

Rauman kaupunki

SALOSEN TORPAN ASEMAKAAVAMUUTOS AK 09-023

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 6.3.2020 päivättyä asemakaavakarttaa.



Blom Kartta Oy 2011

Asemakaavan muutos koskee Rauman kaupungin 9. kaupunginosan korttelia 921 ja osaa korttelista 910 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Rauman kaupungin 9. kaupunginosan osa korttelia 910 sekä katualuetta.

SITOVA TONTTIJAKO: 9-910-5 ja 6

Kaavan laatija:
RAUMAN KAUPUNGIN TEKNINEN VIRASTO / KAAVOITUS
Kaavoitusarkkitehti Mervi Tammi
Kanaliranta 3
26100 Rauma
Puh. 044 793 3664

Vireilletulo: kaavoituskatsaus 2018
Hyväksyminen:

AK 09-023

Sisällys

1.	Alueen nykytilanteen yleiskuvaus	6
1.1	Luonnonympäristö	6
1.2	Rakennettu ympäristö	6
2.	Lähtötiedot ja selvitykset	11
2.1	Pohjakartta.....	11
2.2	Maanomistus	11
2.3	Selvitykset	11
2.3.1	Rakennusinventointi.....	11
2.3.2	Melu.....	12
2.3.3	Pyöräilyverkkoselvitys.....	14
2.3.4	Turvallisuusselvitys.....	15
3	Suunnittelutilanne.....	17
3.1	Maakuntakaava ja vaihemaakuntakaava 2.....	17
3.2	Yleiskaava 2030	21
3.3	Asemakaava	23
4	Asemakaavan tavoitteet	24
4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	24
4.2	Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	24
5	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	25
5.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	25
5.2	Suunnittelun vaiheet	25
5.2.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	25
5.2.2	Asemakaavan muutosluonnos	25
5.2.3	Lausunnot ja kommentit asemakaavan muutosluonnoksesta.....	25
5.2.4	Asemakaavan muutosehdotus.....	26
5.2.5	Lausunnot ja kommentit asemakaavan muutosehdotuksesta	26
5.3	Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö.....	26
6	Asemakaavan kuvaus	28
6.1	Asemakaavan rakenne ja aluevaraukset	28
6.2	Kaavan vaikutukset	29
6.3	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	30
6.4	Nimistö	32
7	Asemakaavan toteutus.....	33
7.1	Rakennussuojelu	33

Liiteasiakirjat:

1. Tilastolomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, versio 02/ 15.4.2019
3. Kaavahakemistokartta
4. Poistuva kaava
5. Luonnosvaiheen lausunnot
6. Vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin
7. Ehdotusvaiheen lausunnot
8. Vastineet ehdotusvaiheen lausuntoihin

Kaavaan liittyvät muut asiakirjat:

1. Pakki-sovellukseen tallennetut inventointitiedot, Satakunnan Museo
2. Meluselvitys, 3.5.2018, Ramboll Oy
3. Rauman pyöräilyverkon kehittäminen, loppuraportti, WSP, elokuu 2016

Tiivistelmä

Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitusjaosto teki päätöksen, että korttelin 921 (Salosen torppa) asemakaavan muuttamiseen ryhdytään 12.5.2015 (KVJ 62 §).

Kaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 19.10.2017.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kaavoitusohjelman 2018 yhteydessä.

Kaava-aluetta laajennettiin koskemaan korttelin 910 tonttia 2.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman täsmennetty versio 02 valmistui 15.4.2019.

Kaavaluonnos ja rakentamistaohjeet olivat nähtävillä 22.8.-12.9.2019. Kaavasta ei jätetty yhtään kirjallista mielipidettä nähtävillä olon aikana.

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

Kaavoitusjaosto hyväksyi kokouksessaan 10.12.2019 (KVJ 91§) kaavoittajan vastineet lausuntoihin ja päätti, että kaavaehdotus sekä siihen liittyvät rakentamis- ja korjaustapaohjeet asetetaan nähtäville.

Salosen torpan asemakaavamuutoksen ehdotus ja sitä koskevat rakentamistaohjeet olivat nähtävillä 19.12.2019-27.1.2020.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot tekniseltä valiokunnalta, ympäristö- ja lupalautakunnalta, Satakunnan Museolta, Satakuntaliitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta. Lausuntoa ei saatu tekniseltä valiokunnalta ja ympäristö- ja lupalautakunta ilmoitti sähköpostitse, ettei sillä ole lausuttavaa.

Lausuntojen perusteella kaavakarttaan tehtiin pieni tarkennus rakennusalaan 6.3.2020.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaupungin päiväkotitoiminta Salosen torpassa on loppumassa vuoden 2019 aikana ja kaupunki on päättänyt myydä kiinteistön. Myynnin edistämiseksi tontin kaavaa on tarkoitus muuttaa nykyisestä yleisten rakennusten alueesta pääosin asumiseen.

Riekkomäen hoivakodin tontin osalta tonttia laajennetaan nykyisestä, mutta muilta osin kaava säilyy pääosin nykyisenlaisena.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen alkaa heti sen saatua lainvoiman.

1. Alueen nykytilanteen yleiskuvaus

1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaan rakennettua. Salosen torpan pihapiiri edustaa perinteistä hyötypuutarhaa omenapuineen ja marjapensaineen. Riekkomäen palveluasunto on 2000-luvulta.

Ennen ympäristön rakentumista 1970-1980-lukujen taitteessa, tontin ympärillä oli avonaista peltoaukeaa ja suurimmaksi osaksi harvahkoa havupuuston peittämää kalliomaastoa.

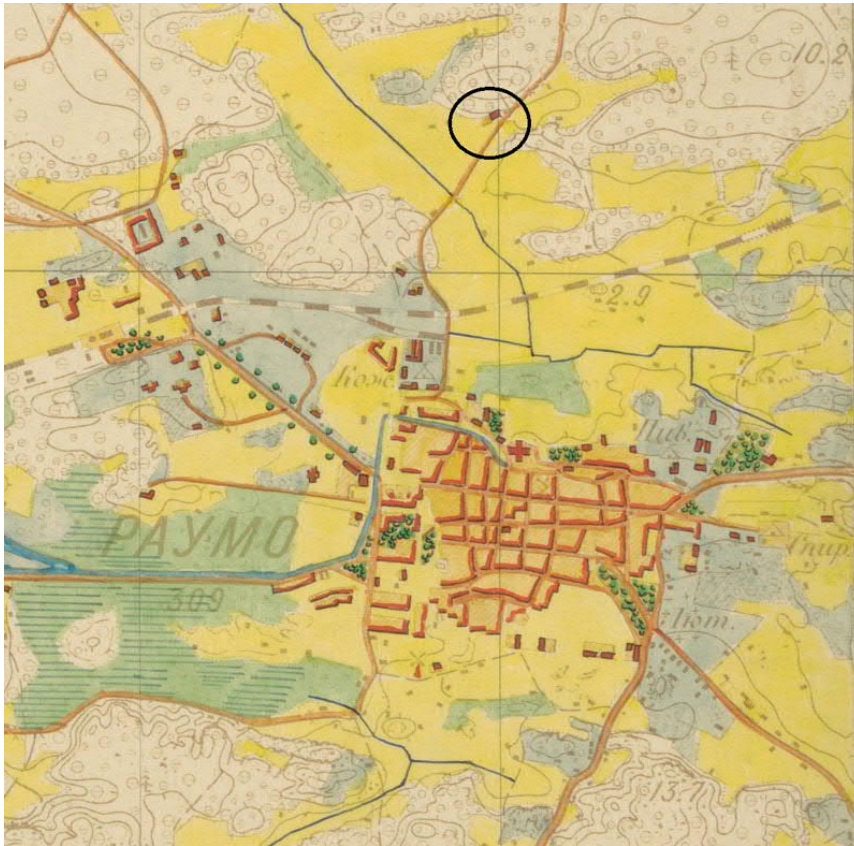
1.2 Rakennettu ympäristö

Salosen torppa sijaitsee Sorkkatie varressa, Rauman keskustan ja Hakunintien pohjoispuolella. Salosen torppa edustaa alueella varhaisempaa, agraariin elämäntapaan kuuluvaa rakennustapaa. Kaava-alueen rakennukset ovat 1800- ja 1900-lukujen vaihteen maatalon asuin- ja talousrakennuksia. Ympäristössä on pääosin kerrostalovaltaista rakentamista.



Ilmakuva vuodelta 1965, jossa Salosen torpan ympäristö on vielä rakentumaton ja tonttia ympäröivät peltoalueet.

Jo alkujaan kolmion malliseksi muodostunut rakennuspaikka on sijoittunut aikanaan kallioiden metsälämpäreiden kaakon suuntaan laskevalle rinteelle laajojen peltoalueiden laitaan kaupungista Sorkkaan johtavan tien varteen. Ympäristön muutoksista huolimatta tontin ominaisuudet ja kokonaisuus on säilynyt erinomaisesti. Ainoastaan tien tasaus on noussut siten, että osa pihasta on jäänyt painanteeseen. Rakennukset ovat tosin rinteessä ja siten edelleen katua ylempällä tasolla.



Ote venäläisestä topografiakartasta vuodelta 1903. Salosen torpan alue on kartalla ympäröitynä.

Salosen torpan pihapiirin rakennukset ovat todennäköisesti rakennettu pääosin 1800-luvun loppupuolella ja 1900-luvun alussa. Pihapiiri koostuu torpasta, pienemmästä asuinrakennuksesta pihapiirin itäpuolella, kahdesta ulkorakennuksesta, maakellarista ja kaivosta. Torppa on ollut asuinkäytössä ilmeisesti 1970-luvulle saakka, jonka jälkeen asuinrakennus on otettu nuorisotilaksi 1980-luvulla. Torpassa toimi tällä hetkellä Rauman kaupungin päiväkotä Saarentähti.



Päärakennus

Tontin päärakennus on tyypillinen 1800- ja 1900-lukujen vaihteen pieni maatilän hirsirunkoinen asuinrakennus. Se edustaa kertaustyyliä sekä Satakunnalle tyypillistä paritupamallia, jota on todennäköisesti myöhemmin jatkettu huoneella rakennuksen lounaispäässä. Leimallisia piirteitä ovat punamullan värinen pystyrimalaudoitus, peltikate jalkarännein, vanhat t-ruutuikkunat ja nikkarityyliset valkeat ikkunalistoitukset.



Pieni asuinrakennus

Asuinrakennus 2

Pienikokoinen hirsirunkoinen asuinrakennus sijaitsee tontin itäpäässä. Rakennus on valmistunut todennäköisesti 1800-luvun puolivälin jälkeen tai 1900-luvun alussa. Satulakattoinen ja tiilikatettu rakennus on vuorattu pystypeiterimalaudoituksella. Rakennuksen länsipäätyyn on valmistunut 1950-1960-luvulla kuisti, jossa on loiva aumakatto. Sisätiloissa on jäljellä peilliovet sekä seinissä pinkopahvit. Rakennus on varastokäytössä.



Ulkorakennusten välissä näkyy kellarin katto.

Ulkorakennukset

Pystylaidoitettut ulkorakennukset ovat valmistuneet todennäköisesti 1800-luvun lopulla tai 1900-luvun alussa ja toimineet mm. maatilan eläinsuojana. Rakennukset ovat päiväkodin varastotiloina. Sisätiloissa on edelleen tallella navetan rakenteet.



Maakellari ja kaivo

Maakellari

Maakellari, joka sijaitsee tontin länsireunalla, on valmistunut samaan aikaan tontin muiden rakennusten kanssa 1800-luvun lopulla tai 1900-luvun alussa.

Kaivo

Tontin eteläisessä osassa on kaivo, jonka suojana on pieni aumakattoinen ja vaakalaidoitettu rakennus, jossa on valkoiset koristelutoitukset.

Alueen kaavoitusvaiheet

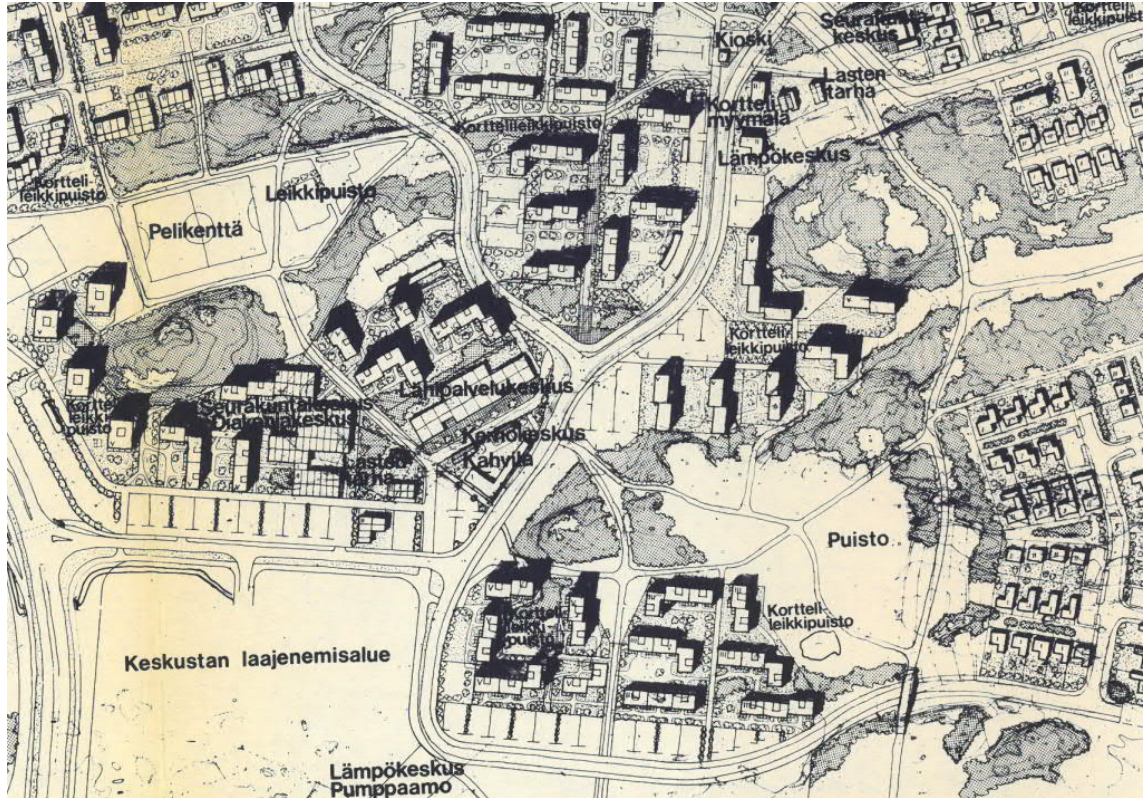
Arkkitehtitoimisto Risto Sammalkorven laatimassa yleiskaavassa vuodelta 1969 Salosen torpan ympäristö on osoitettu monikäyttöalueeksi ja teollisuusalueeksi. Yleiskaavaan on tehty muutos Pyynpään alueelle vuonna 1973, jolloin kaavaa tarkistettiin niin sanotun pohjoisen kasvusuunnan osalta. Tässä yhteydessä Salosen torpan ympäristö osoitettiin asuinalueeksi.

Oy Kaupunkisuunnittelu Ab on laatinut yleissuunnitelman Pyynpään alueesta vuonna 1974. Siinä Salosen torpan tontti on osoitettu yleisten rakennusten alueeksi ja nuorisokerhokeskukseksi. Yleissuunnitelmassa tontin pohjoispuolelle on osoitettu alueen lävistävä kevyen liikenteen väylä. Yleissuunnitelmaa havainnollistavassa piirustuksessa on Salosen torpan päärakennus ja pohjoisempi ulkorakennus säilytetty. Tuolloin ulkorakennuksen itäpäätä ei ollut vielä purettu.

Pyynpään-Varemäen asemakaavoitus on tehty kahdessa vaiheessa siten, että pohjoisempi kerrostaloalueen kaava on valmistunut vuonna 1975 ja eteläisempi sekä kerros- että pientaloaluetta sisältävä osa vuonna 1976. Salosen torppa kuuluu eteläisempään alueeseen. Vuoden

1976 asemakaava sisälsi koko alueen palvelukeskuksen myymälöineen, nuorisotiloineen, lastentarhoineen ja muine sosiaalisine tiloineen.

Salosen torpan tontti on ensimmäisessä asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi. Asemakaava on tontilla edelleen voimassa.



Ote yleissuunnitelmasta vuodelta 1974.

Salosen torpan pohjoispuolella olevalla tontilla on vuonna 2003 valmistunut rakennus, joka toimii palvelukotina. Reikkomäen palvelukoti tarjoaa asumispalveluja kehitysvammaisille ja päivätoimintaa erityisryhmille.

2. Lähtötiedot ja selvitykset

2.1 Pohjakartta

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

2.2 Maanomistus

Salosen torpan tontti ja katualueet ovat Rauman kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen pohjoisosa on yksityisessä omistuksessa.

2.3 Selvitykset

Kaavamuutoksen vaikutuksia ympäristöön arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä.

Vaikutusten arvioinnin taustana ovat kaavamuutosta varten laaditut rakennusinventointi ja meluselvitys sekä yleiskaavan ja muiden kaavojen yhteydessä tehdyt muut selvitykset.

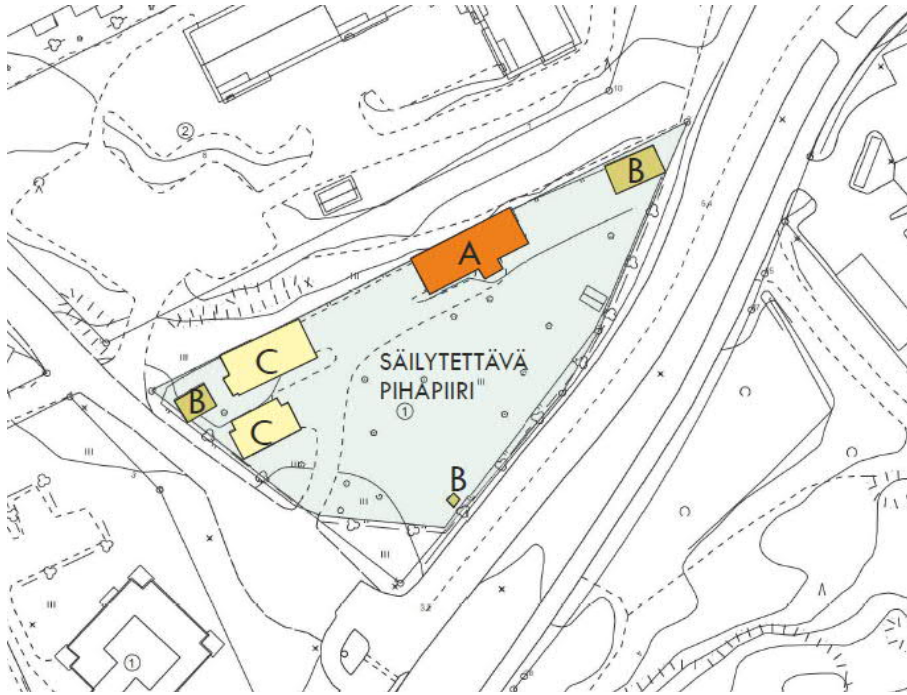
2.3.1 Rakennusinventointi

Rakennusinventointi on suoritettu vuonna 2018 ja kirjattu Satakunnan Museon ylläpitämään Pakki-sovellukseen.

Inventoinnin yhteydessä Salosen torpan tontin rakennukset on arvioitu. Päärakennus on arvioitu kuuluvaksi luokkaan A. Se on säilyttänyt alkuperäisen rakennusasunsa ja on historiallisesti todistusvoimainen ja siten säilytettävä. Pienempi asuinrakennus, kaivo ja maakellari on luokiteltu kuuluviksi luokkaan B. Ne ovat säilyttäneet melko hyvin alkuperäisen rakennusasunsa ja ovat myös historiallisesti todistusvoimaisia

Päärakennus	luokka A, säilytettävä
Pieni asuinrakennus, kaivo ja maakellari	luokka B, säilytettävä
Ulkorakennus 1, ulkorakennus 2	luokka C, säilyttäminen suotavaa

Tontti edustaa alueen agraarista elämäntapaa ja rakentamista ennen kaupunkitaajaman laajenemista sinne. Se muodostaa eheän kokonaisuuden rakennuksineen ja pihapiireineen. Huolimatta ympäristön rajusta muutoksesta 1970-luvun lopulta alkaen, torpan pihapiiri ja sen historia ovat luettavissa ja ymmärrettävissä. Kokonaisuus luo alueelle historiallista syvyyttä ja kaupunkikuvallista vaihtelua.



Inventoinnin yhteydessä tehdyt arvotukset.

Salosen torpan päärakennus on säilyttänyt hyvin alkuperäisen rakennusasunsa ja kertaustyylille ominaisen julkisivun ja on historiallisesti todistusvoimainen. Rakennukseen tehdyt muutokset sopeutuvat sen ominaispiirteisiin ja ovat osa rakennuksen luonnollista muutosprosessia.

Pienemmässä asuinrakennuksessa on nähtävillä historiallista kerroksisuutta, joka sopeutuu alkuperäiseen rakennukseen ja edustaa luonnollista muutosprosessia sekä on historiallisesti todistusvoimainen.

Ulkorakennuksista pohjoisempaa on muutettu jonkin verran olemassa olonsa aikana muun muassa purkamalla osia rakennuksesta. Eteläisempi ulkorakennus on säilyttänyt hyvin alkuperäisen ulkomuotonsa. Molemmat ulkorakennukset ovat osa tontin kokonaisuutta ja historiallisesti todistusvoimaisia. Niitä ei kuitenkaan ole esitetty välttämättä säilytettäväksi.

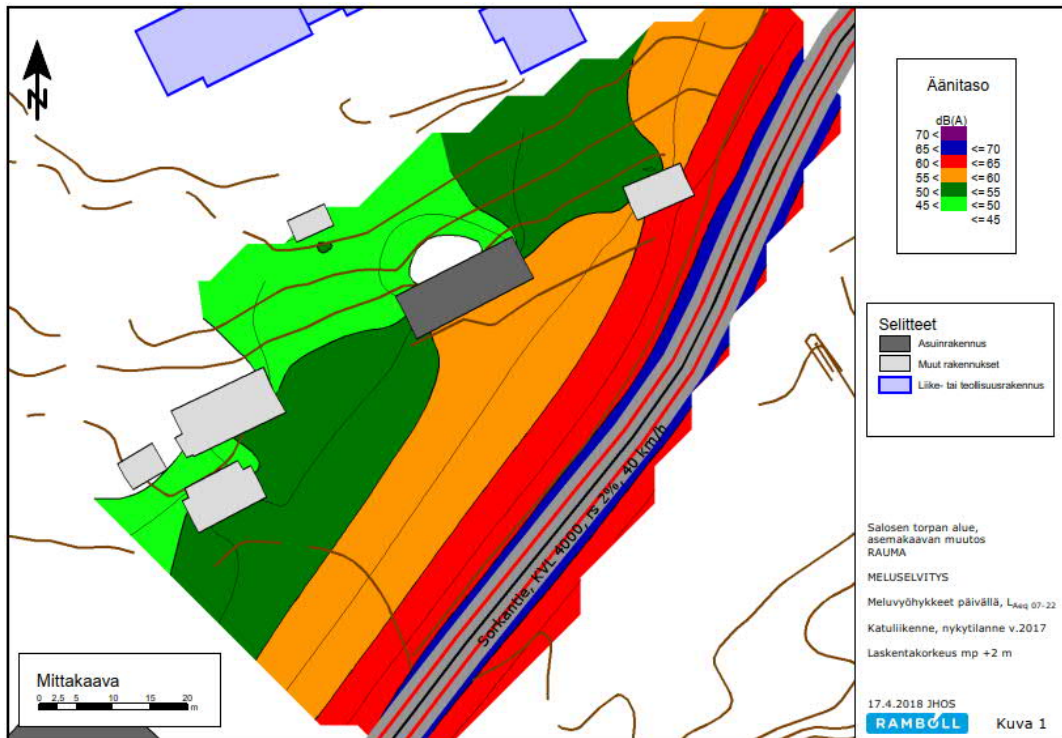
Maakellarin ulkovuoraus on uusittu vuonna 2017 vanhan asun mukaisesti. Kellari on yhdessä kaivon kanssa osa tontin kokonaisuutta ja tärkeitä pihapiirin muodostumisen kannalta. Ne on esitetty säilytettäväksi.

2.3.2 Melu

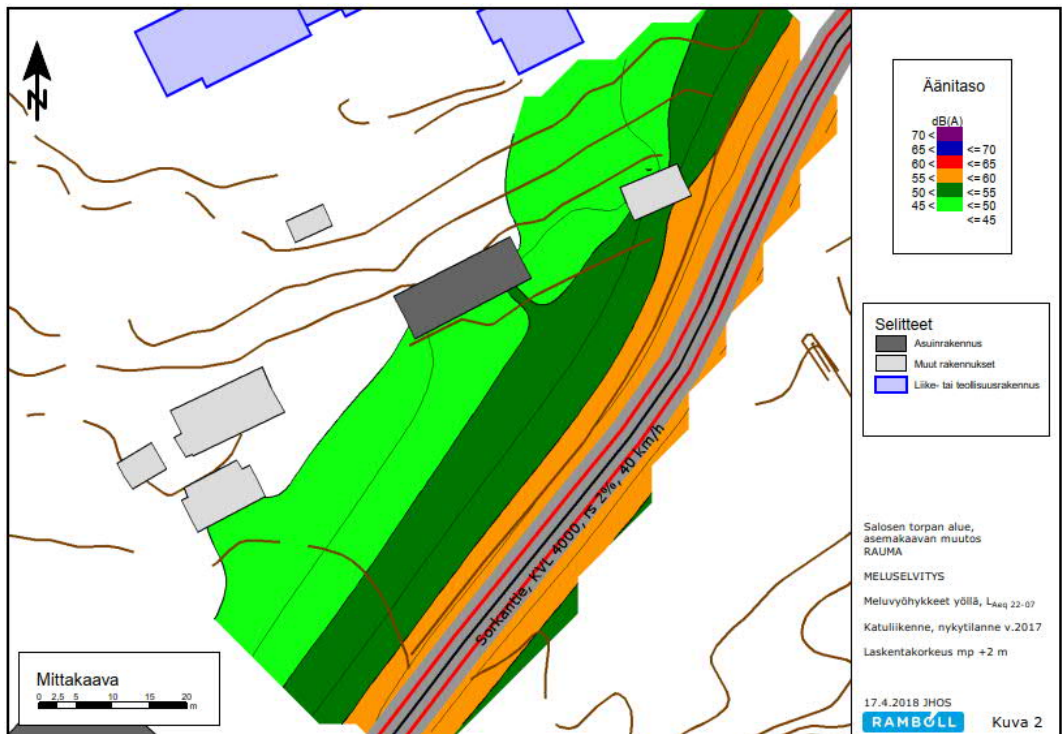
Meluselvitys on valmistunut 3.5.2018. Sen on laatinut Ramboll Oy, FM Jari Hosiokangas. Työn tarkoituksena on ollut selvittää katuliikenteen aiheuttama äänitaso kaava-alueella sekä ohjeistaa melun huomioon ottamista kaavamuutoksen mahdollistamassa toiminnassa. Työssä määriteltiin melun laskentamallin avulla alueen melutasot nykyliikenteellä sekä vuoden 2040 ennusteliikenteellä.

Valtioneuvoston antaman päätöksen melutasojen ohjarvoista mukaan asumiseen käytettävillä alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona päiväohjarvoa 55 dB sekä yöohjarvoa 50 dB.

Selvityksen mukaan ohjearvo ylittyy osalla tontista, mutta tontille jää myös runsaasti oleskeluun soveltuvaa aluetta, jolla ohjearvot eivät ylitä.



Päiväajan melutilanne

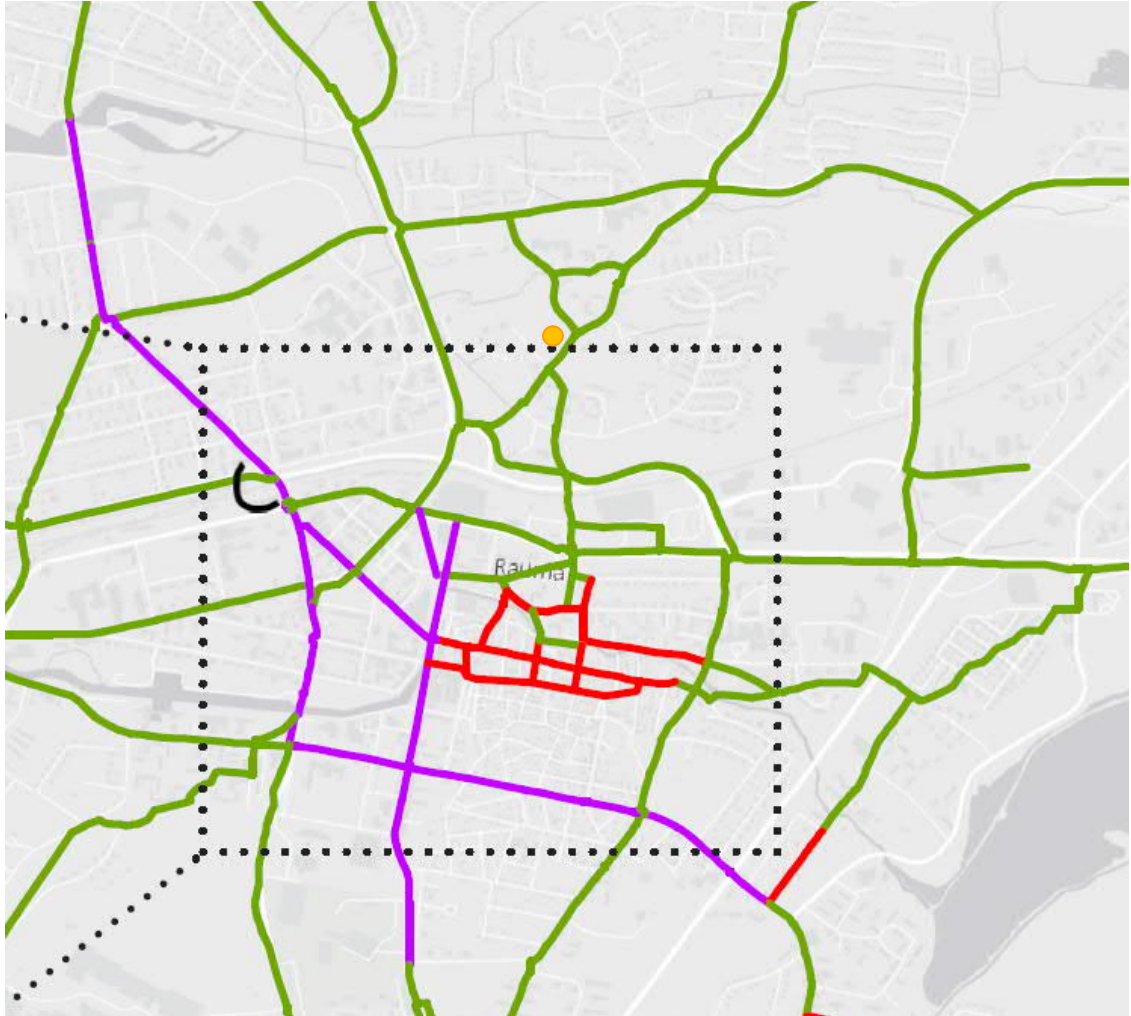


Yöajan melutilanne

2.3.3 Pyöräilyverkkoselvitys

Vuonna 2016 on laadittu selvitys ja suunnitelma Rauman pyöräilyverkosta.

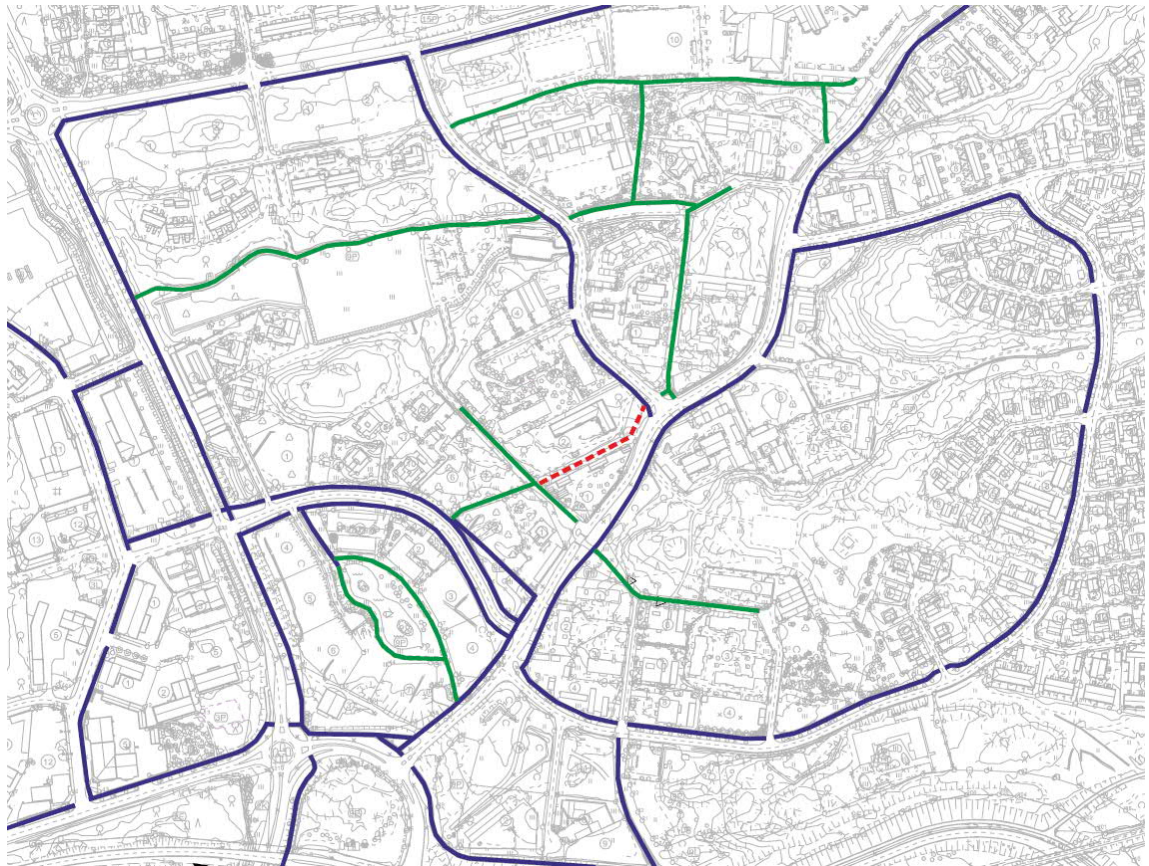
Salosen torpan kaava-alueen tuntumassa oleva Sorkantie on osa kaupungin pääpyöräilyverkkoa.



Pyöräilyverkon poikkileikkaus

-  Eroteltu jalankulku- ja pyörätie
-  Sekaliikenne
-  Yhdistetty jalankulku- ja pyörätie
-  Alikulku

Pyöräilyn pääverkko (Rauman pyöräilyverkon kehittäminen, loppuraportti, WSP, elokuu 2016).
Kaava-alueen sijainti on merkitty oranssilla pisteellä.



- kevyenliikenteen väylä, kestopäällyste
- polku, sora
- - - rakentamaton osa Pyypolun kevyenliikenteenväylää

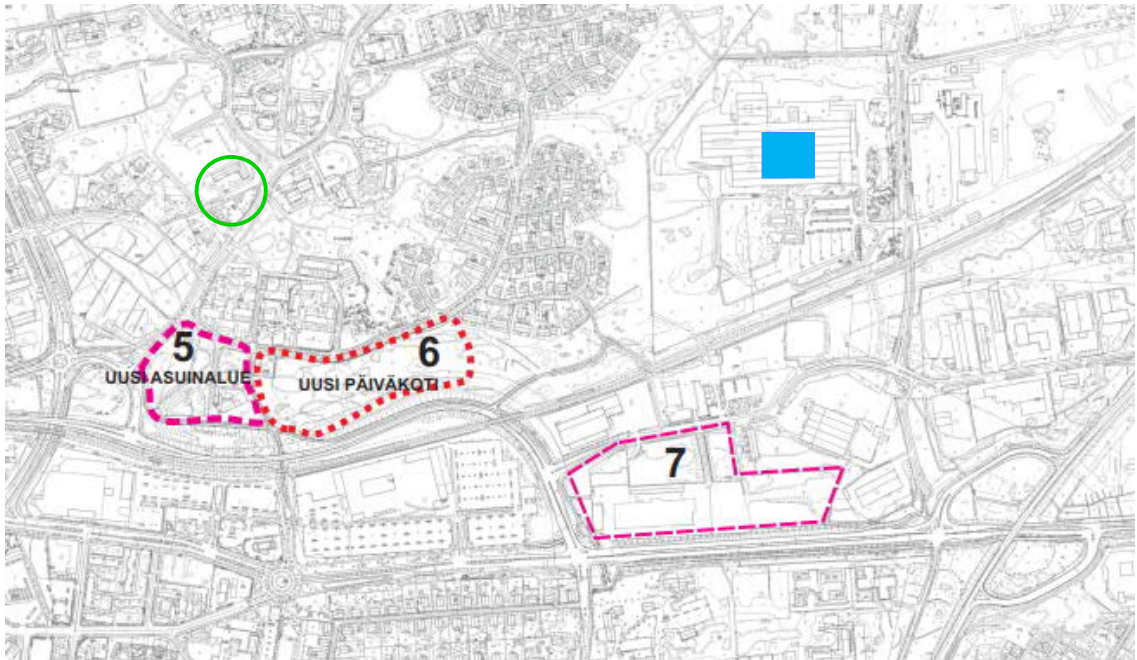
Alueen nykyinen kävely- ja pyöräilyreittien verkosto.

Pyypolun alueella on suhteellisen kattava kävely- ja pyöräilyreittien verkosto. Pyypolun osaa Salosen torpan tontin pohjoispuolella ei ole rakennettu. Se olisi osa sorapäällysteistä polkua koululta Metsotielle.

2.3.4 Turvallisuusselvitys

Kaava-alue sijaitsee yleiskaavan mukaisella vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeellä (konsultointivyöhyke). Määräyksen mukaan suunnittelussa on otettava huomioon alueella sijaitsevista laitoksista tai vaarallisten kemikaalien valmistuksesta, varastoinnista tai kuljetuksesta ympäristölle ja alueelle sijoittuville toiminnoille mahdollisesti aiheutuvat riskit. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suojavyöhykkeelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvatekniikan keskukselle (TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Salosen torpan kaavatyön yhteydessä hyödynnetään 2017 lähialueille tehtyä turvallisuustarkastelua (Gaia Consulting Oy).



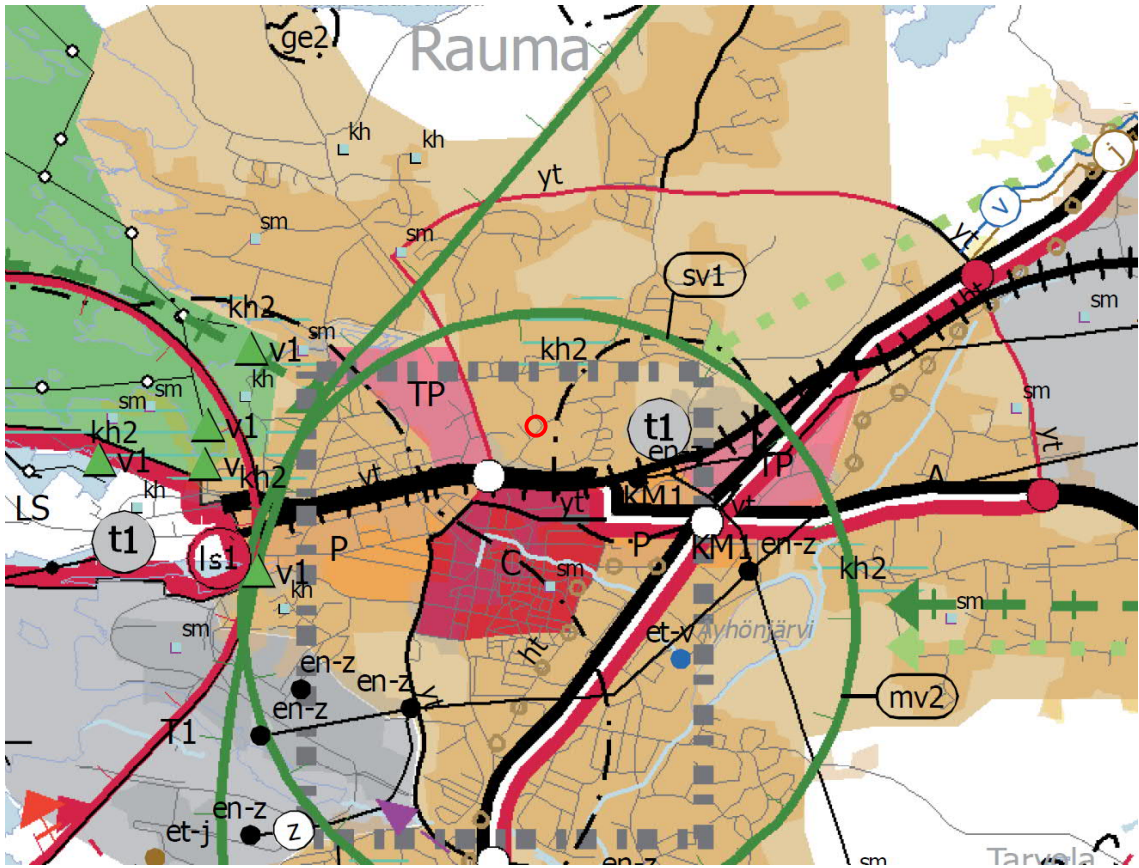
Turvallisuustarkastelussa 2017 mukana olleet alueet: 5 uusi asuinalue, 6 uusi päiväkotikiinteistö, 7 liikealue. Sininen neliö: laitos (Oras Oy), jonka konsultointiväyhykkeellä alueet ovat. Vihreä ympyrä: Salosen torpan kaava-alue.

Tarkastelun mukaan alueilla 5, 6 ja 7 ei ole vaaroja eikä alueille ole ehdotettu toimenpiteitä.

3 Suunnittelutilanne

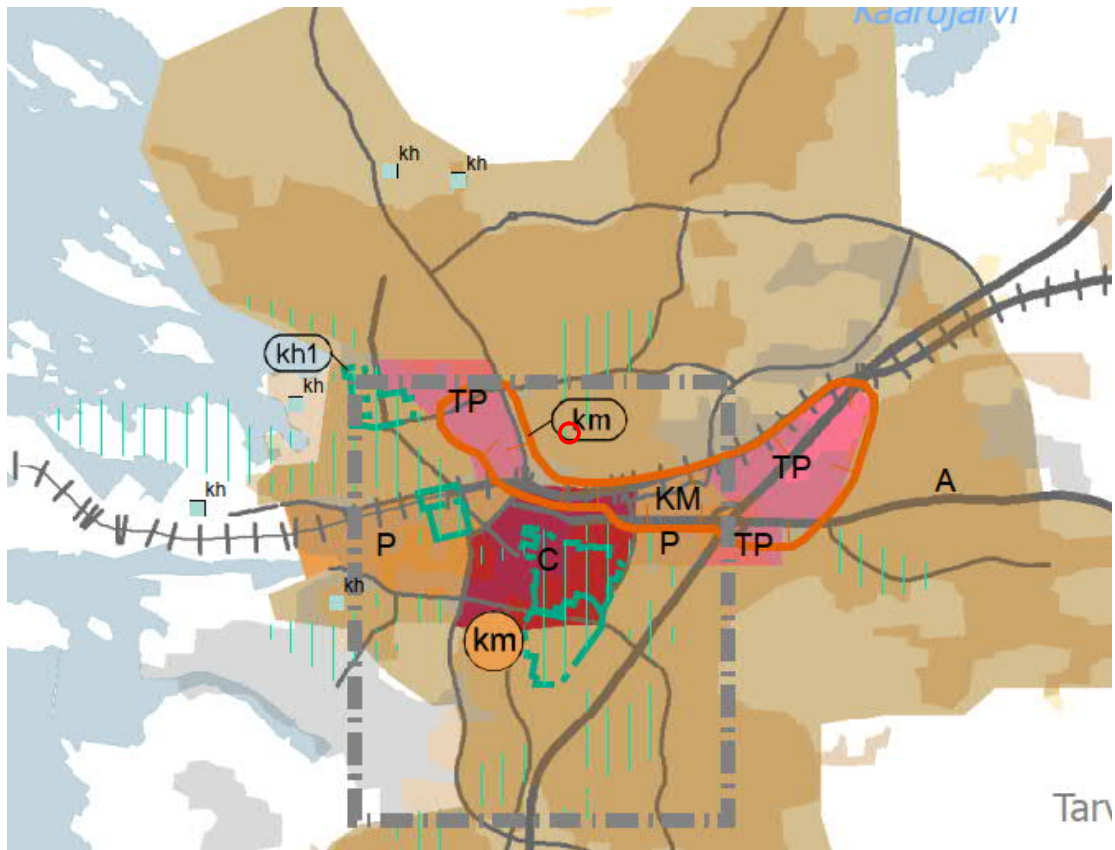
3.1 Maakuntakaava ja vaihemaakuntakaava 2

Ympäristöministeriö vahvisti 30.11.2011 Satakunnan maakuntakaavan (N:o YM1/5222/2010) ja se sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013.



Ote Satakunnan maakuntakaavan kaavakartasta

Satakunnan maakuntavaltuusto hyväksyi 17.5.2019 Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 ja se sai lainvoiman 1.7.2019. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tultua voimaan kumoutuu samalla Satakunnan maakuntakaavan vastaavat merkinnät ja määräykset.



Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavakartasta

Kehittämisperiaatemerkinnät:

Suunnittelualue sisältyy laajaan kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeseen (kk). Merkinällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia kokevia kehittämispolitiikan alueidenkäyttöisiä periaatteita. Merkinällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäyttöisiä kehittämistarpeita.

Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykettä koskee seuraava suunnittelumääräys:

Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskustojen ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkoston jatkuvuus sekä palvelujen saatavuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä rakennettuja verkostoja, vähentämällä liikennetarvetta sekä edistämällä joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen edellytyksiä. Alueen arkeologisten kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.

Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykettä koskee seuraava kehittämissuositus:

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

Suunnittelualue on osoitettu matkailun kehittämisvyöhykkeeksi (mv2), jolla osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

Matkailun kehittämisvyöhykettä koskevat seuraavat suunnittelumääräykset:

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

Alueiden erityisominaisuuksia ilmaisevat merkinnät:

Suunnittelualue on osa maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä kh (684047) Kinno ja Pikku-Kinno. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet.

Aluetta koskevat seuraavat suunnittelumääräykset:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet.

Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.

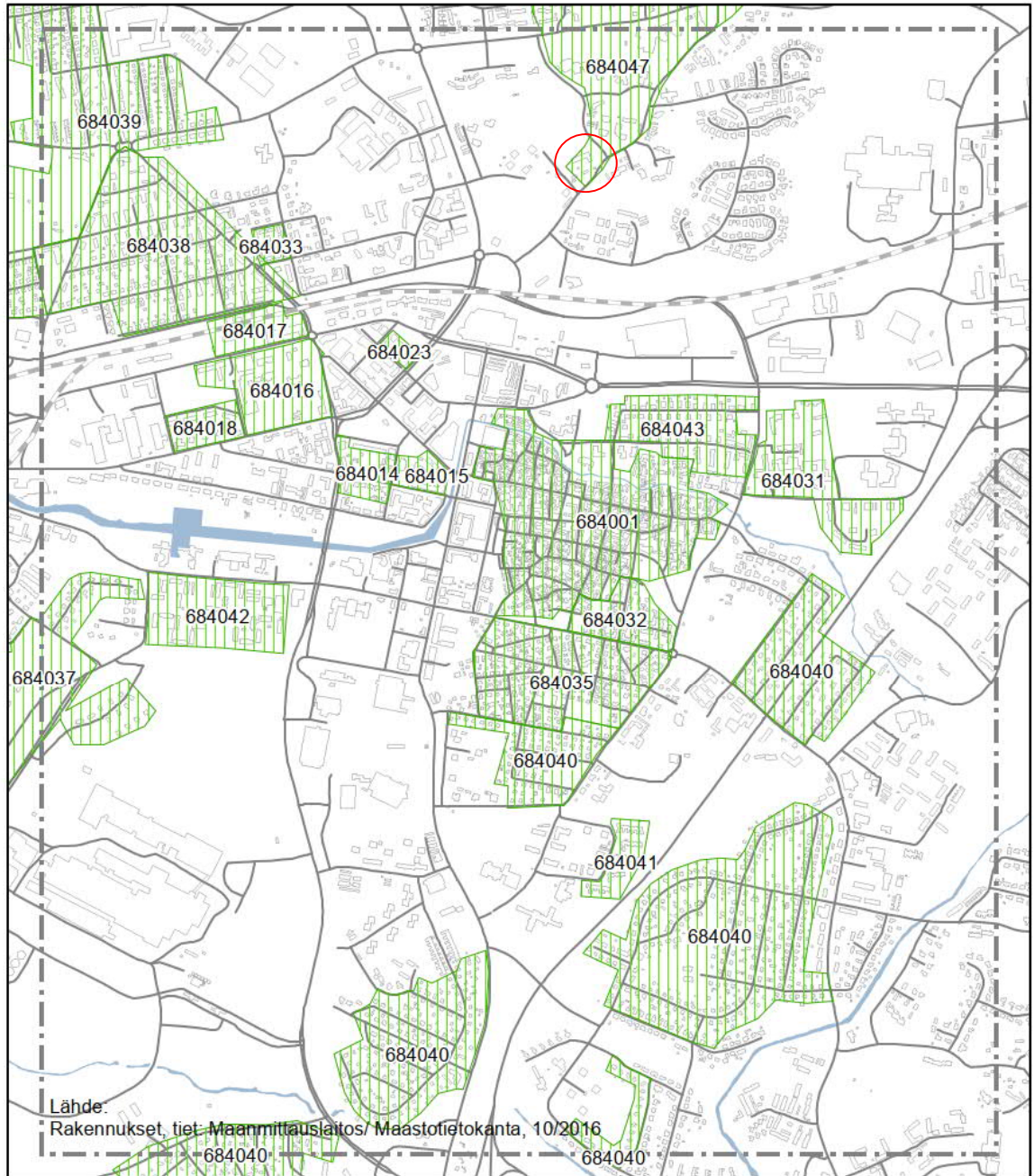
Aluevaraus- ja kohdemerkinnät:

Suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Aluetta koskevat muun muassa seuraavat suunnittelumääräykset:

Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöön tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.

Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.



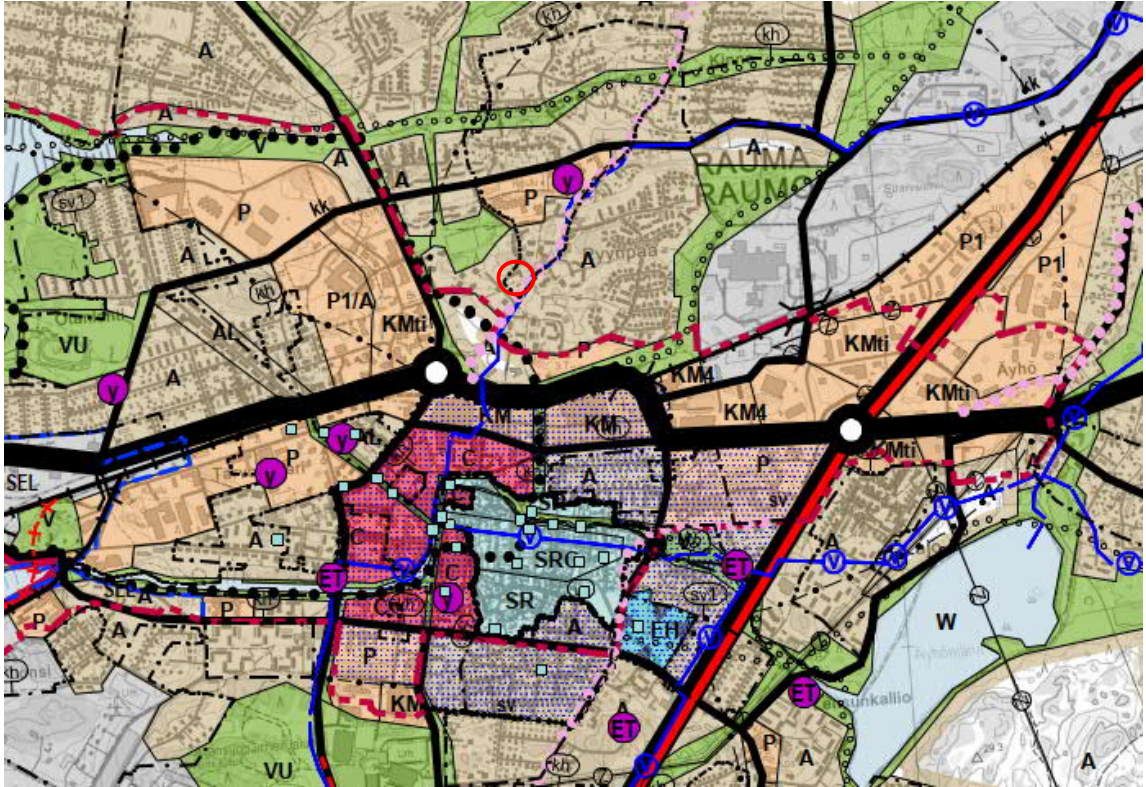
Rauman keskusta-alue

 Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

Ote vaihemaakuntakaava 2:n selostus osa B:stä: Maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaaliminen, Maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt

3.2 Yleiskaava 2030

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



Ote Rauman yleiskaavasta.

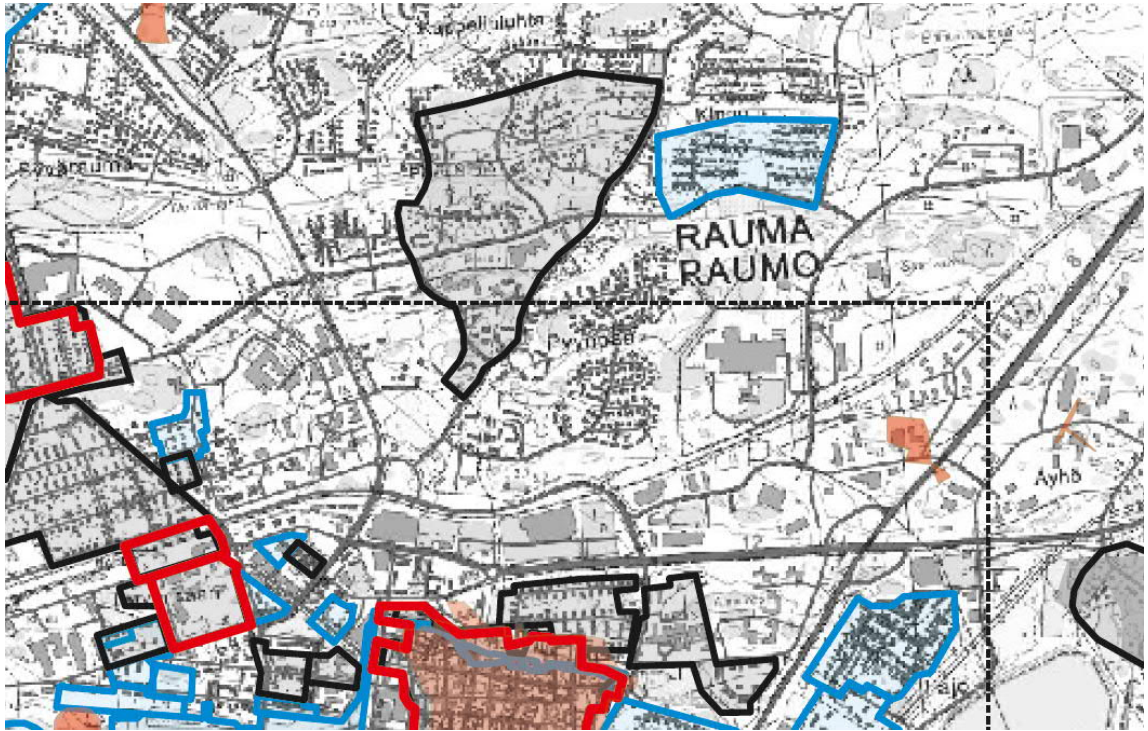
Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu asuntoalueeksi (A).

Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh). Merkintä sisältää valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesi merkittävät kulttuuriympäristöt sekä maisema-alueet. Luokittelu on esitetty liitekartalla.

Suunnittelualue sisältyy vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeeseen (konsultointivyöhyke). Suunnittelussa on otettava huomioon alueella sijaitsevista laitoksista tai vaarallisten kemikaalien valmistuksesta, varastoinnista tai kuljetuksesta ympäristölle ja alueelle sijoituville toiminnoille mahdollisesti aiheutuvat riskit. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suojavyöhykkeelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvatekniikan keskukselle (TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Suunnittelualueen reunaan on osoitettu yhdysvesijohdon linjaus.

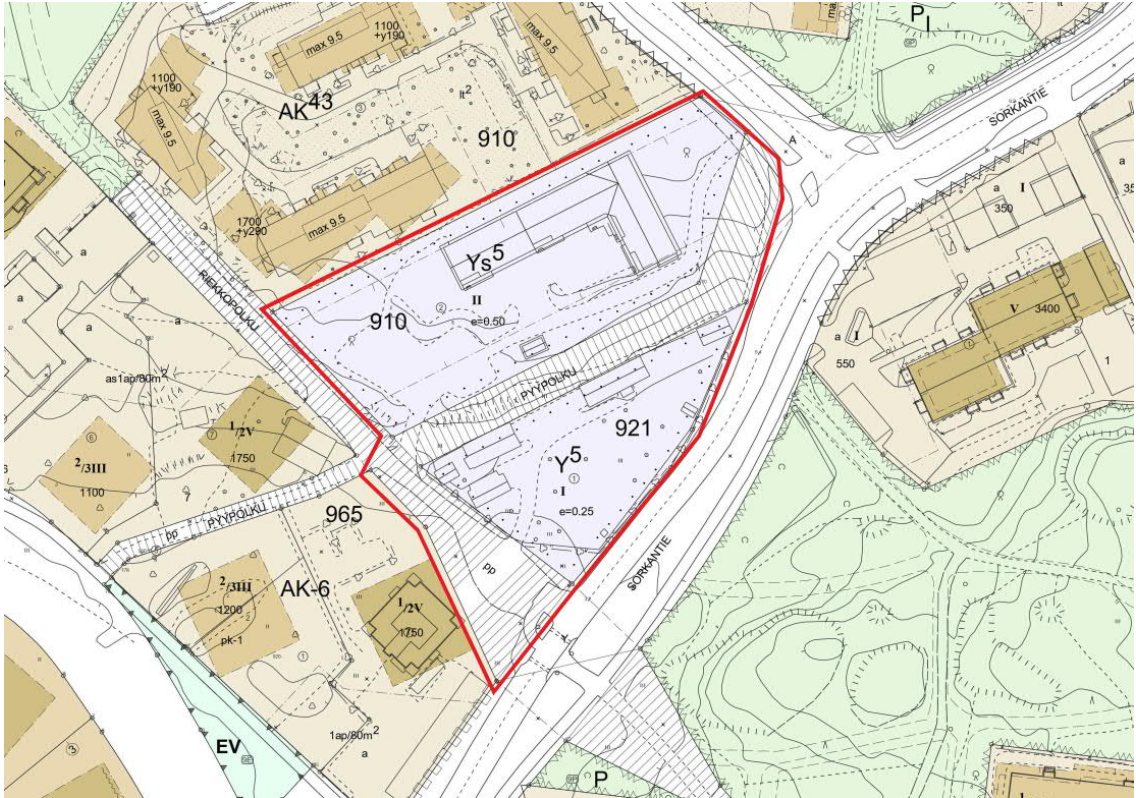
Suunnittelualueen reunalle on osoitettu historiallinen tielinja.



Ote yleiskaava 2030 teemakartta 1:stä: kulttuurihistoriallisesti merkittävät alueet ja kohteet. Suunnittelualue sisältyy mustalla rajauksessa osoitetulle alueelle, joka on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

3.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 5.10.1976 vahvistettu asemakaava.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Asemakaavassa alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y5) ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS5). Tontille saa lisäksi sijoittaa enintään kaksi kiinteistön hoidon kannalta tarpeellista asuinhuoneistoa. Salosen torpan tontilla tulee olla yksi autopaikka kerrosalan 100m² kohti ja Riekkomäen tontilla yksi autopaikka kerrosalan 150m² kohti. Salosen torpan tontilla kerrosluku on I ja tehokkuusluku 0.25. Riekkomäen tontilla kerrosluku on II ja tehokkuusluku 0.5.

Tonttien väliin on osoitettu kevyenliikenteenväylä, jota ei kuitenkaan ole rakennettu. Ajoneuvoliikenne tonteille kulkee Riekkopolun kevyenliikenteen väylän kautta. Riekkomäen tontille pääsee myös Vähäkinnontien kautta.

4 Asemakaavan tavoitteet

4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteeksi on asetettu muuttaa Salosen torppa asumis- ja toimistokäyttöön, koska asemakaavan mukaiselle käyttötarkoitukselle ei enää ole tarvetta. Kaupungin tavoitteena on myydä kiinteistö.

Ylemmissä kaavatasoissa (maakuntakaava ja yleiskaava) alue on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi, mikä tulee huomioida asemakaavaa laatiessa.

4.2 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Torpan tontin pohjoispuolelle on asemakaavassa osoitettu kevyenliikenteen väylä Pyypolku, jota ei kuitenkaan ole koskaan rakennettu. Asiasta on keskusteltu kaupungin aluepalveluiden kanssa ja on todettu, ettei kyseinen väylä ole tarpeellinen. Se on myös maastollisesti haastavassa paikassa.

Kaava-alueen laajentaminen

Salosen torpan nykyinen tontin pohjoisraja kulkee aivan rakennusten seinälinjassa. Rakennusten muuttuessa asuinkäyttöön, olisi hyväksi siirtää tontin rajaa siten, että piha-alueita jää myös rakennusten pohjoispuolelle. Kevyenliikenteen väylän pohjoispuolella olevan Riekkomäen tontin haltija on myös ilmoittanut kiinnostuksensa liittää osa kevyenliikenteenväylän alueesta palvelutalon tonttiin. Näin ollen kaava-alueita päätettiin laajentaa Salosen torpan pohjoispuoliselle alueelle.

Riekkomäen tontin osalta tavoitteena on muuttaa kaavaa pääasiassa vain tontin rajojen osalta.

5 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Salosen torpassa sijaitsevan päiväkodin toiminta on siirtymässä uusiin tiloihin. Kaupunki on katsonut, ettei sillä ole enää tarvetta tontille ja rakennuksilla ja on päättänyt myydä sen. Myynnin edistämiseksi on tarpeen muuttaa alueen kaavaa nykyisestä yleisten rakennusten alueesta muuhun käyttöön.

5.2 Suunnittelun vaiheet

5.2.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitusjaosto teki päätöksen, että korttelin 921 asemakaavan muuttamiseen ryhdytään 12.5.2015 (KVJ 62 §).

Kaavamutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 19.10.2017. Kaavoitusjohtaja teki viranhaltijapäätöksen sen käyttämisestä asemakaavamutoksen laadinnassa 2.11.2017. Päätös annettiin tiedoksi kaavoitusjaostolle.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kaavoitusohjelman 2018 yhteydessä.

Kaava-aluetta laajennettiin valmisteluvaiheessa siten, että Salosen torpan pohjoispuolella oleva kevyenliikenteenväyläksi varattu alue ja sen pohjoispuolella oleva tontti otettiin mukaan. Kaava-alueen laajentamisen tarkoituksena on jakaa tarpeeton kevyenliikenteenväylän alue sen kummallakin puolella olevien tonttien kesken.

Kaava-alueen laajennuttua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkennettiin 15.4.2019 (vesio 02).

5.2.2 Asemakaavan muutosluonnos

Asemakaavan muutosluonnos ja siihen liittyvät rakentamistapaohjeet olivat nähtävillä 22.8.-12.9.2019. Kaavasta ei jätetty yhtään kirjallista mielipidettä nähtävillä olon aikana.

5.2.3 Lausunnot ja kommentit asemakaavan muutosluonnoksesta

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

Rauman Energia (20.8.2019), terveydensuojeluviranomainen (16.9.2019) ja sivistystoimialan toimialajohtaja (23.10.2019) ovat ilmoittaneet sähköpostitse, ettei niillä ole lausuttavaa Salosen torpan kaavaluonnoksesta.

Kaavaan tehtiin lausuntojen pohjalta seuraavia muutoksia:

- Salosen torpan tontti 910-6 on osoitettu alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (/s)
- Suojeltuihin pää- ja piharakennukseen on lisätty rakennusoikeusluvut

- Suojelumääräyksiä on tarkennettu
- Rakentamis- ja korjaustapaohjeita on tarkennettu
- Kiinteistörajoja on tarkennettu

Kaavoitusjaosto hyväksyi kokouksessaan 10.12.2019 (KVJ 91§) kaavoittajan vastineet lausuntoihin.

5.2.4 Asemakaavan muutosehdotus

Kaavoitusjaosto päätti kokouksessaan 10.12.2019 (KVJ 91§), että kaavaehdotus sekä siihen liittyvät rakentamis- ja korjaustapaohjeet asetetaan nähtäville.

Salosen torpan asemakaavamuutoksen ehdotus ja sitä koskevat rakentamistapaohjeet olivat nähtävillä 19.12.2019-27.1.2020. Kaavasta ei jätetty yhtään muistutusta.

5.2.5 Lausunnot ja kommentit asemakaavan muutosehdotuksesta

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot tekniseltä valiokunnalta, ympäristö- ja lupalautakunnalta, Satakunnan Museolta, Satakuntaliitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta. Lausuntoa ei saatu tekniseltä valiokunnalta ja ympäristö- ja lupalautakunta ilmoitti sähköpostitse, ettei sillä ole lausuttavaa.

Satakuntaliiton mukaan sen aiemmassa lausunnossa esitetyt kannanotot on huomioitu ehdotuksessa asianmukaisesti eikä sillä ole enempää lausuttavaa.

Satakunnan museo ja ELY-keskus totesivat, että talousrakennusten kohdalla olevaa rakennusalaan tulee vielä laajentaa siten, että molemmat nykyiset talousrakennuksen mahtuvat sen sisään. Lisäksi Satakunnan museo esitti sanan alkuperäinen poistoa suojelumääräyksestä ja ELY-keskus esitti lausuntovelvoitteen lisäämistä rakentamistapaohjeen lisäksi kaavakartalle.

Kaavoittajan vastineessa todetaan, että talousrakennusten paikalla olevaa rakennusalaan on syytä laajentaa lausunnoissa esitetyn mukaisesti. Suojelumääräyksen muuttamista ja lausuntovelvoitteen lisäämistä kartalle, kaavoittaja ei pitänyt tarkoituksenmukaisena.

Kaavakarttaa tarkennettiin kty-rakennusalan osalta siten, että se kattaa nykyiset talousrakennukset kokonaan. Kaavakartta on päivätty 6.3.2020. Muutos on sellainen teknisluonteinen korjaus, jonka takia kaavaehdotusta ei ole tarvetta asettaa uudelleen nähtäville.

5.3 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 19.10.2017 ja se lähetettiin tiedoksi eri viranomaisille.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Rauman joka talouteen jaetun kaavoitusohjelman 2018 yhteydessä.

Kaava-aluetta laajennettiin valmisteluvaiheessa. Kaava-alueen laajentamisesta on neuvoteltu laajennusalueen tontin haltijan kanssa.

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta laadittiin tarkennettu versio (02), joka valmistui 15.4.2019. Tarkennuksessa oli huomioitu kaava-alueen laajentaminen.

Kaava on laadittu yhteistyössä Rauman kaupungin aluepalveluiden ja kiinteistö- ja mittaustoimen kanssa.

Kaavaratkaisusta ja sen vaikutuksista kulttuuriympäristöön on neuvoteltu Satakunnan Museon kanssa kaavan valmisteluvaiheessa.

Kaavan valmistelumateriaali oli nähtävillä 22.8.-12.9.2019. Nähtävillä olosta ilmoitettiin kuulutuksella.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot eri viranomaistahoilta ja kaavaluonnos lähetettiin tiedoksi kaava-alueen pohjoisosan tontin haltijalle.

Kaavaehdotus ja siihen liittyvät rakentamis- ja korjaustapaohjeet olivat nähtävillä 19.12.2019-27.1.2020 välisen ajan. Nähtävillä olosta ilmoitettiin kuulutuksella.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta.

6 Asemakaavan kuvaus

Kaavamuutoksella alueen eteläosa osoitetaan pääasiassa asumista varten ja määritellään sen suojelutavoitteet. Uudisrakentamisen määrä, sijoitus ja käyttötarkoitukset osoitetaan siten, että ne tukevat pihapiirin ja rakennusten kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

Alueen pohjoisosa osoitetaan nykyisen käytön mukaisesti yleisiä palveluja varten.

6.1 Asemakaavan rakenne ja aluevaraukset

Salosen torpan tontti 910-6

Kaavassa eteläosan korttelialue on osoitettu erillispientaloja varten (AO). Lisäksi tontilla on sallittu 40% rakennusoikeudesta käyttää toimitiloja varten (kty40%), mikä mahdollistaa pienimuotoisen yritystoiminnan asumisen yhteydessä. Toimitilat on mahdollista rakentaa nykyisten ulkorakennusten paikalle.

Uudisrakennusaloille on osoitettu erilliset rakennusoikeusluvut. Myös suojeluille päärakennukselle ja piharakennukselle on osoitettu rakennusoikeusluvut. Suojeltujen rakennusten rakennusala on yhteensä 127m² ja uudisrakennusten yhteensä 276m², josta talousrakennuksen rakennusala on 85 m² ja toimitilojen rakennusala 125 m².

Pihapiirin keskeinen puutarha-alue on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi. Pihan puutarhamaisuus on olennainen osa kokonaisuuden ominaispiirteitä.

Kaavassa on osoitettu talousrakennuksen rakennusala Sorkantien varteen. Talousrakennuksilla on mahdollista suojata päärakennuksen tuntumassa olevaa piha-aluetta liikennemelulta.

Tontilla olemassa olevista rakennuksista päärakennus, pieni asuinrakennus, kellari ja kaivo on osoitettu suojeltaviksi (sr12 ja sr16). Niiden lisäksi tontille on osoitettu rakennusalat talousrakennuksia, asuinrakennuksen laajennusta ja toimitilarakennusta varten. Kaava mahdollistaa suojellun asuinrakennuksen laajentamisen siten, että se kytketään kapealla yhdysosalla uudisrakennukseen. Lisäksi tontti on osoitettu määräyksellä /s alueeksi, jolla ympäristö säilytetään.

Tontin etelänurkkaan Riekkopolun ja Sorkantien kulmaukseen on osoitettu kadun näkemäalueeksi varattu alueen osa.

Pysäköintinormina on 1ap/70m². Eli tontilla olisi maksimitilanteessa oltava 6 autopaikkaa.

Kaavaan liittyvät rakentamis- ja korjaustapaohjeet, jotka on sidottu noudatettaviksi kaavamääräyksellä.

Riekkomäen tontti 910-5

Kaavassa pohjoisosa on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevia rakennuksia varten (YS), kuten se on nykyisessä kaavassa. Tontin rakennusoikeus on osoitettu

tehokkuusluvulla $e=0.4$. Tehokkuuslukua on pienennetty, mutta tonttikoon kasvaessa rakennusoikeus säilyy suurin piirtein samana nykyiseen asemakaavaan verrattuna. Suurin sallittu kerrosluku on pohjoisemmassa osassa 2 ja eteläisemmässä 1. Autopaikkannormina on 1 ap/150m². Tontin eteläreunalle on osoitettu istutettava alueen osa, jonka tavoitteena on säilyttää tonttien välissä oleva metsäinen vyöhyke.

6.2 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta		
Yhdyskuntarakenne	Kaavamuutosalue on rakennettua ja pienialainen. Kaavalla ei ole vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen.	0
Julkiset palvelut	Kaavamuutoksella poistuu julkisten palvelujen aluetta sen muuttuessa asuinkäyttöön. Lähialueelle on kuitenkin lisätty julkisen palvelun toimintoja siihen paremmin sopiville paikoille. Näin ollen kaavamuutoksella ei ole olennaista vaikutusta alueen julkisten palvelujen tarjontaan. Pohjoisemmalla tontilla nykyinen palveluasumis-toiminta säilyy.	0
Yksityiset palvelut	Kaava mahdollistaa pienimutoisen yritystoiminnan alueella, mutta sillä ei sen vähäisyyden takia ole oleellista merkitystä alueen yksityisiin palveluihin.	0
Työpaikat, elinkeinotoiminta	Kaava mahdollistaa pienimutoisen yritystoiminnan alueella, mutta sillä ei sen vähäisyyden takia ole oleellista merkitystä. Pohjoisemmalla tontilla säilyy nykyinen käyttö palveluasumisena.	0
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta		
Kaupunkikuva	Kaavalla säilytetään nykyinen kaupunkikuva ja uudisrakentaminen sovitetaan olemassa olevaan rakennuskantaan. Korjaus- ja rakentamistapaohjeilla ohjataan kaupunkikuvan muutosta.	+
Vaikutukset luontoon ja maisemaan / muutoksen suunta		
Luonnonolot	Kaavalla ei ole vaikutusta luonnonolosuhteille.	0
Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen / muutoksen suunta		
Liikenne	Asuminen ja pienimuotoinen yritystoiminta tuottavat todennäköisesti vähemmän liikennettä alueelle kuin nykyinen toiminta päiväkotina. Rakentamaton osa Pyypolun kevyenliikenteen väylää poistetaan ja alue liitetään viereisiin tontteihin. Pyypolku on sorapäällysteinen polku, joka ei ole olennainen osa alueen kevyenliikenteen verkostoa. Sorkantien varressa kulkee kestopäällysteinen kevyenliikenteen väylä, joka on osa pyöräilyn pääverkkoa. Poistettava Pyypolun osa on lisäksi maastollisesti haastava ja se on nykyisellään mäntymetsää. Metsä toimii tärkeänä taustana Salosen torpan kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle pihapiirille ja peittää näkymää asuntolan ja kerrostalojen suuntaan. Muutoksella ei ole olennaista vaikutusta kevyen liikenteen reitistöön.	0
Yhdyskuntatekninen huolto	Alueella on olemassa oleva kunnallistekniikka. Kaavalla ei ole vaikutusta yhdyskuntatekniseen huoltoon.	0
Vaikutukset talouteen / muutoksen suunta		
Kaavatalous	Kaavamuutosalue on pienialainen, rakennettu ja keskellä jo rakennettu aluetta. Kaavalla ei ole kaavataloudellista vaikutusta.	0
Vaikutukset terveyteen / muutoksen suunta		

Ympäristöhäiriöt	Kaavamuutoksella alue osoitetaan asumiselle. Myös ympäröivä maankäyttö on pääosin asumista. Tontin tuntumassa olevalta kadulta saattaa kantautua osalle piha-alueetta liikennemelua. Pihaan jää kuitenkin runsaasti myös sellaista aluetta, jolle melua ei kantaudu. Kaavassa on mahdollistettu talousrakennuksen rakentaminen Sorkantien puolelle asuinrakennuksen eteen, jolla voi vaimentaa mahdollista liikenteen melua piha-alueella. Sorkantien liikenne on suhteellisen vähäistä.	0
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin / muutoksen suunta		
Sosiaalinen ympäristö	Kaava-alueen käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutusta sosiaaliseen ympäristöön. Alueen identiteetin kannalta on positiivista, että tontin rakennusten ja pihapiirin todetut kulttuurihistorialliset arvot säilytetään.	0
Vaikutukset kulttuuriin / muutoksen suunta		
Rakennussuojelu	Kaavamuutoksella osoitetaan suojeltavaksi kulttuurihistoriallisia arvoja omaavat rakennukset. Uudisrakentaminen on sijoitettu ja mitoitettu siten, että se tukee suojeltavien rakennusten ja pihapiirin kokonaisuuden säilymistä. Kaava mahdollistaa kahden talousrakennuksen korvaamisen uudisrakentamisella, mutta myös mahdollistaa niiden säilyttämisen. Kaavalla on positiivisia kulttuurisia vaikutuksia.	+

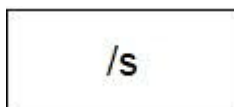
6.3 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset



Erillispientalojen korttelialue.



Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.



Alue, jolla ympäristö säilytetään.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

9

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

910

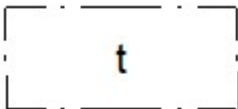
RIEKKOPOLKU

85

ky40%

I

e=0.40



nä1



1ap/70m²

ek

Korttelin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia alueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää toimitiloja varten.

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

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

Toimitilarakennusten rakennusala, jolle saa rakentaa toimistotiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Kadun näkemäalueeksi varattu alueen osa.

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

Merkinnällä varustetulla alueella on noudatettava liitteenä olevia rakentamistapaohjeita.

sr12

Suojeltava rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta on hoidettava ja korjattava siten, että sen alkuperäiset rakenteet, rakennusosat, yksityiskohdat, materiaalit ja väri säilytetään.

sr16

Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että ne sopivat rakennuksen kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin.

6.4 Nimistö

Kaavalla ei anneta uusia nimiä.

7 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman.

7.1 Rakennussuojelu

Asemakaavassa annetut suojelumääräykset ovat maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 2 momentin mukaisia maanomistajalle kohtuullisia eivätkä aiheuta korvausvelvollisuutta kunnalle.

* * *

Kaavatyöhön ovat osallistuneet kaavoitusavustajat Taina Heinonen ja Sanna Kuusikari sekä kaavoitusarkkitehti Mervi Tammi.

Raumalla

Mervi Tammi

kaavoitusarkkitehti

Raumalla

RAUMAN KAUPUNKI / KAAVOITUS

Juha Eskolin

kaavoitusjohtaja

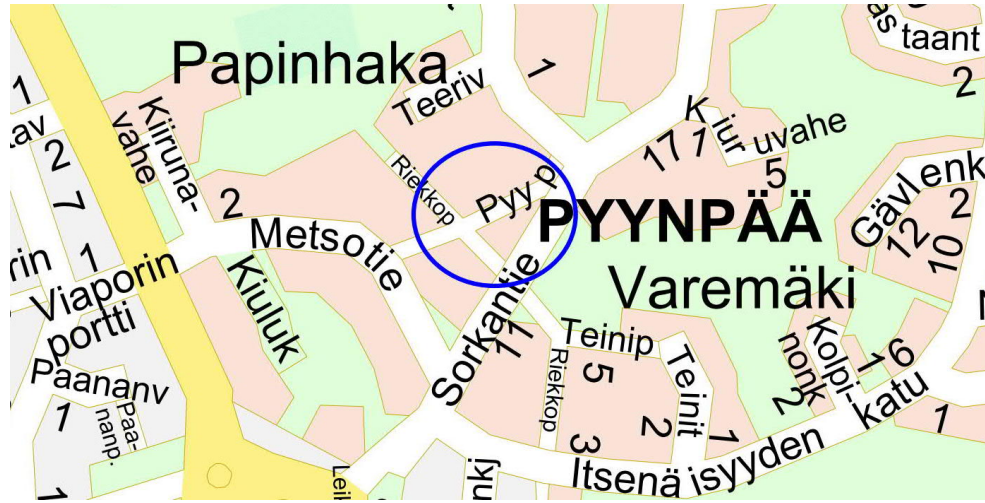
Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm		22.10.2019		
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi	SALOSEN TORPPA					
Kunta	RAUMA	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	684	Kunnan kaavatunnus		09-023		
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm		04.04.2018		
Kaava-alueen pinta-ala	0,98	Uusi ak:n pinta-ala				
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala		0,98		
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm	Oma ranta	Muut	Lomarak.paikkojen lkm Oma ranta Muut	
Yhteenveto aluevarauksista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha+	Kerrosalan muut.k-m ² +
Aluevar. yhteensä	0,9771	99,7	2581	0,26		-460
A yhteensä	0,2932	30,0	276	0,09	0,2932	276
P yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
Y yhteensä	0,5763	59,0	2305	0,40	-0,1520	-736
C yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
K yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
T yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
V yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
R yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
L yhteensä	0,1076	11,0	0		-0,1412	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. muut. lkm+	k-m ² +
Suoj.rak. yht.	4		148		0	0
asemakaava	0		0		0	0
muu	0		0		0	0

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus		0		
Asemakaavan tietojen täyttölomake 2/4		Täyttämispvm		22.10.2019		
Asemakaavan tunnistetiedot						
Asemakaavan nimi	SALOSEN TORPPA					
	0					
	0					
Kunta	RAUMA	Ayk:n kaavatunnus		0		
Kuntanumero	684 Kunnan kaavatunnus		09-023			
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	0,9771	99,7	2581	0,26	0,0000	-460
A yhteensä	0,2932	30,0	276	0,09	0,2932	276
A		0,0			0,0000	0
AK		0,0			0,0000	0
AO	0,2932	100,0	276	0,09	0,2932	276
AL		0,0			0,0000	0
AM		0,0			0,0000	0
		0,0			0,0000	0
P yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
P					0,0000	0
PV					0,0000	0
					0,0000	0
Y yhteensä	0,5763	59,0	2305	0,40	-0,1520	-736
Y		0,0			-0,2401	-600
YL		0,0			0,0000	0
YO		0,0			0,0000	0
YS	0,5763	100,0	2305	0,40	0,0881	-136
YY		0,0			0,0000	0
YU		0,0			0,0000	0
		0,0			0,0000	0
C yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
C					0,0000	0
					0,0000	0
K yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
KL					0,0000	0
KTY					0,0000	0
					0,0000	0
T yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
T					0,0000	0
T/kem					0,0000	0
					0,0000	0
V yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
V					0,0000	0
VP					0,0000	0
VV					0,0000	0
					0,0000	0
R yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
R					0,0000	0
RA					0,0000	0
RP					0,0000	0
					0,0000	0

L yhteensä	0,1076	11,0	0	-0,1412	0
L		0,0		0,0000	0
Kadut	0,1076	100,0		-0,1412	0
Joukkol.kadut		0,0		0,0000	0
Pihakadut		0,0		0,0000	0
Hidaskadut		0,0		0,0000	0
Katuauk./torit		0,0		0,0000	0
Kev.liik.kadut		0,0		0,0000	0
LT		0,0		0,0000	0
LPA		0,0		0,0000	0
		0,0		0,0000	0
E yhteensä	0,0000	0,0	0	0,0000	0
E				0,0000	0
ET				0,0000	0
EV				0,0000	0
				0,0000	0
S yhteensä	0,0000	0,0	0	0,0000	0
S				0,0000	0
SM				0,0000	0
SR				0,0000	0
				0,0000	0
M yhteensä	0,0000	0,0	0	0,0000	0
M				0,0000	0
MU				0,0000	0
MY				0,0000	0
				0,0000	0
W yhteensä	0,0000	0,0	0	0,0000	0
W				0,0000	0
				0,0000	0

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus		0	
Asemakaavan tietojen täyttölomake 3/4		Täyttämispvm		22.10.2019	
Asemakaavan tunnistetiedot					
Asemakaavan nimi	SALOSEN TORPPA				
	0				
	0				
Kunta	RAUMA	Ayk:n kaavat.	0		
Kuntanumero	684	Kunn. k.tunn.	09-023		
Hyväksymispvm	00.01.1900				
Maanalaiset tilat					
	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
<i>maanal. tilat</i>					
ma					
mav					
ma-LPY					
ma-LT					

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristök.		0
Asemakaavan tietojen täyttölomake 4/4		Täyttämispvm		22.10.2019
Asemakaavan tunnistetiedot				
Asemakaavan nimi	SALOSEN TORPPA			
	0			
	0			
Kunta	RAUMA	Ayk:n kaavatunnus	0	
Kuntanumero		684 Kunnan kaavatunnus	09-023	
Hyväksymispvm	00.01.1900			
Rakennussuojelu				
	Suojeltujen rakennusten		Suojeltujen rakennusten muutos	
	lkm	kerrosala k-m ²	lkm±	kerrosala k-m ² ±
Suoj.rak. yht.	4	148	0	0
<i>suojellut rak.</i>	4	148		
asemakaava				
muu				

SALOSEN TORPAN ASEMAKAAVAMUUTOS AK 09-023**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Suunnittelualue

Aloite

Rauman kaupungin tavoitteena on myydä Salosen torpan kiinteistö ja siitä syystä sen käyttötarkoitus halutaan muuttaa yleisten rakennusten alueesta asumiseen. Kaavoitusjaosto on tehnyt päätöksen asemakaavamuutokseen ryhtymisestä 12.5.2015 (KVJ 62 §). Kaava-alueeseen on sisällytetty myös viereinen palveluasunnon tontti. Tarkoituksena on liittää rakentamattoman Pyyppölään alue sen viereisiin tontteihin.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sisältää 9. kaupunginosan korttelin 921 tontin 1 ja korttelin 910 tontin 2 sekä Pyyppölään ja Riekkölään katualuetta. Suunnittelualueita rajaavat Sorkantie ja Vähäkinntie.

Suunnittelualueen nykytila

- Suunnittelualue sijaitsee kerrostalovaltaisen asuinalueen keskellä.
- Vehreällä puutarhatontilla on päärakennuksen lisäksi viisi muuta rakennusta.
- Kiinteistö on kaupungin omistuksessa ja se on toiminut varhaiskasvatuksen käytössä.
- Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa osoitetun taajamatoimintojen alueella (A), merkittävän kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen

kohdevyöhykkeellä (mv2), kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeellä (kk) sekä maakunnallisesti merkittävällä kulttuuriympäristöllä (kh2, Kinno ja Pikku-Kinno).

- Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa alue on osoitettu asuntoalueeksi (A). Alueen halki on merkitty pohjois-eteläsuuntainen viheryhteystarve.
- Yleiskaavan strategisessa visiossa alue sijoittuu asuntoalueelle sekä maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (kh-2). Aluetta rajaava Sorkantie on merkitty historialliseksi tielinjaksi (rantatie).
- Alueella on voimassa 5.10.1976 vahvistettu asemakaava, jossa tontit on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y⁵) ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS⁵).

Kaavan tavoitteet

- Tontin 921-1 käyttötarkoituksen muuttaminen yleisten rakennusten korttelialueesta asumiskäyttöön.
- Pyyppölään rakentamattoman osan liittäminen viereisiin tontteihin
- Kiinteistön kulttuurihistoriallisten arvojen arvioiminen ja säilyttäminen sekä mahdollisen lisärakentamisen sovittaminen arvoihin.

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 kaavatöiden aikataulu, miksi kaava tehdään ja miten kaavan vaikutuksia selvitetään. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarpeen mukaan täydentää. Toivomukset suunnitelmaan tehtävistä muutoksista esitetään kaavoitusosastolle (yhteystiedot löytyvät tästä lehtisestä). Toivomukset on selkeintä esittää kirjallisesti mahdollisimman pian. Mitä varhaisemmassa vaiheessa esitykset tehdään, sitä helpompi ne on ottaa huomioon.

Lisätietoja:

Rauman kaupunki Kaavoitus	Kanalinranta 3 26100 Rauma	www.rauma.fi
Kaavoitusarkkitehti Mervi Tammi	puh. (02) 834 3664	kaavoitus@rauma.fi
Kaavoitusavustaja Taina Heinonen	puh. (02) 834 3668	kaavoitus@rauma.fi
Kaavoitusjaosto		
Jari Laihonen, puheenjohtaja	Tomi Suvanto, toimialajohtaja, esittelijä	
Helena Ollila, varapuheenjohtaja	Kari Koski, kaupunginjohtaja	
Pasi Alonen, jäsen	Juha Eskolin, kaavoitusjohtaja, sihteeri	
Sari Seimelä, jäsen		
Johanna Vainila, jäsen		

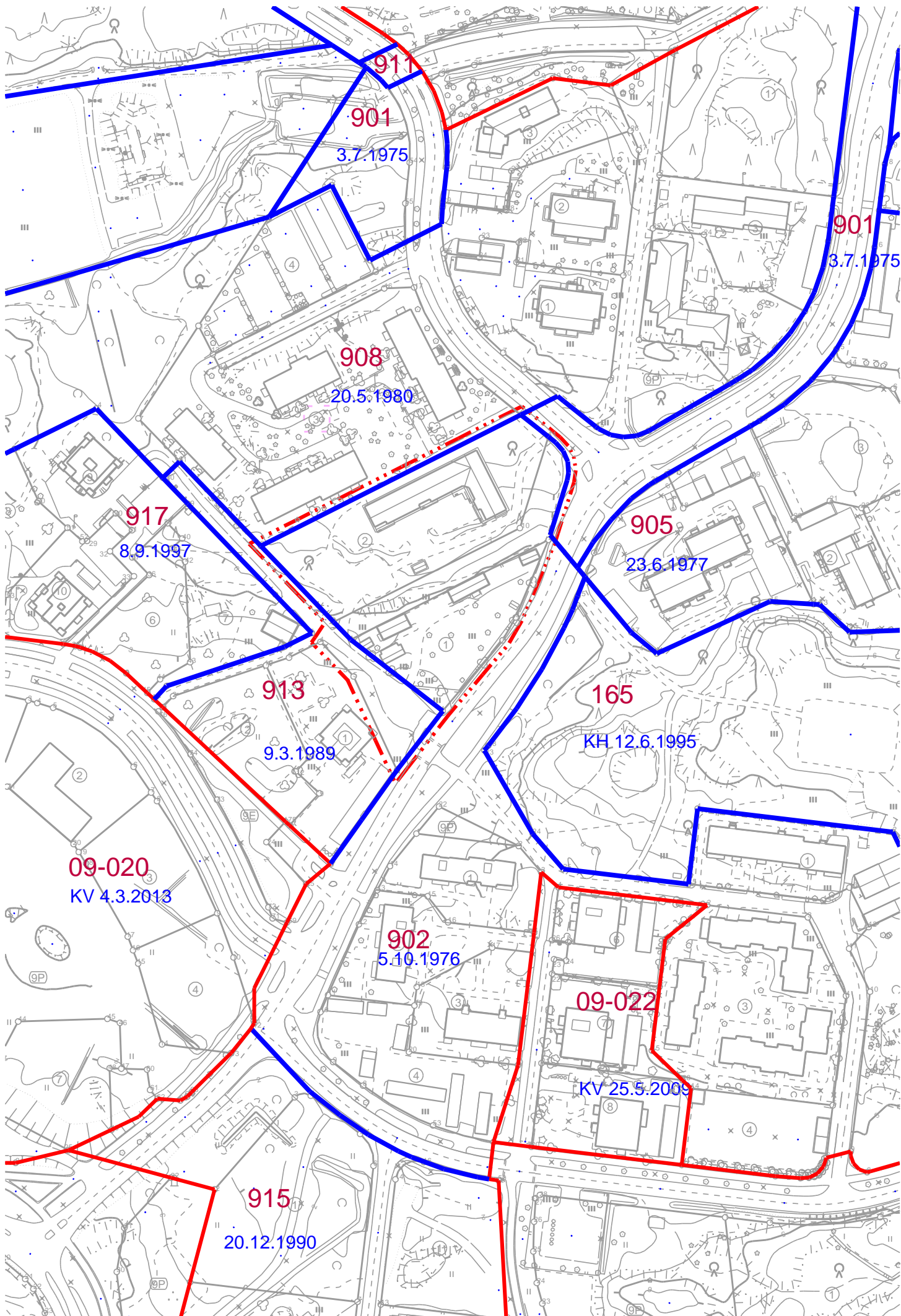
KORTTELIN 921 ASEMAKAAVAMUUTOS AK 09-023

Aikataulu	Talvi 2017-2018	Kevät 2018	Syksy 2018	Talvi 2018-2019
Vaiheet Tiedottaminen osallisille	Aloitus	Luonnos nähtävillä 14 päivää	Ehdotus nähtävillä 30 päivää	Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa
Kaupunkilaiset ja muut kiinnostuneet	Vireille tulo kuulutus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Alueen maanomistajat	Vireille tulo kuulutus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaava-alueeseen rajoittuvien tonttien maanomistajat	Vireille tulo kuulutus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Tekninen toimiala: toimialajohtaja, kaupungingeodeetti, tilapalvelu- ja liikelaitosjohtaja, kunnallistekniikan johtaja, suunnittelupäällikkö, viheraluepäällikkö, rakennustarkastaja, ympäristönsuojelupäällikkö Sivistystoimiala: toimialajohtaja Sosiaali- ja terveystoimiala: toimialajohtaja	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
Terveystoimialan viranomainen	OAS tiedoksi	Lausunto		
Satakunnan Museo	OAS tiedoksi	Lausunto		Kuulutus
Satakuntaliitto Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY	OAS tiedoksi	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:sta Ehdotuksia kaavaa varten	Kirjallinen mielipide luonnoksesta	Kirjallinen muistutus ehdotuksesta*	

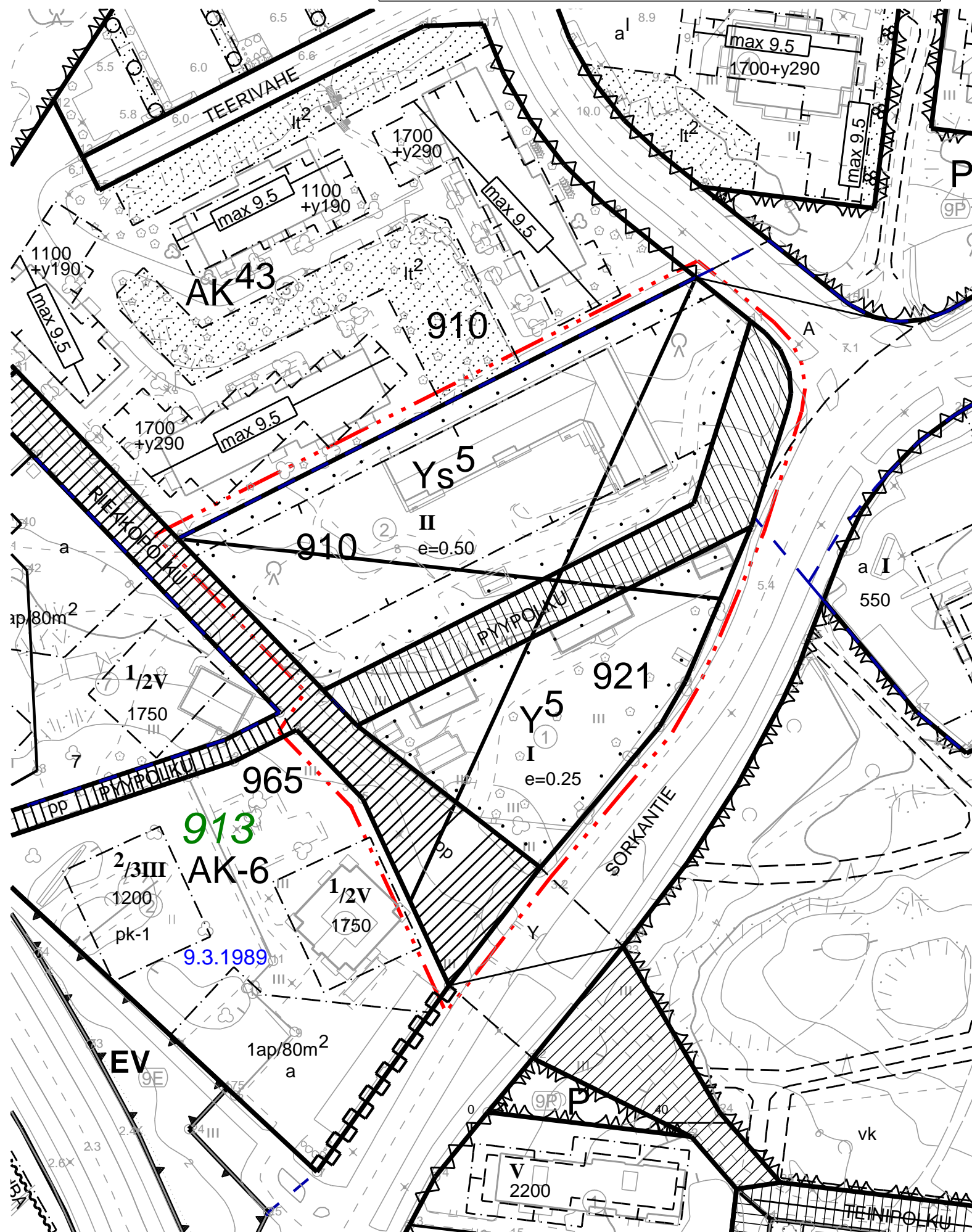
* Kaavan ehdotusvaiheessa muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Osoite voi olla joko posti-osoite tai sähköpostiosoite. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen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



Kaava-aineistoon voi tutustua nähtävillä oloaikoina kaavoituksen internetsivuilla ja palvelupiste Pyyrmanissa, Valtakatu 2. Nähtävillä oloajat kuulutetaan erikseen.

OAS= Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

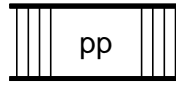
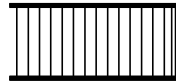




POISTETTAVA KAAVA



- 12.01  3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
- 12.07  Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Poistuvia asemakaavamääräyksiä ja -merkintöjä:

- 12.47  pp Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
- 500.18011  Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattava katualue.
- 502.0005  Y5 Yleisten rakennusten korttelialue. Tontille saa lisäksi sijoittaa enintään kaksi kiinteistön hoidon kannalta tarpeellista asuinhuoneistoa. Tontilla tulee olla yksi autopaikka kerrosalan 100 m² kohti.
- 502.0706  YS5 Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Tontille saa sijoittaa enintään kaksi kiinteistön hoidon kannalta tarpeellista asuinhuoneistoa. Tontilla tulee olla yksi autopaikka kerrosalan 150 m² kohti.

RAUMAN KAUPUNKI		TEKNINEN VIRASTO / KAAVOITUS			
		POISTUVA ASEMAKAAVA SALOSEN TORPPA			
KAUPUNGINHALLITUS	KAUPUNGINVALTUUSTO	YMPÄRISTÖKESKUS	VOIMAANTULO	MITTAKAAVA 1:1000	Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK22 Korkeusjärjestelmä: N2000
SUUNNITTELIJA			PIIRTÄJÄ	PÄIVÄYS	
POHJAKARTTA ON JHS185 2.5.2014 MUKAINEN					
TÄMÄ KARTTA ON OLLUT NÄHTÄVILLÄ RAUMAN KAUPUNGIN TEKNISESSÄ VIRASTOSSA					
TÄMÄ KARTTA ON RAUMAN KAUPUNGINVALTUUSTON / KAUPUNGINHALLITUKSEN					KAAVATUNNUS
PÄÄTÖKSEN	/	§	MUKAINEN	KAUPUNGINSIHTEERI / KAUPUNGINLAKIMIES	09-023

79 § Lausunto Salosen torpan (AK 09-023) asemakaavan luonnosvaiheesta

Y MPLA 79 §

3.9.2019

RAU/520/10.02.03/2015

Ympäristönsuojelupäällikkö Juha Hyvärinen 20.8.2019:

Salosen torpan asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitus yleisten rakennusten alueesta pääosin asumiseen. Palveluasuntolan (Riekkomäki) tontti on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Samassa yhteydessä on tarkoitus liittää tontteihin rakentamaton osuus Pyypolku-kevyenliikenteenväylää. Alueella on voimassa vuonna 1976 vahvistettu asemakaava. Asemakaavassa alue on määritelty yleisten rakennusten korttelialueeksi.

Kaavoitus on pyytänyt ympäristö- ja lupalautakunnan lausunnon 20.9.2019 mennessä. Asemakaava-aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: <https://www.rauma.fi/09-023-salosen-torppa/>

Yleiskaavan strategisessa visiossa alue sijoittuu asuntoalueelle sekä maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Ympäröivä alue on pääosin asuinalueita.

Ympäristöhäiriötä on lähinnä tiemelusta. Alueelle on tehty meluselvitys.

Salosen torpan tontilla olevista rakennuksista päärakennus, pieni asuinrakennus, kellari ja kaivo on osoitettu suojeltaviksi. Niiden lisäksi tontille on osoitettu rakennusalat talousrakennuksia, asuinrakennuksen laajennusta ja toimitilarakennusta varten. Pihapiirin keskinen puutarha-alue on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi. Pihan viehättävä puutarhamaisuus on olennainen osa kokonaisuuden ominaispiirteitä. Toimitilat on mahdollista rakentaa nykyisten ulkorakennusten paikalle. Kaavaan liittyy rakentamis- ja korjaustapaohjeet, jotka on sidottu noudatettaviksi kaavamääräyksellä. Ohjeisto koskee vain Salosen torpan tonttia.

Palveluasuntolan (Riekkomäki) tontti on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Rakentamisen tehokkuuslukua on pienennetty, mutta tonttikoon kasvaessa rakennusoikeyden säilyminen suurin piirtein samana nykyiseen asemakaavaan verrattuna. Kerrosluku ei muutu. Tontin eteläreunalle on osoitettu istutettava alueen osa, tarkoituksena säilyttää tonttien välissä oleva metsäinen vyöhyke.

Rakennustarkastaja Timo Heinilä 26.8.2019:

Rakennusvalvonta muistuttaa, ettei asemakaavan rakentamistapaohjeissa saisi viitata muuttuviin tekijöihin, kuten Rakennuskulttuuritalo Toivo. Lisäksi rakentamisen ohjaus tulisi ensisijaisesti jättää Rauman viranomaisten tehtäväksi.

Ympäristönsuojelupäällikkö Juha Hyvärinen 26.8.2019:

Ehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta lausuntonaan kaavoitusjaostolle toteaa, ettei itse asemakaavaluonnoksesta ole raken-

nusvalvonnan ja ympäristönsuojelun osalta huomautettavaa. Lautakunta kuitenkin ehdottaa rakentamismääräysten sanamuodon tarkistamista kestävämpään aikaan ja muistuttaa kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen keskeisestä tehtävästä rakentamisen ohjaamisessa.

Päätös: Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Lisätietojen antaja:

Kaavoitusarkkitehti Mervi Tammi
puh. (02) 834 3664
kaavoitus@rauma.fi



Rauman kaupunki / kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite: Lausuntopyyntö 19.08.2019

Salosen torpan asemakaavamuutos, luonnos 7.6.2019, Rauman kaupunki

Pienennös kaavanmuutosluonnoskartasta on lausunnon liitteenä.

Kaavahanke ja Suunnittelutilanne

Asemakaavan muutosalue on pienialainen ja se sijaitsee Sorkantien varressa, Rauman keskustan pohjoispuolella. Kaavan tavoitteena on muuttaa päiväkotikäytössä olleen Salosen torpan tontti asumis- ja toimistokäyttöön, koska nykyinen toiminta on loppumassa ja kiinteistö on tarkoitus myydä. Lisäksi tarkoituksena on laajentaa torpan pohjoispuolisen Riekkomäen tontin aluetta asemakaavassa varatun, mutta rakentamattoman Pyypolku -nimisen kevyen liikenteen väylän alueelle.

Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Lisäksi aluetta koskee maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön merkintä (kh2). Vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty 17.5.2019 ja päätös on lainvoimainen. Päätös on tarkoitus kuuluttaa voimaan syksyllä 2019.

Rauman koko kaupungin aluetta koskeva yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019 ja kaava on tullut voimaan. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi (A). Lisäksi suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh). Suunnittelualue sisältyy myös vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeeseen (konsultointivyöhyke). Lisäksi suunnittelualueen reunalle on osoitettu yhdysvesijohdon linjaus ja historiallinen tielinja.

Alueella on voimassa 5.10.1976 vahvistettu asemakaava. Asemakaavassa tontit on varattu yleisen rakentamisen käyttötarkoituksimerkinnöin ja niiden väliin on osoitettu kevyen liikenteen väylä, jota ei ole rakennettu (Pyypolku). Myös suunnittelualueen lounaiskulmassa on kevyen liikenteen väylän (Riekkopolku) aluetta. Riekkopolku on osin myös ajoneuvoliikenteen käytössä.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto

Yleistä

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on saanut lainvoiman ja päätös on tarkoitus kuuluttaa voimaan syksyn 2019 aikana. Vaihemaakuntakaavaa koskevat tiedot on tarpeen lisätä kaavaselostukseen.

Kulttuuriympäristö

ELY-keskus näkee hyvänä, että arvokas kulttuuriympäristö on siirtymässä asemakaavallisen suojelun piiriin ja että alueelle on laadittu kaavaa täydentävät rakentamistapaohjeet, joiden keskeiset kohdat olisi suotavaa lisätä myös kaavamääräyksiin. ELY-keskus esittääkin, että suojeltavan rakennuksen kaavamerkintää (sr) vielä täydennettäisiin keskeisillä suojelumääräyksillä ja että tontin alue merkittäisiin alueena, jolla ympäristö säilytetään (/s). ELY-keskus esittää kerrosalojen osoittamista myös suojelurakennusten osalta ja uudisrakentamista erillisenä suojeltavista rakennuksista. Edelleen ELY-keskus ehdottaa vielä harkittavaksi myös rakennusinventoinnissa luokkaan C (säilyttäminen suotavaa) arvioitujen ulkorakennusten suojelemista, koska ulkorakennukset ovat alueen historiasta kertova tärkeä osa kokonaisuutta. Kaavaselostuksessa olisi lisäksi hyvä todeta, miten yleiskaavan historiallisen tielinjan merkintä on asemakaavassa otettu huomioon.

Lisäksi ELY-keskus esittää harkittavaksi uudisrakentamisen osalta etenkin toimitilarakentamisen tarkempaa ohjaamista, jotta se sopeutuisi arvokkaaseen ympäristöön.

Liikennejärjestelyt

Kevyen liikenteen kulkuyhteyksiä olisi hyvä tarkastella paitsi suunnittelualueella myös sitä laajemmalla alueella etenkin, kun suunnittelualueella sijaitsevan kevyen liikenteen väylä (Pyypolku) on tarkoitus muuttaa korttelialueeksi. Lisäksi ELY-keskus ehdottaa, että pysäköintiä ohjattaisiin tarkemmin ainakin Salosen torpan tontin osalta ja että kaavaan lisättäisiin liittymärajoitusmerkintöjä tarpeelliselta osin liikenneturvallisuuden edistämiseksi.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan mukaan vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeeseen (konsultointivyöhyke). Kaavaselostukseen tulisi kirjata, miten asia on otettu huomioon ja mitä lausuntoja asiasta on pyydetty ja saatu. Liikennemelun osalta on tarpeen selostaa, miten melun torjuminen on otettu huomioon.

ELY-keskuksella ei toimialaltaan ole tässä vaiheessa muuta lausuttavaa.

Yksikönpäällikön sijaisena

johtava maankäytön asiantuntija

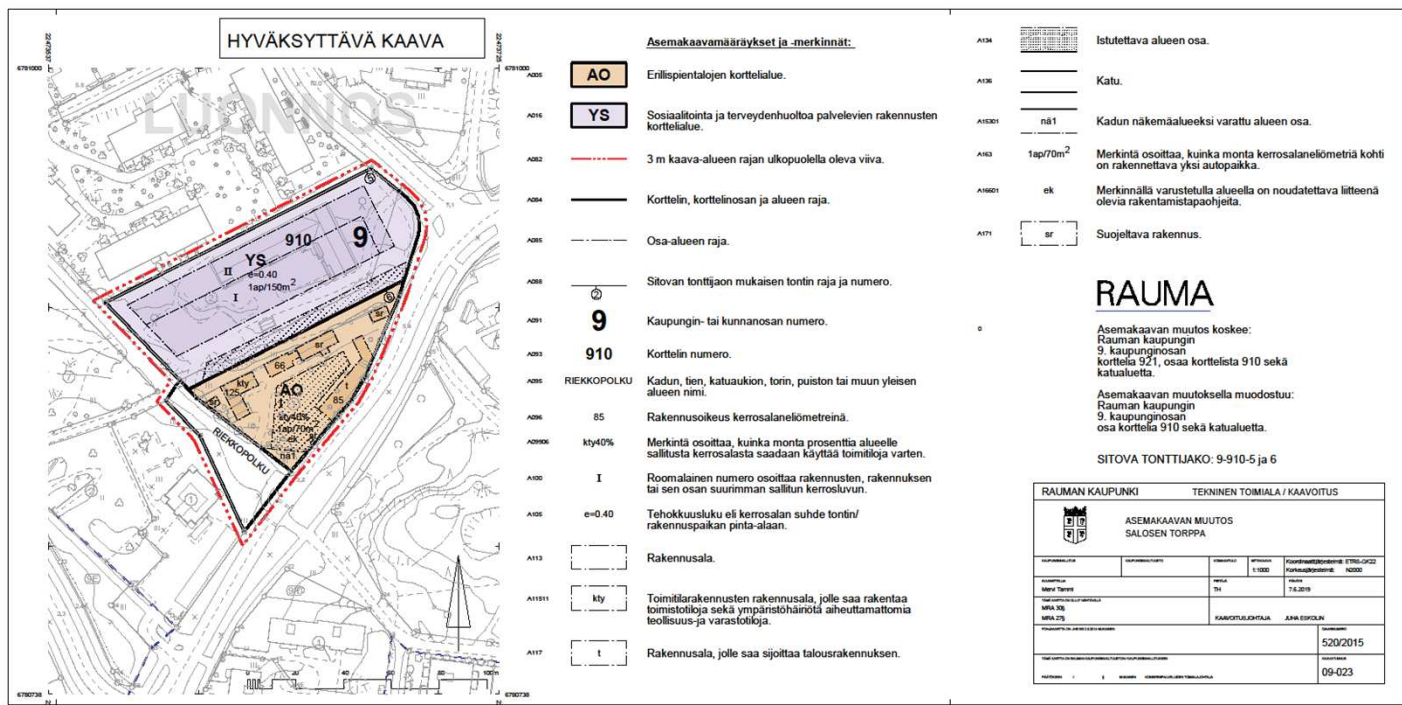
Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Päivi Valkama

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.**Liite** Kaavanmuutosluonnoskartta (pienennös)**TIEDOKSI** sähköpostilla Satakuntaliitto ja Satakunnan Museo
VARELY / Kirsti Virkki

Kaavanmuutosluonnoskartta (pienennös)



Tämä asiakirja VARELY/3823/2019 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/3823/2019 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Rauhala Risto 09.09.2019 12:37

Esittelijä Valkama Päivi 09.09.2019 12:37



Rauman kaupunki
Kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi
mervi.tammi@rauma.fi

viite: Lausuntopyyntönnö 19.8.2019

LAUSUNTO SALOSEN TORPAN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN LUONNOKSESTA

Rauman kaupunki on pyytänyt Satakuntaliitolta lausuntoa Salosen torpan asemakaavan muutoksesta. Asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijaitsee Rauman kaupungin keskustan pohjoispuolella Sorkkantienväylän, Vähäkinnontien ja Riekkopolun välisellä alueella. Suunnittelualueella sijaitsee 1800-1900 -lukujen vaihteen maatila eli Salosen torppa pihapiireineen. Kiinteistö on vapautunut varhaiskasvatuksen käytöstä ja kaupungin tavoitteena on myydä kiinteistö. Vanhan pihapiiriin pohjoispuolella sijaitsee 2000-luvulla rakennettu Riekkomäen palveluasuntola.

Kaavanmuutoksen tavoitteena on tutkia Salosen torpan tontin muuttamista yleisten rakennusten korttelialueesta (Y⁵) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kaavatyössä arvioidaan kiinteistön kulttuurihistorialliset arvot ja niiden säilyttämisen edellytyksiä sekä mahdollisen lisärakentamisen sovittaminen arvoihin. Tavoitteena on lisäksi liittää Pyyppölän rakentumaton osa viereisiin tontteihin.

Kaavoitustilanne

Salosen torpan asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijoittuu Satakunnan maakuntakaavassa (YM 30.11.2011/KHO 13.3.2013) kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk), matkailun kehittämisvyöhykkeelle (mv2) ja taajamatoimintojen alueelle (A). Suunnittelualueen sijoittuu myös Satakunnan maakuntakaavassa osoitettuun maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (Kinno ja Pikku-Kinno). Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (MV17.5.2019/Ei vielä voimassa) Salosen torpan asemakaavan muutoksen suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) ja maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (Kinno ja Pikku-Kinno). Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tullessa voimaan kumotaan samalla Satakunnan maakuntakaavan vastaavat merkinnät ja määräykset.

Rauman kaupunginvaltuusto on hyväksynyt koko kunnan aluetta koskevan Rauman yleiskaava 2030:n kokouksessaan 25.3.2019. Salosen torpan asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijoittuu Rauman yleiskaavassa 2030 osoitetulle asuntoalueelle (A) ja merkittäväksi kulttuuriympäristöksi osoitetulle alueelle (kh). Kulttuuriympäristön merkintä sisältää valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesi merkittävät kulttuuriympäristöt sekä maisema-alueet. Lisäksi suunnittelualue sisältyy vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeeseen (konsultointivyöhyke). Yleiskaavassa asemakaavan muutoksen suunnittelualueen reunaan on osoitettu myös yhdysvesijohdon linjaus.

Voimassa olevassa asemakaavassa (vahv. 5.10.1976) alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y⁵) ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS⁵). Ton-

tille saa lisäksi sijoittaa enintään kaksi kiinteistön hoidon kannalta tarpeellista asuinhuoneistoa. Salosen torpan tontilla tulee olla yksi autopaikka kerrosalan 100m² kohti ja Riekkomäen tontilla yksi autopaikka kerrosalan 150m² kohti. Salosen torpan tontilla kerrosluku on I ja tehokkuusluku 0.25. Riekkomäen tontilla kerrosluku on II ja tehokkuusluku e=0.5. Tonttien väliin on osoitettu kevyenliikenteenväylä, jota ei kuitenkaan ole rakennettu.

Kannanotot

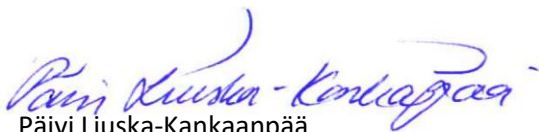
Satakuntaliitto kiittää Rauman kaupunkia lausuntopyynnöstä ja toteaa, että Salosen torpan asemakaavan muutos on huolellisesti ja asiantuntevasti laadittu.

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitettujen kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain 42§:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Rauman kaupungin Salosen torpan asemakaavan muutoksen suunnittelualueella on voimassa Rauman kaupungin yleiskaava 2030, joten Satakunnan maakuntakaava ei ole alueella voimassa. Salosen torpan asemakaavan ratkaisu on pääpiirteissään Rauman kaupungin yleiskaavan 2030, Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tavoitteiden mukainen.

Asemakaavan muutoksen suunnittelun sijoituksessa maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön tulisi jatkosuunnittelussa erillispienalojen korttelialueen (AO) merkintään lisätä merkintä /s eli alue, jolla ympäristö säilytetään. Vanhan Salosen torpan kiinteistöllä suojeltavien rakennusten ohella tärkeää on alueen säilyminen pienipiirteisenä ja yhtenäisenä kokonaisuutena.

Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan tai Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 perusteella lausunnolla olevasta Rauman kaupungin Salosen torpan asemakaavan muutoksen luonnoksesta muuta lausuttavaa.

SATAKUNTALIITTO



Päivi Liuska-Kankaanpää
Alueiden käytön johtaja



Susanna Roslöf
Maakunta-arkkitehti

Tiedoksi: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Satakunnan Museo

Rauman kaupunki
Tekninen virasto / kaavoitus
PL 104
26101 RAUMA

Viite: Lausuntopyyntöne 19.8.2019

Asia: Salosen torpan asemakaavanmuutosluonnos AK 09-023, päivätty 7.6.2019

Salosen torpan asemakaavan muutos on tullut vireille vuonna 2018 ja se koskee korttelia 921 ja osaa korttelista 910 sekä katualuetta Rauman 9. kaupunginosassa. Korttelissa 910 toimii vuonna 2003 rakennettu Riekonmäen palvelukoti ja korttelissa 921 (Salosen torppa) päiväkotia. Kaupungin päiväkotitoiminta Salosen torpassa on kuitenkin päättymässä vuoden 2019 aikana. Kaavamutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Salosen torpan kiinteistön myyminen ja Riekonmäen palvelukodin tontin laajentaminen. Tonttien välillä oleva, toteutumaton kevytvyöly on tarkoitus liittää tontteihin.

Suunnittelualue kuuluu pääosiltaan Kinnon ja Pikku-Kinnon muodostamaan maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, joka on huomioitu sekä Satakunnan maakuntakaavassa että Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 merkinnällä kh2. Salosen torpan rakennuksista ei ole erikseen mainittu maakuntakaavoihin liittyvässä, Satakunnan rakennusperintö 2005 -inventoinnin kohdekuvauksessa. Satakunnan kokonismaakuntakaava on käsitelty asianmukaisesti Salosen torpan kaavaselostusluonnoksessa. Sen sijaan 17.5.2019 hyväksytystä Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2 ei ole mainintoja. Vaihemaakuntakaava 2 tulee kulttuuriympäristöjen vaalimisen osalta korvaamaan kokonismaakuntakaavan. Vaihemaakuntakaava 2 tulee myös käsitellä kaavaselostuksessa. Kinnon ja Pikku-Kinnon kulttuuriympäristö on osoitettu myös Rauman yleiskaavassa (hyväksytty 25.3.2019) kulttuurihistoriallisesti merkittävänä alueena.

Salosen torpan rakennukset on inventoitu loppuvuodesta 2017. Torpan pihapiiri on peräisin 1800-luvun lopulta tai 1900-luvun alusta. Salosen torppana tunnettu kiinteistö säilyi asuinkäytössä siihen asti, kun Rauman kaupunki osti kiinteistön ja päärakennus muutettiin nuorisotilaksi 1980-luvulla. Tällä hetkellä rakennuksessa toimii päiväkotia. Tontilla on päärakennuksen ohella toinen, pienempi asuinrakennus (varastona), kaksi ulkorakennusta, maakellari ja kaivo. Torpan kaikki rakennukset ovat kokeneet muutoksia, mutta kuuluneet pihapiiriin viimeistään 1900-luvun alkupuolelta lähtien. Rakennusinventoinnissa suositellaan suojeltavaksi molemmat asuinrakennukset, maakellari ja kaivo. Kaksi muuta ulkorakennusta on luokiteltu C-kohteiksi, joiden suojelemista ei pidetä välttämättömänä. Torpan Pihapiiri on kaupunkikuvallisesti merkittävä ja kerrostalovaltaista ympäristöä rikastuttava.

Satakunnan Museon kannanotto

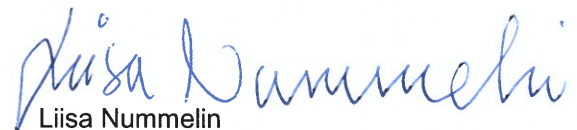
Salosen torpan asemakaavaluonnos on tarkoin harkittu ja huolella laadittu. Museolla ei ole huomautettavaa kaavan tavoitteesta myydä Salosen torppa asuinkäyttöön. Pienikokoinen pihapiiri on ollut asuinkäytössä 1980-luvun alkuun saakka. Käyttötarkoituksen muutos nykyisestä päiväkotikäytöstä ei lähtökohtaisesti aiheuta merkittävää muutostarvetta rakennuksille. Uusi käyttö voi edesauttaa pihapiirin säilymistä. Satakunnan Museo on myös hyväksynyt inventoinnin yhteydessä tontin suojeluratkaisun ja pitää sitä kohdemerkintöjen osalta riittävänä. Kaavaratkaisu, jossa rakennusalat on merkitty kaavakartalle varsin tarkoin, mahdollistaa myös ulkorakennusten säilyttämisen, eikä rohkaise purkamiseen. Museo pitää myös Salosen torpan maltillista laajentamista kaavassa esitetyllä tavalla mahdollisena. ELY-keskuksen lausunnossaan esittämä ajatus varustaa Salosen torpan korttelimerkintä AO, ympäristön säilyttämiseen velvoittavalla /S-merkinnällä, on kuitenkin perusteltu. Yksittäisten rakennusten ohella merkitystä on pihapiiri-kokonaisuuden ominaisuuteen ja erityispiirteiden säilymisellä.

Asemakaavan määräykset ovat vielä keskeneräiset ja museo kehottaakin täydentämään merkinnät vielä määräyksillä. Kaavaan liittyvää rakentamistapaohjetta museo pitää tervetulleena ja onnistuneena. Pienemmän asuinrakennuksen kateeksi tulee kuitenkin sallia tiilen ohella myös konesaumakate, kolmiorimahuopa ja limisaumahuopa. Nykyinen sementtitiilikate on peräisin 2. maailmansodan jälkeiseltä ajalta ja jouduttaneen lähiaikoina uusimaan.

Museolla ei ole huomautettavaa kaavasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Satakunnan Museo

Museonjohtajan sijaisena,
tutkija



Liisa Nummelin

Tiedoksi:

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

175 § Kaavalausunto: asemakaava 09-023, Salosen torppa

TEKVA 175 §

24.9.2019

RAU/520/10.02.03/2015

Maanmittausinsinööri Ari-Pekka Asikainen 19.9.2019:**Kaavatyö**

Kaupungin päiväkotitoiminta Salosen torpassa on loppumassa vuoden 2019 aikana ja kaupunki on päättänyt myydä kiinteistön.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on myynnin edistämiseksi tontin kaavan muuttaminen nykyisestä yleisten rakennusten alueesta pääosin asumis- ja toimistokäyttöön. Riekkomäen hoivakodin tontin osalta tonttia laajennetaan nykyisestä, mutta muilta osin kaava säilyy pääosin nykyisenlaisena. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua.

Kaavamuutoksessa sekä Salosen torpan tontin 684-9-921-1 sekä palvelutalon tontin 684-9-910-2 kiinteistörajoja muutetaan siten, että uusi kiinteistöraja tulee likimain em. tonttien puoliväliin. Palvelutalon rakennusoikeuden tehokkuusluku on laskettu $e=0,5 \rightarrow e=0,4$. Huomioiden tonttiin liittävä lisäalue, pysyy rakennusoikeuden määrä kuitenkin suunnilleen samana.

Kaavoitus pyytää teknisen valiokunnan lausuntoa luonnosvaiheesta. Kaava-aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: <https://www.rauma.fi/09-023-salosen-torppa/>

Kiinteistö- ja mittaustoimi

Kiinteistötekniisiin asioihin liittyen kiinteistö- ja mittaustoimi on ollut osaltaan mukana kaavatyössä mm. alueen pohjakartan kartoitusmittauksin. Kiinteistörajojen muuttuminen edellyttää kiinteistö- ja mittaustoimelta molempien tonttien kiinteistönmuodostustoimenpiteitä, kuten tonttijaon muutosta sekä tonttien lohkomista. Toimenpiteet edellyttävät myös uutta vuokrasopimusta asianmukaisine päätöksineen tontin 684-9-910-2 laajentumisesta johtuen.

Kiinteistö- ja mittaustoimi esittää, että Riekkopolkuun rajoittuva Salosen torpan lounaispuolen kiinteistöraja tarkistetaan niin, että myytävän kiinteistön alueella sijaitseva aita sekä rakennukset jäävät kokonaisuudessaan kiinteistörajojen sisäpuolelle. Kiinteistö- ja mittaustoimella ei ole muutoin kaavaluonnoksesta huomautettavaa.

AluepalvelutSuunnittelupäällikkö Riikka Pajuoja 18.9.2019:

Aluepalvelut on ollut mukana asemakaavamuutoksen valmistelutyössä, eikä näin ollen ole luonnokseen huomautettavaa.

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

Toimialajohtaja Tomi Suvanto 20.9.2019:

Ehdotus: Valiokunta saattaa kaavoittajan tietoon yllä mainitut asiat.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietojen antaja:

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

ja

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



3.10.2019

Rauman kaupungin kaavoitus
PL 104
26101 Rauma

Viite: Lausuntopyyntöne 19.8.2019

LAUSUNTO SALOSEN TORPAN (AK 09-023) ASEMAKAAVANMUUTOS

Satakunnan pelastuslaitos on tutustunut Rauman kaupungin käynnistämään asemakaavamuutos esitykseen. Kaupungin päiväkotitoiminta Salosen torpassa on loppumassa vuoden 2019 aikana ja kaupunki on päättänyt myydä kiinteistön. Myynnin edistämiseksi tontin kaavaa on tarkoitus muuttaa nykyisestä yleisten rakennusten alueesta pääosin asumiseen. Riekkomäen hoivakodin tontin osalta tonttia laajennetaan nykyisestä, mutta muilta osin kaava säilyy pääosin nykyisenlaisena.

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. Pelastuslaitoksella ei ole ehdotuksesta huomautettavaa. Toteuttamisvaiheessa alueelle tulee huomioida pelastustoimen tarpeet, kuten pelastusteiden varaaminen tonteille ja sammutusveden saanti.

SATAKUNNAN PELASTUSLAITOS

Juha Suonpää
aluepalopäällikkö



Satavarmaa turvallisuutta – lähellä sinua



23.10. 2019 Matti Lehtonen

LAUSUNTO

Rauman kaupunki

Tekninen virasto/ kaavoitus
PL 104
26101 RAUMA

Salosen Torppa (AK:09-023) asemakaavan luonnosvaihe.

DNA Oyj (DNA) on tutkinut osaltaan Salosen Torpan AK:09-023 asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen ja toteamme seuraavaa:

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

Riekkopolun Lounaisreunalla on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida asemakaavamuutoksessa.

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

Tarvittaessa toimitamme reittitiedot kaapeleista.

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

Yhteistyöterveisin

DNA Oyj:n puolesta

Matti Lehtonen

Raumalla lokakuun 23 päivänä 2019

Voimatel/Johtoverkot/Rakennuttaminen

26.11.2019

SALOSEN TORPAN ASEMAKAAVAMUUTOS AK 02-306
Lyhennelmät valmisteluvaiheen lausunnoista ja vastineet niihin

Salosen torpan asemakaavamuutoksen luonnos ja sitä koskevat rakentamistapaohjeet olivat nähtävillä 22.8.-12.9.2019.

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

Terveydensuojeluviranomainen on ilmoittanut sähköpostitse 16.9.2019, ettei se katso tarpeelliseksi antaa lausuntoa Salosen torpan asemakaavamuutoksesta.

Sivistystoimialan toimialajohtaja on ilmoittanut sähköpostitse 23.10.2019, ettei sivistystoimialalla ole lausuttavaa Salosen torpan kaavaluonnoksesta.

Rauman Energia on ilmoittanut sähköpostitse 20.8.2019, ettei sillä ole lausuttavaa Salosen torpan asemakaavan luonnosvaiheesta.

26.11.2019

Ympäristö- ja lupalautakunta 3.9.2019

Ympäristö- ja lupalautakunta toteaa, ettei sillä ole rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojelun osalta huomautettavaa. Lautakunta kuitenkin ehdottaa rakentamismääräysten sanamuodon tarkistamista kestävämpään parempaan aikaan ja muistuttaa kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen keskeisestä tehtävästä rakentamisen ohjaamisessa.

Valmistelutekstissä rakennusvalvonta muistuttaa, ettei asemakaavan rakentamistapaohjeissa saisi viitata muuttuviin tekijöihin, kuten Rakennuskulttuuritalo Toivo. Lisäksi rakentamisen ohjaus tulisi ensisijaisesti jättää Rauman viranomaisten tehtäväksi.

Vastine

Salosen torpan asemakaavaan liittyvät rakentamis- ja korjaustapaohjeet, jotka on sidottu noudatettaviksi määräyksellä ek. Ohjeessa todetaan muun muassa seuraavaa: Korjausneuvontaa on saatavissa Satakunnan Museon korjausrakentamiskeskuksesta, Rakennuskulttuuritalo Toivosta. Neuvoja saa vieraillemalla Toivossa, puhelimitse tai sähköpostitse. Lisäksi on mahdollista tilata korjausneuvontakäynti korjauskohteeseen.

Rakennuskulttuuritalo Toivo on osa Satakunnan Museota, joka on uuden museolain mukainen alueellinen vastuumuseo ja jolle myönnetään valtionosuutta sen käyttökustannuksiin. Vastuumuseo toimii muun muassa rakennetun ympäristön asiantuntijana ja sen tehtäviin kuuluu olennaisena osana neuvonnan antaminen.

Satakunnan museon toiminta alueellisena kulttuuriperinnön asiantuntijana ja Rauman kaupungin rakennusvalvonnan toiminta rakentamista ohjaavana viranomaisena eivät ole miltei osin päällekkäisiä tehtäviä, vaan rinnakkaisia ja toisiaan tukevia. Lisäksi Rauman kaupungilla ei ole yleiseen korjausneuvontaan nimettyä koulutettua henkilöstöä, joka paikallisesti voisi korvata alueellisen neuvonnan.

Rakentamis- ja korjaustapaohjeen tarkoitus on tukea kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Korjausohjeiden lisäksi olennaista on kertoa mistä tietoa ja tukea on saatavilla.

Edellä todetun perusteella rakentamistapaohjeen sanamuotoa ei ole syytä muuttaa.

26.11.2019

ELY -keskus 9.9.2019

Syksyllä 2019 lainvoimaiseksi tulleen vaihemaakuntakaavan tiedot on tarpeen lisätä kaavaselostukseen.

ELY-keskus näkee hyvänä, että arvokas kulttuuriympäristö on siirtymässä asemakaavallisen suojelun piiriin ja että alueelle on laadittu kaavaa täydentävät rakentamistapaohjeet, joiden keskeiset kohdat olisi suotavaa lisätä myös kaavamääräyksiin. ELY-keskus esittääkin, että suojeltavan rakennuksen kaavamerkintää (sr) vielä täydennettäisiin keskeisillä suojelumääräyksillä ja että tontin alue merkittäisiin alueena, jolla ympäristö säilytetään (/s). ELY-keskus esittää kerrosalojen osoittamista myös suojelurakennusten osalta ja uudisrakentamista erillisenä suojeltavista rakennuksista. Edelleen ELY-keskus ehdottaa vielä harkittavaksi myös rakennusinventoinnissa luokkaan C (säilyttäminen suotavaa) arvioitujen ulkorakennusten suojelemista, koska ulkorakennukset ovat alueen historiasta kertova tärkeä osa kokonaisuutta. Kaavaselostuksessa olisi lisäksi hyvä todeta, miten yleiskaavan historiallisen tielinjan merkintä on asemakaavassa otettu huomioon.

Lisäksi ELY-keskus esittää harkittavaksi uudisrakentamisen osalta etenkin toimitilarakentamisen tarkempaa ohjaamista, jotta se sopeutuisi arvokkaaseen ympäristöön.

Kevyen liikenteen kulkuyhteyksiä olisi hyvä tarkastella paitsi suunnittelualueella myös sitä laajemmalla alueella etenkin, kun suunnittelualueella sijaitsevan kevyen liikenteen väylä (Pyypolku) on tarkoitus muuttaa korttelialueeksi. Lisäksi ELY-keskus ehdottaa, että pysäköintiä ohjattaisiin tarkemmin ainakin Salosen torpan tontin osalta ja että kaavaan lisättäisiin liittymärajoitusmerkintöjä tarpeelliselta osin liikenneturvallisuuden edistämiseksi.

Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan mukaan vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeeseen (konsultointivyöhyke). Kaavaselostukseen tulisi kirjata, miten asia on otettu huomioon ja mitä lausuntoja asiasta on pyydetty ja saatu. Liikennemelun osalta on tarpeen selostaa, miten melun torjuminen on otettu huomioon.

Vastine

Tuoreen vaihemaakuntakaavan tiedot on lisätty kaavaselostukseen.

Salosen torpan asemakaavamuutoksen suojeluratkaisusta on neuvoteltu Satakunnan museon kanssa ja museo on hyväksynyt esitetyn ratkaisun.

Salosen torpan asemakaavamuutoksessa suojelumääräyksessä ei ole annettu tarkempia määräyksiä suojelun toteuttamisesta. Tarkemmat suojeluun liittyvät määräykset on annettu kaavamääräyksellä ek noudatettavaksi sidotulla rakentamistapaohjeella. Näin on voitu ohjata suojelua tarkemmin ja laajemmin kuin mitä pelkillä kaavamääräyksillä pystytään. Suojelumääräykseen on kuitenkin syytä lisätä suojelun tavoitteet.

Salosen torpan asemakaavamuutoksessa ei torpan tonttia ole osoitettu /s-merkinnällä. Tätä ei ole katsottu tarpeelliseksi, koska muu kaavaratkaisu jo sinällään ohjaa ympäristön säilyttämiseen. Muun muassa rakennusalat ja -oikeudet on merkitty tarkasti paikoilleen ja piha on merkitty istutettavaksi alueeksi. Ympäristön säilyttämistä koskeva kaavamääräys /s on linjassa kaavaratkaisun kanssa ja tukee sitä ja se voidaan lisätä kaavakartalle.

Suojelurakennusten rakennusalat on osoitettu tarkasti nykyisten seinälinjojen mukaan ja suurin sallittu kerrosluku on 1. Suojelun kannalta rakennusoikeuden osoittaminen luvulla ei ole tarpeellista, mutta ne voidaan kuitenkin lisätä asemakaavaan.

26.11.2019

Kaavan suunnittelussa on suojelun ohella keskeisenä asiana ollut ratkaisu, jossa torpan nykyinen päärakennus säilyy jatkossakin päärakennuksena ja tällöin sitä myös varmemmin pidetään kunnossa. Mikäli kaava mahdollistaisi uuden asuinrakennuksen rakentamisen, saattaisi nykyinen päärakennus jäädä toissijaiseen käyttöön ja huonommalle hoidolle. Päärakennus on pieni verrattuna nykyaikaisiin omakotitaloihin, joten sen laajentamismahdollisuus on perusteltua.

Kaupunki on luopumassa Salosen torpasta, joka on toiminut vuoropäiväkotina. Kohteen myyntiä edistää se, että tontin yhteyteen on mahdollista asumisen lisäksi sijoittaa pienimuotoista yritystoimintaa. Nykyisiä ulkorakennuksia voidaan hyödyntää toimitiloina, mutta uudisrakentaminen luo laajemmat mahdollisuudet erityyppisille toiminnoille. Uudisrakentamismahdollisuuden sijoittaminen tontin länsiosaan, talousrakennusten paikalle on perusteltua pihapiirin ominaispiirteiden säilymisen kannalta.

Yleiskaavan historiallinen tielinjaus ei ole asemakaavan alueella. Se on otettu esiin kaavaselostuksessa lähinnä siitä syystä, että se kertoo alueen historiasta ja osaltaan puoltaa Salosen torpan kulttuurihistoriallista arvoa.

Uudisrakentamisen ohjaus on hoidettu rakentamistapaohjeella, joka on sidottu noudatettavaksi kaavamääräyksellä ek. Määräyksiä on annettu muun muassa koskien uudisrakentamisen muotoa, kattomuotoa, räystäitä, detaljointia, materiaaleja ja väristystä.

Kevyen liikenteen yhteyksien tarkastelua alueella on lisätty kaavaselostukseen.

Kaavaa laadittaessa on tarkasteltu pysäköinnin sijoittumista tontille. Sen ohjaamista tarkemmin kaavassa ei ole katsottu tarpeelliseksi, koska tontin pääkäyttö on pientaloasumista.

Kaava on valmisteltu yhteistyössä aluepalveluiden kanssa. Liikenneasiantuntijan mukaan liittymäkielloille Sorkantien suuntaan ei ole tarvetta eikä estettä liittymän sijoittamiselle Sorkantielle ole. Rakennusjärjestyksen mukaan liittymä tontille tulee kuitenkin osoittaa vähäliikenteisemmän kadun puolelle eli tässä tapauksessa Riekkopolun puolelle. Rakennusjärjestys ohjaa liittymän sijoittumista riittävästi.

Suunnittelualue sijaitsee ns. konsultointivyöhykkeellä ja muun muassa siitä syystä kaavaluonnoksesta on pyydetty pelastusviranomaisen lausunto. Asiasta tehdään kirjaus selostukseen sitten kun lausunnot on saatu. Kaavaselostukseen on lisätty tietoa konsultointivyöhykkeestä.

Tehdyn meluselvityksen mukaan valtioneuvoston antaman päätöksen mukaiset melutason ohjeavot ylittyvät osalla tontista. Tontille jää kuitenkin myös runsaasti oleskeluun soveltuvaa aluetta, jolla ohjeavot eivät ylity. Tämä on todettu selostuksessa. Lisäksi selostuksessa on todettu mahdollisuus rakentaa talousrakennus Sorkantien varteen suojaamaan päärakennuksen edessä olevaa piha-aluetta.

26.11.2019

Satakuntaliitto 18.9.2019

Asemakaavan muutoksen suunnittelualueen sijoituessa maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön tulisi jatkosuunnittelussa erillispientalojen korttelialueen (AO) merkintään lisätä merkintä /s eli alue, jolla ympäristö säilytetään. Vanhan Salosen torpan kiinteistöllä suojeltavien rakennusten ohella tärkeää on alueen säilyminen pienipiirteisenä ja yhtenäisenä kokonaisuutena.

Vastine

Salosen torpan asemakaavamuutoksessa ei torpan tonttia ole osoitettu /s-merkinnällä. Tätä ei ole katsottu tarpeelliseksi, koska muu kaavaratkaisu jo sinällään ohjaa ympäristön säilyttämiseen. Muun muassa rakennusalat ja -oikeudet on merkitty tarkasti paikoilleen ja piha on merkitty istutettavaksi alueeksi. Ympäristön säilyttämistä koskeva kaavamääräys /s on linjassa kaavaratkaisun kanssa ja tukee sitä ja se voidaan lisätä kaavakartalle.

26.11.2019

Satakunnan Museo 18.9.2019

Salosen torpan asemakaavaluonnos on tarkoin harkittu ja huolella laadittu. Museolla ei ole huomautettavaa kaavan tavoitteesta myydä Salosen torppa asuinkäyttöön. Pienikokoinen pihapiiri on ollut asuinkäytössä 1980-luvun alkuun saakka. Käyttötarkoituksen muutos nykyisestä päiväkotikäytöstä ei lähtökohtaisesti aiheuta merkittävää muutostarvetta rakennuksille. Uusi käyttö voi edesauttaa pihapiirin säilymistä. Satakunnan Museo on myös hyväksynyt inventoinnin yhteydessä tontin suojeluratkaisun ja pitää sitä kohdemerkintöjen osalta riittävänä. Kaavaratkaisu, jossa rakennusalat on merkitty kaavakartalle varsin tarkoin, mahdollistaa myös ulkorakennusten säilyttämisen, eikä rohkaise purkamiseen. Museo pitää myös Salosen torpan maltillista laajentamista kaavassa esitetyllä tavalla mahdollisena. ELY-keskuksen lausunnossaan esittämä ajatus varustaa Salosen torpan korttelimerkintä AO, ympäristön säilyttämiseen velvoittavalla /s-merkinnällä, on kuitenkin perusteltu. Yksittäisten rakennusten ohella merkitystä on pihapiirin kokonaisuuden ominaisuuteen ja erityispiirteiden säilymisellä.

Asemakaavan määräykset ovat vielä keskeneräiset ja museo kehottaakin täydentämään merkinnät vielä määräyksillä. Kaavaan liittyvää rakentamistapaohjetta museo pitää tervetulleena ja onnistuneena. Pienemmän asuinrakennuksen katteeksi tulee kuitenkin sallia tiilen ohella myös konesaumakate, kolmiorimahuopa ja limisaumahuopa. Nykyinen sementtitiilikate on peräisin 2. maailmansodan jälkeiseltä ajalta ja jouduttaneen lähiaikoina uusimaan.

Museolla ei ole huomautettavaa kaavasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine

Salosen torpan asemakaavamuutoksessa ei torpan tonttia ole osoitettu /s-merkinnällä. Tätä ei ole katsottu tarpeelliseksi, koska muu kaavaratkaisu jo sinällään ohjaa ympäristön säilyttämiseen. Muun muassa rakennusalat ja -oikeudet on merkitty tarkasti paikoilleen ja piha on merkitty istutettavaksi alueeksi. Ympäristön säilyttämistä koskeva kaavamääräys /s on linjassa kaavaratkaisun kanssa ja tukee sitä ja se voidaan lisätä kaavakartalle.

Salosen torpan asemakaavamuutoksessa suojelumääräyksessä ei ole annettu tarkempia määräyksiä suojelun toteuttamisesta. Tarkemmat suojeluun liittyvät määräykset on annettu kaavamääräyksellä ek noudatettavaksi sidotulla rakentamistapaohjeella. Näin on voitu ohjata suojelua tarkemmin ja laajemmin kuin mitä pelkillä kaavamääräyksillä pystytään. Suojelumääräykseen on kuitenkin syytä lisätä suojelun tavoitteet.

Rakentamis- ja korjaustapaohjetta on tarkennettu.

26.11.2019

Tekninen valiokunta 24.9.2019

Teknisen valiokunnan antamassa lausunnossa kiinteistö- ja mittaustoimi esittää, että Riekkopolkuun rajoittuva Salosen torpan lounaispuolen kiinteistöraja tarkistetaan niin, että myytävän kiinteistön alueella sijaitseva aita sekä rakennukset jäävät kokonaisuudessaan kiinteistörajojen sisäpuolelle.

Vastine

Kiinteistörajaa on tarkistettu kiinteistö- ja mittaustoimen esittämällä tavalla.

26.11.2019

Satakunnan pelastuslaitos 3.10.2019

Satakunnan pelastuslaitos toteaa lausuntonaan, että kaavamuutoksesta ei ole merkittävää vaikutusta pelastustoimelle. Alueen saavutettavuus pysyy samana, mahdollisten uusien rakennusten pelastusteihin otetaan kantaa rakennusluvissa. Pelastuslaitoksella ei ole ehdotuksesta huomautettavaa. Toteuttamisvaiheessa alueella tulee huomioida pelastustoimen tarpeet, kuten pelastusteiden varaaminen tonteille ja sammutusveden saanti.

26.11.2019

DNA 23.10.2019

DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista Salosen torpan asemakaavan luonnosvaiheen sisältöön.

Riekkopolun lounaisreunalla on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida. Jos kaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava sijainti.

Vastine

Salosen torpan asemakaava-alueella oleva Riekkopolun osa on muuttumassa kevyenliikenteenväylästä katualueeksi. Muutoksella ei ole vaikutusta kaapeleiden sijaintiin.

Rauman kaupunki
Kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi
mervi.tammi@rauma.fi

viite: Lausuntopyyntö 19.12.2019

LAUSUNTO SALOSEN TORPAN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN EHDOTUKSESTA

Rauman kaupunki on pyytänyt Satakuntaliitolta lausuntoa Salosen torpan asemakaavan muutoksesta. Asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijaitsee Rauman kaupungin keskustan pohjoispuolella Sorkantien, Vähäkinnontien ja Riekkopolun välisellä alueella. Suunnittelualueella sijaitsee 1800-1900 -lukujen vaihteen maatila eli Salosen torppa pihapiireineen. Kiinteistö on vapautunut varhaiskasvatuksen käytöstä ja kaupungin tavoitteena on myydä kiinteistö. Vanhan pihapiirin pohjoispuolella sijaitsee 2000-luvulla rakennettu Riekkomäen palveluasuntola.

Kaavanmuutoksen tavoitteena on tutkia Salosen torpan tontin muuttamista yleisten rakennusten korttelialueesta (Y⁵) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kaavatyössä arvioidaan kiinteistön kulttuurihistorialliset arvot ja niiden säilyttämisen edellytyksiä sekä mahdollisen lisärakentamisen soveltaminen arvoihin. Tavoitteena on lisäksi liittää Pyypolun rakentumaton osa viereisiin tontteihin.

Kaavoitustilanne

Salosen torpan asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijoittuu Satakunnan maakuntakaavassa (YM 30.11.2011/KHO 13.3.2013) kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk), matkailun kehittämisvyöhykkeelle (mv2) ja taajamatoimintojen alueelle (A). Suunnittelualue sijoittuu myös Satakunnan maakuntakaavassa osoitettuun maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (Kinno ja Pikku-Kinno). Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (MV 17.5.2019) Salosen torpan asemakaavan muutoksen suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) ja maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (Kinno ja Pikku-Kinno). Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tultua voimaan kumotaan samalla Satakunnan maakuntakaavan vastaavat merkinnät ja määräykset.

Rauman kaupunginvaltuusto on hyväksynyt koko kunnan aluetta koskevan Rauman yleiskaava 2030:n kokouksessaan 25.3.2019. Salosen torpan asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijoittuu Rauman yleiskaavassa 2030 osoitetulle asuntoalueelle (A) ja merkittäväksi kulttuuriympäristöksi osoitetulle alueelle (kh). Kulttuuriympäristön merkintä sisältää valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt sekä maisema-alueet. Lisäksi suunnittelualue sisältyy vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeeseen (konsultointivyöhyke). Yleiskaavassa asemakaavan muutoksen suunnittelualueen reunaan on osoitettu myös yhdysvesijohdon linjaus.

Voimassa olevassa asemakaavassa (vahv. 5.10.1976) alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y⁵) ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS⁵). Tontille saa

SÄHKÖISESTI ALLEKIRJOITETTU

Uusi-Seppä Niina, erityisasiantuntija 05.02.2020

Roslöf Susanna, Vs. alueiden käytön johtaja 05.02.2020

lisäksi sijoittaa enintään kaksi kiinteistön hoidon kannalta tarpeellista asuinhuoneistoa. Salosen torpan tontilla tulee olla yksi autopaikka kerrosalan 100m² kohti ja Riekkomäen tontilla yksi autopaikka kerrosalan 150m² kohti. Salosen torpan tontilla kerrosluku on I ja tehokkuusluku 0.25. Riekkomäen tontilla kerrosluku on II ja tehokkuusluku e=0.5. Tonttien väliin on osoitettu kevyenliikenteenväylä, jota ei kuitenkaan ole rakennettu.

Kannanotot

Satakuntaliitto kiittää Rauman kaupunkia lausuntopyynnöstä ja toteaa, että Salosen torpan asemakaavan muutos on huolellisesti ja asiantuntevasti laadittu.

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain 42§:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Rauman kaupungin Salosen torpan asemakaavan muutoksen suunnittelualueella on voimassa Rauman kaupungin yleiskaava 2030, joten Satakunnan maakuntakaava ei ole alueella voimassa. Salosen torpan asemakaavan ratkaisu on pääpiirteissään Rauman kaupungin yleiskaavan 2030, Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tavoitteiden mukainen.

Satakuntaliiton aiemmassa lausunnossa esitetyt kannanotot on huomioitu ehdotuksessa asianmukaisesti. Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan tai Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 perusteella lausunnolla olevasta Rauman kaupungin Salosen torpan asemakaavan muutoksen ehdotuksesta muuta lausuttavaa.

Lausunnon on valmistellut erityisasiantuntija Niina Uusi-Seppä, niina.uusi-seppa@satakunta.fi, p. 044 711 4374

SATAKUNTALIITTO

Tiedoksi: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Satakunnan Museo

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

Rauman kaupunki
Kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite: Lausuntopyyntöne 19.12.2019

Aihe Salosen torpan asemakaavan muutosehdotus AK 09-023, päivätty 26.11.2019

Salosen torpan asemakaavan muutos on tullut vireille vuonna 2018 ja se koskee korttelia 921 ja osaa korttelista 910 sekä katualuetta Rauman 9. kaupunginosassa. Korttelissa 910 toimii vuonna 2003 rakennettu Riekonmäen palvelukoti ja korttelissa 921 (Salosen torppa) päiväkotit. Kaupungin päiväkotitoiminta Salosen torpassa on kuitenkin päätynyt. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Salosen torpan kiinteistön myyminen ja Riekonmäen palvelukodin tontin laajentaminen. Tonttien välillä oleva, toteutumaton kevytvyöly on tarkoitus liittää tontteihin.

Suunnittelualan kulttuurihistorialliset arvot, suojelu sekä suunnittelualan rakennuksia koskevat inventointitiedot on käsitelty Satakunnan Museon luonnosvaiheen lausunnossa 18.9.2019, eikä museo enää toista näitä tietoja.

Satakunnan Museo piti jo luonnosvaiheessa Salosen torpan asemakaavan muutosta huolella laadittuna ja hyväksyi Salosen torpan pihapiirin suojeluratkaisun, jota on luonnosvaiheen jälkeen vielä täydennetty museon esittämällä tavalla lisäämällä ympäristön säilyttämiseen velvoittava /S-merkintä korttelimerkintään AO. Luonnosvaiheen jälkeen on kaavakartalle lisätty myös suojelumääräykset ja rakentamistapaohjetta korjattu.

Satakunnan Museo yhtyy ELY-keskuksen luonnosvaiheen kantaan siitä, että Salosen torpan kaikille vanhoille rakennuksille tulisi luoda säilymisedellytykset, vaikka niitä kaikkia ei kohdemerkinnöillä suojeltaisikaan. Siksi olisi hyvä merkitä talousrakennusten rakennusalat siten, että rakennusten säilyttäminen olisi mahdollista. Nyt toinen ulkorakennuksista jää osittain rakennusalan ulkopuolelle.

Suojelumääräyksiä museo pitää muuten onnistuneina, mutta sr12 -määräyksestä museo esittää poistettavaksi sanan 'alkuperäiset', koska iäkkäässä rakennuksessa on varmasti muutakin säilyttämisen arvoista kuin sen 'alkuperäiset' osat. Rakentamistapaohjeesta museolla ei enää ole huomautettavaa. Muutenkin ohjeisto on onnistunut ja kaavakartalle lisätty viittaus siihen riittävä. Museolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaratkaisusta.

Satakunnan Museo

Museonjohtaja Juhani Ruohonen

Tutkija Liisa Nummelin

Tiedoksi

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

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä



21.02.2020

Rauman kaupunki / kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite: Lausuntopyyntö 20.12.2019

Salosen torpan asemakaavamuutos, ehdotus 26.11.2019, Rauman kaupunki

Kaavahanke ja Suunnittelutilanne

Asemakaavan muutosalue on pienialainen ja se sijaitsee Sorkkatievarressa, Rauman keskustan pohjoispuolella. Kaavan tavoitteena on muuttaa päiväkotikäytössä olleen Salosen torpan tontti asumis- ja toimistokäyttöön, koska nykyinen toiminta on loppumassa ja kiinteistö on tarkoitus myydä. Lisäksi tarkoituksena on laajentaa torpan pohjoispuolisen Riekkomäen tontin aluetta asemakaavassa varatun, mutta rakentamattoman Pyypolku -nimisen kevyen liikenteen väylän alueelle.

Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013. Vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty 17.5.2019 ja kaava on tullut voimaan 20.9.2019. Vaihemaakuntakaavassa 2 suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Lisäksi aluetta koskee maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön merkintä.

Rauman koko kaupungin aluetta koskeva yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019 ja kaava on tullut voimaan. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi (A). Lisäksi suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh). Suunnittelualue sisältyy myös vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavaivähykkeeseen (konsultointivaivähyke). Lisäksi suunnittelualueen reunalle on osoitettu yhdysvesijohdon linjaus ja historiallinen tielinja.

Alueella on voimassa 5.10.1976 vahvistettu asemakaava. Asemakaavassa tontit on varattu yleisen rakentamisen käyttötarkoituksimerkinnöin ja niiden väliin on osoitettu kevyen liikenteen väylä, jota ei ole rakennettu (Pyypolku). Myös suunnittelualueen lounaiskulmassa on kevyen liikenteen väylän (Riekkopolku) aluetta. Riekkopolku on osin myös ajoneuvoliikenteen käytössä.

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

Luonnosvaiheessa ELY-keskus on nähnyt hyvänä, että arvokas kulttuuriympäristö on siirtymässä asemakaavallisen suojelun piiriin ja että alueelle on laadittu kaavaa täydentävät rakentamistaohjeet.

ELY-keskus on todennut, että Satakunnan vaihemaakuntakaavaa 2 koskevat tiedot on tarpeen lisätä kaavaselostukseen ja esittänyt, että kulttuuriympäristön arvoja huomioon ottavia määräyksiä vielä täydennettäisiin mm. sr-merkinnän osalta ja lisäämällä /s-merkintä, ulkorakennusten suojelun ja toimitilarakentamisen ohjaamisen osalta sekä lisäämällä rakentamistaohjeiden keskeiset merkinnät kaavamääräyksiin.

Liikenteen osalta ELY-keskus on esittänyt kevyen liikenteen kulkuyhteyksien tarkastelua, pysäköinnin tarkempaa ohjausta sekä tarpeellisia liittymärajoitusmerkintöjä. Lopuksi on esitetty kaavaselostukseen kirjauksia konsultointivyyöhykkeen ja meluntorjunnan osalta.

Kaavaehdotusvaiheeseen on Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tiedot lisätty kaavaselostukseen. Salosen torpan tonttiin on lisätty /s -merkintä, suojelumääräyksiä (sr) on täydennetty kaavakartalle ja myös kerrosalamerkintöjä on täydennetty. Kevyen liikenteen yhteyksien tarkastelua alueella on lisätty kaavaselostukseen, mutta liittymien osalta rakennusjärjestyksen ohjaus on katsottu riittäväksi. Kaavaselostukseen on lisätty tietoja liikennemelusta sekä konsultointivyyöhykkeestä ja kaavaluonnoksesta on pyydetty pelastusviranomaisen lausunto.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto

Varsinais-Suomen ELY-keskus katsoo, että sen luonnosvaiheessa esittämät seikat on pääosin otettu riittävällä tavalla huomioon kaavaehdotuksen laadinnassa. ELY-keskus kuitenkin yhtyy Satakunnan museon näkemykseen siitä, että talousrakennusten rakennusalat tulisi merkitä siten, että ne osaltaan tukisivat rakennusten säilyttämistä. Lisäksi ELY-keskus ehdottaa vielä rakentamis- ja korjaustapaohjeisiin merkittyä lausunnon pyytämistä Satakunnan museolta lisättäväksi myös kaavakartan määräyksiin.

ELY-keskuksella ei ole toimialtaan kaavaehdotuksesta enää muuta lausuttavaa.

Yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Päivi Valkama

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI sähköpostilla Satakuntaliitto ja Satakunnan Museo
VARELY / Kirsti Virkki

Tämä asiakirja VARELY/3823/2019 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/3823/2019 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Rauhala Risto 24.02.2020 16:58

Esittelijä Valkama Päivi 24.02.2020 15:45

6.3.2020

SALOSEN TORPAN ASEMAKAAVAMUUTOS AK 02-306
Lyhennelmät ehdotusvaiheen lausunnoista ja vastineet niihin

Salosen torpan asemakaavamuutoksen ehdotus ja sitä koskevat rakentamistapaohjeet olivat nähtävillä 19.12.2019-27.1.2020.

Kaavaluonnosvaihtoehdoista pyydettiin lausunnot tekniseltä valiokunnalta, ympäristö- ja lupalautakunnalta, Satakunnan Museolta, Satakuntaliitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta. Lausunnot pyydettiin 28.2.2020 mennessä.

Vs. ympäristönsuojelupäällikkö Raija Suuskonen ilmoitti sähköpostitse 17.2.2020, että ympäristö- ja lupalautakunnalla ei ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

6.3.2020

Satakuntaliitto 31.1.2020

Satakuntaliitto kiittää Rauman kaupunkia lausuntopyyntöä ja toteaa, että Salosen torpan asemakaavan muutos on huolellisesti ja asiantuntevasti laadittu.

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain 42§:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Rauman kaupungin Salosen torpan asemakaavan muutoksen suunnittelualueella on voimassa Rauman kaupungin yleiskaava 2030, joten Satakunnan maakuntakaava ei ole alueella voimassa. Salosen torpan asemakaavan ratkaisu on pääpiirteissään Rauman kaupungin yleiskaavan 2030, Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tavoitteiden mukainen.

Satakuntaliiton aiemmassa lausunnossa esitetyt kannanotot on huomioitu ehdotuksessa asianmukaisesti. Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan tai Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 perusteella lausunnolla olevasta Rauman kaupungin Salosen torpan asemakaavan muutoksen ehdotuksesta muuta lausuttavaa.

6.3.2020

Satakunnan Museo 20.2.2020

Suunnittelualueen kulttuurihistorialliset arvot, suojelu sekä suunnittelualueen rakennuksia koskevat inventointitiedot on käsitelty Satakunnan Museon luonnosvaiheen lausunnossa 18.9.2019, eikä museo enää toista näitä tietoja.

Satakunnan Museo piti jo luonnosvaiheessa Salosen torpan asemakaavan muutosta huolella laadittuna ja hyväksyi Salosen torpan pihapiirin suojeluratkaisun, jota on luonnosvaiheen jälkeen vielä täydennetty museon esittämällä tavalla lisäämällä ympäristön säilyttämiseen velvoittava /s-merkintä korttelimerkintään AO. Luonnosvaiheen jälkeen on kaavakartalle lisätty myös suojelumääräykset ja rakentamistapaohjetta korjattu.

Satakunnan Museo yhtyy ELY-keskuksen luonnosvaiheen kantaan siitä, että Salosen torpan kaikille vanhoille rakennuksille tulisi luoda säilymisedellytykset, vaikka niitä kaikkia ei kohdemerkinnöillä suojeltaisikaan. Siksi olisi hyvä merkitä talousrakennusten rakennusalat siten, että rakennusten säilyttäminen olisi mahdollista. Nyt toinen ulkorakennuksista jää osittain rakennusalan ulkopuolelle.

Suojelumääräyksiä museo pitää muuten onnistuneina, muuta sr12-määräyksestä museo esittää poistettavaksi sanan "alkuperäiset", koska iäkkäässä rakennuksessa on varmasti muutakin säilyttämisen arvoista kuin sen alkuperäiset osat. Rakennustapaohjeesta museolla ei enää ole huomautettavaa. Muutenkin ohjeisto on onnistunut ja kaavakartalle lisätty viittaus siihen riittävä. Museolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaratkaisusta.

Vastine

Kaavakartalla on talousrakennusten paikalle osoitettu rakennusala ajatellen mahdollista uudisrakentamista. Rakennusala on sovitettu paikalle siten, että mahdollinen uudisrakentaminen sopeutuu tontin suojeltavaan rakennuskantaan mahdollisimman hyvin. Jotta uudisrakennusala ei kuitenkaan ohjaisi nykyisten talousrakennusten purkamiseen, vaan mahdollistaisi niiden säilyttämisen, on rakentamis- ja korjaustapaohjeeseen sisällytetty seuraava teksti: Talousrakennuksia ei ole osoitettu suojeltaviksi, mutta ne ovat osa rakennuskokonaisuutta ja niiden säilyttäminen on suotavaa. Rakennukset voidaan säilyttää ja niitä voidaan korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla kaavan sitä estämättä.

Jotta talousrakennusten säilyttämismahdollisuus tulisi esiin myös kaavakartalla, on rakennusala syytä laajentaa siten, että myös toinen talousrakennus on kokonaan rakennusalan sisäpuolella.

Salosen torpan suojeltavat rakennukset ovat vanhoja, mutta niissä ei ole tapahtunut ainakaan tietävästi suuria muutoksia julkisivuilla ja rakenteissa. Päärakennuksen sisätilat on muokattu kokonaan yleistä käyttöä varten. Näillä jälkeempinä tehdyillä muutoksilla ei kuitenkaan katsota olevan suojeluarvoja. Lisäksi yleisen käytön muuttuessa asumiseen, tulevat sisätilat joka tapauksessa muuttumaan kokonaan. On katsottu, että sana alkuperäinen on tulkittavissa julkisivujen ja rakenteiden osalta samaksi kuin nykytilanne, joten suojelumääräyksestä ei ole tarvetta poistaa termiä alkuperäinen. Lisäksi suojelumääräystä sr12 on käytetty jo aiemmissa asemakaavoissa Raumalla. Sen muuttaminen yhden sanan osalta edellyttäisi kokonaan uuden määräyksen tekemistä, mikä ei ole tarkoituksenmukaista.

6.3.2020

ELY -keskus 21.2.2020

Varsinais-Suomen ELY-keskus katsoo, että sen luonnosvaiheessa esittämät seikat on pääosin otettu riittävällä tavalla huomioon kaavaehdotuksen laadinnassa. ELY-keskus kuitenkin yhtyy Satakunnan museon näkemykseen siitä, että talousrakennusten rakennusalat tulisi merkitä siten, että ne osaltaan tukisivat rakennusten säilyttämistä. Lisäksi ELY-keskus ehdottaa vielä rakentamis- ja korjaustapaohjeisiin merkittävää lausunnon pyytämistä Satakunnan museolta lisättäväksi myös kaavakartan määräyksiin.

Vastine

Kaavakartalla on talousrakennusten paikalle osoitettu rakennusala ajatellen mahdollista uudisrakentamista. Rakennusala on sovitettu paikalle siten, että mahdollinen uudisrakentaminen sopeutuu tontin suojeltavaan rakennuskantaan mahdollisimman hyvin. Jotta uudisrakennusala ei kuitenkaan ohjaisi nykyisten talousrakennusten purkamiseen, vaan mahdollistaisi niiden säilyttämisen, on rakentamis- ja korjaustapaohjeeseen sisällytetty seuraava teksti: Talousrakennuksia ei ole osoitettu suojeltaviksi, mutta ne ovat osa rakennuskokonaisuutta ja niiden säilyttäminen on suotavaa. Rakennukset voidaan säilyttää ja niitä voidaan korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla kaavan sitä estämättä.

Jotta talousrakennusten säilyttämismahdollisuus tulisi esiin myös kaavakartalla, on rakennusalaa syytä laajentaa siten, että myös toinen talousrakennus on kokonaan rakennusalan sisäpuolella.

Lausuntovelvoitteen lisääminen kaavakartalle edellyttäisi kokonaan uuden määräyksen lisäämistä, mikä ei ole tarkoituksenmukaista tässä vaiheessa ja koska rakentamis- ja korjaustapaohjeen määräys lausunnosta on jo velvoittava.