

Sisällysluettelo:

1	LÄHTÖKOHDAT	4
1.1	Asemakaavan lähtökohdat	4
1.2	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
1.2.1	Alueen yleiskuvaus.....	5
1.2.2	Luonnonympäristö.....	5
1.2.3	Rakennettu ympäristö	5
1.2.4	Ympäristöhäiriöt	5
1.2.5	Maanomistus	5
1.3	Suunnittelutilanne.....	5
2	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
2.1	Valmistelu.....	8
2.2	Luonnos.....	8
2.3	Ehdotus	9
2.4	Viranomaisyhteistyö	9
3	ASEMAKAAVAN KUVAUS –MUUTOKSET	10
4	KAAVAN VAIKUTUKSET	11
5	KAAVAMÄÄRÄYKSET	11
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13
	Asemakaavan tulkintaohjeet	13

Leikari-Lampolan asemakaavamuutos selostus – hyväksytty 27.9.2004

Liitteet:

1. Tilastolomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Lausunnot
4. Vastineet lausuntoihin
5. Rakentamistapaohjeet
6. Viranomaisneuvottelumuistio 29.11.2007
7. Poistuva kaava

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan tavoitteet

Leikari-Lampolan alueella on voimassa 27.9.2004 hyväksytty asemakaava.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa maanalainen pysäköinti aikaisempaa laajemmalle alueelle sekä sallia erilaisten katosten rakentaminen alueelle.

Kaavamuutoksella ei muuteta voimassa olevan kaavan keskeisiä tavoitteita, kaupunkikuvallisia vaatimuksia tai liikerakentamisen rajoituksia.

Tämä asemakaavan muutos pohjautuu vuonna 2004 hyväksytyyn, samaa aluetta koskevaan kaavamuutokseen ja sen yhteydessä tehtyihin selvityksiin. Kaavaselostuksen pohjana on vuoden 2004 kaavan kaavaselostus, johon on lisätty uutta kaavaa koskeva täydennysosa.

Kaavaprosessin vaiheet

Osuuskauppa Keula jätti asemakaavan muutoshakemuksen 22.3.2007.

Kaavoitusjaosto päätti kokouksessaan 10.5.2007 54§, että Leikari-Lampolan asemakaavaa ryhdytään muuttamaan. Hankkeesta tehdään kaavanlaatimissopimus.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 1.10.2007. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi alueen maanomistajille, asukkaille, naapureille ja eri viranomaisille.

Viranomaisneuvottelu pidettiin 29.11.2007

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa, joka ilmestyi 9.1.2008 (kuulutus 11.1.2008).

Kaavaluonnos oli nähtävillä 14.1. – 31.1.2008. Luonnoksesta ei saatu yhtään huomautusta.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 25.4. – 26.5.-2008. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta.

Asemakaava

Kaavamuutoksen tarkoituksena on täsmentää voimassa olevaa kaavaa. Asemakaavamuutoksella ei muuteta voimassa olevan kaavan tavoitteita, liikerakentamisen rajoituksia tai kaupunkikuvallisia vaatimuksia. Rakennusoikeus ja käyttötarkoitukset pysyvät samoina. Muutokset koskevat lähinnä rakennusalojen rajausta.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava eroaa vähän voimassa olevasta kaavasta ja alueesta on jo rakentunut iso osa. Asemakaavaa on myös osin jo toteutettu poikkeamislupien turvin. Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan sen saatua lainvoiman.

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Asemakaavan lähtökohdat

Alueella on voimassa 27.9.2004 hyväksytty asemakaava, joka tuli lainvoimaiseksi 26.1.2006 korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyn jälkeen.

Kaavamuutokseen ryhdytään Osuuskauppa Keulan aloitteesta. Myös alueen länsipäässä on tarpeen tarkistaa kaavaa jo toteutettujen ratkaisujen sekä tarkentuneiden suunnitelmien perusteella. Kaavasta laaditaan kaavanlaatimissopimus.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on täsmentää voimassa olevaa kaavaa. Asemakaavamuutoksella ei muuteta voimassa olevan kaavan tavoitteita, liikerakentamisen rajoituksia tai kaupunkikuvallisia vaatimuksia. Rakennusoikeus ja käyttötarkoitukset pysyvät samoina. Muutokset koskevat lähinnä rakennusalojen rajausta.

Tämä asemakaavan muutos pohjautuu vuonna 2004 hyväksytyyn, samaa aluetta koskevaan kaavamuutokseen ja sen yhteydessä tehtyihin selvityksiin. Kaavaselostuksen pohjana on vuoden 2004 kaavan kaavaselostus, johon on lisätty uutta kaavaa koskeva täydennysosa, jossa selostetaan uudessa kaavassa tehdyt muutokset ja niiden vaikutukset.

Tällä kaavalla on tarkoitus sallia erilaisten katosten rakentaminen alueelle sekä mahdollistaa maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen aikaisempaa laajemmalle alueelle. Voimassa olevassa kaavassa ei ole osoitettu erikseen rakennusoikeutta katoksille ja maanalaisten pysäköintipaikan rakennusala on määritelty tarkasti. Lisäksi Citymarketin rakennusosalalle osoitettu vuodesta 2010 alkaen käytettäväksi sallittu rakennusoikeus on tarkoitus siirtää samalla tontilla sijaitsevalle toiselle rakennusosalalle.

Suuret katokset tulkitaan rakennuksiksi ja ne lasketaan rakennusoikeuteen, ellei kaavassa ole muuta määrätty. Market-alueen mittakaavassa voidaan kuitenkin sallia suuriakin katoksia. Myös erilaiset kulkukatokset sopivat alueelle.

Voimassa olevassa kaavassa osoitettiin maanalaisten pysäköinnin rakennusalat. Kaikissa viime aikoina hyväksytyissä kaavoissa on tavoiteltu korkeatasoisten suojattujen, mielellään kaksitasoisten pysäköintitilojen rakentamista siten, että autokatosten ja autotallien sekä pysäköintitasojen rakentaminen voidaan tehdä sallitun rakennusoikeuden sitä estämättä. Maanalaisten pysäköintitilan aluerajaus voimassa olevassa kaavassa perustuu alueen kautta kulkevien maanalaisten johtojen sijaintiin, ei siihen, että olisi tarvetta rajoittaa maanalaisten pysäköintitilan kokoa. Koska suunnitelmissa on ratkaistu maanalaisten johtojen uusi sijoituspaikka, tätä rajoitusta ei enää ole.

Citymarket on käyttänyt ennen vuotta 2010 käytettäväksi sallitun rakennusoikeuden lähes kokonaan. Vuonna 2010 käytettäväksi tulevaa rakennusoikeutta on 2000k-m². Kesko on kuitenkin ilmoittanut, että Citymarketilla ei ole laajenemistarpeita ja sen sijaan jäljelle jäävä rakennusoikeus tulisi siirtää Leikarinpulun varressa olevalle rakennusosalalle.

1.2 Selvitys suunnittelualan oloista

1.2.1 Alueen yleiskuvaus

Leikari – Lampola rajautuu keskustan kehään Porintie – Karjalankatuun, Luoteisväylään sekä pohjoisessa ja idässä valtatie 12 satamayhteyteen. Alueella on sisäinen katuyhteys länsi- ja itäosan välillä ja sisäisen kadun kautta on yhteys Porinteille ja Karjalankadulle. Alueelta ei ole suoria tonttiliittymiä Porintielle eikä Karjalankadulle.

1.2.2 Luonnonympäristö

Alueella ei juurikaan ole luonnonympäristöä, sillä marketit suurine pysäköintikenttineen hallitsevat aluetta. Voimassa olevassa kaavassa on määrätty aluetta rajaamaan istutettavia ja säilytettäviä puurivejä.

1.2.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella sijaitsevat seuraavat rakennukset:

City Market, kerrosala noin 12 900 k-m².

Prisma kerrosala noin 13 100 k-m²

Kontion leipomo ja konditoria kerrosala noin 850k-m²

McDonald'sin hampurilaisravintola kerrosala noin 300k-m²

Alue muuttui voimakkaasti vuoden 2007 aikana, kun rakennettiin uusi Prisma, Citymarkettia laajennettiin ja alueen pihajärjestelyt rakennettiin uudelleen.

1.2.4 Ympäristöhäiriöt

Kaava-alue sijaitsee vilkkaasti liikennöityjen väylien välissä: lännessä Luoteisväylä, etelässä Porintie - Karjalankatu, idässä ja pohjoisessa valtatie 12, alueen pohjoispuolella on myös rautatie. Liikenne aiheuttaa melua, tärinää ja päästöjä.

Kaava-alueen läheisyydestä on löytynyt pilaantunutta maata. Myös kaava-alueella saattaa olla pilaantunutta maata.

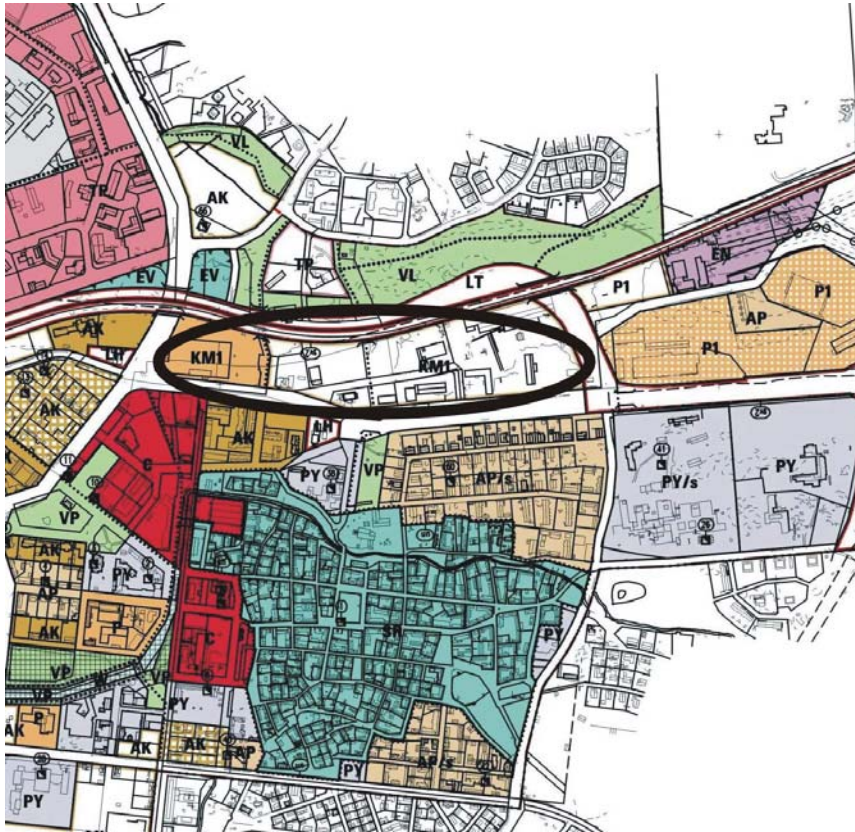
1.2.5 Maanomistus

Alue on yksityisten maanomistajien omistuksessa.

1.3 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 30.11.2000, ja päätös tuli lainvoimaiseksi 26.11.2001.



Osayleiskaavassa Leikari – Lampola on kaupallisten palvelujen aluetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM1). Kaavamääräyksen mukaan kaavan vierekkäisille KM1-alueille saa sijoittaa yhteensä enintään kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä, joissa saa olla päivittäistavarakaupan tiloja yhteensä enintään 19 000 k-m². Alueelle voi hypermarkettien lisäksi rakentaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja, toimistoja ja tuotantotiloja.

Asemakaava

Alueella on voimassa 27.9.2004 vahvistettu asemakaava (AK 01-084)

Tämä asemakaavamuuotos pohjautuu voimassa olevaan kaavaan ja sen selvityksiin. Siksi voimassa oleva asemakaava ja sen selostus ovat osa tätä asemakaavamuuotosta.



Hakemistokartta

2 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

2.1 Valmistelu

Osuuskauppa Keula jätti asemakaavan muutoshakemuksen 22.3.2007.

Kaavoitusjaosto päätti kokouksessaan 10.5.2007 54§, että Leikari-Lampolan asemakaavaa ryhdytään muuttamaan. Hankkeesta tehdään kaavanlaatimissopimus.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 1.10.2007. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi alueen maanomistajille, asukkaille, naapureille ja eri viranomaisille.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa, joka ilmestyi 9.1.2008 (kuulutus 11.1.2008).

2.2 Luonnos

Alustavassa luonnoksessa sallittiin rajoituksetta katosten rakentaminen rakennusaloille, rakennusoikeuden lisäksi.

Kaavaluonnosta käsiteltiin viranomaisneuvottelussa 29.11.2007. Viranomaisneuvottelun pöytäkirja on liitteenä.

Luonnoksessa alueelle saa rakentaa katoksia rakennusoikeuden lisäksi. Myymälä- ja varastokatosten määrä oli kuitenkin rajoitettu siten, että rakennusalalla muiden kuin jalankulku- ja sisäänkäyntikatosten kerrosala saa olla suuruudeltaan enintään 15% rakennusalalle sallitusta rakennetusta kerrosalasta.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 14.1. – 31.1.2008. Luonnoksesta ei saatu yhtään huomautusta.

Lausunnot

Kaavaluonnoksesta pyydettiin teknisen lautakunnan, ympäristölautakunnan, Lounais-Suomen ympäristökeskuksen, Museoviraston ja terveystieteiden lausunnot.

Kaavaluonnoksessa esitettiin, että alueelle saisi rakentaa katoksia rakennusoikeuden lisäksi. Sekä Museovirasto että Lounais-Suomen ympäristökeskus katsoivat kuitenkin lausunnoissaan, että myymäläkatokset tulee laskea rakennusoikeuteen kuuluviksi, eli niitä ei voi sallia kaavassa määrätyn rakennusoikeuden lisäksi. Lisäksi Museovirasto huomauttaa, että pysäköintitalot tehostavat alueen kaupallista vetovoimaa entistään ja vahvistavat Museoviraston esittämien uhkakuvien toteutumista. Uhkakuvana on Vanhan Rauman arvon heikkeneminen elävänä kaupunkiyhteisönä.

Tekninen lautakunta esittää, että kaavaan tulisi merkitä alueen läpi kulkeva kevyenliikenteenväylä.

Ympäristölautakunnalla tai terveystieteiden viranomaisella ei ole huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavasta ei pyydetä Museoviraston lausuntoa, vaan Vanhan Rauman erityiselimen lausunto. Koska Museovirasto kuitenkin halusi antaa lausunnon, ei erityiselimen lausunto ole tarpeen.

Lausuntojen perusteella kaavaluonnokseen on syytä tehdä seuraavat muutokset:

- Myymäläkatokset lasketaan käyttötarkoituksen mukaisesti rakennusoikeuteen, mutta katoksia voidaan sijoittaa tontin sisällä myös muille rakennusaloille.
- Alueen poikki johtava kevyenliikenteenväylä merkitään kaavan.

Lausunnot ja vastineet ovat liitteenä.

Kaavoitusjaosto hyväksyi lausuntojen vastineet kokouksessaan 27.3.2008.

2.3 Ehdotus

Kaavoitusjaosto hyväksyi kaavaehdotuksen kokouksessaan 17.4.2008.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 25.4. – 26.5.2008. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta.

2.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu pidettiin 29.11.2007. Neuvottelumuistio on liitteenä.

3 ASEMAKAAVAN KUVAUS –MUUTOKSET

Maanalainen pysäköinti

Kummallekin korttelialueelle saa sijoittaa maanalaisia pysäköintitiloja rakennusoikeuden tai rakennusalan sitä estämättä. Maanalaisten pysäköintitilojen sijaintia ei siis ole rajattu.

Maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen on hyvä ratkaisu kaupunkikuvan kannalta. Maanalainen pysäköinti voidaan toteuttaa kaavan mukaan koko alueella. Sijoittamisessa on kuitenkin huomioitava johtorasitteet.

Katokset

Katoksia saa rakentaa kummallekin korttelialueelle. Katokseksi katsotaan lämmittämätön rakennus, jonka seinäpinta-alasta vähintään 30% on avoinna. Katoksessa ei ole lattiaa.

Jalankulku ja sisäänkäyntikatoksia saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi ja ne voivat sijoittua myös rakennusalan ulkopuolelle.

Myynti- ja varastokatokset lasketaan rakennusoikeuteen. Niitä saa rakentaa rakennusaloittaisen rakennusoikeuden mukaisesti, mutta ne voidaan sijoittaa myös muille rakennusaloille. Myynti- ja varastokatoksia ei siis saa rakentaa rakennusalojen ulkopuolelle, mutta ne voidaan sijoittaa vapaasti mille tahansa rakennusalalle. Esimerkiksi paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan katoksen saa, silloin kun kyseistä rakennusoikeutta on jäljellä, sijoittaa vaikka pysäköintitalon rakennusalalle.

Pysäköintitalot

Alueen kumpaankin päähän on osoitettu rakennusala pysäköintitalolle. Pysäköintitalon rakennusalat sijoittuvat radan ja valtatie varteen siten, että ne eivät häiritse Pörintien kaupunkikuvaa tai Vanhan Rauman silhuettia. Pysäköintitalojen korkeutta on rajoitettu. Erilaisten tasopysäköintiratkaisujen salliminen alueella vähentää autopaikoille tarvittavaa pinta-alaa, jolloin laajoja pysäköintikenttiä ei tarvita. Tällä tavoitellaan parempaa kaupunkikuvaa.

Citymarketin kevyenliikenteenväylä ja maanalaiset johdot

Kaavassa ei enää osoiteta kevyenliikenteen väyliä Citymarketin tontilla. Alueen pohjoispuolella kulkevan valtatie 12 rakentamisen yhteydessä vanha radan alikulku poistettiin käytöstä, joten kevyenliikenteen yhteydelle ei ole tarvetta. Marketin pysäköintipaikan poikki kulkeva reitti oli turvaton ja hankala toteuttaa. Kevyenliikenteen reitti kulkee Leikarinpolkua pitkin radan ja valtatie alitse pohjoisiin kaupunginosiin. Leikarinpölyn reitti on selkeä ja etäisyys vanhaan alikulkuun on vain 200 metriä.

Rakennustöiden yhteydessä on siirretty putkia ja johtoja. Tarpeettomat rasitteet on poistettu ja johtojen uudet sijainnit osoitettu kaavassa.

Torialue ja rakennusoikeuden siirto

Citymarketin ja Kontion leipomon väliselle alueelle on osoitettu toriaukio, jota voidaan käyttää myös pysäköintialueena. Aukiota voidaan käyttää torina, tapahtuma-aukiona, esimerkiksi jonkin tapahtuman aikana pelikenttänä tai esiintymislavana. Aukiota saa kuitenkin käyttää myös pysäköintialueena.

Citymarketin rakennusala on pienennetty aukion verran ja rakennusoikeudesta 2000k-m², eli aikaisintaan vuonna 2010 rakennettava osuus on siirretty Leikarinpolun varressa sijaitsevalle rakennusosalalle.

Leikarinpolun varressa sijaitsevalla rakennusosalalla on rakennusoikeutta nyt siis yhteensä 2400k-m², jonka saa käyttää aikaisintaan vuonna 2010. Rakennusala on myös laajennettu.

Rakentamistapaohjeiden päivitys

Rakentamistapaohjeita tarkennetaan ja niihin lisätään määräyksiä katoksista.

4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavamuutoksella ei ole oleellisia vaikutuksia, sillä tarkoituksena on lähinnä tarkentaa voimassa olevaa kaavaa täsmentyneiden suunnitelmien perusteella.

Rakennusoikeus tai alueen käyttötarkoitus ei muutu, joten kaavalla ei vaikuteta yhdyskuntarakenteeseen, palveluihin tai elinkeinotoimintaan.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan monipuolisemmat pysäköintiratkaisut. Maanalainen pysäköinti ei vaikuta kaupunkikuvaan ja mahdolliset pysäköintitalot sijoittuvat radan varteen, joten niilläkään ei ole merkittävää vaikutusta.

Kaavan sallimat sisäänkäynti- ja jalankulkukatokset ohjaavat alueen käyttöä ja tekevät alueesta selkeän ja viimeistellyn näköisen. Jalankulkukatosten kokoa on rajoitettu määrämällä enimmäisleveys, joten katoksista ei voi tulla liian isoja.

Katosten rakennusoikeuden siirtäminen toiselle rakennusosalalle ei ole suuryksikköpöykälän mukaista, sillä se periaatteessa voi tarkoittaa suuryksikön kerrosalan kasvattamista katoksilla. Vaikutukset eivät kuitenkaan ole oleellisia. Katosten rakentamista rajoittavat rakennusoikeus ja käyttötarkoitus. Lisäksi vuoteen 2010 sidotut rajoitteet ovat kumoutumassa vain vähän yli vuoden kuluttua.

5 KAAVAMÄÄRÄYKSET

Kaavamääräyksiä on selkiytetty ja myös uusia kaavamääräyksiä on otettu käyttöön. Uusilla määräyksillä ei ole kuitenkaan muutettu voimassa olevan kaavan rajoituksia.

Uudet kaavamääräykset:

13000:2010

Merkintä osoittaa ennen vuotta 2010 rakennettavaksi sallitun rakennusoikeuden. Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä : vuosiluku.

Määräys korvaa aikaisemmassa kaavassa olleen määräyksen 2010:13000. Määräyksen merkitys ei muutu

2400=2010

Merkintä osoittaa aikaisintaan vuonna 2010 rakennettavaksi sallitun rakennusoikeuden. Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä=vuosiluku.

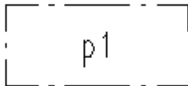
mo600

Oheismyymälöiden rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Oheismyymäläksi ei lueta paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan tiloja. Rakennusalalle saa rakentaa yhden yli 1000 k-m²:n myymälän sen estämättä, mitä kaavassa on määrätty oheismyymälöiden rakennusoikeudesta.

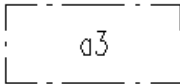
Määräys on erotettu omaksi määräykseksen, mutta sitä käytetään samoin kuin voimassa olevassa kaavassa tarkentamaan rakennusoikeuden käyttöä.

ma1

Merkinnällä varustetulle alueelle saa sijoittaa maanalaisia pysäköintitiloja rakennusoikeuden tai rakennusalan sitä estämättä. Pysäköintipaikkojen tulee sijaita joko maan tasossa tai maanpinnan alapuolella.



Aukio, jota voidaan käyttää pysäköintialueena.



Pysäköintitalon rakennusala, jolle saa rakentaa pysäköintitasoja rakennusoikeuden sitä estämättä.

tk1

Merkinnällä varustetulle alueelle saa rakentaa sisäänkäyntikatoksia ja enintään kuusimetriä leveitä jalankulkukatoksia rakennusalan estämättä, rakennusoikeuden lisäksi. Myynti- ja varastokatoksia saa rakentaa rakennusalakohdattaisen rakennusoikeuden mukaisesti, mutta katokset saa sijoittaa myös muille rakennusaloille.

Katokseksi katsotaan lämmittämätön rakennus, jonka seinäpinta-alasta vähintään 30% on avoinna. Katoksessa ei ole lattiaa.

Sisäänkäyntikatosta ei voida katsoa myyntikatokseksi, vaikka sen alla myytäisiin tilapäisesti esimerkiksi mansikoita.

vy

Ohjeellinen maantason yläpuolella sijaitseva jalankulkuyhteys, jonka saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen alkaa heti sen tultua lainvoimaiseksi.

Asemakaavan tulkintaohjeet

Katokseksi katsotaan lämmittämätön rakennus, jonka seinäpinta-alasta vähintään 30% on avoinna. Katoksessa ei ole lattiaa.

Sisäänkäyntikatosta ei voida katsoa myyntikatokseksi, vaikka sen alla olisikin tilapäisesti esimerkiksi mansikanmyyntiä.

Outi Virola
kaavoitusarkkitehti

Kaavatyöhön on osallistunut kaavoitusavustaja Riitta Koivukari

Raumalla

RAUMAN KAUPUNGIN TEKNINEN VIRASTO / KAAVOITUS

Mervi Tammi

va. asemakaava-arkkitehti