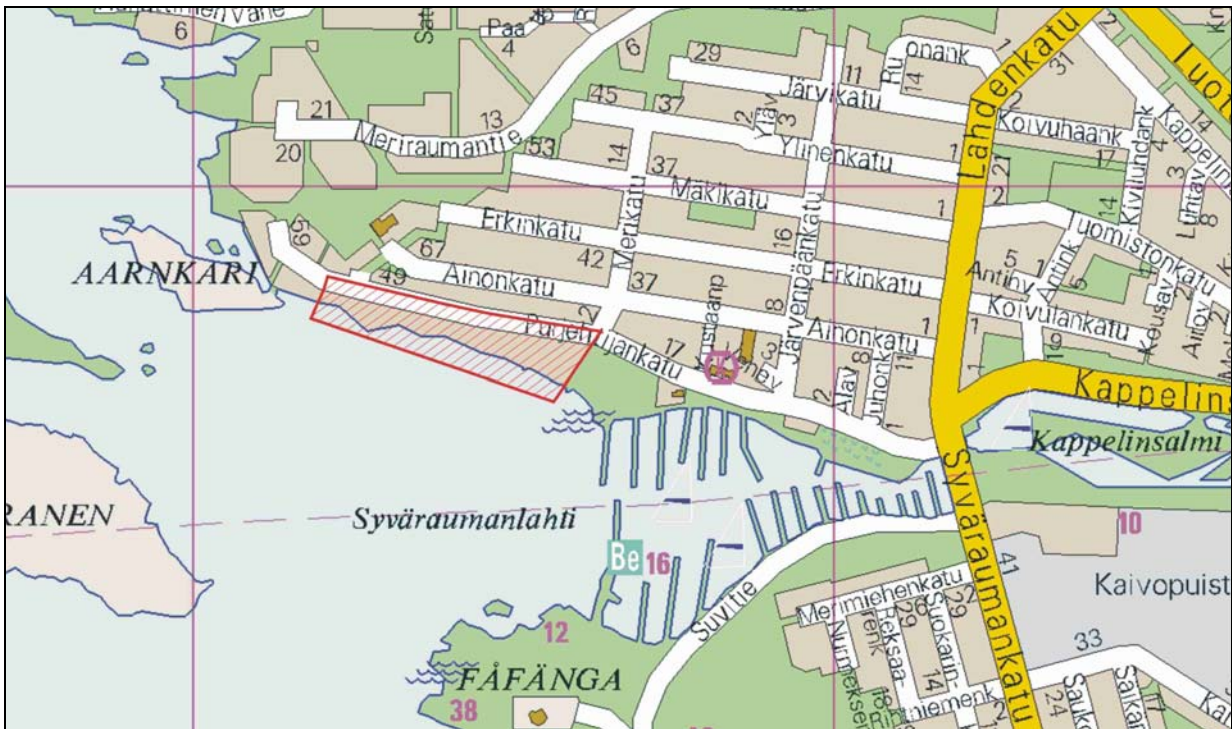


Rauman kaupunki

Korttelin 805 (Purjehtijankatu)

Asemakaavamuutoksen selostus

- Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 15.10.2003 päivättyä asemakaavakarttaa.
- Asemakaavan ajanmukaistaminen kiinnittäen erityistä huomiota alueen kulttuurihistoriallisen arvon säilymiseen.



Asemakaavan muutos koskee Rauman kaupungin 8. kaupunginosan kortteliä 805 sekä katu- ja vesialueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Rauman kaupungin 8. kaupunginosan kortteli 805 sekä katu- ja vesialueet.

Kaavamuutoksen hyväksymisen yhteydessä hyväksytään myös sitova tonttijako: 8-805-23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 ja 40. Tontilla 8-805-18 on voimassa sitova tonttijako, jota ei tällä kaavalla muuteta.

Kaavan laatija:

RAUMAN KAUPUNGIN TEKNINEN VIRASTO / KAAVOITUS

Kaavoitusarkkitehti Mervi Tammi

Kanalinranta 3

26100 Rauma

Puh. 02 834 3664

Vireilletulo: Kaavoituskatsaus 2001

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto

§

Selostuksen sisällysluettelo

RAUMAN KAUPUNKI	1
KORTTELIN 805 (PURJEHTIJANKATU).....	1
SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	2
TIIVISTELMÄ.....	3
KAAVAPROSESSIN VAIHEET	3
ASEMAKAAVAN MUUTOS	3
1. LÄHTÖKOHDAT	4
1.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	4
1.1.1. Alueen yleiskuvaus	4
1.1.2. Luonnonympäristö	4
1.1.3. Rakennettu ympäristö.....	4
1.1.4. Maanomistus.....	5
1.2. SUUNNITTELUTILANNE.....	5
1.2.1. Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	5
2. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
2.1. SUUNNITTELUN VAIHEET	7
2.1.1. Valmistelu	7
2.1.2. Asemakaavan muutosluonnos.....	8
2.1.3. Asemakaavan muutosehdotus.....	9
2.1.4. Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö.....	10
2.2. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	10
2.2.1. Seutukaava.....	10
2.2.2. Seutukaavan M2 määräyksestä poikkeaminen.....	11
2.2.3. Asemakaava	11
2.2.4. Muut selvitykset	11
2.3. ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	12
3. ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
3.1. KAAVAN RAKENNE, ALUEVARAUKSET JA VAIKUTUKSET.....	13
3.2. YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	15
3.3. YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	15
3.4. KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	15
4. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	15
4.1. RAKENTAMISTAPAHOJJEET	15
4.2. TULKINTAHOJJEET.....	15
4.3. TOTEUTTAMINEN	16

Liiteasiakirjat:

1. Tilastolomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Ote seutukaavasta
4. Ote yleiskaavasta
5. Ote hakemistokartasta
6. Laatumispäätös / Rauman kaupungin kaavoitusjaosto 8.3.2001
7. Selvitys nykytilanteesta
8. Selvitys rakennuskannasta
9. Yhteenveto asukkaille tehdystä kyselystä
10. Kartta kaavaehdotuksen mukaisista muutoksista nykytilaan
11. Rakentamistapaohjeet
12. Poistettava kaava 1:2000
13. Asemakaavakartta 1:2000

TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin vaiheet

KVJ 8.3.2001 43 §

Kaavoitusjaosto päätti kokouksessaan 8.3.2001, että korttelin 805 asemakaavan muutokseen ryhdytään.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin 27.11.2001 ja sen vireille tuloa ilmoitettiin joka talouteen jaetussa kaavoituskatsauksessa sekä kaavoituksen www-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin kiinteistönomistajille, lähinaapureille ja eri viranomaisille tiedoksi.

Alustava kaavaluonnos esiteltiin kaava-alueen asukkaille asukastilaisuudessa 14.1.2002.

KVJ 4.3.2003

18 § Jaosto käsitteli alustavaa kaavaluonnosta.

19 § Jaosto hyväksyi kaupungingeodeetin esityksen tonttien ja rakennuspaikkojen myyntiehtojen täydentämisestä korttelissa 805.

20 § Jaosto päätti kaava-alueen laajentamisesta koskemaan koko korttelia 805.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 20.3.-3.4.2003.

KVJ 10.6.2003 69 §

Jaosto käsitteli saadut lausunnot ja huomautukset, niiden vastineet ja rakentamistapaohjeet.

KVJ 9.10.2003 120 §

Jaosto käsitteli yhden huomautuksen ja Satakuntaliiton lausunnon sekä niiden vastineet. Kaavoitusjaosto hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen ja päätti, että se asetetaan virallisesti nähtäville ja että siitä pyydetään kansanterveysystyön kuntayhtymän valvontajaston lausunto.

Kaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä 23.10.-24.11.2003.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutosalue sijaitsee Syvärauman asuinalueen etelälaidalla meren rannassa. Alue kuuluu Satakunnan seutukaavassa kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi luokiteltuun Syvärauman ranta-alueeseen.

Alueella on voimassa 27.6.1961 vahvistettu asemakaava. Kaava on joiltain osin vanhentunut ja vaatii ajanmukaistamista. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan rakennusoikeuden määrää ja sijoittelua tonteilla sekä arvioidaan alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ja kaavan vaikutusta niihin. Suunnittelun haasteena on sovittaa yhteen nykyaikaisen asumisen tarpeet ja kulttuurihistoriallisen arvon säilyttäminen.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen aloitetaan sen saatua lainvoiman.

Asemakaavaan liittyy rakentamistapaohjeet.

1. LÄHTÖKOHDAT

1.1. Selvitys suunnittelualan oloista

1.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue kuuluu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi luokiteltuun Syvärauman ranta-alueeseen. Se sijaitsee Syväraumanlahden pohjoisrannalla hyvin näkyvällä paikalla. Kaava-alue liittyy Syvärauman omakotitaloalueeseen ja on ainoita kohtia, joissa alue ulottuu aivan meren rantaan. Jyrkästi nouseva rinne asettaa alueen rakennukset tasaista maastoa selkeämmin esille ja kortteli muodostaa tärkeän maisemanäkymän lahden vastapuolella Fáfengan niemessä sijaitseville virkistysalueelle ja tapahtumapaikoille.



Purjehtijankadun ja sen pohjoispuolisen korttelin kannalta merkittävää ovat merelle aukeavat näkymät. Vuoden 1961 kaavassa on rakennusalan ja rakennusten etäisyyden määrittelyillä säädelty katuvarren sulkeutuneisuutta. Kapeista tonteista huolimatta on kadun varsi saatu rytmitettyä siten, että rakennusten väliin jää riittävästi tilaa näkymille. Kaavanvastaiset ratkaisut monin paikoin heikentävät näkymien syntymistä ja muodostavat massiivisia kokonaisuuksia.

1.1.2. Luonnonympäristö

Kaava-alueen ranta nousee jyrkästi. Korkeuserot tonteilla ovat 3-7m. Maaperä on kalliosta ja alkuperäinen puusto on mäntyvaltaista. Pihat on muokattu puutarhamaisiksi ja rantoja on paikoin käsitelty niin, että ne eivät ole luonnontilaisia.

Alue sijaitsee suurelta osin tulvavaara-alueella.

1.1.3. Rakennettu ympäristö

Alun perin väljästi tonteilla kallioiden lomassa sijainnut rakennuskanta on vähitellen kaatoamassa alueelta. Uudempi rakennuskanta sijaitsee kapeilla tonteilla tiukasti kadun varressa. Vanhat rakennukset ovat pienehköjä harjakattoisia puurakennuksia. Uudemmat rakennukset ovat tiili- tai rappauspintaisia ja kookkaampia.

Kaava-alueen vanhimmat rakennukset ovat 1910-luvulta ja uusin vuodelta 2002. Puolet rakennuksista on rakennettu ennen 1950-lukua ja puolet sen jälkeen. Suuri osa alueen piharakennuksista on rakennettu ainakin ennen 1960-lukua, osa jopa aivan 1900-luvun alussa.

Ranta on perinteisesti ollut rakennettu. Sinne on aikojen kuluessa muodostunut hyvin pienimittakaavainen ja nykypäivään asti säilynyt rantarakennusten vyöhyke. Rannassa sijaitsevat rakennukset ovat saunoja, venevajoja ja muita pieniä vajoja. Monilla laitureilla on sijainnut myös pieniä uimakoppeja.

Vuonna 1961 vahvistetun asemakaavan mukaan alueen tonteilla on rakennusoikeutta 250 m² asuintiloja varten ja sen lisäksi 40 m² talousrakennusta varten. Vain viidellä tontilla 17:stä ei rakennusoikeutta ole ylitetty asuinrakennusten eikä talousrakennusten osalta. Seitsemällä tontilla kokonaisrakennusoikeus ylittyy. Ylitykset ovat 10 - 150 m². Tonttien tehokkuusluvut vaihtelevat välillä 0,08 – 0,57.

Kaava-alueen katu ja kunnallistekniikka sijaitsevat korttelin pohjoispuolella, tonttien korkeammassa päässä. Riittävän padotuskorkeuden saavuttamiseksi rakennukset on sijoitettava tonteilla kadun varteen. Muussa tapauksessa joudutaan jätevedet pumppaamaan viemäriverkostoon.

1.1.4. Maanomistus

Kaava-alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Tonttien eteläpuolella määräalojen ja tonttien rajat eivät yhtene kaikissa kohdissa, jonka vuoksi rantaa on jäänyt pieniä suikaleita tilojen määräaloihin kuuluvaa maata. Rantakaistale tonttien ja rantaviivan välissä sekä kaistale vesialuetta ovat kaupungin omistuksessa. Pienen suikaleen maata omistaa kalastusosuuskunta.

1.2. Suunnittelutilanne

1.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Seutukaava

Alueella on voimassa 11.1.1999 vahvistettu Satakunnan seutukaava 5. Seutukaavan mukaan alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Yleismääräyksen M 68 mukaan kulttuurihistoriallisesti arvokkailla alueilla ja kohteissa tulee yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja rakentamisessa erityistä huomiota kiinnittää kulttuurihistoriallisen arvon säilymiseen. Yleismääräyksen M 2 mukaan taajamatoimintojen alueilla tulee yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa meren, järvien, jokien ja muiden vesistöjen rantavyöhyke osoittaa ensisijaisesti virkistysalueiksi ja muiksi vapaiksi rannoiksi. Kaavoitettaessa rantoja rakentamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota mahdolliseen tulva- ja vyörymisvaaraan.

Yleiskaava

Rauman Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt oikeusvaikutteettoman yleiskaavan 25.8.2003. Yleiskaavasta on valitettu, eikä se ole vielä lainvoimainen. Aiempi osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 1969. Tätä yleiskaavaa ei ole vahvistettu.

Uuden yleiskaavan mukaan kaavoitettava kortteli 805 on asuntoaluetta. Asuntoalueen pohjoispuolelle Purjehtijankadulle on merkitty ulkoilureitti.

Asemakaava

Alueella on voimassa 27.6.1961 vahvistettu asemakaava.

Asemakaavan mukaan alueen kullekin tontille saa rakentaa enintään kolme asuntoa käsittävän, enintään viisi metriä korkean omakotirakennuksen, jonka ullakosta enintään ²/₃ saa sisustaa asuinhuoneiksi, asuinrakennuksen rakennusala saa olla enintään 150 m², lisäksi saa rakentaa enintään 40 m² suuruisen talousrakennuksen.

Rakennusjärjestys

Rauman kaupungin rakennusjärjestys tuli voimaan 1.1.2002.

Tonttijako- ja rekisteri

Kaava-alueella sijaitseville tonteille on hyväksytty tonttijaot, tonteille 8-805-5...17 vuonna 1963, tontille 8-805-18 vuonna 1971 ja tonteille 8-805-19...22 vuonna 1974.

Tontit on merkitty kiinteistörekisteriin lukuun ottamatta tontteja 8-805-9, 21 ja 22. Kaava-alue käsittää myös kiinteistörekisterissä olevaa yleistä aluetta 8-9901-0.

Lisäksi kaava-alue käsittää maanmittaustoimiston ylläpitämässä kiinteistörekisterissä olevia rekisteriyksiköitä 401-1-175, 401-1-196, 401-1-204 ja 401-1-389 sekä yhteistä vesialuetta 401-876-4.

Pohjakartta

Pohjakartan on laatinut Rauman kaupungin teknisen viraston kiinteistö- ja mittaus-toimi ja se täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284/99 vaatimukset.

Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Rauman kulttuurihistoriallisen täydennysselvityksen 1978 mukaan Syvärauman koulut ja ympäristö on luokiteltu rakennushistoriallisesti ja miljööön kannalta arvokkaaksi kohteeksi. Purjehtijankadun rantakortteli kuuluu kyseiseen alueeseen. Kohde on mukana myös Satakunnan seutukaavaliiton v.1990 julkaisemassa Satakunnan rakennusperinneselvityksessä:

Syvärauma on entistä maalaiskunnan aluetta, jossa on vanhaa vapaasti sijoittunutta mäki- ja ranta-asutusta, rakennuskaavan mukaista järjestettyä asutusta ja kaupungin laatiman asemakaavan mukaista uutta rakennuskantaa. Huolimatta sekavasta ympäristöstä ovat monet alueen vanhat rakennukset säilyttäneet vanhan ilmeensä hyvin. Niiden julkisivuja leimaavat vuosisadan vaihteen jälkeiset vuoraukset. Kooltaan ja muodoltaan rakennukset ovat vaihtelevia. Koulu lähistöineen muodostaa selkeän ympäristökokonaisuuden.

2. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

2.1. Suunnittelun vaiheet

2.1.1. Valmistelu

Korttelin asukkaat tekivät aloitteen korttelin kaavoittamisesta. He ovat esittäneet asemakaavan muuttamista siten, että kellariin ja ullakolle voidaan rakentaa kerrosalaan laskettavia tiloja ja että rakennusoikeutta korttelissa lisätään.

KVJ 8.3.2001 43 §

Kaavoitusjaosto päätti kokouksessaan, että asemakaavan muuttamiseen ryhdytään. Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin joka talouteen jaetussa kaavoituskatsauksessa sekä kaavoituksen www-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 27.11.2001.

Selvitys alueesta ja sen kulttuurihistoriallisista arvoista valmistui keväällä 2001.

Alueen asukkaille lähetettiin kysely 27.12.2001, jolla pyrittiin selvittämään kiinteistöjen nykytilannetta, rakentamis- ja korjaussuunnitelmia sekä tarpeita kaavamuutoksen suhteen. Kyselyn perusteella laadittiin raportti, joka annettiin tiedoksi kaavoitusjaostolle 21.2.2002.

14.1.2003 pidettiin asukastilaisuus Syvärauman koululla, jossa esiteltiin alustava kaavaluonnos ja kerrottiin ranta-alueen lunastukseen liittyvistä asioista.

KVJ 4.3.2003 18 §

Alustava luonnos sekä ehdotus luonnokseksi esiteltiin kaavoitusjaostolle 4.3.2003 kokouksessa. Samalla kerrottiin kaavan periaatteista. Jaosto päätti, että asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville MRL 62 §:n mukaan ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot.

KVJ 4.3.2003 20 §

Kaavoitusjaosto käsitteli kokouksessaan 4.3.2003 hakemuksia, joissa esitettiin kaavamuutosalueen laajentamista koskemaan korttelin 805 tonttia 18 ja korttelia 843. Jaosto päätti, että kaava-alueita laajennetaan koskemaan koko korttelia 805 ja että korttelin 843 osalta kaavamuutokseen ei ole syytä tässä vaiheessa ryhtyä.

KVJ 4.3.2003 19 §

Kaavoitusjaosto hyväksyi kaupungingeodeetin esityksen tonttien ja rakennuspaikkojen myyntiehtojen täydentämisestä korttelissa 805. Jaosto pyysi, että kaupunginhallitus ryhtyy toimenpiteisiin yleispäätöksen tekemiseksi lisäalueiden myymisestä korttelin 805 tontteihin kaupungin omistamasta määräalasta 684-401-876-4-M602 seuraavilla ehdoilla:

1. Myyntihinta on 25,00 euroa/m², kun kaavatontin kokonaisrakennusoikeus on uuden asemakaavan mukaan 290 kerros-m². Mikäli tontin rakennusoikeus poikkeaa tästä, yksikköhintaa korotetaan tai alennetaan rakennusoikeuksien suhteessa. Hinta on voimassa toistaiseksi.
2. Mikäli myytävän alueen pinta-ala ylittää 200 m², yksikköhintaa alennetaan ylittävältä osalta 20 % ja mikäli myytävä alue on yli 400 m², alennus on ylittävältä osalta 40 %.
3. Mikäli yhteisomistuksessa olevan rekisteritontin omistajat ovat jakaneet tontin alueen lainhuudatetuiksi määräaloiksi tai he ovat tehneet tontin alu-

een hallinnan jakoa koskevan kirjatun sopimuksen ja kullekin määräalalle tai hallinta-alueelle on uudessa kaavassa osoitettu itsenäinen, tarvittaessa eri tonteille jaettavissa oleva rakennusoikeus, lisäalueen yksikköhinta voidaan määrätä tämän rakennusoikeuden perusteella omistaja- tai haltija-kohtaisesti. Lisäalueen omistus- tai hallintaoikeuden alueellisesta jakamisesta yhteisomistajat sopivat kauppakirjassa.

4. Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa. Omistus- ja hallintaoikeus siirtyy heti ostajalle.
5. Ostaja vastaa lisäalueen lainhuudatus- ja lohkomiskustannuksista.
6. Tekninen lautakunta ratkaisee harkinnanvaraisissa ja epäselvissä tapauksissa myynnin edellytykset.
7. Tekninen virasto allekirjoittaa kauppakirjat ja määrää lisäksi tarvittavat muut ehdot.

2.1.2. Asemakaavan muutosluonnos

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 20.3.- 3.4.2003.

Asemakaavan muutosluonnoksesta pyydettiin lausunnot tekniseltä lautakunnalta, ympäristölautakunnalta, kirjasto- ja kulttuurilautakunnalta, Satakuntaliitolta ja Satakunnan Museolta. Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävillä olon aikana saatiin asukkailta yhteensä yhdeksän huomautusta. Yksi huomautus saapui 10.6.2003.

Saadut lausunnot:

- Teknisellä lautakunnalla ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.
- Ympäristölautakunnalla ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.
- Kulttuuri- ja kirjastolautakunnalla ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.

Satakuntaliitto antaa lausunnon myöhemmin yhdessä Satakunnan Museon kanssa.

Saadut huomautukset:

Huomautuksissa toivottiin lisää rakennusoikeutta ja rakennusoikeuden määräytymisen perusteeksi haluttiin tehokkuuslukua. Myös kerroskorkeutta haluttiin lisää. Joissain huomautuksissa rakennusten sijoittaminen tonteilla haluttiin vapaammaksi ja joissain huomautuksissa haluttiin luonnoksessa esitetystä vielä tiukempaa sijoittamisen määrittelyä. Asukkailla oli myös huomautettavaa lunastettavan ranta-alueen koosta ja hinnasta.

Kaavaluonnokseen tehtiin lausuntojen ja huomautusten perusteella seuraavat muutokset:

- Tonttien välisiä rakentamistehokkuuden eroja kavennettiin nostamalla tonttitehokkuuden alarajaa
- Rantaan rajoittuvien rakennusalojen rakennusoikeudeksi osoitetaan 25 k-m².

10.6.2003 KVJ 69 §

Kaavoitusjaosto käsitteli kokouksessaan lausunnot ja huomautukset sekä niiden vastineet ja rakentamistapaohjeet. Jaosto hyväksyi rakentamistapaohjeet ja kaavoittajan vastineet sekä päätti, että asemakaavan muutosehdotus laaditaan niiden mukaisesti.

Yksi huomautus saapui 10.6.2003.

Lausunto 30.6.2003

Satakuntaliitto yhdessä Satakunnan museon kanssa laatimassaan lausunnossa huomauttaa seuraavaa:

- Satakuntaliitto pitää tässä tapauksessa perusteltuna poiketa seutukaavan 5 yleismääräyksestä (M2), mutta perustelut on esitettävä asemakaavan selostuksessa omana kohtanaan.
- Seutukaavan yleismääräyksen ja maisemallisten tekijöiden perusteella liitto esittää, että rakentamista ei asemakaavassa osoiteta 10 metriä lähemmäksi keskiveden mukaista rantaviivaa.
- Asemakaavan selostukseen pitäisi liittyä selvitys olemassa olevasta rakennuskannasta.
- Mikäli alueella on säilytettäviä kulttuurihistoriallisia arvoja, tulisi niiden suojelutavoite ottaa kaavassa asianmukaisesti huomioon.
- Satakuntaliitto esittää, että asemakaavan muutokseen sisällytetään seuraava koko kaava-alueita koskeva yleinen määräys: Alueella on kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Rakentamisessa ja muissa toimenpiteissä tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen.
- Asemakaavassa rakennusalojen tarkoituksenmukaisella määrittämisellä ja sijoituksella tulee turvata näkymien säilyminen Purjehtijankadulta merelle.

Kaavaluonnokseen tehtiin lausunnon perusteella seuraavat muutokset:

- Perustelut poikkeamisesta Seutukaavan 5 yleismääräyksestä (M2) lisättiin kaavan selostukseen omana kohtanaan.

2.1.3. Asemakaavan muutosehdotus

Kaavaa tarkistettiin edelleen kerroskorkeuksien, rakennusoikeuslukujen ja rakennusalojen osalta. Muutoksista tiedotettiin korttelin asukkaille kirjeellä. Myös rakentamistapaohjeita on tarkennettu.

9.10.2003 KVJ 120 §

Kaavoitusjaosto käsitteli kokouksessa myöhässä saapuneen huomautuksen ja Satakuntaliiton lausunnon sekä niiden vastineet. Kaavoitusjaosto hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen ja päätti, että se asetetaan virallisesti nähtäville ja että siitä pyydetään kansanterveystyön kuntayhtymän valvontajaoston lausunto. Valvontajaostolla ei ollut huomautettavaa kaavasta.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisen jälkeen kaavakarttaan muutettiin siten, että rantaviivan paikka tulkittiin uudelleen tonttien 25, 27, 38 ja 39 kohdalta.

Asemakaavan muutosehdotus oli virallisesti nähtävillä 23.10-24.11.2003. Nähtävillä olosta ilmoitettiin kuulutuksella kiinteistönomistajille ja lähinaapureille kirjeellä. Nähtävillä olon aikana kaavasta jätettiin seitsemän muistutusta. Muistutukset koskivat rakennusoikeutta, rakennusten sijoittamista, lunastettavan maan hintaa ja kokoa, kaavamaksuja ja merinäkyviä.

Lounais-Suomen ympäristökeskukselta saatujen kommenttien perusteella rakentamistapaohjeisiin tehtiin muutamia tarkennuksia.

2.1.4. Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi kaava-alueen kiinteistönomistajille ja lähinaapureille, kaupungin eri viranomaisille ja lautakunnille, Satakuntaliitolle ja Lounais-Suomen ympäristökeskukselle.

Asukkaille lähetettiin kysely, josta tehty raportti annettiin tiedoksi kaavoitusjaostolle.

Kaava-alueen asukkaille järjestetyssä asukastilaisuudessa esiteltiin alustava kaavaluonnos ja keskusteltiin siihen liittyvistä asioista. Lisäksi asukkailla oli mahdollisuus varata henkilökohtainen neuvottelu-aika. Asiasta tiedotettiin kirjeellä.

Asemakaavanluonnoksen nähtävillä olosta tiedotettiin kirjeellä kiinteistönomistajille ja lähinaapureille ja siitä pyydettiin tarvittavat lausunnot. Asemakaavaluonnoksesta saatiin yhdeksän huomautusta nähtävillä olon aikana ja yksi sen jälkeen. Huomautukset ja vastineet niihin käsiteltiin kaavoitusjaoston kokouksessa. Kokouksen pöytäkirjaote lähetettiin tiedoksi huomautuksen tekijöille.

Asemakaavasta neuvoteltiin Lounais-Suomen ympäristökeskuksen ylitarkastaja Tuomo Knaapin kanssa Raumalla 11.6.2003.

Alustavasta kaavaehdotuksesta lähetettiin kirje ja kaavakartta asukkaille 25.9.2003.

Rantaan rakentamisesta ja rakentamistapaohjeista pyydettiin kommentteja Lounais-Suomen ympäristökeskukselta.

2.2. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutos laaditaan vanhentuneen kaavan ajanmukaistamiseksi. Lähtökohdina ovat nykytilanne, asukkaiden esittämät toiveet, tasapuolisuuteen pyrkiminen ja kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen huomioiminen.

Alueella tehdyt kysely, selvitys rakennuskannasta ja selvitys alueen nykytilanteesta ja kulttuurihistoriallisista arvoista sekä Satakunnan seutukaava ovat olleet pohjana tavoitteiden asettelussa.

2.2.1. Seutukaava

Seutukaavassa on kaavoitettavalle alueelle asetettu kulttuurihistoriallisia arvoja ja rantavyöhykettä koskevia tavoitteita. Aluetta koskevat yleismääräykset M68 ja M2:

M68 Kulttuurihistoriallisesti arvokkailla alueilla ja kohteissa tulee yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja rakentamisessa erityistä huomiota kiinnittää kulttuurihistoriallisen arvon säilymiseen.

M2 Taajamatoimintojen alueilla tulee yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa meren, järvien, jokien ja muiden vesistöjen rantavyöhyke osoittaa ensisijaisesti virkistysalueiksi ja muiksi vapaiksi rannoiksi. Kaavoitettaessa rantoja rakentamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota mahdolliseen tulva- ja vyörymisvaaraan.

Suurimpana haasteena korttelin 805 suunnittelussa ja rakentamisessa on nykyaikaisen asumisen tarpeiden sovittaminen alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseen. Alue koostuu muutamista perinteisistä pienimittakaavaisista puurakennuksista ja uusista hyvin massiivisista kivirakennuksista. Kontrasti uusien ja vanhojen rakennusten välillä on huomattava. Toisaalta kulttuurihistoriallisia arvoja ja kadun vastakkaisen puolen asukkaiden oikeuksia ajatellen suuria rakennuksia ei alueelle pidä rakentaa, mutta toisaalta rakennusoikeuden epätasainen jakaantuminen korttelissa asettaa asukkaat eriarvoiseen asemaan. Näistä seikoista johtuen on kaavamuutoksen yhdeksi tavoitteeksi asetettava se, miten suuria rakennusoikeuden vaihteluita pystytään tasaamaan ja hyvittämään vähemmän rakennusoikeutta saaneille

2.2.2. Seutukaavan M2 määräyksestä poikkeaminen

Määräyksen M2 mukaan rantavyöhyke tulisi osoittaa virkistyskäyttöön. Tontit ovat kuitenkin perinteisesti ulottuneet rantaan asti ja sinne on aikojen kuluessa muodostunut hyvin pienimittakaavainen ja nykypäivään asti perinteisenä säilynyt rantarakennusten vyöhyke. Ranta-alueen muuttaminen yleiseen virkistyskäyttöön tuhoaisi rakennukset. Lisäksi rannan yleinen käyttö tulisi olemaan erittäin hankalaa tai jopa mahdotonta. Näiden syiden perusteella on ranta-alue liitetty kaavassa tontteihin.

2.2.3. Asemakaava

Vuoden 1961 asemakaavassa on rakennusalojen sekä koko- ja korkeusmääritysten avulla pyritty takaamaan näkymien ja sopivan mittakaavan säilyminen alueella. Kaava on ollut erittäin tasapuolinen korttelin 805 asukkaille ja myös Purjehtijankadun pohjoispuolisen korttelin asukkaille. Rakennusoikeus on ollut sama kaikilla tonteilla ja vastakkaisen korttelin merinäkömät on säilytetty. Asemakaavaa ei kuitenkaan ole noudatettu ja kaavan tavoitteet ovat jääneet saavuttamatta.

Vuoden 1961 asemakaavan mukaiset tavoitteet tulee ottaa huomioon kaavatyössä.

2.2.4. Muut selvitykset

Kysely

Kyselyn perusteella asukkaat haluavat uudelta kaavalta, että pienten rantasaunojen ja -vajojen rakentaminen olisi mahdollista. Vain harvat toivoivat lisää rakennusoikeutta siten, että asuinrakennusten kellari- ja ullakkotiloja voisi muuttaa asuintiloiksi.

Alueen asukkaat toivoivat, että vanha perinteinen ympäristö säilyy ja uudisrakentaminen sopeutuu siihen. Monissa vastauksissa toivottiin kaavan rajoittavan rakennusten korkeutta ja massiivisuutta, jotta alueen väljyys ja näkömät merelle säilyisivät.

Selvitys alueen nykytilanteesta ja kulttuurihistoriallisista arvoista

Alueesta tehdyn selvityksen mukaan Syväraumanlahden pohjoisranta on merkittävä maisemallinen elementti. Epäkohdista huolimatta alueella on säilynyt sellaisia arvoja, joita pitää edelleen vaalia. Muun muassa pienimittakaavaisuus, rakentamisen vyöhykkeet ja merelliset näkömät ovat alueelle ominaisia piirteitä.

Suurimmat ongelmat alueella aiheutuvat kaavan vastaisesta rakentamisesta. Seurauksena ovat suuret erot rakennusoikeuden määrissä. Kaavasta on poikettu muuan muassa kerroskorkeudessa, rakennettavan alan koossa ja rakennuksen sijoittamisessa.

Selvityksessä todetaan ranta-alueesta, että sen käyttö puistona tuntuu epärealistiselta. Vaikka puistoalue muodostettaisiin rantaan, sen käyttö jäisi luultavasti hyvin vähäiseksi.

Lisäksi se voisi vaarantaa rannassa olevien venevaja- ja saunarakennusten säilymistä. Pienimittakaavaisen rantarakentamisen vyöhykkeen häviäminen olisi suuri menetys alueelle.

2.3. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Rakentamisen määrä

Kaavatyön yhteydessä on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja rakennusoikeuden määrille ja sen sijoittamiselle.

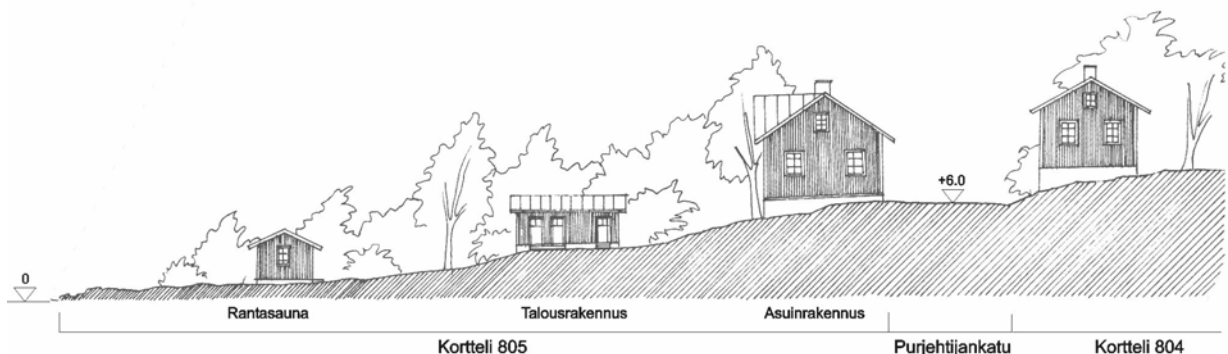
Kaavatyön aikana päädyttiin siihen, että asemakaavan muutoksella ei tulla sallimaan alueen uusimman rakennuskannan kaltaista massiivista rakennustapaa. Suurimittakaavaisen rakentamisen salliminen tuhoaisi alueen kulttuurihistorialliset arvot ja heikentäisi kadun pohjoispuolella sijaitsevien kiinteistöjen arvoa peittämällä rakennuksista tai pihoilta aukeavat merinäkyvät. Lisäksi kyselyn perusteella suurin osa alueen asukkaista toivoi, että kaavalla rajoitettaisiin rakentamisen volyyymiä.

Kaava-alueen tontit ovat keskenään erilaisia ja olosuhteet rakentamiselle vaihtelevat. Tontit ovat pääsääntöisesti hyvin kapeita. Viemäröinnin sijainnin takia järkevät rakennuspaikat sijoittuvat kadun varteen. Käytävissä olevien rakennuspaikkojen koko ei vaihtele suuresti tonteittain, vaikka tontit ovat keskenään erikokoisia. Tästä syystä rakennusoikeuden määrittäminen tehokkuusluvulla ei tuota tasapuolista tulosta. Kaavassa rakennusoikeudet on ilmoitettu lukuina.

Kapeista tonteista johtuen rakennusalat muodostuvat kohtalaisen pieniksi. Tontikohtaiset maasto-olosuhteet vaikuttavat merkittävästi käytävissä olevan kerrosalan määrään. Nykyisten rakennusten rakennuspaikat vaihtelevat hyvin loivasta erittäin jyrkkään rinteeseen. Joissain rakennuksissa kellarit olisi mahdollista käyttää pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi tiloiksi ja joissain ei kellaria ole lainkaan. Kerroskorkeudet tulee määrittää tontikohtaisesti.

Rakennusten sijoittaminen

Voimassa olevassa kaavassa kaikki asuinrakennusten rakennusalat on sijoitettu kadun varteen. Viemäriverkon sijainnin ja katukuvan kannalta kyseinen ratkaisu on toimiva. Lisäksi asuinrakennusten vapaa sijoittaminen kapeille tonteille saattaisi aiheuttaa ongelmia naapuritonttien yksityisyydelle. Alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen kannalta on kuitenkin tärkeää näkymien säilyminen kadulta merelle.



Korttelin rakentamistavalle on ominaista rakennusten sijoittaminen tonteille vyöhykkeisesti. Lähimpänä katua sijaitsevat asuinrakennukset, tontin sisäosissa talousrakennukset ja rannan tuntumassa pienimittakaavaiset ratasaunat ja -vajat. Vyöhykkeisen rakentamistavan on katsottu kuuluvan alueen arvoihin ja se tulee säilyttää.

Tasapuolisuus

Rakennusoikeuden määrässä ja sijoittamisessa on otettava huomioon tontinomistajien tasapuolinen kohtelu. Tilannetta hankaloittavat voimassa olevasta kaavasta poikkeavat rakennukset, joiden seurauksena alueen rakennusoikeus on jakautunut epätasaisesti.

Tasavertaisuutta arvioitaessa on korttelin 805 tonttien lisäksi otettava huomioon Syvärauman kaava. Syvärauman kaava-alueeseen kuuluvilla tonteilla tehokkuus on 0,3. Vähimmäisrakennusoikeus on kuitenkin 290 m². Tonttikoko vaihtelee noin 500 m² ja 1500 m² välillä. Keskimääräinen tonttikoko on noin 800-900 m². Eli rakennusoikeus tonteittain vaihtelee 290 m² ja 450 m² välillä ja todellinen tonttitehokkuus vaihtelee välillä 0,3 - 0,6.

Korttelin 805 tonttien tehokkuudet vaihtelevat välillä 0,23 - 0,54. Tehokkuuksien vaihtelua on pyritty korvaamaan siten, että tehokkuus vaikuttaa tonttiin liitettävän rantamaan hintaan.

3. ASEMAKAAVAN KUVAUS

3.1. Kaavan rakenne, aluevaraukset ja vaikutukset

Kaava-alue on kokonaan erillispientalojen korttelialuetta lukuun ottamatta yhtä tonttia, joka on asuinpientalojen korttelialuetta. Kortteli on kiinteä osa laajaa pientaloaluetta.

Kaavan periaatteita:

- Rantapuistosta luopuminen
- Rakentamisen vyöhykkeiden säilyttäminen
- Näkymien säilyttäminen kadulta merelle
- Pienimittakaavaisuus
- Asukkaiden mahdollisimman tasapuolinen kohtelu

Ranta-alue

Kaavassa on päädytty ratkaisuun, jossa tontit on ulotettu kaupungin omistamalle ranta-kaistaleelle. Ranta-alue on käytännössä ollut kiinteistönomistajien hallinnassa eikä sillä ole ollut merkitystä virkistyskäytön kannalta alueen muille asukkaille.

Kaava mahdollistaa kuuden korkeintaan 25 m²:n suuruisen saunan tai vajan rakentamisen ranta-alueelle olemassa olevien rakennusten lisäksi. Kaavaa koskevan yleismääräyksen mukaan rakennuksista mahdollisesti tulevia jätevesiä ei saa laskea vesistöön eikä puhdistamattomana maaperään. Rakentamistapaohjeissa on annettu määräyksiä ranta-rakennusten sijoittamisesta, muodosta ja julkisivuista.

Rakentamisen vyöhykkeet

Kaavaratkaisulla pyritään säilyttämään korttelin vyöhykkeistä rakentamistapaa ja näkymien säilymistä kadulta ja vastakkaisesta korttelista merelle.

Kaava-alueen korttelin tontit on jaettu vyöhykkeisesti rakennusaloihin. Kaikki asuinrakennusten rakennusalat sijaitsevat kadun varressa viemäriverkon sijainnin ja katukuvan takia.

Talusrakennusten rakennusalat sijaitsevat pääsääntöisesti kadulta katsottuna asuinrakennusten rakennusalojen takana. Talusrakennusten rakennusaloja on yleensä kaksi, joista toinen sijaitsee rannassa.

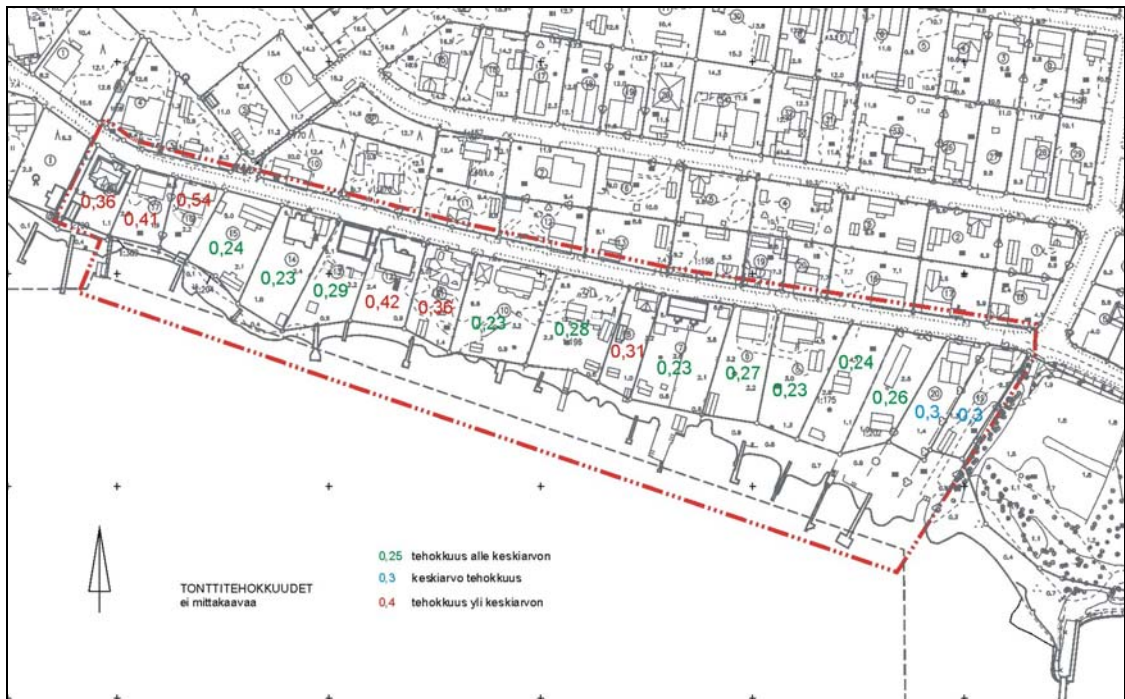
Eri vyöhykkeiden rakennuksista on asemakaavaan liitetyissä rakentamistapaohjeissa annettu erillisiä määräyksiä. Määräyksiä on annettu rakennusten sijoittamisesta, muodosta ja julkisivuista. Määräyksillä pyritään säilyttämään kullekin vyöhykkeelle ominaiset piirteet.



Katuvarren sulkeutuneisuus

Kaavatyön aikana on tutkittu katuvarren sulkeutuneisuutta. Selvityksen perusteella on rakennusalat määritelty siten, että näkymiä kadulta merelle voidaan säilyttää. Tontit ovat keskimäärin 23,8 metriä leveitä ja kaavan mukaiset rakennusalat ovat keskimäärin 16,4 metriä leveitä. Rakennusalan leveyden ja tontin leveyden suhde vaihtelee välillä 0,56 - 0,8.

Tehokkuudet



Kaavan mukaiset tehokkuudet vaihtelevat välillä 0,23 - 0,54. Rantakaistaletta ei ole otettu huomioon tehokkuuksien vertailussa. Tehokkuudet ovat kauttaaltaan suhteellisen korkeat, sillä vastaavan kokoisen tontin tehokkuus on Raumalla yleensä 0,2.

Tonttien rakennusoikeus on merkitty kaavaan rakennusoikeusluvuilla. Rakennusoikeuden määrä vaihtelee välillä 250 - 440 k-m². Rakennusoikeuden vaihteluväli on samaa luokkaa kuin Syvärauman kaavoitetulla alueella yleensä.

Kaavamuutos lisää rakennusoikeuden määrää alueella. Kaavan tavoitteena on ohjata rakentamista siten, että alueelle ominainen ilme, rakenne ja vyöhykkeisyys säilyvät.

3.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan peruslähtökohtana ovat olleet alueen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot. Kaava on laadittu siten, että nämä arvot säilyvät.

3.3. Ympäristön häiriötekijät

Liikenne Arnkariin aiheuttaa vähäistä ja kausiluonteista häiriötä alueella. Asuinrakennukset kadun reunassa suojaavat pihoja liikenteen haitoilta.

3.4. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Korttelialueet:

AO Erillispientalojen korttelialue

AP Asuinpientalojen korttelialue

Asuinpientaloksi osoitettavalla tontilla on kolme asuntoa, jotka omistaja haluaa säilyttää. Muilla tonteilla asuntojen enimmäismäärä on kaksi. Autopaikkamääräys on koko korttelin alueella 1ap/as. Lisäksi korttelia koskee määräys ek, jonka mukaan alueella on noudatettava asemakaavan liitteenä olevia rakentamistapaohjeita.

Rakennusoikeuden määrä on osoitettu rakennusoikeusluvuilla, jotka asuinrakennusten rakennusaloilla vaihtelevat välillä 170-440. Talousrakennusten rakennusoikeudet vaihtelevat välillä 25-55. Rannassa sijaitsevien rakennusalojen rakennusoikeus on kaikilla 25.

Asuinrakennusten kerroskorkeus on määritelty tonteittain. Osalla tonteista voi pääkerroksen lisäksi sijoittaa asuintiloja kellarikerrokseen (3/4kl), osalla voi asuintiloja sijoittaa pääkerroksen lisäksi ullakkokerrokseen (lu2/3, lu1/3) ja osalla tonteista asuintiloja voi sijoittaa sekä kellari- että ullakkokerrokseen (2/3kl/2/3). Kaikkien talousrakennusten kerroskorkeus on I.

Rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeus on määritelty siten, että asuinrakennusten kadunpuoleisen julkisivun enimmäiskorkeus on viisi metriä ja talousrakennusten enimmäiskorkeus on kolme metriä.

4. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

4.1. Rakentamistapaohjeet

Asemakaavaan liittyvät rakentamistapaohjeet.

4.2. Tulkintaohjeet

Ennen vuotta 1950 valmistuneiden rakennusten säilyminen alueella on erityisen suotavaa ja kaavan keskeisten periaatteiden mukaista. Näin ollen talousrakennusten raken-

nusalalla sijaitsevien olemassa olevien asuinrakennusten uudisrakentamiseen verrattava korjaaminen ja vähäinen laajentaminen ovat vähäisiä poikkeamia kaavasta.

4.3. Toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen alkaa heti sen tultua lainvoimaiseksi.

Mervi Tammi
kaavoitusarkkitehti

Kaavatyöhön ovat osallistuneet kaavoitusarkkitehti Mervi Tammi, piirtäjä Riitta Koivukari ja kaavoitusarkkitehti Outi Virola.

Raumalla 28.11.2003

RAUMAN KAUPUNGIN TEKNINEN VIRASTO / KAAVOITUS

Ulla Räihä

asemakaava-arkkitehti