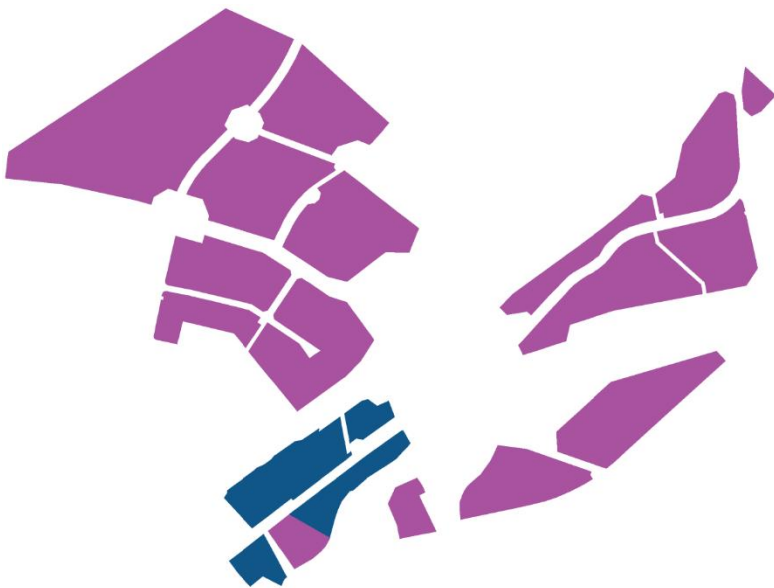


LAKARI - LIINALA

asemakaava ja asemakaavan muutos

RAKENTAMISTAPAOHJEET

20.1.2020



13., 17. ja 26 KAUPUNGINOSAN KORTTELIT:

1316, 1332 osa, 1333, 1334, 1335, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724,
2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617 ja 2618

Liittyy asemakaavaan AK 26-005

Rauma / Tekninen toimiala / Kaavoitus

YLEISTÄ

Kohdealue sijaitsee Luostarinkylän eritasoliittymän läheisyydessä valtatie 8 molemmin puolin. Erityisesti valtatielle 8 mutta myös Pohjoiskehälle, Koillisväylälle ja Lakarinkadulle näkyvät korttelialueet ovat maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittäviä. Alueen rakentaminen luo imagoa niin Lakarin yrittäjäalueelle kuin koko Rauman kaupungille.

Kaava-alueen hulevedet laskevat luoteisimpia osia lukuun ottamatta metsäteollisuuden raakavesikanavaan, josta myös Rauman kaupungin vesilaitos valmistaa talousvettä. Rakavesikanavaan ohjattavien hulevesien puhtaus on siten ensiarvoisen tärkeää. Tärkeää on myös hulevesien määrällinen hallinta tulvien välttämiseksi, koska rakentamisen myötä alueella muodostuvien hulevesien määrä kasvaa.

Näiden rakentamistapaohjeiden tavoitteena on yhdessä kaavamääräysten kanssa varmistaa uudisrakentamisen laadukas toteuttaminen kaupunkikuvallisesti onnistuneella ja ympäristöarvot huomioivalla tavalla.

Rakennushankkeella on oltava pätevyysvaatimukset täyttävä pääsuunnittelija. Tämän tulee ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan ennen varsinaisen rakennusluvan hakua. Rakennustarkastajan kanssa käytävässä keskustelussa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä rakentamistapaohjeet sekä muut huomioon otettavat seikat. Rakentamistapaohjeet täydentävät kaavamerkintöjä ohjaamalla mm. rakennustapaa, tonttijärjestelyitä ja hulevesien käsittelymenetelmiä.

Koko kaava-aluetta koskevat asemakaavan yleismääräykset:

- Alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavarakauppaa.
- Kaava-alueelle ei saa muodostaa uusia asuinrakennuspaikkoja

1. T1-, TY1-, KTY-, KLH- JA ET2-alueet

1.1 TONTTIA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Tonttijako ja rakennusten koordinaatisto

- Pääosin tonttijako on kaavassa jätetty osoittamatta ja tonttijako laaditaan erillisenä. Tonttijaon tulee tukea korttelialueen yhtenäistä koordinaatistoa.
- Korttelialueittain rakennukset tulee pyrkiä rakentamaan samaan koordinaatistoon. Sijoittamalla rakennukset korttelikohtaisesti yhtenevään koordinaatistoon edistetään korttelin yhtenevyyttä (ks. liitekuva 1 =havainnepiirros).

Tonttijärjestelyt:

- Rakennuksen etäisyyden toisen tontin rajasta tulee olla vähintään puolet rakennuksen korkeudesta.
- Piha on syytä jakaa, jos vain mahdollista, ns. edustuspihaan ja ns. tuotantopihaan. Toimisto ja liiketilat sekä asiakassisäännökäynnit suositellaan sijoittamaan edustuspihan yhteyteen kadunpuoleisille tontinosille, tuotantopiha varastoalueineen taas tontin takaosiin.
- Katualueelle rajautuvan ja kadulle näkyvän aidan tulee olla teräs- tai alumiinirakenteinen, visuaalisesti laadukas ja tummaksi käsitelty. Epäsiistit varastoalueet aidataan umpinaisella tai lähes umpinaisella aidalla. Siistit tonttialueet voidaan aidata läpinäkyvällä aidalla.
- Rakennusten sisäänkäynneille järjestetään ajoneuvoliikenteestä erotettu jalankulkuyhteys. Sisäänkäyntien edustat suositellaan kiveämään betoni- tai luonnonkivillä.
- Alueen kaupunkikuvaa ja viihtyvyyttä parannetaan istutuksin ja/ tai olemassa olevaa kasvillisuutta säilyttäen. Tonteilla istutukset keskitetään riittävän suuriksi kokonaisuuksiksi esimerkiksi

pääsisäänkäyntien ja oleskelu- ja taukopaikkojen yhteyteen. Tonttien ja katutilan rajauksia kohennetaan ja elävöitetään niin ikään istutuksin kuitenkin liikenneturvallisuus huomioiden.

- Pysäköintialueet on jäsenöitävä rakentein tai puu- ja pensasistutuksin enintään 50 autopaikan ryhmiin.

1.2 RAKENNUKSIA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

- Rakennusten on muodostettava korttelialueittain selkeitä omaa identiteettiään luovia kokonaisuuksia. Rakennukset on tehtävä julkisivumateriaaleiltaan ja värykseltään kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Rakennusten kaupunkikuvallinen näkyvyys tulee ottaa huomioon rakennuksen suunnittelussa. Eryteisesti valtatielle 8 ja kehäväylille (Pohjoiskehä ja Koillisväylä) näkyvien rakennusten rakentamisessa pyritään edustavaan ja huoliteltuun lopputulokseen.
- Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on teräs- tai kiviaineinen. Lisäksi kortteleiden 1718, 1723, 1724, 2612, 2613, 2614 ja 2615 alueelle saa rakentaa laadukkaita ja ilmeeltään muuhun rakennuskantaan sopeutuvia kangashalleja.
- Rakennusten maksimikorkeus on 30 metriä. Vähäisin osin (=halkaisija maks. 12m) tekniset rakenteet voivat ylittää em. korkeuden.
- Rakennusten tulee olla ilmeeltään tasakattomaisia. Myös loiva harjakatto (maks. 20°) tai kaarikatto ovat sallittuja kattomuotoja.
- Ulosnäkyvät tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa osaksi rakennuksen kokonaisarkkitehtuuria.
- Kattojen väri on harmaa tai musta. Katoille tulevien kattovarusteiden ja piippujen tulee olla katon värisiä.
- Rakennusten sisäänkäyntiosan tulee löytyä helposti ja ne tulee suunnitella yksityiskohtaisesti. Sisäänkäyntialuetta voi korostaa julkisivun poikkeavalla materiaalilla ja väryksellä.

1.3 VALAISTUS JA MAINOSLAITTEET

- Valaistuksessa vältetään häikäisyä ja ympäristöön tarpeettomasti leviävää valoa. Valaistukseen käytetään mahdollisimman matalia valaisimia riittävän tiheästi sijoitettuina. Valaisimien tulee suunnata valo alaspäin.
- Rakennusten julkisivujen valaistuksen tulee tukea rakennusten arkkitehtuuria. Julkisivun valaistuksesta tulee esittää suunnitelma.
- Rakennuksiin asennettavat mainoslaitteet tulee sijoittaa räystäätason alapuolelle.
- Vain seinään kiinnitetyt mainoslaitteet sallitaan. Poikkeuksena on KLH-korttelialue, jolle voidaan rakentaa yksi valtatielle näkyvä mainostorni. Mainostornin valo ei kuitenkaan saa häiritsevästi kohdistua läheisille asuinkiinteistöille.
- Mainoslaitteet ja julkisivun valaistus suunnitellaan ja toteutetaan hillitysti, ympäristöönsä sopeuttaen. Innovatiivinen ja taiteellinen ote valaistussuunnittelussa on kuitenkin mahdollista ja toivottavaa.

1.4 HULEVESIEN KÄSITTELY JA KEMIKAALIEN VARASTOINTI

Rakennuslupaprosessin yhteydessä on esitettävä erillinen sade-, sulamis- ja pintavesien (hulevesien) johtamissuunnitelma

Hulevesien viivytys ja biosuodatus

- Hulevesiä tulee viivyttää ja käsitellä kiinteistöillä siten, että viivytystilavuutta varataan 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Hallintarakenteen tyhjenemisen tulee kestää

vähintään 2 tuntia ja korkeintaan 12 tuntia, ja rakenteella tulee olla ylivuotoreitti toimintahäiriöiden varalta.

- Raakavesikanavan valuma-alueella eli kortteleissa 1316, 1720, 1721, 1722, 1724, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618 sekä korttelissa 1333 TY1-aluetta koskien hulevesien viivytysrakenteen tilavuudesta vähintään 20 % tulee sijaita maanpäällisessä biosuodatuspainanteessa (liitekuva 2). Päälystettyjen piha-alueiden vedet johdetaan viivytykseen biosuodatuksen kautta. Katoilta tulevat puhtaat hulevedet voidaan johtaa viivytysjärjestelmään biosuodatuksen ohi.

Riskienhallinta, kemikaalien varastointi ja käsittely

- Ympäristölle haitallisten tai vaarallisten kemikaalien kulkeutuminen kunnan hulevesijärjestelmään, kiinteistön ulkopuolelle tai imeytyminen maaperään tulee estää.
- Alueet, joilla käsitellään öljyjä ja muita kemikaaleja tulee kestopäälystää. Mahdollisilla tankkausalueilla ja öljysäiliöiden täyttöalueilla muodostuvat hulevedet tulee johtaa öljynerottimen kautta.
- Vaarallisten kemikaalien varastoinnin turvallisuus on tarvittaessa varmistettava säiliöiden törmäyssuojauksin ja mahdollisen vuodon keräävin allastuksin.
- Kiinteistöllä on oltava välineet mahdollisen kemikaalivuodon sitomiseen ja rajoittamiseen sekä toimintasuunnitelma kiinteistöltä karkaavien haitallisten tai vaarallisten aineiden hallinnasta.
- Prosessi- ja pesuvesien käsittely selvitetään rakennusluvan yhteydessä.

Hulevesien käsittelyä koskevien määräysten käyttöönotto jo rakennetuilla (v. 2019) kiinteistöillä

- Asemakaavan mukaisilla tonteilla 1316-3, 1718-2, 1719-2 ja 2615-1 sekä korttelissa 2617 hulevesien käsittelyä koskevat määräykset tulevat voimaan, kun kiinteistöllä tehdään laaja uudisrakennus- tai maanrakennushanke.

1.5 RAAKAVESIKANAVAN SORTUMAVARAAN KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

- Alueen rakentaminen tai sen toiminta ei saa aiheuttaa sortumavaaraa metsäteollisuuden raakavesikanavalle. Tarvittaessa on ennen rakennustöihin ryhtymistä tehtävä maa- ja kallioperän vakavuustarkastelu.
- Erityisesti korttelialueilla 1316, 2613 ja 2615 tehtävissä räjäytystöissä on otettava raakavesikanavan tunneliosuuden läheisyys huomioon.

1.6 TY1- JA KLH-ALUEITA KOSKEVAT ERITYISMÄÄRÄYKSET

- TY-alueet on tarkoitettu teollisuus- ja varastointitoiminnalle, joka ei aiheuta teollisuusalueen ulkopuolella asuinalueilla yli 55dBA:n melutasoa. Alueen suunnittelussa tulee huolehtia, että sen toiminnoista ei aiheudu melun lisäksi muutakaan merkittävää haittaa asutukselle.
- KLH-korttelialueelle rakennettavan liikenneaseman rakennukset voivat modernilla ja edustavalla tavalla poiketa korttelin muusta rakennuskannasta. Alueella voidaan käyttää myös puuta julkisivumateriaalina.

2. ATY-alueet (erillispientalojen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden alueet)

ATY-alueet on tarkoitettu asumisen ja asumista häiritsemättömän pienteollisuuden ja varastorakennusten alueeksi. Uusia asuinrakennuspaikkoja ei kuitenkaan saa muodostaa. Teollisuuden on oltava luonteeltaan asumiselle vaaratonta eikä se saa aiheuttaa asumiselle kohtuutonta haittaa eikä kuormittaa tarpeettomasti läheisten asuinalueiden katu- / tieverkkoa. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon rautatien ja valtatie aiheuttama melu.

2.1 TONTTIA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

- Kiinteistöä ympäröivän aidan tulee olla laadukas ja sen tulee sopeutua ympäristöönsä. Epäsiistit, kiinteistön ulkopuolelle näkyvät, varastoalueet aidataan umpinaisella tai lähes umpinaisella vähintään 180 cm korkealla aidalla.
- Valaistuksessa vältetään häikäisyä ja ympäristöön tarpeettomasti leviävää valoa.
- Asumiseen liittyvien leikki- ja oleskelualueiden sijoittumisessa ja rakentamisessa on huomioitava melulta suojautuminen.
- Korttelin 1334 järjestelyissä tulee ottaa huomioon, että korttelin kaikille kiinteistölle tulee olla esteetön ajoyhteys.

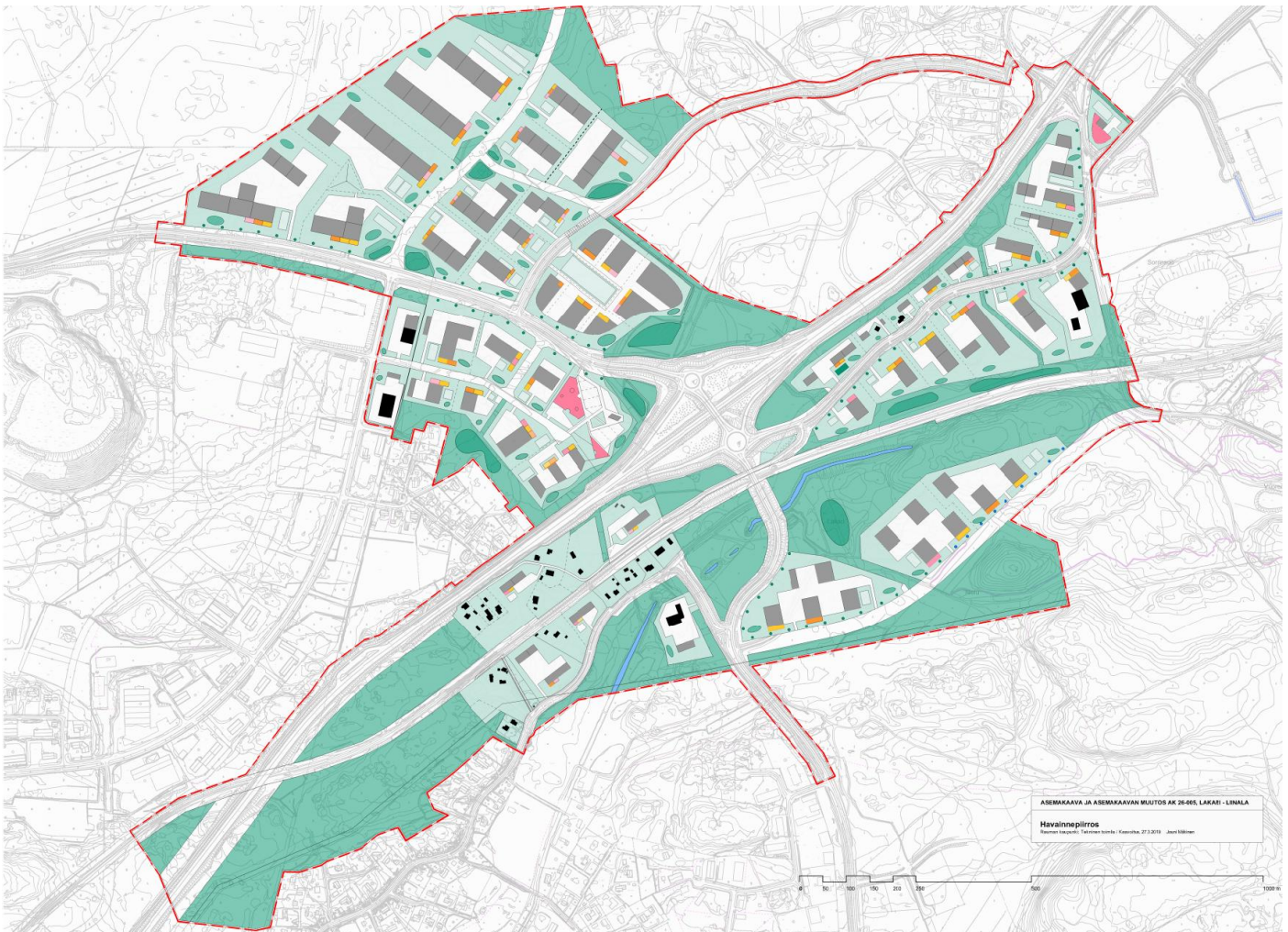
2.2 RAKENNUKSIA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

- Alueelle ei saa sijoittaa uusia asuntoja. Olemassa olevia asuinrakennuksia saa peruskorjata, laajentaa ja korvata uusilla.
- Asuinrakennusten rakennus-, korjaus- ja huoltotoimenpiteiden yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota liikennemelun torjuntaan mm. parantamalla rakenteiden ja rakennusosien ääneneristävyyttä.
- Uudisrakennusten tulee olla arkkitehtoniselta ilmeeltään yksinkertaisia ja selkeitä.
- Uudisrakennusten tulee sopeutua sijainniltaan, rakennusmateriaaleiltaan, väreiltään ja mittakaavaltaan olemassa olevien rakennusten yhteyteen.
- Uudet rakennukset on sijoitettava vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistöjen välisestä rajasta.

2.3 HULEVESIEN KÄSITTELY

- Tontin pinta-alasta vähintään 50 % tulee olla vettä läpäisevää pintaa (esim. nurmialueet tai sorapinta).
- Ympäristölle haitallisten tai vaarallisten kemikaalien kulkeutuminen kunnan hulevesijärjestelmään, kiinteistön ulkopuolelle tai imeytyminen maaperään tulee estää.

Liite 1 kaavan havainnepiirros (Kaavoitus)



Liite 2 Biosuodatuspainanteen periaatepiirros (Ramboll), jota voidaan soveltaa tonttikohteisesti.

