitehtiin ja saanut häneltä tiedon, että alueelle on suunnitteilla suurehko kone- ja/tai huoltokorjaamohalli.

Olen henkilökohtaisesti erittäin huolissani ko. rakennuksen sijoituksesta näin lähelle asuintaloja, sillä kyseisten ajoneuvojen, joita ko. hallissa on / korjataan / kulkee alueella, aiheuttama matalataajuuksinen melu (Valtioneuvoston päätös 993/1992) häiritsee merkittävästi meidän asukkaiden rauhaa. Lisäksi em. ajoneuvot tulevat suuressa määrin lisäämään alueen ilmanlaadun heikkenemistä aiheuttamallaan päästöillään (Valtioneuvoston asetus ilmanlaadusta, 26.1.2017/79).

Kulku kyseisen rakennuksen pihalle tulisi kulkemaan Tarhurinpolun kautta, mikä lisää liikenteen määrää pienellä katuosuudella ja haittaa kulkuamme taloyhtiön tontille / tontilta. Suunnitelmaa on syytä tarkistaa useampaan otteeseen, sillä korttelin 625 ja taloyhtiömme välissä kulkee myös pyörätie, joten vähältä piti –tilanteilta ja onnettomuuksilta ei todennäköisesti tulla välttymään.

Kortteliin 625 suunniteltu rakennus on myös kooltaan suuri ja se tulee peittämään suuren osan näkymästä Äyhönjärven suuntaan, jonne minulla on nyt esteetön näköala. Koen, että rakennus tulee peittämään merkittävästi maisemaa ja vaikuttaa negatiivisesti asunnon arvoon.

Kaikkein järkyttävintä tässä suunnitelmassa on erityisesti se, että kortteliin kaavailun rakennuksen vieressä, Taimipolun toisella puolella, sijaitsee Tenavakallion päiväkotia, jossa lapset ulkoilevat säännöllisesti joka arkipäivä. Onko tämä tarkoituksella jätetty huomiotta?

Miten ihmeessä kaupunki voi hyväksyä tällaisen suunnitelman etenkin, kun entisen Lensun päiväkodin sisäilmassa vuosia saastuttanut etyylieksanoli 2 ehti sairastuttaa niin päiväkodin henkilökuntaa kuin lapsia – heidän koko loppuelämänsä ajaksi (astma)! Vaikka tuo myrky on ehtinyt jo haihtua taivaan tuuliin, niin ilmansaasteet ja etenkin ilman pienhiukkaset ovat erittäin haitallisia ihmisten terveydelle. Tässä tapauksessa etyylieksanoli 2 vaihtuisi typenoksidi- ja pienhiukkaspäästöihin, nekin hitaasti tappavia.

Tutkimusten mukaan ilman pienhiukkasten vaikutuksesta kuolee vuosittain selvästi enemmän ihmisiä kuin esim. liikenneonnettomuuksissa.

Tiedossa on, että kaikkein haitallisimpina ihmisten terveydelle pidetään liikenteestä suoraan hengityskorkeudelle purkautuvia pakokaasupäästöjä. Hiukkasia pääsee ilmaan mm. energiantuotannosta ja teollisuudesta. Esim. dieselmoottorit tuottavat runsaasti ihmisille huomattavan vaarallisia typenoksidi- ja pienhiukkaspäästöjä. Ulkoilman epäpuhtaudet kulkeutuvat ilmanvaihdon mukana helposti sisätiloihin, missä ihmiset viettävät 90 % valveillaoloajastaan.

Ultrapienet hiukkaset saattavat myös tunkeutua keuhkorakkuloista verenkiertoon. Ne voivat vaikuttaa elimistössä pitkiäkin aikoja. Korkea pienhiukkaspitoisuus lisää hengitys- ja sydänoireita sekä heikentää keuhkojen ja sydämen toimintakykyä. (Tilastokeskus, v. 2008, THL/Ympäristöterveys, v. 2019)

Tämän vuoksi alueilla, joilla ilmanlaatu nykyisin on ohjearvotasoa parempi, ilmanlaadun huonontuminen tulee estää.

Vaikka olisikin olemassa erilaisia päästöjä vähentäviä / suodattavia mekanismeja ja menetelmiä, niin tuskin mikään pystyy estämään matalataajuuksisen melun aiheuttamaa resonointia, jota tulee mm. ajoneuvojen moottoreista (esim. tyhjäkäynnistä) asuintalon välittömässä läheisyydessä. Vaikuttaa, ettei tällaisen resonoinnin haittavaikutuksesta ole tehty mitään ennakkolaskelmia tai huomioitu suunnitelmassa.

Rauman kaupungin alueella on muita, kaukana asuintaloista olevia paikkoja, joille vastaavanlaisen suunnitelman mukainen kone- ja/tai huoltokorjaamohalli sopisi äärettömän paljon paremmin kuin kortteliin 625.

Olisi suurta viisautta tarkistaa asemakaavamuutosta ja siihen suunniteltua rakennusta AK 06-038 / kortteliin 625 vielä kertaalleen.

Terveisin

Tarvolantien asukas jo v.sta 1966 lähtien

Lähtettäjä:
Lähetetty: torstai 30. syyskuuta 2021 21:42
Vastaanottaja: Kaavoitus
Aihe: Lensun puretun päiväkodin tontin suunnitelmat

Ilmoitan asuvani ko. tontin ihan naapurissa. Tarhurinpolku
Kulkua Tarhurinpolun kautta en hyväksy.
Viherkäisellä on itsellään tilava alue ja voivat suunnitella kulun oman pihansa kautta.
Tarhurinpolku on kävely ja pyörätie. Siinä on liikkujia paljon.
Oman pihamme rauha ja turvallisuus on vaarassa mikäli kulku tulee meidän puolelta.

Asukas

Lähettäjä:
Lähetetty: lauantai 2. lokakuuta 2021 15:17
Vastaanottaja: Kaavoitus
Aihe: Kaavamuutos Lensun koulu ja lastentarhan kaavaan

Olen Tarhurinpolku 1 asukas ja vastustan kaavamuutosta. Erityisesti ei tule avata kulkua Tarhurinpolulta uudelle tontille. Aiheuttaa ylimääräistä häiriötä jo olemassa olevan liikenteen lisäksi. Tarhurinpolku on pääosin kävely- ja pyörätietä. Liittymä varmasti vaikeuttaa tämän osuuden liikennöintiä. Polku on todella vilkkaasti liikennöity pyörä- ja kävelytie. Tästä syystä liittymä tulee tehdä Lensunkallionkadun puolelta. Viherkäisellä on jo useita liittymiä sieltä ja siksi se olisi kaikkein yksinkertaisinta. Maisema- ja meluhaitat tulisivat häiritsemään sekä As. Oy Tarhurinpolun asukkaita sekä Tenavakallion lastentarhan toimintaa.

Lähtettäjä: Lauantai 2. lokakuuta 2021 11:14
Lähetetty: Kaavoitus
Vastaanottaja: Tarhurinpolun muutosehdotus.
Aihe:

Tarhurinpolun nykykäytännön muuttaminen ehdotuksenne mukaiseksi pilaa asukkaiden elämää. Liikenne ja kova melu ja meteli lisääntyy meidän pihalla ja sisällä. Eikö tällaiset rakennukset pitäisi rakentaa teollisuusalueelle?! Emme myöskään halua että pilataan kaunis järvi maisema. 50 vuotta Tarhurinpolulla asuneena emme hyväksy muutosta.
Terveisin *

Rauman kaupunki
Kaavoitusjaosto
Kanaliranta 3
26100 Rauma

Eriävä mielipide asemakaavamuutoksesta AK 06-038 / kortteli 625

Rauman kaupungin kaavoitusjaosto on tehnyt asemakaavamuutoksen koskien Lensun koulua ja päiväkotia (AK 06-038).

Kaavakartan (luonnoksen) ja havainnepiirroksen (myös luonnos) mukaan tontille voisi rakentaa toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksia.

Saamiemme lisätietojen mukaan kortteliin 625 halutaan rakentaa kone-/huoltokorjaamo, jonka koko olisi aiempaa Lensun päiväkotirakennusta korkeampi, joten näkemyksemme mukaan tuleva rakennus ei sovi tähän ympäristöön.

As Oy Tarvolantie taloyhtiön hallitus jättää tästä asemakaavasuunnitelmasta AK 06-038 / kortteli 625 ja paikalle suunnitellusta rakennuksesta eriävän mielipiteensä perusteluinaan:

- rakennuksen käytönaikaisesta toiminnasta tulee aiheutumaan sekä melu- että pakokaasuhaittaa paikalla olevien / paikalle kulkevien ajoneuvojen toimesta eli typpioksidin ja hiukkasten ohjearvot tulevat olemaan nykyistä huomattavasti korkeammat kuin mitä ne ovat tällä hetkellä eli tämä on merkittävä terveysriski taloyhtiömme asukkaille ilmanlaadun heiketessä
- kaavailtu kulku kortteliin 625 (Tarhurinpolun kautta) lisää liikenteen, melun ja pakokaasupäästöjen määrää merkittävästi ja haittaa sekä asumisviihtyisyyttä että kulkua asunto-osakeyhtiön tontille
- työkoneiden käynnistys ja käyttö (varsinkin aikaisin aamulla tai myöhään illalla) haittaa asumisviihtyisyyttä (matalataajuuksinen melu), kts. Valtioneuvoksen päätös (993/1992), ohjearvot ulkona
- alueen yleisilmeeseen ei sovellu kooltaan eikä toiminnaltaan suunnitelman mukainen rakennus etenkin tässä tapauksessa, jossa asuintalot sijaitsevat sen välittömässä läheisyydessä.

Valtioneuvosto on v. 1996 antanut ulkoilmalle uudet, entistä tiukemmat ohjearvot, jotka perustuvat terveysvaikutustutkimuksiin. Ilmanlaadun ohjearvot on otettava huomioon ilman pilaantumisen ehkäisemiseksi mm. maankäytön ja liikenteen suunnittelussa sekä rakentamisen muussa ohjauksessa ja laitosten lupakäsittelyssä.

Alueilla, joilla ilmanlaatu nykyisin on ohjearvotasoa parempi, ilmanlaadun huonontuminen tulee estää.

Raumalla 30.9.2021

As Oy Tarvolantie / hallitus

hallituksen puheenjohtaja

hallituksen jäsen

hallituksen jäsen

hallituksen varajäsen

Lensun koulu ja päiväkoti asemakaavamuutos AK 06–038

Lyhennelmät luonnosvaiheen mielipiteistä ja vastineet niihin

Lensun koulu ja päiväkoti asemakaavamuutoksen luonnos ja sitä koskevat rakentamistapaohjeet olivat nähtävillä 26.8.-4.10.2021.

Asemakaavamuutoksen luonnoksesta saatiin yhteensä 7 mielipidettä. Taloyhtiön jättämän mielipiteen on allekirjoittanut neljä henkilöä, joista yksi on jättänyt myös oman henkilökohtaisen mielipiteensä.

1. mielipide 3.10.2021

Vastustamme Viherkäinen Oy:n halua rakentaa Lensun päiväkodin tontille konekorjaamon tai –hallin. Suunniteltu rakennus/toiminta ei sovi rauhallisen asunalueen keskelle korkeutensa ja kasvavan autoliikenteen vuoksi.

Vastine

Luonnosvaiheeseen nähden kaavaehdotukseen on tehty tarkennuksia.

Korttelin 625 tontti numero 13 korttelialue –merkintää on tarkennettu toimitilarakennusten korttelialueesta (KTV) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTV4), jolle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia varasto- ja huoltorakennuksia.

Korttelin 625 tontti numero 13 osalta rakennusala on pienennetty 1300 neliöstä 800 neliöön. Rakennusalan rajaa on siirretty pohjoisemmaksi. Tontin alaa on rajattu pienemmäksi eteläkärjestä siirtämällä tonttirajaa 26 metriä pohjoiseen. Puisto-alan määrä on lisääntynyt n. 1010 neliöllä. Tontin lounais- sekä eteläreunaan on lisätty istutettava alueen osa –merkintä.

Korttelin 625 tontin numero 13 rakennusala on rajattu kahteen osaan siten, että vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman maksimi on määritelty (rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema -merkintä).

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia liikenteen toimivuuteen on mietitty yhdessä Rauman kaupungin aluepalveluiden kanssa. Asemakaavamuutoksen ehdotuksessa ei poissuljeta ajoneuvoliikennän mahdollisuutta kummaltakaan kadulta, Taimipolulta tai Tarhurinpolulta. Tällä tavoin mahdollistetaan tontin toteutusvaiheessa liikenne- ja ratkaisun luonteva suunnittelu, mikä tähtää kaikkia osapuolia huomioivaan ratkaisuun.

2. mielipide 29.9.2021

Asun Tarhurinpolku n. ja esitän vastalauseen Viherkäisen suunnitelmalle rakentaa asuinalueelle hallin jossa korjataan ja säilytetään ajoneuvoja ja työkoneita. Alueelle kulku Tarhurinpolulta muuttaa olennaisesti taloyhtiön asuinalueena tarvitsemaa turvallisuutta sekä tuo melua ja levottomuutta työkoneiden kulkiessa tontin ja talon editse, mahdollisesti myös ilta ja yöaikaan, riippuen siitä säilytetäänkö hallissa esim. myös talvikunnossapitoon osallistuvia koneita jolloin liikenne häiritsee talon asukkaita kohtuuttoman paljon.

Lisäksi halli kokonsa puolesta sopinee paremmin teollisuusalueelle ottaen huomioon sen käyttötarpeet ja ympäristölle tuovan haitan. Alueelle sopisi paremmin vaikka puutarhaa palveleva taimi- ja kukkatarha kuin massiivisen kokoinen teollisuushalli työkoneineen, joiden mukanaan tuoma melu ja muu esteettinen haitta laskee jo asunto-osakkeidenkin arvoa sijaitessaan asuinalueen keskellä.

Vastine

Luonnosvaiheeseen nähden kaavaehdotukseen on tehty tarkennuksia.

Korttelin 625 tontti numero 13 korttelialue –merkintää on tarkennettu toimitilarakennusten korttelialueesta (KTV) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTV4), jolle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia varasto- ja huoltorakennuksia.

Korttelin 625 tontti numero 13 osalta rakennusala on pienennetty 1300 neliöstä 800 neliöön. Rakennusalan rajaa on siirretty pohjoisemmaksi. Tontin alaa on rajattu pienemmäksi eteläkärjestä siirtämällä tonttirajaa 26 metriä pohjoiseen. Puisto-alan määrä on lisääntynyt n. 1010 neliöllä. Tontin lounais- sekä eteläreunaan on lisätty istutettava alueen osa –merkintä.

Korttelin 625 tontin numero 13 rakennusala on rajattu kahteen osaan siten, että vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman maksimi on määritelty (rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema -merkintä). Kyseinen merkintä mukailee vanhan puretun Lensun päiväkotirakennuksen korkeaa osaa ja näin ollen vaikutus olemassa oleviin näkymiin on pienin mahdollinen.

Kaavoittaja huomauttaa, että nykyisessä asemakaavassa on mahdollista rakentaa kahteen kerrokseen rakennusoikeuden ollessa reilut 1500 k-m2 mikäli vain tarkastellaan aluetta, joka on asemakaavaluonnoksessa esitetty olevan Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY3) ja asemakaavaehdotuksessa tarkennettu Toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTV4), jolle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia varasto- ja huoltorakennuksia.

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia liikenteen toimivuuteen on mietitty yhdessä Rauman kaupungin aluepalveluiden kanssa. Asemakaavamuutoksen ehdotuksessa ei poissuljeta ajoneuvoliittymän mahdollisuutta kummaltakaan kadulta, Taimipolulta tai Tarhurinpolulta. Tällä tavoin mahdollistetaan tontin toteutusvaiheessa liikenne- ja ratkaisun luonteva suunnittelu, mikä tähtää kaikkia osapuolia huomioivaan ratkaisuun.

Tarhurinpolku on nykyisessä asemakaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua/tietä, jolla tontille ajo on sallittu. Käytännössä Tarhurinpolun kapeampi osa, joka kulkee luode-kaakko-suunnassa, toimii kävelijöitä ja pyöräilijöitä varten. Tarhurinpolun leveämpi osa, joka kulkee länsi-itä-suunnassa, on käytännössä katua.

Kaavaluonnoksessa sekä –ehdotuksessa esitetty ratkaisu ei käytännössä muuta liikennejärjestelyä Tarhurinpolun osalta mutta muutoksella päivitetään kyseisen liikenneratkaisun kaavamerkintä vastaamaan nykytilannetta.

3. mielipide 2.10.2021

Olen aiemmin ollut puhelimitse yhteydessä kaavoitusarkkitehtiin ja saanut häneltä tiedon, että alueelle on suunnitteilla suurehko kone- ja/tai huoltokorjaamohalli.

Olen henkilökohtaisesti erittäin huolissani ko. rakennuksen sijoituksesta näin lähelle asuintaloja, sillä kyseisten ajoneuvojen, joita ko. hallissa on / korjataan / kulkee alueella, aiheuttama matalataajuinen melu (993/1992) häiritsee merkittävästi meidän asukkaiden rauhaa. Lisäksi em. ajoneuvot tulevat suuressa määrin lisäämään alueen ilmanlaadun heikkenemistä aiheuttamallaan päästöillään (Valtioneuvoston asetus ilmanlaadusta, 26.1.2017/79).

Kulku kyseisen rakennuksen pihalle tulisi kulkemaan Tarhurinpolun kautta, mikä lisää liikenteen määrää pienellä katuosuudella ja haittaa kulkuamme taloyhtiön tontille / tontilta. Suunnitelmaa on syytä tarkistaa useampaan otteeseen, sillä korttelin 625 ja taloyhtiömme välissä kulkee myös pyörätie, joten vähältä piti –tilanteilta ja onnettomuuksilta ei todennäköisesti tulla välttymään.

Kortteliin 625 suunniteltu rakennus on myös kooltaan suuri ja se tulee peittämään suuren osan näkymästä Äyhönjärven suuntaa, jonne minulla on nyt esteetön näköala. Koen, että rakennus tulee peittämään merkittävästi maisemaa ja vaikuttaa negatiivisesti asunnon arvoon.

Kaikkein järkyttävintä tässä suunnitelmassa on erityisesti se, että kortteliin kaavaillun rakennuksen vieressä, Taimipolun toisella puolella, sijaitsee Tenavakallion päiväkotiki, jossa lapset ulkoilevat säännöllisesti joka arkipäivä. Onko tämä tarkoituksella jätetty huomiotta?

Miten ihmeessä kaupunki voi hyväksyä tällaisen suunnitelman etenkin, kun entisen Lensun päiväkodin sisäilmassa vuosia saastuttanut etyyliheksanoli 2 ehti sairastuttaa niin päiväkodin henkilökuntaa kuin lapsia – heidän koko loppuelämänsä ajaksi (astma)! Vaikka tuo myrky on ehtinyt jo haihtua taivaan tuuliin, niin ilmansaasteet ja etenkin ilman pienhiukkaset ovat erittäin haitallisia ihmisen terveydelle. Tässä tapauksessa etyyliheksanoli 2 vaihtuisi typenoksis- ja pienhiukkaspäästöihin, nekin hitaasti tappavia.

Tutkimusten mukaan ilman pienhiukkasten vaikutuksesta kuolee vuosittain selvästi enemmän ihmisiä kuin esim. liikenneonnettomuuksissa.

Tiedossa on, että kaikkein haitallisimpina ihmisten terveydelle pidetään liikenteestä suoraan hengityskorkeudelle purkautuvia pakokaasupäästöjä. Hiukkasia pääsee ilmaan mm.

energiantuotannosta ja teollisuudesta. Esim. dieselmoottorit tuottavat runsaasti ihmisille huomattavan vaarallisia typenoksis- ja pienhiukkaspäästöjä.

Ulkoilman epäpuhtaudet kulkeutuvat ilmanvaihdon mukana helposti sisätiloihin, missä ihmiset viettävät 90 % valveillaoloajastaan.

Ultrapienet hiukkaset saattavat myös tunkeutua keuhkorakkuloista verenkiertoon. Ne voivat vaikuttaa elimistössä pitkiäkin aikoja. Korkea pienhiukkaspitoisuus lisää hengitys- ja sydänoireita sekä heikentää keuhkojen ja sydämen toimintakykyä. (Tilastokeskus, v. 2008, THL/Ympäristöterveys, v. 2019)

Tämän vuoksi alueilla, joilla ilmanlaatu nykyisin on ohjearvotasoa parempi, ilmanlaadun huonontuminen tulee estää.

Vaikka olisikin olemassa erilaisia päästöjä vähentäviä / suodattavia mekanismeja ja menetelmiä, niin tuskin mikään pystyy estämään matalataajuuksisen melun aiheuttamaa resonointia, jota tulee mm. ajoneuvojen moottoreista (esim. tyhjäkäynnistä) asuintalon välittömässä läheisyydessä. Vaikuttaa, ettei tällaisen resonoinnin haittavaikutuksesta ole tehty mitään ennakkolaskelmia tai huomioitu suunnitelmassa.

Rauman kaupungin alueella on muita, kaukana asuintaloista olevia paikkoja, joille vastaavanlaisen suunnitelman mukainen kone- ja/tai huoltokorjaamohalli sopisi äärettömän paljon paremmin kuin kortteliin 625.

Tarvolantien asukas jo v.sta 1966 lähtien

Vastine

Luonnosvaiheeseen nähden kaavaehdotukseen on tehty tarkennuksia.

Korttelin 625 tontti numero 13 korttelialue –merkintää on tarkennettu toimitilarakennusten korttelialueesta (KTV) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTV4), jolle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia varasto- ja huoltorakennuksia.

Korttelin 625 tontti numero 13 osalta rakennusala on pienennetty 1300 neliöstä 800 neliöön. Rakennusalan rajaa on siirretty pohjoisemmaksi. Tontin alaa on rajattu pienemmäksi eteläkärjestä siirtämällä tonttirajaa 26 metriä pohjoiseen. Puisto-alan määrä on lisääntynyt n. 1010 neliöllä. Tontin lounais- sekä eteläreunaan on lisätty istutettava alueen osa –merkintä.

Korttelin 625 tontin numero 13 rakennusala on rajattu kahteen osaan siten, että vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman maksimi on määritelty (rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema -merkintä). Kyseinen merkintä mukailee vanhan puretun Lensun päiväkotirakennuksen korkeaa osaa ja näin ollen vaikutus olemassa oleviin näkymiin on pienin mahdollinen.

Kaavoittaja huomauttaa, että nykyisessä asemakaavassa on mahdollista rakentaa kahteen kerrokseen rakennusoikeuden ollessa reilut 1500 k-m2 mikäli vain tarkastellaan aluetta, joka on asemakaavaluonnoksessa esitetty olevan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY3) ja asemakaavaehdotuksessa tarkennettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTV4), jolle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia varasto- ja huoltorakennuksia.

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia liikenteen toimivuuteen on mietitty yhdessä Rauman kaupungin aluepalveluiden kanssa. Asemakaavamuutoksen ehdotuksessa ei poissuljeta ajoneuvoliittymän mahdollisuutta kum maltakaan kadulta, Taimipolulta tai Tarhurinpolulta. Tällä tavoin mahdollistetaan tontin toteutusvaiheessa liikenneatkaisun luonteva suunnittelu, mikä tähtää kaikkia osapuolia huomioivaan ratkaisuun.

Yhdessä Rauman kaupungin aluepalveluiden kanssa on todettu, ettei ”kaupunkitraktorin” käynnistäminen tai käyttäminen aiheuta matalataajuisia melua.

Tarhurinpolku on nykyisessä asemakaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua/tietä, jolla tontille ajo on sallittu. Käytännössä Tarhurinpolun kapeampi osa, joka kulkee luode-kaakko-

suunnassa, toimii kävelijöitä ja pyöräilijöitä varten. Tarhurinpolun leveämpi osa, joka kulkee länsi-itä-suunnassa, on käytännössä katua.

Kaavaluonnoksessa sekä –ehdotuksessa esitetty ratkaisu ei käytännössä muuta liikennejärjestelyä Tarhurinpolun osalta mutta muutoksella päivitetään kyseisen liikenne­ratkaisun kaavamerkintä vastaamaan nykytilannetta.

Kaavoittaja huomauttaa, että pakokaasu- ja meluhaittoja on aiheutunut aikaisemminkin kaavoitettavalla alueella. Käytöstä poistuneen päiväkodin saattoliikenne esimerkiksi ajoittui aikaiseen aamuun sekä myöhäiseen iltapäivään. Toisaalta tulee muistaa, että kaupunkiympäristössä on aina liikenteen aiheuttamia pakokaasupäästöjä ja meluhaittoja vuorokauden ajasta huolimatta.

Mielipiteen jättäneen mainitsema etyyliheksanoli 2 ei ole relevantti asia tämän kaavan osalta.

4. mielipide 30.9.2021

Ilmoitan asuvani ko. tontin ihan naapurissa.

Kulkua Tarhurinpolun kautta en hyväksy.

Viherkäisellä on itsellään tilava alue ja voivat suunnitella kulun oman pihansa kautta.

Tarhurinpolku on kävely ja pyörätie. Siinä on liikku­jia paljon.

Oman pihamme rauha ja turvallisuus on vaarassa mikäli kulku tulee meidän puolelta.

Vastine

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia liikenteen toimivuuteen on mietitty yhdessä Rauman kaupungin aluepalveluiden kanssa. Asemakaavamuutoksen ehdotuksessa ei poissuljeta ajoneuvoliittymän mahdollisuutta kummaltakaan kadulta, Taimipolulta tai Tarhurinpolulta. Tällä tavoin mahdollistetaan tontin toteutusvaiheessa liikenne­ratkaisun luonteva suunnittelu, mikä tähtää kaikkia osapuolia huomioivaan ratkaisuun.

Tarhurinpolku on nykyisessä asemakaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua/tietä, jolla tontille ajo on sallittu. Käytännössä Tarhurinpolun kapeampi osa, joka kulkee luode-kaakko-suunnassa, toimii kävelijöitä ja pyöräilijöitä varten. Tarhurinpolun leveämpi osa, joka kulkee länsi-itä-suunnassa, on käytännössä katua.

Kaavaluonnoksessa sekä –ehdotuksessa esitetty ratkaisu ei käytännössä muuta liikennejärjestelyä Tarhurinpolun osalta mutta muutoksella päivitetään kyseisen liikenne­ratkaisun kaavamerkintä vastaamaan nykytilannetta.

5. mielipide 2.10.2021

Olen Tarhurinpolku asukas ja vastustan kaavamuutosta. Erityisesti ei tule avata kulkua

Tarhurinpolulta uudelle tontille, Aiheuttaa ylimääräistä häiriötä jo olemassa olevan liikenteen

lisäksi. Tarhurinpolku on pääosin kävely- ja pyörätietä. Liittymä varmasti vaikeuttaa tämän osuuden

liikennöintiä. Polku on todella vilkkaasti liikennöity pyörä- ja kävelytie. Tästä syystä liittymä tulee

tehdä Lensunkallionkadun puolelta. Viherkäisillä on jo useita liittymiä sieltä ja siksi se olisi kaikkein

yksinkertaisinta. Maisema- ja meluhaitat tulisivat häiritsemän sekä As. Oy Tarhurinpolun asukkaita

sekä Tenavakallion lastentarhan toimintaa.

Vastine

Luonnosvaiheeseen nähden kaavaehdotukseen on tehty tarkennuksia.

Korttelin 625 tontti numero 13 korttelialue –merkintää on tarkennettu toimitilarakennusten korttelialueesta (KTV) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTV4), jolle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia varasto- ja huoltorakennuksia.

Korttelin 625 tontti numero 13 osalta rakennusala on pienennetty 1300 neliöstä 800 neliöön. Rakennusalan rajaa on siirretty pohjoisemmaksi. Tontin alaa on rajattu pienemmäksi eteläkärjestä siirtämällä tonttirajaa 26 metriä pohjoiseen. Puisto-alan määrä on lisääntynyt n. 1010 neliöllä. Tontin lounais- sekä eteläreunaan on lisätty istutettava alueen osa –merkintä.

Korttelin 625 tontin numero 13 rakennusala on rajattu kahteen osaan siten, että vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman maksimi on määritelty (rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema -merkintä). Kyseinen merkintä mukailee vanhan puretun Lensun päiväkotirakennuksen korkeaa osaa ja näin ollen vaikutus olemassa oleviin näkymiin on pienin mahdollinen.

Kaavoittaja huomauttaa, että nykyisessä asemakaavassa on mahdollista rakentaa kahteen kerrokseen rakennusoikeuden ollessa reilut 1500 k-m2 mikäli vain tarkastellaan aluetta, joka on asemakaavaluonnoksessa esitetty olevan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY3) ja asemakaavaehdotuksessa tarkennettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTV4), jolle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia varasto- ja huoltorakennuksia.

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia liikenteen toimivuuteen on mietitty yhdessä Rauman kaupungin aluepalveluiden kanssa. Asemakaavamuutoksen ehdotuksessa ei poissuljeta ajoneuvoliittymän mahdollisuutta kummaltakaan kadulta, Taimipolulta tai Tarhurinpolulta. Tällä tavoin mahdollistetaan tontin toteutusvaiheessa liikennetarkaisun luonteva suunnittelu, mikä tähtää kaikkia osapuolia huomioivaan ratkaisuun.

Tarhurinpolku on nykyisessä asemakaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katu/tietä, jolla tontille ajo on sallittu. Käytännössä Tarhurinpolun kapeampi osa, joka kulkee luode-kaakko-suunnassa, toimii kävelijöitä ja pyöräilijöitä varten. Tarhurinpolun leveämpi osa, joka kulkee länsi-itä-suunnassa, on käytännössä katu.

Kaavaluonnoksessa sekä –ehdotuksessa esitetty ratkaisu ei käytännössä muuta liikennejärjestelyä Tarhurinpolun osalta mutta muutoksella päivitetään kyseisen liikennetarkaisun kaavamerkintä vastaamaan nykytilannetta.

Kaavoittaja huomauttaa, että meluhaittoja on aiheutunut aikaisemminkin kaavoitettavalla alueella. Käytöstä poistuneen päiväkodin saattoliikenne esimerkiksi ajoittui aikaiseen aamuun sekä myöhäiseen iltapäivään. Toisaalta tulee muistaa, että kaupunkiympäristössä on aina liikenteen aiheuttamia meluhaittoja vuorokauden ajasta huolimatta.

6. mielipide 2.10.2021

Tarhurinpolun nykykäytännön muuttaminen ehdotuksenne mukaiseksi pilaa asukkaiden elämää. Liikenne ja kova melu ja meteli lisäänty meidän pihalla ja sisällä. Eikö tällaiset rakennukset pitäisi rakentaa teollisuusalueelle?!

Emme myöskään halua että pilataan kaunis järvimaisema.
50 vuotta Tarhurinpolulla asuneena emme hyväksy muutosta.

Vastine

Luonnosvaiheeseen nähden kaavaehdotukseen on tehty tarkennuksia.

Korttelin 625 tontti numero 13 korttelialue –merkintää on tarkennettu toimitilarakennusten korttelialueesta (KTV) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTV4), jolle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia varasto- ja huoltorakennuksia.

Korttelin 625 tontti numero 13 osalta rakennusala on pienennetty 1300 neliöstä 800 neliöön. Rakennusalan rajaa on siirretty pohjoisemmaksi. Tontin alaa on rajattu pienemmäksi eteläkärjestä siirtämällä tonttirajaa 26 metriä pohjoiseen. Puisto-alan määrä on lisääntynyt n. 1010 neliöllä. Tontin lounais- sekä eteläreunaan on lisätty istutettava alueen osa –merkintä.

Korttelin 625 tontin numero 13 rakennusala on rajattu kahteen osaan siten, että vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman maksimi on määriteltä (rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema -merkintä). Kyseinen merkintä mukailee vanhan puretun Lensun päiväkotirakennuksen korkeaa osaa ja näin ollen vaikutus olemassa oleviin näkymiin on pienin mahdollinen.

Kaavoittaja huomauttaa, että nykyisessä asemakaavassa on mahdollista rakentaa kahteen kerrokseen rakennusoikeuden ollessa reilut 1500 k-m² mikäli vain tarkastellaan aluetta, joka on asemakaavaluonnoksessa esitetty olevan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY3) ja asemakaavaehdotuksessa tarkennettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTV4), jolle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia varasto- ja huoltorakennuksia.

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia liikenteen toimivuuteen on mietitty yhdessä Rauman kaupungin aluepalveluiden kanssa. Asemakaavamuutoksen ehdotuksessa ei poissuljeta ajoneuvoliittymän mahdollisuutta kummaltakaan kadulta, Taimipolulta tai Tarhurinpolulta. Tällä tavoin mahdollistetaan tontin toteutusvaiheessa liikenneratkaisun luonteva suunnittelu, mikä tähtää kaikkia osapuolia huomioivaan ratkaisuun.

Tarhurinpolku on nykyisessä asemakaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua/tietä, jolla tontille ajo on sallittu. Käytännössä Tarhurinpolun kapeampi osa, joka kulkee luode-kaakko-suunnassa, toimii kävelijöitä ja pyöräilijöitä varten. Tarhurinpolun leveämpi osa, joka kulkee länsi-itä-suunnassa, on käytännössä katua.

Kaavaluonnoksessa sekä –ehdotuksessa esitetty ratkaisu ei käytännössä muuta liikennejärjestelyä Tarhurinpolun osalta mutta muutoksella päivitetään kyseisen liikenneratkaisun kaavamerkintä vastaamaan nykytilannetta.

Kaavoittaja huomauttaa, että meluhaittoja on aiheutunut aikaisemminkin kaavoitettavalla alueella. Käytöstä poistuneen päiväkodin saattoliikenne esimerkiksi ajoittui aikaiseen aamuun sekä myöhäiseen iltapäivään. Toisaalta tulee muistaa, että kaupunkiympäristössä on aina liikenteen aiheuttamia meluhaittoja vuorokauden ajasta huolimatta.

7. mielipide 30.9.2021

Kaavakartan (luonnoksen) ja havainnepiirroksen mukaan tontille voisi rakentaa toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksia.

Saamiemme lisätietojen mukaan kortteliin 625 halutaan rakentaa kone-/huoltokorjaamo, jonka koko olisi aiempaa Lensun päiväkotirakennusta korkeampi, joten näkemyksemme mukaan tuleva rakennus ei sovi tähän ympäristöön.

Taloyhtiön hallitus jättää tästä asemakaavasuunnitelmasta AK 06-038 / kortteli 625 ja paikalle suunnitellusta rakennuksesta eriävän mielipiteensä perusteluinaan:

- rakennuksen käytönaikaisesta toiminnasta tulee aiheutumaan sekä melu- että pakokaasuhaittaa paikalla olevien / paikalle kulkevien ajoneuvojen toimesta eli typpioksidin ja hiukkasten ohjearvot tulevat olemaan nykyistä huomattavasti korkeammat kuin mitä ne ovat tällä hetkellä eli tämä on merkittävä terveysriski taloyhtiömme asukkaille ilmanlaadun heiketessä
- kaavailtu kulku kortteliin 625 (Tarhurinpolun kautta) lisää liikenteen, melun ja pakokaasupäästöjen määrää merkittävästi ja haittaa sekä asumisviihtyvyyttä että kulkua asunto-osakeyhtiön tontille
- työkoneiden käynnistys ja käyttö (varsinkin aikaisin aamulla tai myöhään illalla) haittaa asumisviihtyvyyttä (matalataajuinen melu), kts. Valtioneuvoksen päätös (993/1992), ohjearvot ulkona
- alueen yleisilmeeseen ei sovellu kooltaan eikä toiminnaltaan suunnitelman mukainen rakennus etenkin tässä tapauksessa, jossa asuintalot sijaitsevat sen välittömässä läheisyydessä.

Valtioneuvosto on v. 1996 antanut ulkoilmalle uudet, entistä tiukemmat ohjearvot, jotka perustuvat terveysvaikutustutkimuksiin. Ilmanlaadun ohjearvot on otettava huomioon ilman pilaantumisen ehkäisemiseksi mm. maankäytön ja liikenteen suunnittelussa sekä rakentamisen muussa ohjauksessa ja laitosten lupakäsittelyssä.

Alueilla, joilla ilmanlaatu nykyisin on ohjearvotasoa parempi, ilmanlaadun huonontuminen tulee estää.

As Oy Tarvolantie / hallitus

Vastine

Luonnosvaiheeseen nähden kaavaehdotukseen on tehty tarkennuksia.

Korttelin 625 tontti numero 13 korttelialue –merkintää on tarkennettu toimitilarakennusten korttelialueesta (KTV) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTV4), jolle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia varasto- ja huoltorakennuksia.

Korttelin 625 tontti numero 13 osalta rakennusala on pienennetty 1300 neliöstä 800 neliöön. Rakennusalan rajaa on siirretty pohjoisemmaksi. Tontin alaa on rajattu pienemmäksi eteläkärjestä siirtämällä tonttirajaa 26 metriä pohjoiseen. Puisto-alan määrä on lisääntynyt n. 1010 neliöllä. Tontin lounais- sekä eteläreunaan on lisätty istutettava alueen osa –merkintä.

Korttelin 625 tontin numero 13 rakennusala on rajattu kahteen osaan siten, että vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman maksimi on määritelty (rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema -merkintä). Kyseinen merkintä mukaillee vanhan puretun Lensun

päiväkotirakennuksen korkeaa osaa ja näin ollen vaikutus olemassa oleviin näkymiin on pienin mahdollinen.

Kaavoittaja huomauttaa, että nykyisessä asemakaavassa on mahdollista rakentaa kahteen kerrokseen rakennusoikeuden ollessa reilut 1500 k-m² mikäli vain tarkastellaan aluetta, joka on asemakaavaluonnoksessa esitetty olevan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY3) ja asemakaavaehdotuksessa tarkennettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTV4), jolle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia varasto- ja huoltorakennuksia.

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia liikenteen toimivuuteen on mietitty yhdessä Rauman kaupungin aluepalveluiden kanssa. Asemakaavamuutoksen ehdotuksessa ei poissuljeta ajoneuvoliittymän mahdollisuutta kummaltakaan kadulta, Taimipolulta tai Tarhurinpolulta. Tällä tavoin mahdollistetaan tontin toteutusvaiheessa liikenneratkaisun luonteva suunnittelu, mikä tähtää kaikkia osapuolia huomioivaan ratkaisuun.

Yhdessä Rauman kaupungin aluepalveluiden kanssa on todettu, ettei ”kaupunkitraktorin” käynnistäminen tai käyttäminen aiheuta matalataajuisia melua.

Tarhurinpolku on nykyisessä asemakaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua/tietä, jolla tontille ajo on sallittu. Käytännössä Tarhurinpolun kapeampi osa, joka kulkee luode-kaakko-suunnassa, toimii kävelijöitä ja pyöräilijöitä varten. Tarhurinpolun leveämpi osa, joka kulkee länsi-itä-suunnassa, on käytännössä katua.

Kaavaluonnoksessa sekä –ehdotuksessa esitetty ratkaisu ei käytännössä muuta liikennejärjestelyä Tarhurinpolun osalta mutta muutoksella päivitetään kyseisen liikenneratkaisun kaavamerkintä vastaamaan nykytilannetta.

Kaavoittaja huomauttaa, että pakokaasu- ja meluhaittoja on aiheutunut aikaisemminkin kaavoitettavalla alueella. Käytöstä poistuneen päiväkodin saattoliikenne esimerkiksi ajoittui aikaiseen aamuun sekä myöhäiseen iltapäivään. Toisaalta tulee muistaa, että kaupunkiympäristössä on aina liikenteen aiheuttamia pakokaasupäästöjä ja meluhaittoja vuorokauden ajasta huolimatta.

Lähetäjä: Valkama Päivi (ELY) <paivi.valkama@ely-keskus.fi>
Lähetetty: keskiviikko 6. huhtikuuta 2022 16:04
Vastaanottaja: Kaavoitus
Kopio: Keitaanniemi Henrik
Aihe: Lensun koulu ja päiväkotin asemakaavanmuutos (AK 06-038), ehdotusvaihe, Rauma, VARELY/2026/2021

Varsinais-Suomen ELY-keskus on kommentoinut kaavahanketta luonnosvaiheessa 19.10.2021. ELY-keskuksen tällöin antamat kommentit on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa eikä ELY-keskuksella siten ole enää lausuttavaa 11.2.2022 päivätystä Lensun koulun ja päiväkodin asemakaavanmuutosehdotuksesta.

yst.terv.

Päivi Valkama
Ylitarkastaja/Överinspektör
paivi.valkama@ely-keskus.fi
0295 023 022, vaihde 0295 022 500
Alueiden käytön yksikkö / Enheten för områdesanvändning
Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Yrjönkatu 20, 28100 Pori
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland, Yrjönkatu 20, PL 266, 28100 Pori
www.ely-keskus.fi/varsinais-suomi
ELY-keskus Facebookissa

Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu. Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi.

Detta meddelande är endast avsett för den person eller sammanslutning som meddelandet hör till. Meddelandet kan innehålla konfidentiell information. Du har inte rätt att läsa meddelandet om det har skickats till dig av misstag. Meddela avsändaren och radera meddelandet från din brevlåda i detta fall.

Lensun koulu ja päiväkoti asemakaavamuutos AK 06–038

Lyhennelmä ehdotusvaiheen lausunnosta ja vastine siihen

Lensun koulu ja päiväkoti asemakaavamuutoksen ehdotus ja sitä koskevat rakentamistapaohjeet olivat nähtävillä 24.2.–31.3.2022.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausuntoa Varsinais-Suomen ELY-keskukselta 25.4.2022 mennessä. Varsinais-Suomen ELY-keskus katsoi, ettei tarvetta enää lausunnon antamiseen ollut, mutta kommentoi kuitenkin kaavaehdotusta. Saadun kannanoton perusteella ei ole syytä tehdä muutoksia asemakaavamuutokseen.

Satakuntaliitto toteaa lausunnossaan asemakaavaluonnoksesta, ettei näe tarpeellisena antaa lausuntoa enää ehdotusvaiheesta, mikäli asemakaavamuutoksen perusratkaisu pysyy kaavaluonnoksen kaltaisena. Edellä mainitun mukaisesti asemakaavaehdotuksesta ei enää pyydetty lausuntoa Satakuntaliitolta.

Satakunnan Museo toteaa lausunnossaan asemakaavaluonnoksesta, ettei sillä ole toimialansa puitteissa huomautettavaa. Suunnittelualue ei sijoitu mihinkään valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, eikä sellaisen välittömään läheisyyteen. Alueelta ei tunneta arkeologista kulttuuriperintöä, eikä ole luetteloitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi luokiteltuja rakennuksia. Näin ollen Satakunnan Museolta ei pyydetty lausuntoa asemakaavaehdotuksesta.

Varsinais-Suomen ELY-keskus 6.4.2022

Varsinais-Suomen ELY-keskus on kommentoinut kaavahanketta luonnosvaiheessa 19.10.2021. ELY-keskuksen tällöin antamat kommentit on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa eikä ELY-keskuksella siten ole enää lausuttavaa 11.2.2022 päivätystä Lensun koulun ja päiväkodin asemakaavamuutoksesta.

Vastine

Ei kommentoitavaa lausuntoon.