

Rauman kaupunki

Asemakaavamuutos ja asemakaavan osan kumoaminen Lapin Pyörni AK 60–008

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 27.03.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.



Asemakaavan muutos koskee Rauman kaupungin Lapin kirkonkylän korttelia. Samalla kumotaan osa alueella voimassa ollutta asemakaavaa.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Rauman kaupungin Lapin kirkonkylän kortteli 83.

Kaavan laatija:

Rauman kaupunki Tekninen toimiala / Kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Minna Mäkelä

Kanalinranta 3

26100 Rauma

Puh. 044 403 7884

Vireilletulo: Kaavoituskatsaus 2023, kuulutettu 2.2.2023

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto xxx

Sisällys

1. Alueen nykytilanteen yleiskuvaus	5
1.1 Luonnonympäristö	5
1.2 Rakennettu ympäristö	5
1.3 Liikenne	8
2. Lähtötiedot ja selvitykset.....	9
2.1 Pohjakartta.....	9
2.2 Maanomistus.....	9
2.3 Tonttijako	9
2.4 Luontoarvot.....	9
2.5 Muinaisjäännökset	9
2.6 Maisema ja rakennettu kulttuuriympäristö	9
2.7 Selvitykset.....	9
2.7.1 Maisemaselvitys	9
2.7.2 Rakennusinventointi.....	12
2.7.3 Meluselvitys.....	15
3. Suunnittelutilanne.....	17
3.1 Maakuntakaava ja vaihemaakuntakaava 2.....	17
3.1.1 Vireillä oleva Satakunnan maakuntakaava 2050.....	19
3.2 Lapin keskustan osayleiskaava ja Rauman yleiskaava 2030.....	19
3.3 Asemakaava	21
4. Asemakaavan tavoitteet.....	22
4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	22
5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	23
5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	23
5.2 Suunnittelun vaiheet.....	23
5.2.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	23
5.2.2 Asemakaavan kumoaminen	23
5.2.3 Asemakaavan muutosluonnos	23
5.2.4 Lausunnot ja kommentit asemakaavan muutosluonnoksesta.....	24
5.2.5 Asemakaavan muutosehdotus	25
5.2.6 Lausunnot ja muistutukset asemakaavan muutosehdotuksesta	25
5.2.7 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	25
6. Asemakaavan kuvaus	27
6.1 Asemakaavan rakenne ja aluevaraukset.....	27
6.2 Korttelialueet ja mitoitus	28
6.3 Suhde maakunta- ja yleiskaavaan.....	29
6.4 Kaavan vaikutukset.....	30
6.5 Asemakaavamerkinnot ja määräykset.....	33
6.6 Nimistö.....	36
7. Asemakaavan toteutus	37

Liiteasiakirjat:

1. Tilastolomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Luonnosvaiheen lausunnot
4. Kooste luonnosvaiheen lausunnoista ja vastineet
5. Viranomaisneuvottelumuistio
6. Rakentamis- ja korjaustapaohjeet
7. Havainnekuva
8. Poistuvakaava
9. Asemakaavakartta

Kaavaan liittyvät muut asiakirjat:

- Lapin Pyörnin talon rakennusinventointi 2023, Satakunnan museo, Jari Heiskanen
- Pyörnin asemakaavan muutoksen meluselvitys, Ramboll 2023, Jari Hosiokangas
- Pyörnin tieliikennemelumittaukset, mittausraportti, Ramboll 2023, Lauri Hopeakivi
- Pyörnin ulkovaipan ääneneristysmittaukset, akustiikkamittausraportti, Ramboll 2023, Lauri Hopeakivi

Tiivistelmä

Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen valiokunta on hyväksynyt kaupungin omistuksessa olevien rakennusten kunnossapitoluokituksen 3.5.2022 Tekva 92 §. Lapin Pyörni on sijoitettu kunnossapitoluokituksessa myytäviin rakennuksiin. Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on tehnyt päätöksen asemakaavamuutokseen ryhtymisestä 21.6.2022 (§ 49).

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksen 2023 yhteydessä. Kuulutus kaavoituskatsauksesta julkaistiin 2.2.2023.

Kaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 3.10.2023.

Kaavaluonnosvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 9.11.2023.

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä luonnos rakentamis- ja korjaustapaohjeineen olivat nähtävillä 23.11.2023 – 4.1.2024.

Kaavaluonnoksesta ei jätetty yhtään mielipidettä.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Pyörnin asemakaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan paikan ja rakennusten ominaisuuksiin sopivaa käyttötarkoitusta huomioiden mm. maisemalliset ja historialliset arvot. Asemakaavan päivityksen yhteydessä tarkastellaan rakennusoikeuden määrää ja arvioidaan rakennusten suojelutarve.

Asemakaavan toteuttaminen

Riippuen alueen toteutuvasta käyttötarkoituksesta, alueelle tulee rakentaa melusuojaus.

1. Alueen nykytilanteen yleiskuvaus

Pyörni sijaitsee Lapin keskustaajaman lounaisosassa Huittistentien (VT12) ja Eurajoentien risteyksen tuntumassa osoitteessa Sahamäentie 1.

Kaava-alue on noin 19 km etäisyydellä Rauman keskustasta. Alueen laajuus on noin 1,09 ha.

1.1 Luonnonympäristö

Alue on rakennettu ja pihaympäristössä kasvaa pääasiassa lehtipuita ja pieni metsikkö suojaa pihaa Sahamäentieltä.



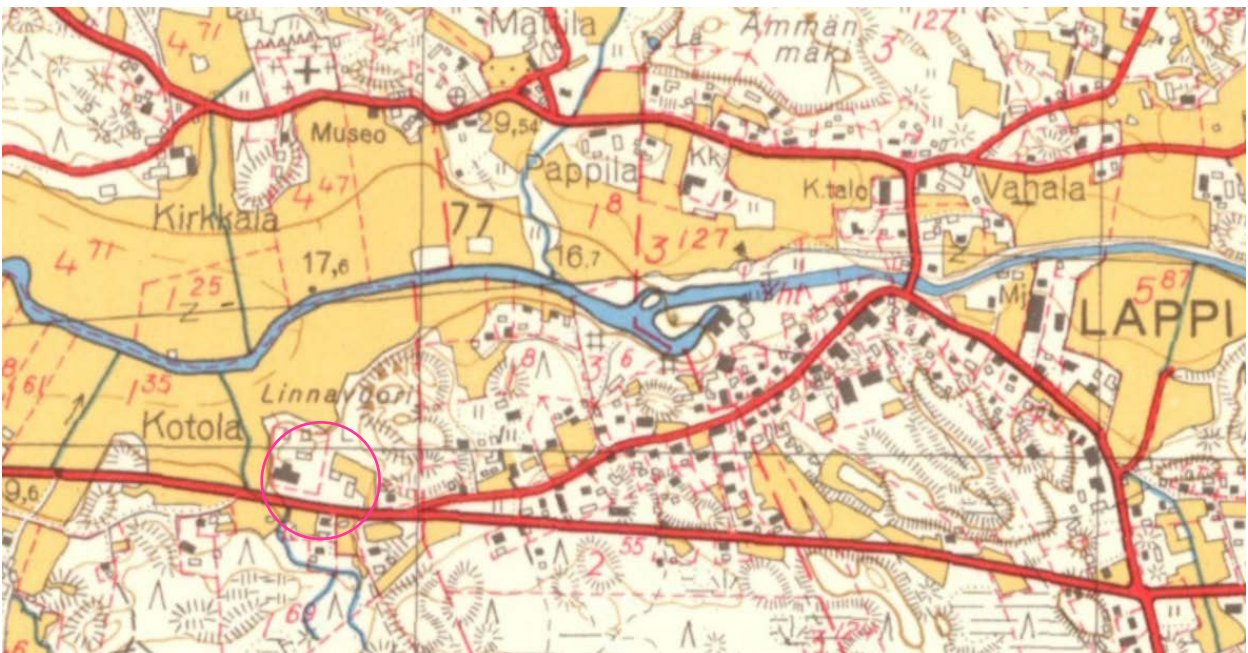
Kuva 1. Pyörnin pihapiiri idästä kuvattuna v. 2016.

1.2 Rakennettu ympäristö

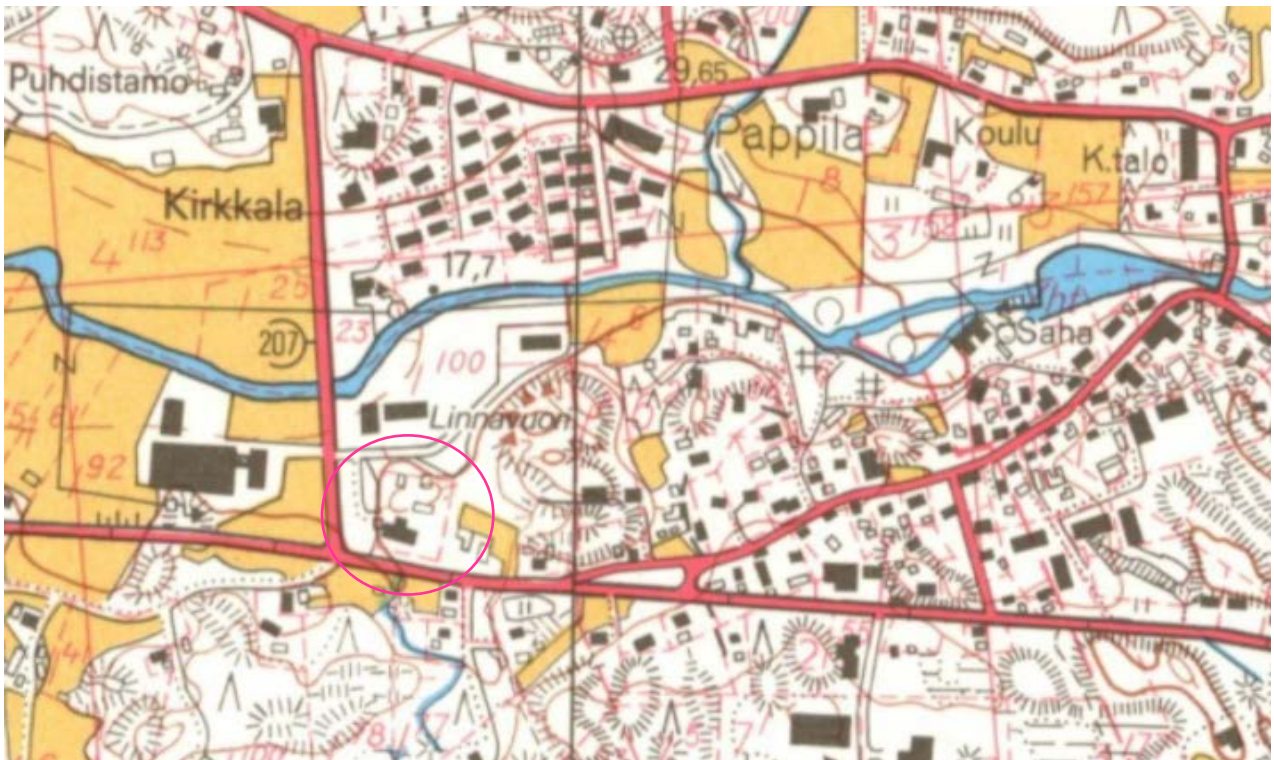
Tontilla on suuri kunnalliskodiksi vuonna 1928 rakennettu rakennus ja huvimaja/kellari sekä 1900-luvun alun tiilinen vilja-aitta ja kiviavetta. Ennen kunnalliskotia tontilla oli Pyörnin kantatalon pihapiiri, jonka päärakennus muutettiin kunnalliskodiksi. Pihapiirin itäpuolelle on rakennettu kaksi talousrakennusta palvelemaan kunnalliskotia.



Kuva 2. Ilmakuva vuodelta 1950 (paikkatietoikkuna, MML 2023). Huittistentie ennen 1960-luvun rakentamista. Pyörnin pihalta avautuu erityiset viljelymaisemat länteen ja pohjoiseen.



Kuva 3. Ote maastokartasta vuodelta 1962. Huittisten ja Rauman välinen tie rakennettiin 1960-luvulla.



Kuva 4. Ote maastokartasta vuodelta 1978. Pyörnin itäpuolelle on rakentunut teollisuusaluetta ja pohjoispuolelle palveluasumista 1970-luvulla.



Kuva 5. Ortokuva vuodelta 2022.

Nykytilanteessa Pyörni on jäänyt risteysalueelle. Sijainti valtatievarressa ja lähellä Lapin keskustaa on edistänyt alueen rakentumista.

Pyörnin kiinteistö on liitetty Rauman Veden vesijohto- ja viemäriverkostoon.

1.3 Liikenne

Pyörni on jäänyt teiden ympäröimäksi. Viimeisimpänä Sahamäentien katulinjaus Eurajoentielle, mikä tekee alueesta varsin eriytetyn. Huittistentien ja Eurajoentien risteysalue laajeni edelleen Pyörnin suuntaan, kun Huittistentien alittava pyörätien alikulku rakennettiin v. 1995.

Suunniteltavan korttelialueen näkyvyys ja liikenteelliset yhteydet ovat erinomaiset. Sijainti vt12 varressa tulisi käyttää hyödyksi ja tuleva toiminta korttelialueella järjestää sen mukaan. Kohteesta on hyvät yhteydet myös Eurajoen suuntaan sekä Lapin keskustaan. Pyörnin ja tiealueiden välissä kulkee pyörätie, joten yhteydet ovat hyvät myös kävellen ja pyörällä. Lapin keskustaan johtavan Sahamäentien pyörätie on sijoitettu kadun pohjoispuolelle.

Huittistentien eli vt12 kasvanut liikenne vaikuttaa kiinteistön toimintamahdollisuuksiin. Vt12 Rauma – Tampere yhteysväliselvitys on käynnissä parhaillaan, mikä tarjoaa tietoa valtatievarressa Pyörnin kohdalla, mutta myös Pyörniin vaikuttavista tekijöistä ja mahdollisuuksista. Valtatie 12 on tässä kohtaa kapea. Suojaviheralueille ei ole tilaa ja riittävän korkeat meluaidat ovat ristiriidassa kulttuurihistoriallisten arvojen kanssa ja haitaksi pihapiirin viihtyisyydelle.



Kuva 6. Viistokuva vuodelta 2016.

2. Lähtötiedot ja selvitykset

2.1 Pohjakartta

Pohjakartan on laatinut Rauman kaupungin teknisen viraston kiinteistö- ja mittaus-toimi ja se täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:ssä (11.4.2014/323) asetetut vaatimukset.

2.2 Maanomistus

Alue on Rauman kaupungin omistuksessa, lukuun ottamatta alikulkuun laskevaa pyörätietä. Asemakaavamuutoksella muodostuva korttelialue on Rauman kaupungin omistuksessa.

2.3 Tonttijako

Alueella ei ole sitovaa tonttijakoa. Alueella ei ole nykyisessä kaavassa korttelinumeroa.

2.4 Luontoarvot

Kaavamuutos alue on vanhan kantatilan keskus ja pihapiiri. Suunnittelualue on luonteeltaan vanhaa aluetta, jolle ei esitetä merkittävästi uutta rakentamista. Suunnittelualue on käytännössä rakentunut ja luonnontilaisia osia ei juurikaan ole.

2.5 Muinaisjäännökset

Muinaisjäännösrekisterin mukaan suunnittelualueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä. Alueelta ei tunneta entuudestaan kiinteitä muinaisjäännöksiä.

2.6 Maisema ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Maakunnallisessa 2023 valmistuneessa päivitysinventoinnissa alue on osa ”Lapin kirkonkylä” nimistä arvoaluetta.

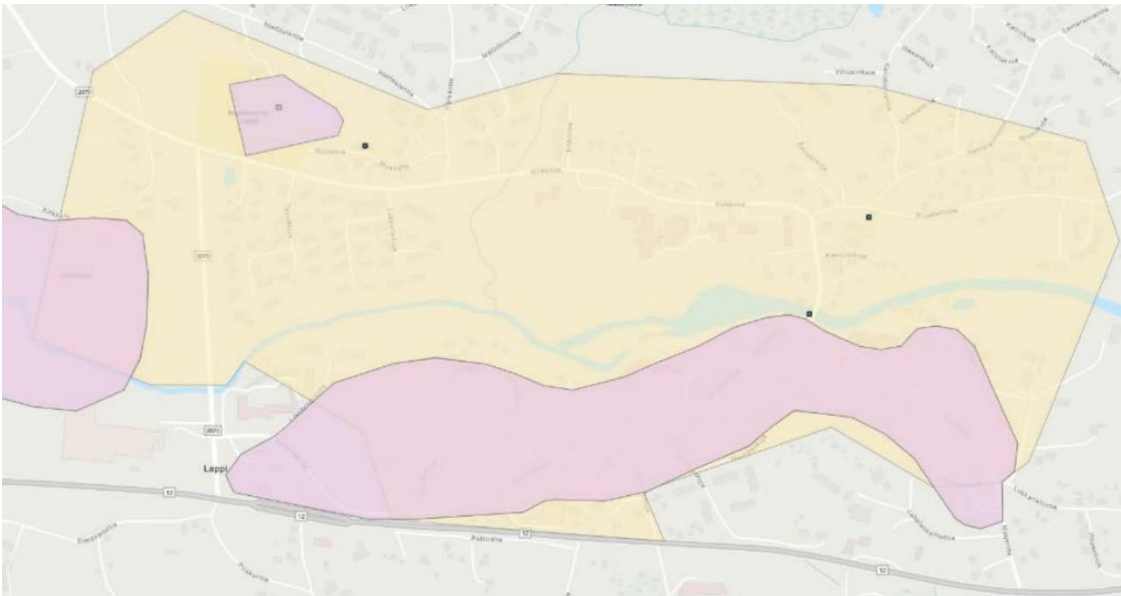
2.7 Selvitykset

Kaavamuutoksen vaikutuksia ympäristöön arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä.

2.7.1 Maisemaselvitys

Rakennusinventoinnissa on myös maisemaselvitysosuus, joten erillistä maisemaselvitystä ei suunnittelualueelle tehty. Pihapiirissä ovat laitusrakennuksen lisäksi säilyneet keskeiset maatalouden rakennukset, kivinavetta ja jyvääntä sekä kaksi talusrakennusta. Laitosaikaan liittyvät lisäksi huvimaja, osa puustoa sekä pihaa rajaavat pitkät kuusiaidat. Pyörnin päärakennus muodostaa myös taajamaksi muuttuneessa ympäristössä maamerkin sekä vanhaa maataloutta edustavan kohteen valtatie 12. varrella.

Pyörni sijaitsee erittäin näkyvällä paikalla ja on maisemallisesti hyvin tärkeä. Kaavamuutosalue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Pyörni on huomioitu maakuntakaavan kulttuuriympäristöihin liittyvässä kohdekuvauksessa, Kirkonkylän miljö: ”Lapin kirkonkylän keskus sijaitsee Lapinjoen etelärannalla ja sen rinneasutus noudattelee vanhaa tielinjaa. Rakennuskanta on säilyttänyt perinteisen mittakaavansa ja pääosa siitä on 1800-luvun lopulta ja 1900-luvun alusta. Lapin Säästöpankki on aloittanut toimintansa jo vuonna 1875. Vuonna 1927 valmistui pankin klassistinen taitekattoinen asuinrakennus. Lapin Osuusmeijeri on perustettu vuonna 1902. Meijerin kivinen tuotantorakennus on rakennettu välittömästi perustamisen jälkeen. Valtatien varressa on Pyörnin kookas päärakennus. Tämä alkuaan Björnin talona tunnettu rakennus muutettiin nykyiseen taitekattoiseen asuunsa 1928, jolloin siitä tehtiin kunnalliskoti. Siinä käytössä se oli 1970-luvulle, minkä jälkeen rakennuksessa on ollut käsityökahvila ja opastuskeskus.”



Kuva 7. Vaaleanpunainen rasteri: Lapin maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt. Pyörni on osa Kirkonkylän miljö -aluetta, joka käsittää kirkon sekä Sahamäentien varrelle rakentuneen vanhan liikeraitin. Vasemmalla näkyvä vaaleanpunainen alue on Lapinjoen kulttuurimaisema -kohteen rajausta. Keltainen on entinen (RKY93) valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö, joka on maakuntakaava-aineistossa nimellä Lapin kirkonkylä ja Lapinjoen kulttuurimaisema. (Pyörnin rakennusinventointi, Satakunnan museo 2023).

Pyörni on näkyvä osa Valtatien sekä taajaman toisen vanhan liikekeskustan ja -raitin muodostavaa Sahamäentien maisemaa. Nykyinen maisema on syntynyt 1950-luvun jälkeen, kun kantatie oikaistiin ja uudistettiin. Tilakeskuksen alkuperäinen yhteys peltoympäristöön on kadonnut 1970-luvulla alkaneen taajamarakentamisen seurauksena. Pyörnistä avautui hienot peltomaisemat, mutta näkymät ovat hävinneet ja arvokkaista pelloista/ historiallisista viljelyksistä on rippeet jäljellä.

Lähipelloille on rakennettu palvelukeskus ja suuri teollisuusrakennus. Liikenneympäristön muutos, valtatie, Eurajoentien, Sahamäentien ja Puskuritien sekä pyöriteiden ja alikulun rakentaminen on eristänyt pihapiirin osaksi liikennemaisemaa. Pyörni on osa valtatie varteen kaavoitettua ja 1970-luvulta alkaen rakentunutta liikenne-, palvelu- ja teollisuusmaisemaa.



Kuva 8. Alue missä Pyörni hallitsee maisemaa, on merkitty vihreällä rasterilla. (Pyörnin rakennusinventointi, Satakunnan museo 2023).

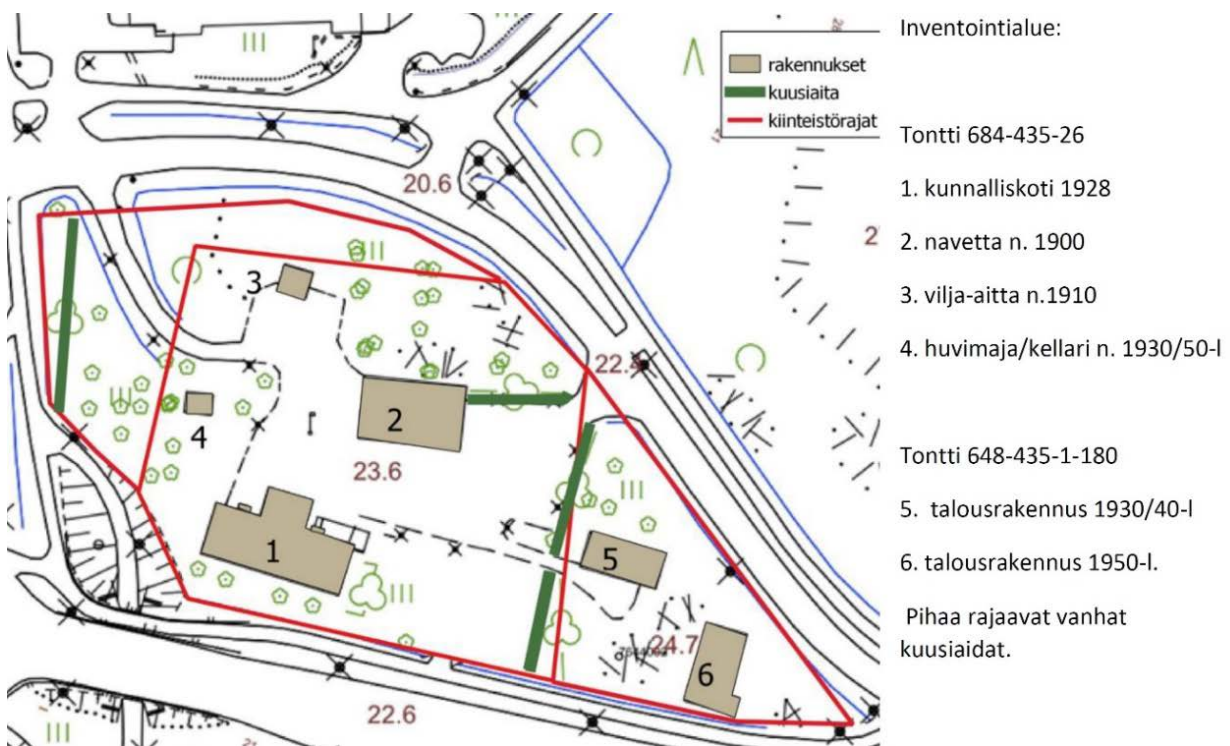
Pyörnin päärakennuksen volyyymi ja sijainti lähellä tietä tekee siitä selkeän maamerkin. Päärakennuksen ja valtatie väliin jäävä puutarha omenapuineen ei riitä muodostamaan suojaavaa estettä, erottamaan pihaa tiealueesta. Valtatie tiemaisema katkeaa Pyörnin kohdalla, mikä tulee huomioida mietittäessä suunnittelualan käyttötarkoitusta.



Kuva 9. Pyörni Huittistentien varrelta nähtynä. Taustalla alarinteessä näkyy matala, maisemaan sulautuva entinen tuulilasitehdas. (Pyörnin rakennusinventointi, Satakunnan museo 2023).

2.7.2 Rakennusinventointi

Pyörnin rakennusinventoinnissa arvioinnin pääkriteereinä olivat inventointialueen ominaispiirteet, historia, rakennusten edustavuus, alkuperäisyys ja niiden historiallinen todistusvoimaisuus, käyttöhistoria sekä taajamakuullinen merkitys. Pyörni on Lapinkylän vanha kantatalo, joka sijaitsee 1800-luvun alun isojaon jälkeisellä asuintontilla. Kuntien rakennustoiminta ja vastuut laajenivat 1900-luvun vaihteessa. Kuntien oli rakennettava yhteiskunnallista kehitystä hyvin ilmentäviä kansakouluja sekä muita julkisia rakennuksia. Ensimmäisiä sosiaalihuollon rakennuksia olivat 1880-luvulla yleistyneet vaivaistalot, myöhemmät kunnalliskodit. Kunta osti Pyörnin 1922 ja sen päärakennus laajennettiin kunnalliskodiksi 1928. Rakennus suunniteltiin ja rakennettiin paikallisin voimin, Sosiaaliministeriön ja köyhäinhuoltolautakunnan valvonnassa. Ajan sosiaalihuollon mukaisesti kunnalliskotien hoitoon sisältyi työvelvoite, joten tilan ruokahuolto turvaava maatalous jatkui aina sotien jälkeiseen aikaan.



Kuva 10. Pyörni inventointialue (Pyörnin rakennusinventointi, Satakunnan museo 2023)

Hyvin säilyneillä, 1900-luvun alun maataloutta ja laitosrakentamista edustavilla rakennuksilla on historiallisia, rakennushistoriallisia, kaupunkikuvallisia ja rakennustaiteellisia arvoja.

Lain mukaan rakennus voi olla arvokas rakennushistorian, rakennustaiteen tai -tekniikan, ympäristöarvojen tai siihen liittyvien tapahtumien ja käytön kannalta, miltä pohjalta tässä inventoinnissa rakennusten ja niiden ympäristön merkittävyyden arvioimiseksi sovelletaan seuraavia arvoja:

HISTORIALLISTA ARVOKAS

- Kohde havainnollistaa siihen liittyviä yhteiskunnallisia tai elinkeinohistoriallisia arvoja.

Kunnalliskodiksi 1928 rakennettu asuinrakennus edustaa kunnallisen sosiaalihuollon alkua ja laitusrakentamista. Vuoden 1922 köyhäinhuollakiin ja hoidokkien työvelvoitteeseen perustuva laitos toimi maatilana aina 1960-luvulle saakka. Pyörni on toiminut vanhainkotina 1950-luvulta vuoteen 1976 saakka.

Kunnalliskoti perustettiin kunnan vuonna 1922 ostamalle Pyörnin maatilalle. Nykyiselle paikalleen Lapin kylän vanha kantatalo siirtyi isojaon jälkeen 1800-luvulla. Pyörnin pihapiirissä on säilynyt vauralle maatilalle tyypillisiä rakennuksia, tiilinen vilja-aitta ja kivistä muurattu navetta.

RAKENNUSHISTORIALLISTA ARVOKAS

- Rakennus on oman aikakautensa rakennustavan tyypillinen tai innovatiivinen edustaja ja rakennuksen rakennustaiteelliset ja tekniset kokonaisuudet, ominaispiirteet ja osat ovat hyvin säilyneet.

Kunnalliskoti osastoituine tilaratkaisuineen edustaa oman aikansa laitusrakentamista.

Maaseutupitäjään rakennettu rakennus oli hyvin edistyksellinen, rakennukseen tuli keskuslämmitys, ilmanvaihto ja wc-tilat ja sauna. Vanhat radiaattorit ja hellat ovat säilyneet.

Raumalle johtavan maantien varteen rakennettu rakennus oli edustava. Rakennuksen symmetriset, hyvin säilyneet julkisivut ovat ajalle tyypillistä klassismia.

Kivinavetta ja tiilestä muurattu vilja-aitta edustavat perinteisen rakentamisen ja materiaalien uudistumista 1900-luvun vaihteessa.

RAKENNUSTAITEELLISESTI ARVOKAS

- Rakennus on edustava tai laadukas esimerkki aikakautensa arkkitehtuurista tai tunnetun suunnittelijan tuotantoa.

Hyvin säilynyt entinen kunnalliskoti edustaa 1920-luvun klassismia. Kunnalliskotien rakentamista säätelivät käyttöön liittyvät määräykset ja tavoitteet. Lapin kunnalliskodin suunnitteli paikallinen rakennustoimikunta, jota Sosiaaliministeriön arkkitehti täydensi.

KAUPUNKIKUVALLISTA ARVOKAS

- Kohteen sijainti on kaupunkikuvallisesti merkittävä: se on merkittävä osa katu- tai kaupunkinäköalaa tai kiintopiste näkyvässä.

Entisellä kunnalliskodilla, ja sitä ennen Pyörnillä on ollut näkyvä asema Raumalle vievän maantien varressa, osana kirkonkylän toista raittia, Sahamäentietä. Nykyisin rakennus ja sen maataloutta edustavat rakennukset muodostavat kokonaisuutena erittäin hyvin näkyvän, historiallisen kiintopisteen valtatie, Huittistentien sekä paikallisteiden risteyksessä. Erityisesti kunnalliskodilla

on näkyvä ja hallitseva asema valtatie 12 maisemassa. Pihapiirissä vanhat kuusiaidat ja istutetut havupuut ovat osa laitосajan pihaa, omena- ja marjapensaat kantatalon aikaisia.

Arvoluokitus: Inventoinnissa on huomioitu inventointialueen kaikki rakennukset. Rakennukset ovat luokiteltu kolmeen luokkaan, A, B ja C, jossa A on ylin luokitus. Kulttuurihistoriallisten arvojen arvioinnissa on huomioitu rakennusten historialliset ominaispiirteet ja säilyneisyys sekä rakennusten liittyminen ympäristöön ja historiaan.

Tontin rakennuksista kunnalliskodiksi 1928 laajennettu Pyörnin asuinrakennus on luokkaa A. Luokassa B ovat Pyörnin ajan kavinavetta ja viljamakasiini sekä kunnalliskodin huvimaja/kellari. Luokkaan C sijoittuvat kaksi pihapiirin itäpuolelle jäänyttä laitосajan talousrakennusta. Kokonaisuus on merkittävä.

A. Erityisen merkittävä rakennus tai rakennusosa. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävä, edustaa piirteiltään selkeästi rakennusaikaansa ja on hyvin säilynyt. Sietää muutoksia vain ominaispiirteet huomioiden. Säilytettävä.

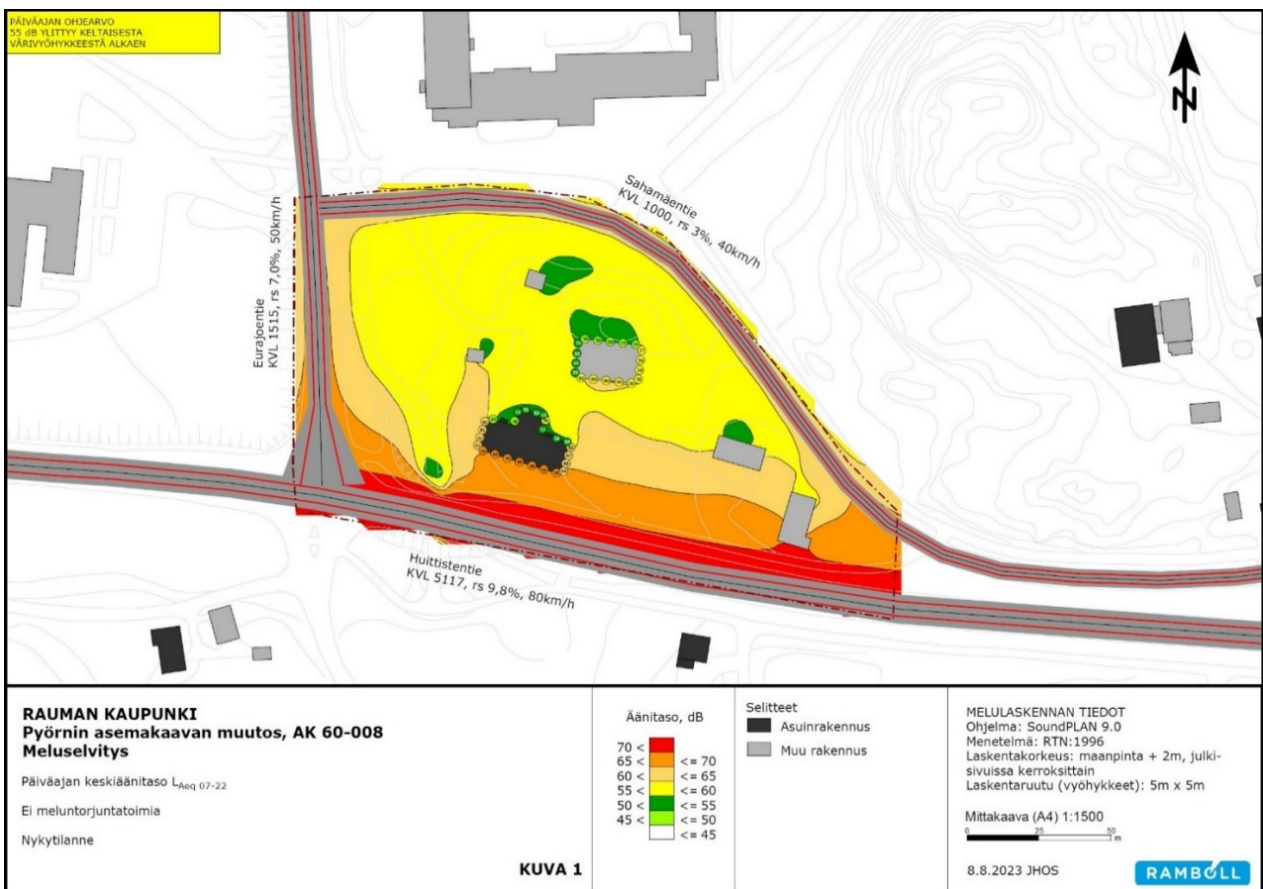
B. Merkittävä rakennus tai rakennusosa. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti tärkeä osa alueen historiallista kokonaisuutta, rakennusperintöä ja kerrostumia. Sietää muutoksia, säilyneet ominaispiirteet huomioitava. Osa kokonaisuutta, säilyttäminen suositeltavaa.

C. Tavanomainen ja nuorempi rakennus, joka kuuluu alueen kerrokselliseen historiaan. Sietää muutoksia. Säilyttäminen suotavaa.

Suositukses: Pyörnin entisen kunnalliskodin ja kantatalon laitos- ja maataloudesta kertova rakennuskanta, päärakennus, navetta, vilja-aitta, kellari/huvimaja ja kaksi talousrakennusta tulee säilyttää. Päärakennuksella, entisellä kunnalliskodilla tulee olla rakennuskohtainen merkintä ja rakennuskokonaisuudella aluemerkinä. Pyörni on paikallisesti historiallinen rakennus ja paikallisyhteisölle tärkeä. Tontilla tulisi säilyttää nykyinen julkinen ja yhteisöllinen käyttö, joka alkoi jo vuonna 1928. Tuleva toiminta tulisi sovittaa nykyiseen rakennuskantaan. Rakennusten sisätilat kestävät muutoksia, julkisivuissa on säilytettävä rakennusten ominaispiirteet. Kunnalliskoti kestää julkisivumuutoksia huonosti. Tontin täydennysrakentaminen tulee sovittaa nykyisen rakennuskannan mittakaavaan, materiaaleihin, väreihin ja sijoitteluun. Päärakennuksen hallitseva asema pihapiirissä ja maisemassa tulee säilyttää. Kuusiaidat, marjapensaat ja omenapuut ovat keskeinen osa pihamaisemaa.

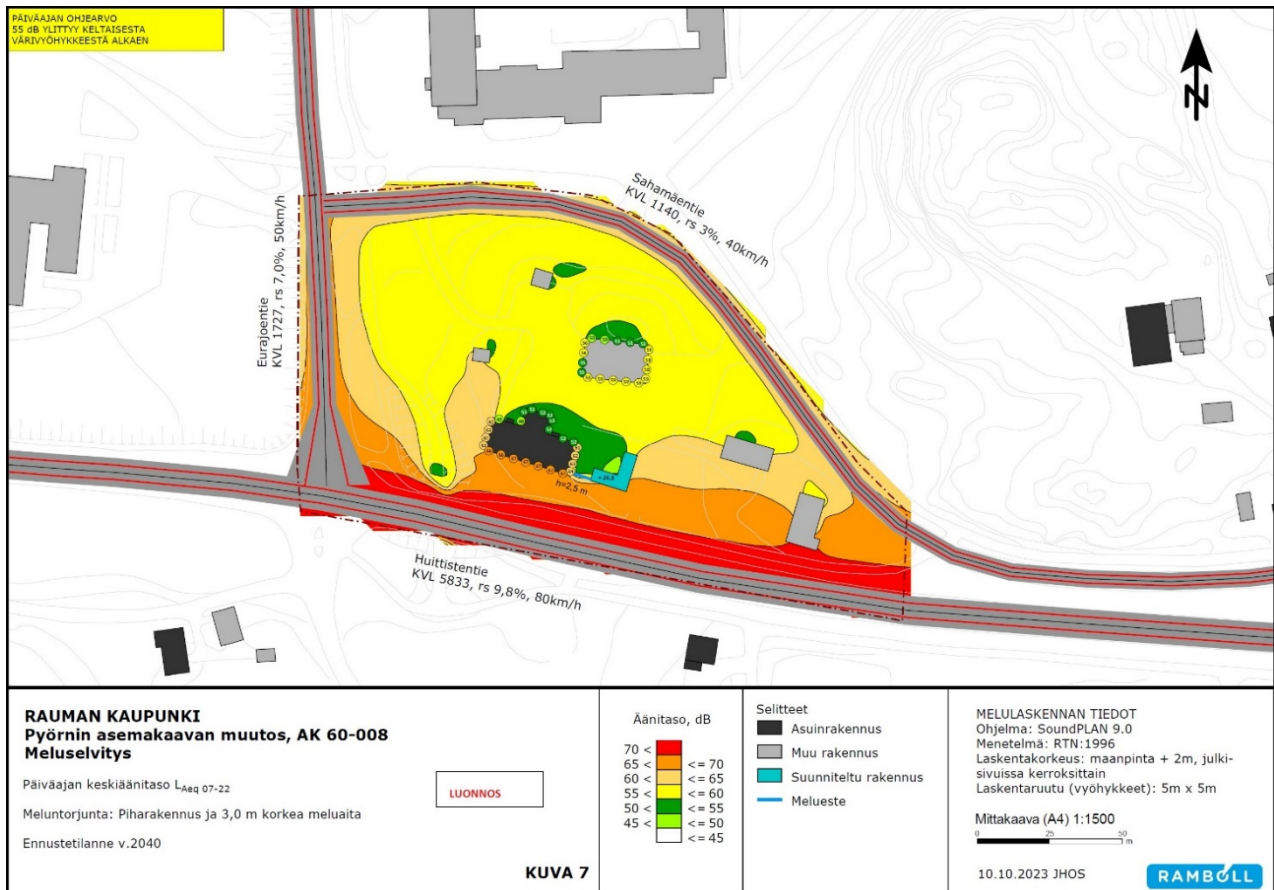
2.7.3 Meluselvitys

Valtatie 12 liikenne aiheuttaa alueelle jatkuvaa melua. Alueelle tehtiin meluselvitys asumisen mahdollisuuksien selvittämiseksi alueella. Meluselvitys tehtiin ohjelmalla, joka laskee melun leviämisen 3D-maastomallissa huomioiden mm. etäisyysvaimentumisen, maastonmuodot, rakennukset, melusteet ja heijastukset. Mallinnuksessa melulähteeksi on mallinnettu Huittistentie, Eurajoentie ja Sahamaentie. Mallinnukset laskettiin nykyisten liikennemäärien ja ajonopeuksien mukaan ja tulevaisuuden ennustetilanteeseen lisättiin liikennemäärää yleisen liikenne-ennusteen mukaan.



Kuva 11. perusteella päiväajan ohjearvo 55 dB ylittyy kaava-alueella nykytilanteessa lähes koko alueella, lukuun ottamatta pieniä vyöhykkeitä rakennusten pohjoispuolella. Yöaikana nykytilanteessa ohjearvon 50 dB alittavia vyöhykkeitä löytyy lähinnä alueen pohjoisosasta sekä hieman päärakennuksen pohjoispuolelta. Ennustetilanteessa melutaso on hieman nykytilaa suurempi, koska liikennemäärä on suurempi.

Asumiseen käytettävät alueet sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet edellyttävät melusuojausten tekemisen. Edellä mainitut käyttötarkoitukset edellyttävät ulkona melutason ohjearvot täyttävän (55 dB) leikki- ja oleskelualueen. Toimitilarakennusten ja liiketilarakennusten osalta melusuojausta ei vaadita.



Kuva 12. perusteella melutason ohjearvot täyttävä leikki- ja oleskelualue olisi mahdollinen toteuttaa, hyödyntämällä päärakennuksen volyyymia yhdessä meluidan kanssa.

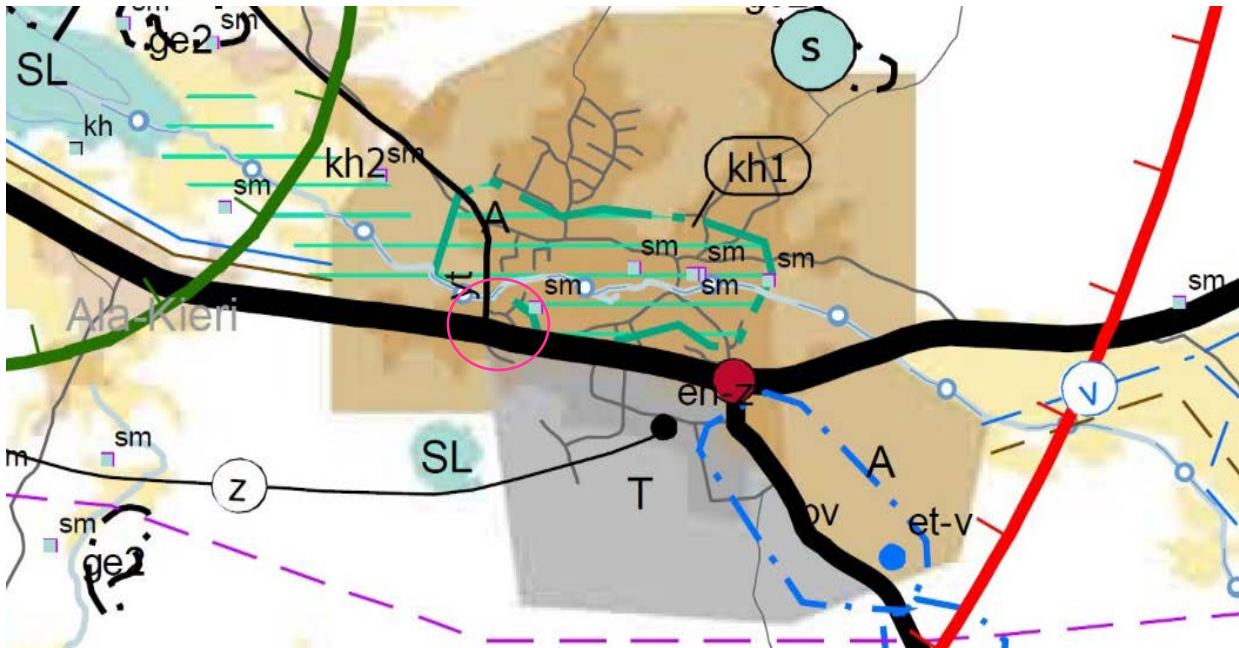
Pyörnin päärakennuksessa suoritettiin ulkovaipan ääneneristysmittaukset asumisen mahdollisuuksien selvittämiseksi. Ääneneristysmittaukset tehtiin kahdesta Huittistentien puoleisesta tilasta. Mittaustuloksista tulee vähentää pois päin heijastuneen äänen vaikutus, jotta mittaustuloksista saadaan kaavamääräykseen verrattavissa oleva äänitasoero. Kahdesta tilasta tehdyissä mittauksissa kaavamääräystä vastaava äänitasoero olivat 29 dB ja 30 dB. Mittaukset eivät täytä meluselvityksen mukaista 32 dB ääneneristysvaatimusta.

Ääneneristyksellisesti heikoin rakenneosa on vanhat ikkunat, jotka eivät ole täysin tiiviit. Lisäksi ääneneristämättömät siirtoilmakanavat heikensivät äänieristystä. Kaavamääräyksen mukainen ääneneristys voidaan saavuttaa, mikäli vanhat ikkunat kunnostetaan tai vaihdetaan uusiin ja siirtoilmakanava äänieristetään.

3. Suunnittelutilanne

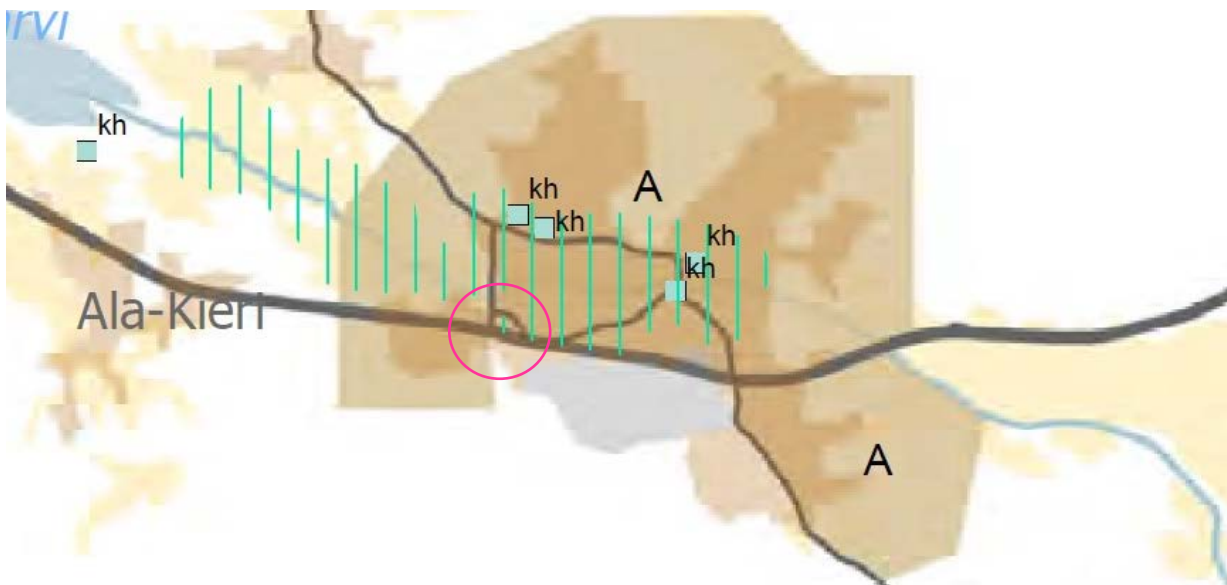
3.1 Maakuntakaava ja vaihemaakuntakaava 2

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



Kuva 13. 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.



Kuva 14. Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavakartasta.

Kehittämisperiaatemerkinnot:

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

Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykettä koskee seuraava suunnittelumääräys:

”Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskustojen ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkon 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.”

Alueiden erityisominaisuuksia ilmaisevat merkinnot:

Vaihemaakuntakaava 2 mukaan alue on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi kh.

Suunnittelumääräyksessä todetaan muun muassa: 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 kohdemerkinnot:

Suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

Merkinnot osoitetaan merkittävät ja monipuoliset työpaikka-alueet, joille voi sijoittua sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja että ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotoimintaa. Alueelle voidaan sijoittaa myös tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa.

Suunnittelumääräyksessä todetaan muun muassa: Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta. Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.

Viiva- ja muut merkinnät:

Suunnittelualue sijoittuu kaksiajorataisen päätien vt ja tärkeän yhdystien yt risteyksen välittömään läheisyyteen.

3.1.1 Vireillä oleva Satakunnan maakuntakaava 2050

Vireillä olevaa Satakunnan maakuntakaava 2050 laadintaa varten tehty Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventointi valmistui kesäkuussa 2023. Inventoinnissa suunnittelualue sijoittuu arvoalueelle (maakunnallisesti merkittävä) ”Lapin kir-konkylä”.

3.2 Lapin keskustan osayleiskaava ja Rauman yleiskaava 2030



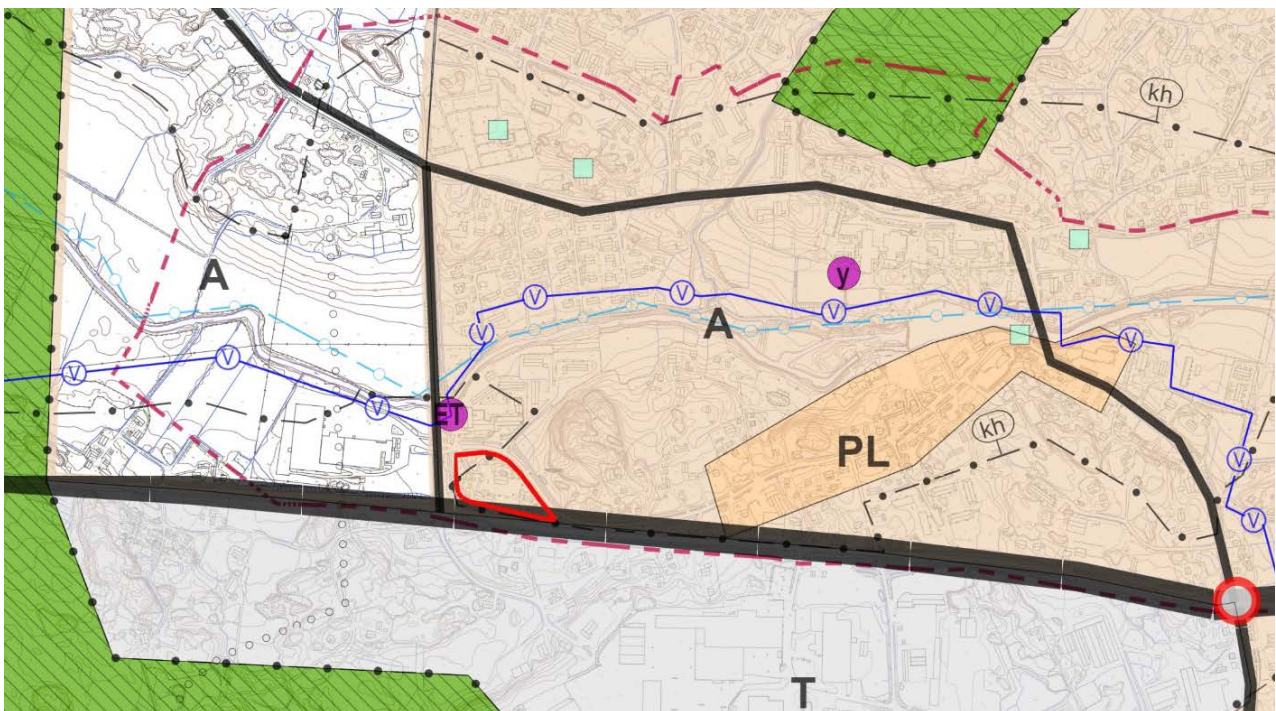
Kuva 15. Ote Lapin keskustan osayleiskaavasta. Kaavamuutosalueen sijainti näkyy teiden rajaamana valtatie-risteyksen tuntumassa.

Alueella on voimassa Lapin keskustan osayleiskaava 406 101194 (KV 10.11.1994 §43, vahvistettu 8.9.1995). Osayleiskaavassa alue on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolla ympäristö säilytetään PY/s.

Määräyksen mukaan: Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävät muutokset tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin.

Pyörnin päärakennus on osoitettu rakennussuojelukohteeksi (sr-6). Rakennuslain 135 § nojalla määrätään, että rakennusta tai rakennelmaa ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan hyväksymää pakottavaa syytä ja että rakennuksessa tai rakennelmassa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen tai rakennelman kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Numerointi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon sivulla 35 (6. entinen vanhainkoti).

Alueella on merkitty melunsuojaustarve valtatiepuolelle.



Kuva 16. Ote Rauman yleiskaavasta. Kaavamuutosalueen sijainti on rajattu punaisella.

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

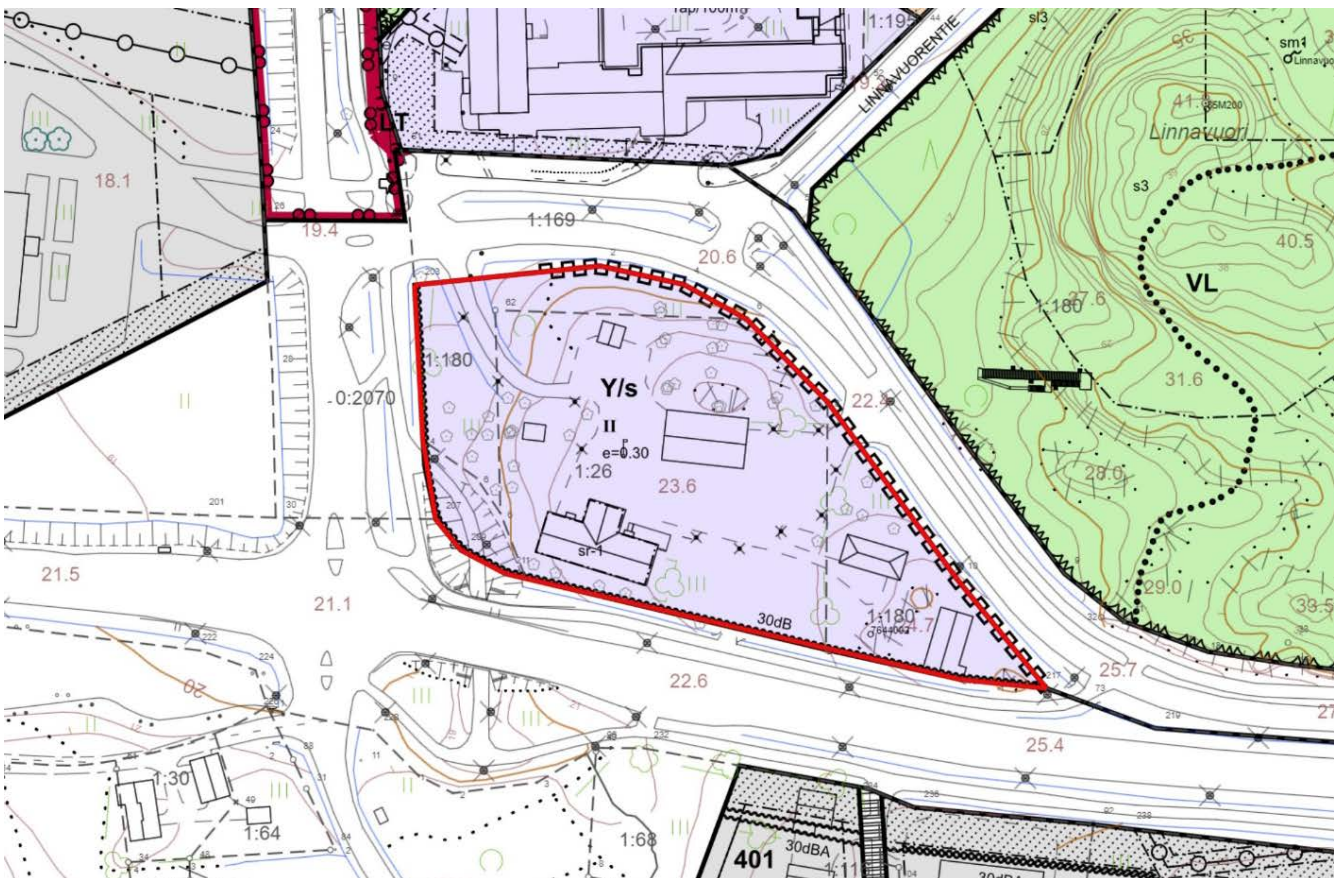
Rauman yleiskaavassa 2030 alue on osoitettu asuntoalueeksi A ja maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi kh.

Kaavamuutosalueen eteläreunalle osoitettu valtatie rajaa alueen teollisuus- ja varastoalueesta (T).

3.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 20.6.2001 hyväksytty asemakaava 684 60-001, Kirkonseutu 60. Alue on yleisten rakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään Y/s. Kiinteistön päärakennus on osoitettu suojeltavaksi sr-1. Määräyksen mukaan kohde on rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas rakennus ja MRL 118§:n nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjauksia, jotka turmelevat julkisivujen, vesikattojen ja porrashuoneiden rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Pyörnin muut pihapiirin rakennukset on suojeltu aluemerkinällä /s, jossa ympäristö säilytetään.

Roomalainen numero II osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Korttelialueen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,3$. Tehokkuusluku on kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan. Asemakaavassa on korttelialueen valtatie 12 ja Eurajoentien puoleiset rajat osoitettu merkinnällä 30 dBA. Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyys liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Sahamäentien puolella on osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Kuva 17. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavamuutosalueen rajausta punaisella.

4. Asemakaavan tavoitteet

4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on Pyörnin alueen uuden käyttötarkoituksen määrittäminen, vanhentuneiden kaavamerkintöjen tarkistaminen ja ajantasa-asemakaavan päivittäminen nykytilanteen mukaiseksi.

Kaavamuutosalue on maakuntakaavassa ja yleiskaavassa osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi kh. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö tulee säilyttää. Pyörnin päärakennus on osoitettu rakennussuojelukohteeksi. Suunnittelualuetta tutkittaessa on otettava huomioon alueen kulttuuriympäristö, maisema ja suojeluarvot.

Pyörnin sijainti teiden rajaamana, risteysalueiden läheisyydessä nostaa liikenneasiat tärkeään asemaan. Alueella on hyvät liikenteelliset yhteydet sijaintinsa vuoksi, mutta liikenne aiheuttaa alueella myös melua ja tärinää. Liikenteellisessä solmukohdassa ja taajama-alueella, on noudatettava myös erityistä huolellisuutta liikenneturvallisuuden suhteen. Liikenteen tavoitteiden huomioiminen on erityisen ajankohtaista nyt, kun vt12 kehittämishanke on parhaillaan käynnissä.

Liikenteellisesti helppo saavutettavuus, erittäin näkyvä sijainti ja tunnusomainen ympäristö tarjoaisi hyvät lähtökohdat yritystoiminnalle. Alueella on erinomaiset edellytykset tuottaa palveluja valtatie ohikulkijoille sekä paikallisille, sekä toimia mahdollisena vetonaulana kauempaakin saapuville matkustajille.



Kuva 18. Ilmakuva nykytilanteesta, kaavarajaus on esitetty punaisella.

5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Rauman kaupungin omistamien rakennusten kunnossapidosta laaditaan vuosittain päivitettävä luokitus. Tekninen valiokunta osaltaan hyväksyi sen 3.5.2022 Tekva 92 §.

Kaupunginhallitus käsitteli luokitusta kokouksessaan 16.5.2022 KH 219 § ja päätti, että myytävien rakennusten osalta käynnistetään tarvittavat myyntiin tähtäävät valmistelut.

Kunnossapitoluokituksen myytävien kohteiden salkussa on Lapin Pyörni, jonka osalta mahdollinen myynti edellyttää asemakaavamuutosta.

5.2 Suunnittelun vaiheet

5.2.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on tehnyt päätöksen Lapin Pyörnin AK 60-008 asemakaavamuutokseen ryhtymisestä 21.6.2022 49 §.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksen 2023 yhteydessä. Kuulutus kaavoituskatsauksesta julkaistiin 2.2.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 3.10.2023. Se lähetettiin tiedoksi OAS:n mukaisesti naapurikiinteistöille ja eri viranomaistahoille 22.11.2023.

5.2.2 Asemakaavan kumoaminen

Kaavamuutosalueeseen kuuluu alueen lounaisosassa sijaitseva alikulkuun johtavan pyörätie. Alikulku on rakennettu vuonna 1995 ja alue on lunastettu, mutta asemakaavassa tätä ei ole huomioitu. Pyörätiealue luiskineen on erotettu Pyörnin kiinteistöistä ja on nykyisessä kaavassa osa Yleisten rakennusten korttelialuetta. Keskustelussa (29.9.2023) ELY:n Annakaarina Lamminpään kanssa päädyttiin kumoamaan asemakaava tämän alueen osalta.

5.2.3 Asemakaavan muutosluonnos

Kaavoitusjaosto hyväksyi kaavaluonnoksen kokouksessaan 17.10.2023.

Kaavoitusjaosto antoi hyväksynnän tarkastaa asumisen mahdollisuuksia kaava-alueella ennen kaavaluonnoksen nähtäville tuloa.

Viranomaisneuvottelu Lapin Pyörnin asemakaavamuutoksesta ja asemakaavan osan kumoamisesta käytiin 9.11.2023. Kaavatyö oli jo käynnistynyt ja neuvottelu käytiin valmistuneen asemakaavaluonnoksen pohjalta. Kaavahankkeen keskeisiksi kysymyksiksi on määritelty kulttuuriympäristö- ja rakennussuojeluasiat sekä liikenne. Neuvottelussa olivat edustettuina Varsinais-Suomen ELY-keskus, Satakuntaliitto, Väylävirasto, Museovirasto, Satakunnan museo, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) ja Rauman kaupunki.

Neuvottelussa todettiin mm., että melusuojausten ja kulttuuriympäristön yhteensovittaminen suunnittelualueella on haasteellista ja että asemakaavanmuutoksen yhteydessä tehdään rakentamis- ja korjaustapaohjeet, jotka sidotaan asemakaavassa noudatettaviksi. Käyttötarkoituksimerkintä (KTY) todettiin väljäksi, mikä voi aiheuttaa vaikeuksia eri toimintojen yhteensovittamiselle. Kaavamerkintöjen selkeyttäminen mm. rakennusoikeuksien osalta todettiin tarpeelliseksi. Neuvottelussa todettiin lisäksi, että kaavanmuutosalueeseen kuuluu alueen lounaisosassa sijaitseva alikulkuun johtava pyörätie ja että pyörätien alueen osalta asemakaava voidaan kumota. Lisäksi todettiin, että kaavahankkeen edetessä seurataan valtatie 12 kehittämishankkeen selvitystyötä.

Viranomaisneuvottelussa keskusteltiin asumismahdollisuuden lisäämisestä, myös kaavan uudisrakentamisen rakennusalalle. Lisäys asumisen mahdollisuudesta myös uudisrakentamisen rakennusalalle lisättiin kaavakarttaan ja muutos esiteltiin kaavoitusjaoston kokouksen info-osiossa 14.11.2023.

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä luonnos rakentamis- ja korjaustapaohjeineen asetettiin nähtäville 23.11.2023 – 4.1.2024 väliseksi ajaksi kaupungin palvelupiste Pyyrmaniin ja kaavoituksen www-sivuille. Nähtävillä olosta julkaistiin kuulutus 23.11.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) sekä kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä.

5.2.4 Lausunnot ja kommentit asemakaavan muutosluonnoksesta

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Satakunnan pelastuslaitokselta, Sivistysvaliokunnalta, Tekniseltä valiokunnalta, Ympäristö- ja lupalautakunnalta, terveysuojeluviranomaiselta, Satakunnan museolta, Satakuntaliitolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Rauman Energia Oy:ltä ja DNA Oy:ltä.

Viranomaislausunnot saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, Satakunnan museolta sekä Tekniseltä valiokunnalta. Terveysvalvonta ilmoitti, ettei heillä ole lausuttavaa asema-kaavamuutoksen luonnosvaiheesta.

Ympäristönsuojeluviranomainen jätti kommentin.

Rauman Energia / Rauman energia sähköverkko ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta.

Sivistysvaliokunnalta, Satakunnan pelastuslaitokselta ja DNA Oyj:ltä ei tullut lausuntoa.

Lausuntojen perusteella kaavakartalla suurin rakennusala jaettiin kahtia, ohjaamaan paremmin rakentamista ja huomioimaan nykytilanne ja suojelunäkökulmat paremmin. Kaavaluonnoksen ”/s11” -kaavamääräystä muutettiin pihapiirin istutuksia säilyttäväksi ja korvattavaksi, huomioimisen sijaan. Korttelialueen käyttötarkoitusta selvennettiin valitsemalla majoituksen salliva toimitilarakennusten korttelialue (KTY3) pääkäyttötarkoitukseksi, näin vähentyneet lisämerkinnät ovat selkeämmin tulkittavissa. Kaavakartan yleismääräyksiin lisäys museoviranomaisen kuulemisesta meluaitaa suunniteltaessa sekä tieto Pyörnin olevan osa maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.

Kaavaselostuksessa tuotiin niin ikään enemmän esille maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön kuulumista, mm. kaava-alueen sisältyvän maakunnallisessa päivitysinventoinnissa ”Lapin kirkonkylä” arvo-alueeseen. Lisäksi kaavaselostusta täydennettiin vastineissa esitetyillä tavoilla. Kaavaselostukseen lisättiin perusteluja käyttötarkoituksen valinnasta ja suhteesta ylempiin kaavatasoihin.

Kaavoitusjaosto hyväksyi laaditut vastineet kokouksessaan 12.3.2024.

5.2.5 Asemakaavan muutosehdotus

Kaavoitusjaosto hyväksyi kaavaehdotuksen kokouksessaan 12.3.2024 evästyksellä, että asumisen mahdollistavaa kerrosalaa on lisättävä ennen ehdotuksen nähtäville asettamista.

5.2.6 Lausunnot ja muistutukset asemakaavan muutosehdotuksesta

xx

5.2.7 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksen 2023 yhteydessä. Kuulutus kaavoituskatsauksesta julkaistiin 2.2.2023.

Kaavamutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 3.10.2023. Se lähetettiin tiedoksi naapureille ja eri viranomaisille 22.11.2023.

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

Viranomaisneuvottelu Lapin Pyörnin asemakaavamuutoksesta ja asemakaavan osan kumoamisesta käytiin 9.11.2023.

Viranomaisneuvottelumuistio on liitteenä.

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä luonnos rakentamis- ja korjaustapaohjeineen asetettiin nähtäville 23.11.2023 – 4.1.2024 väliseksi ajaksi. Nähtävillä olosta ilmoitettiin kuulutuksella 23.11.2023. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot eri viranomaistahoilta.

6. Asemakaavan kuvaus

6.1 Asemakaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaavamuutoksella Pyörnin alueen käyttötarkoitus muuttuu Toimitilarakennusten ja majoitusta palvelevien rakennusten korttelialueeksi (KTY3), jonka maisemalliset ja kulttuurihistorialliset ominaispiirteet tulee säilyttää (/s11).

Alueella tulisi säilyttää nykyinen julkinen ja/tai yhteisöllinen käyttö. Tuleva toiminta tulisi sovittaa nykyiseen, kokonaisuutena merkittävään rakennuskantaan. Tontin täydennysrakentaminen tulee sovittaa nykyisen rakennuskannan mittakaavaan, materiaaleihin, väreihin ja sijoitteluun. Päärakennuksen hallitseva asema pihapiirissä ja maisemassa tulee säilyttää. Myös pihapiiri istutuksineen tulee säilyttää ja tarvittaessa korvata uusilla. Rakennuslupahakemusta käsiteltäessä tulee kuulla museoviranomaista.

Korttelialueen pääkäyttötarkoituksen mukaisilla toimitilarakennuksilla tarkoitetaan toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Toimitilarakennusten korttelialueelle voi sijoittua myös palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.

Lisäksi pääkäyttötarkoituksimerkinnön mukaisilla majoitusta palvelevilla rakennuksella tarkoitetaan erilaisia lyhytaikaisasumisen muotoja, kuten asuntola, hotelli, majatalo jne.

Pyörnin päärakennus, kivinavetta, viljamakasiini ja huvimaja/kellari on osoitettu suojelumerkinnällä. Uudis- ja korjausrakentamista ohjataan rakentamis- ja korjaustapaohjeilla.

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon valtatie aiheuttama melu. Alueen käyttötarkoitus mahdollistaa myös asuintilojen sijoittamisen päärakennukseen, mutta se edellyttää melusuojausten rakentamisen, melun ohjearvot täyttävän leikki- ja oleskelualueen muodostumiseksi. Meluesteen korkeus ja likimääräinen sijainti on osoitettu kaavakartalla. Melusuojaus toimii parhaiten mitä lähempänä se on valtatieä. Melulta suojaava rakennus on ajateltu sopivan aita paremmin ympäristöön ja rakennukselle luonteva sijainti on osoitettu samaan linjaan päärakennuksen kanssa. Pyörnin viereisen uudisrakennuksen valtatie puoleiselle julkisivulle ei saa sijoittaa ikkunoita. Määräys ikkunoiden kieltämisestä on annettu Pyörnin maisemallisen aseman säilyttämiseksi.

Uudisrakentamiselle on annettu ääneneristävyydemääräys valtatiepuoleiselle julkisivulle, jonka mukaan rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dBA.

6.2 Korttelialueet ja mitoitus

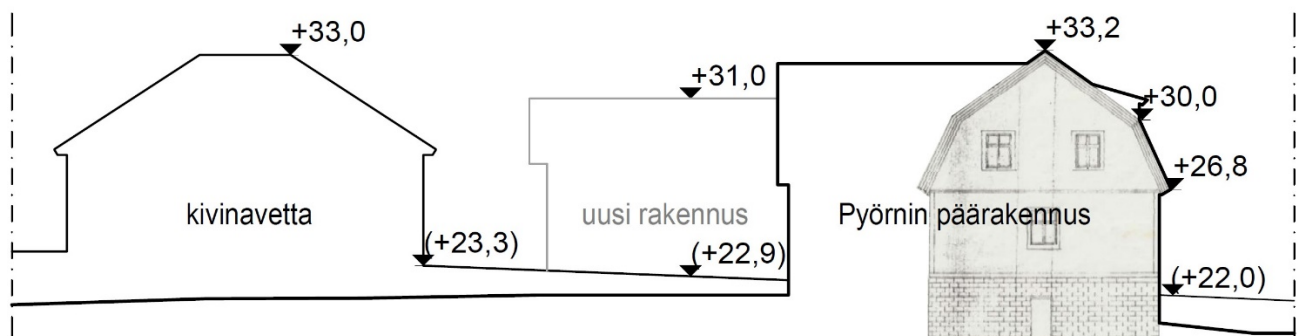
Asemakaavamuutosalue on noin 10 857 m². Asemakaavalla kumotaan samalla alueella voimassa ollut asemakaava 447 m². Asemakaavanmuutoksella alueelle muodostuu 10 410 m² toimitilarakennusten ja majoitusta palvelevien rakennusten korttelialue (KTY3).

Kaava mahdollistaa uutta rakentamista yhteensä 442 m². Lisämerkintä kl45% osoittaa, kuinka monta prosenttia alueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liiketiloja varten. Pyörnin päärakennuksen ja viereisen 250 m² rakennusoikeuden rakennusalalle sallitusta kerrosaloista saadaan molemmista käyttää asuinhuoneistoja varten 100 prosenttia.

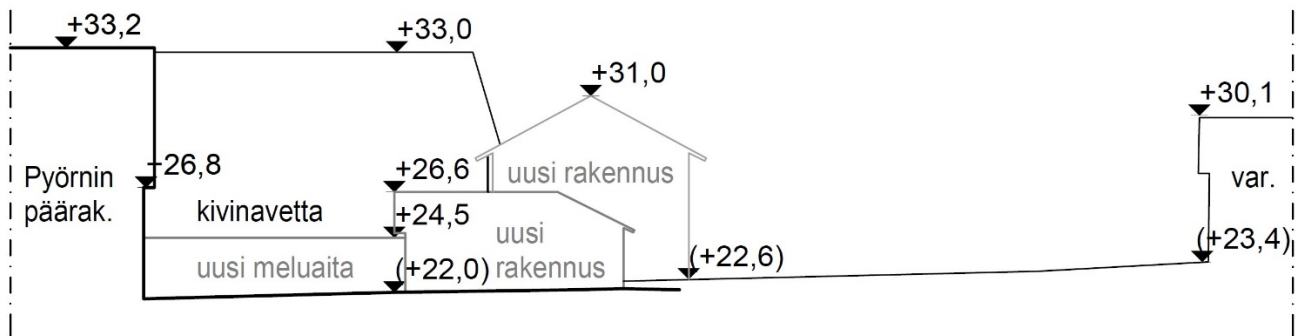
Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä rakennusaloittain. Päärakennuksen viereisellä rakennusalalla on rakennusoikeutta 95 m² ja siihen liittyvällä 250 m² sekä idän puoleisella, kuusiaidan erottamalla rakennusalalla 400 m².

Uudisrakennusten korkeutta on rajattu, jotta Pyörnin entinen kunnallistalo säilyttäisi parhaiten asemansa maisemassa. Päärakennuksen viereisellä rakennusalalla rakentamisen korkeus on säädetty osoittamalla rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema +26.6 ja muilla rakennusaloilla +31.0.

Meluste on rakennettava 3 m korkeaksi ja Pyörnin päärakennukseen kiinni. Osa melusteesta on suositeltu korvaamaan rakentamalla melulta suojaava rakennus ja yhdistämään tämä 2,5 m korkealla aidalla päärakennukseen.



Kuva 19. Pyörnin rakennuskorkeuksia kuvattuna länteen.



Kuva 20. Pyörnin rakennuskorkeuksia kuvattuna Huittistentielle etelään.

6.3 Suhde maakunta- ja yleiskaavaan

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Asemakaava vastaa maakuntakaavojen tavoitteita, kun alue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi, jonka maisemalliset ja kulttuurihistorialliset ominaispiirteet tulee säilyttää.

Asemakaavassa on koko pihapiiri rakennuksineen ja istutuksineen suojeltu aluemerkinällä ja rakennusinventoinnissa erityisen arvokkaiksi todetuille rakennuksille on osoitettu suojelukohdemerkinnät.

Lapin keskustan osayleiskaavaa vuodelta 1994 voidaan pitää ainakin osittain vanhentuneena. Osayleiskaavassa alue on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolla ympäristö säilytetään PY/s. Julkisten palveluiden järjestäminen ja niiden vaatimat tilat ovat osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen muuttuneet merkittävästi.

Osayleiskaavan mukaiset julkiset palvelut ovat loppuneet ja siirtyneet muualle, joten kyseiselle käyttötarkoitukselle ei ole tarvetta. Asemakaavamuutos mahdollistaa myös palvelujen sijoittamisen alueelle.

Osayleiskaava on vanhentunut myös valtatiejärjestelyiden osalta. Osayleiskaavassa Pyörnin läheinen valtatieasteys on osoitettu eritasoristeykseksi rampeineen. Maakuntakaavassa ja Rauman yleiskaava 2030 tämä eritasoristeys on poistettu. Valtatie 12 eritasoristeys Lapin keskustaan on osoitettu Meijeritien ja Hinnerjoentien kohdalle.

Rauman Lappi on pieni taantuva kirkonkylä ja asemakaavassa halutaan tarjota monipuoliset mahdollisuudet erilaiselle toiminnalle. Käyttötarkoitus ei aiheuta haittaa ympäröivälle asumiselle ja pyrkii huomioimaan suojellut rakennukset. Asemakaavan tavoite on löytää suojelulle rakennuksille uusi käyttäjä, mikä edesauttaisi rakennusten ylläpitoa ja säilymistä.

Osayleiskaavaan on alueelle merkitty melunsuojaustarve valtatiepuolelle.

Asemakaavamuutoksessa alueen melusuojaustarve on tarkistettu tulevan käyttötarkoituksen sekä liikenteen nykytilan ja ennusteen mukaan.

Rauman yleiskaavassa 2030 alue on osoitettu asuntoalueeksi A.

Suunnittelualueen pääkäyttötarkoitukseksi asemakaavassa on osoitettu toimitilarakennusten ja majoitusta palvelevien rakennusten korttelialue (KTY3). Alue on osoitettu toimitilarakennusten alueeksi sen valtatie läheisen sijainnin vuoksi. Suunnittelualueen osoittaminen ensisijaisesti asumiskäyttöön on haasteellista, alueen rajautuessa tie- ja katualueisiin ja erityisesti jatkuvaa melua aiheuttavan valtatie viereen. Suojellun rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen voi johtaa rakennuksen suojeluarvojen vähenemiseen sen muutostöiden yhteydessä. Asuminen erityisesti meluisassa ympäristössä aiheuttaa rakennussuojelua haittaavia välttämättömiä toimenpiteitä. Valtatie 12 on käynnissä myös kehityshanke, jonka vaikutukset tulee huomioida suunnittelussa. Toisaalta korttelialueen sijainti valtatie varressa, helposti saavutettavissa ja näkyvällä paikalla perustelee toimitilarakennusten käyttötarkoitusta. Häiriötä aiheuttamattomana toimitilarakennusten korttelialue toimii hyvänä siirtymäalueena valtatie etelän puoleisen teollisuusalueen ja asuinalueen välissä.

6.4 Kaavan vaikutukset

Kaavahankkeen keskeiset kysymykset ovat kulttuuriympäristö- ja rakennussuojeluasiat sekä liikenne. Lisääntynyt liikenne on muuttanut Pyörnin asemaa ja liikenteen muutokset tulevat vaikuttamaan tulevaisuudessakin. Riippuen kaava-alueella muodostuvasta toiminnasta on mahdollista, että liikennöinti lisääntyy ja yhteyksiä piha-alueella sekä pysäköinti tulee jäsenellä toisella tavalla. Liikenteelliset vaikutukset voidaan katsoa jäävän pieniksi, koska alue sijaitsee jo valmiiksi hyvin liikennöidyn alueen risteuksen tuntumassa.

Rakennussuojelu edistää Pyörnin ja koko Lapin kirkonkylän arvokkaan kulttuuriympäristön säilymistä ja näkyvyyttä. Kaavamuutoksella on suojeltu päärakennuksen lisäksi myös kivinavetta, viljamakasiini ja huvimaja/kellari. Suojelumääräyksillä ja kaavaan sidotuilla rakentamis- ja korjaustapaohjeilla voidaan turvata alueen arvot. Pyörnin historia vanhasta kantatilasta, kunnalliskodiksi ja suositukseksi kyläläisten kohtaamispaikaksi/ kahvilaksi, säilyy paikallisten mielissä. Kaavamuutoksella on haluttu edesauttaa mahdollisuutta, että Pyörni voisi tarjota tilat julkiselle tai yhteisölliselle toiminnalle. Pyörnin saavutettavuus ja näkyvä sijainti palvelevat tätä toivottavaa jatkumoa.

Kaava mahdollistaa monipuolisen toiminnan ja se voi aiheuttaa vaikeuksia eri toimintojen yhteensovittamiselle. Kaava-alueella on useita rakennuksia ja toimintaa voidaan hajauttaa eri rakennuksiin. Tätä eriyttämisen mahdollisuutta tukevat myös pihot rajaavat kuusiaidat.

Alueen toteutuva käyttötarkoitus voi näkyä vaikutuksissa eri tavoin. Mikäli alueelle sijoittuu asumista, on rakennettava melusuojaus estämään valtatieltä saapuva melu. Asumisen mahdollistavat melusuojaukset aiheuttavat haittaa rakennussuojeluun. Meluidan rakentaminen muuttaa maisemaa ja Pyörnin näkyminen valtatielle kärsii. Meluidat eivät kuulu kulttuuriympäristöön, joten niiden suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota ja kuulla museoviranomaista. Asumisen edellyttämä melusuojaus rakennuksen sisätiloissa tarkoittaa alkuperäisiin säilytettäviin ikkunoihin tehtäviä toimenpiteitä. Asemakaavassa halutaan sallia asumiskäyttö, jotta voidaan suojella rakennukset.

Asemakaavamuutos ohjaa rakentamista nykyistä asemakaavaa tarkemmin. Uudisrakentamisen rakennusala ja korkeus on määritelty kulttuuriympäristön arvojen säilymiseksi. Uudisrakennukset eivät estä nykyisiä tärkeitä näkymiä niille määritellyillä sijainneilla tai muuta rakennusten keskinäisiä arvoja. Pyörnin päärakennus säilyy hallitsevana elementtinä maisemassa.

Vaikutukset ilmastokestävyyteen ovat kaavamuutoksessa jääneet melko vähäisiksi. Suunnitelma ei laajenna yhdyskuntarakennetta, vaan tarkoitus on säilyttää olemassa olevaa rakennuskantaa. Erilaisia elinkaarivertailuja tai kiertotaloustarkasteluja ei ole katsottu tarpeelliseksi, koska koko kaava-alueen ympäristö on osoitettu säilytettäväksi. Muuntojoustavuutta alueella on pyritty lisäämään rakennussuojelusta tinkimättä.

Luonnonsuojelun ja ilmastollisten vaikutusten osalta asemakaavan alueelle on osoitettu säilytettäväksi olemassa olevaa puustoa ja muita istutuksia. Esimerkiksi lisärakentamisen yhteydessä poistettavat puut tulee korvata uusilla istutuksilla. Runsas kasvillisuus edistää pienilmastoa sitomalla pölyä, suojaamalla paahteelta ja melulta. Lisärakentaminen ja kovat pintapäällysteet pihot lisäävät hulevesien määrää alueella. Hulevesien hidastamiseksi alueen kasvillisuuden määrä tulee säilyttää sekä suosia soraa pintamateriaalina. Nämä ovat myös kulttuuriympäristön säilymisen kannalta tärkeitä toimenpiteitä.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta		
Yhdyskuntarakenne	Hankkeella ei ole oleellista vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.	0
Julkiset palvelut	Alueella ei ole julkisia palveluja.	0
Yksityiset palvelut	Kaava mahdollistaa palveluiden sijoittumisen alueelle.	+
Työpaikat, elinkeinotoiminta	Kaava mahdollistaa elinkeinotoiminnan ja työpaikkojen sijoittumisen alueella.	+
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta		
Kaupunkikuva	Mahdollinen meluaita ja lisärakentaminen muuttavat kaupunkikuvaa. Rakentamista ja korjaamista on ohjattu kaavaan sidotuilla rakennus- ja korjaustapaohjeilla.	-
Vaikutukset luontoon ja maisemaan / muutoksen suunta		
Luonnonolot	Ei merkittäviä luontoarvoja.	0
Maisema	Kaavassa on pyritty säilyttämään Pyörnin päärakennuksen asema maisemassa. Rakentamista ja korjaamista on ohjattu kaavaan sidotuilla rakennus- ja korjaustapaohjeilla.	0
Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen / muutoksen suunta		
Liikenne	Ei muutosta	0
Yhdyskuntatekninen huolto	Ei muutosta	0
Vaikutukset talouteen / muutoksen suunta		
Kaavatalous	Ei muutosta	0
Vaikutukset terveyteen / muutoksen suunta		
Ympäristöhäiriöt	Ei muutoksia. Valtatien melu ja haittavaikutukset rajoittavat alueen käyttöä.	0

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin / muutoksen suunta		
Sosiaalinen ympäristö	Mahdollisia vaikutuksia.	0
Vaikutukset kulttuuriin / muutoksen suunta		
Rakennussuojelu	Alueen kulttuurihistorialliset arvot on osoitettu suojelumerkinnöillä. Rakentamista ja korjaamista on ohjattu kaavaan sidotuilla rakennus- ja korjaustapaohjeilla.	0

6.5 Asemakaavamerkinnät ja –määräykset

KTY3

Toimitilarakennusten ja majoitusta palvelevien rakennusten korttelialue.

/s11

Alue, jonka maisemalliset ja kulttuurihistorialliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueella tulisi säilyttää nykyinen julkinen ja/tai yhteisöllinen käyttö. Tuleva toiminta tulisi sovittaa kokonaisuutena merkittävään, nykyiseen rakennuskantaan. Tontin täydennysrakentaminen tulee sovittaa nykyisen rakennuskannan mittakaavaan, materiaaleihin, väreihin ja sijoitteluun. Päärakennuksen hallitseva asema pihapiirissä ja maisemassa tulee säilyttää. Myös pihapiiri istutuksineen tulee säilyttää ja tarvittaessa korvata poistettavat puut uusilla. Rakennuslupahakemusta käsiteltäessä tulee kuulla museoviranomaista.

— · · · —

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

————

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— × — × —

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

60

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

83

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

650

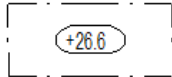
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

as100%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.

kl45%

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



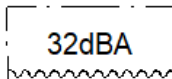
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



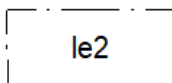
Rakennusala.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dBA.



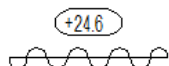
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, joka on suojattava liikenteen melulta.



Säilytettävä/ istutettava puurivi.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeusaseman.

1ap/70m²

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

1pp/70m²

ek

sr21

sr22

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi säältä suojattu polkupyörien säilytystä palveleva pyöräpaikka.

Merkinnällä varustetulla alueella on noudatettava liitteenä olevia rakentamistapaohjeita.

Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaan sekä maisemallisesti merkittävän rakennuksen rakennusala. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennus kestää julkisivumuutoksia huonosti. Rakennusta on hoidettava ja korjattava siten, että sen alkuperäiset rakenteet, rakennusosat, yksityiskohdat ja materiaalit säilytetään. Rakennuksen käyttötarkoituksen sekä rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvia. Rakennuslupahakemusta käsiteltäessä tulee kuulla museoviranomaista.

Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja maisemallisesti tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen julkisivuissa on säilytettävä ominaispiirteet. Rakennuksen käyttötarkoituksen sekä rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvia. Korjaus- ja muutostyöt on huolellisesti sovitettava rakennuksen ja alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin ominaispiirteisiin. Rakennuslupahakemusta käsiteltäessä tulee kuulla museoviranomaista.

YLEISMÄÄRÄYS:

Koko kaava-alueella koskevat asemakaavan yleismääräykset:

Lapin Pyörnin asemakaavamuutosalue on osa maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.

Alue on maisemallisesti merkittävässä osassa. Rakennusten näkyvyys erityisesti valtatielle 12 tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Ulkovarastointi on korttelialueella kielletty.

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon valtatie aiheuttama melu.

Mikäli korttelin käyttötarkoitus on toimitilarakennusten tai toimitila- ja liikerakennusten alue, ei melusuojausta tarvita.

Mikäli kortteliin sijoitetaan asumista, on rakennettava päärakennukseen kiinnittyvä asemakaavan osoittama meluneste, melutason ohjearvot täyttävän ulkotilan saamiseksi. Melusuojaus voidaan toteuttaa 3m korkeana meluaitana likimääräisen sijainnin osoittamalle paikalle. Suositeltavampi vaihtoehto on toteuttaa melusuojaus osittain rakennuksena, jolloin meluidan korkeudeksi riittää 2,5m. Melulta suojaava rakennuksen harjalinjalla on jäätävä päärakennuksen räystäälinjalla alapuolelle.

Meluaikaa suunniteltaessa tulee kuulla museoviranomaista.

Valaistuksessa vältetään häikäisyä ja ympäristöön tarpeettomasti leviävää valoa. Valaistukseen käytetään mahdollisimman matalia valaisimia riittävän tiheästi sijoitettuina. Valaisimien tulee suunnata valo alaspäin.

Mainoslaitteiden sijoittaminen päärakennukseen ja mainostornien pystyttäminen alueella on kielletty.

Rakennuksiin asennettavat mainoslaitteet tulee sijoittaa räystäätason alapuolelle.

Alueelle ja rakennuksiin asennettavista mainoslaitteista tulee kuulla rakennusvalvontaa ja museoviranomaista.

Maantienkäyttäjille suunnatun mainoksen sijoittamisesta tulee kuulla ELY-keskusta naapurina.

Lausunto pyydetään ennen mainostoimenpideluvan myöntämistä Pirkanmaan ELY-keskukselta.

6.6 Nimistö

Kaavalla ei anneta uusia nimiä.

7. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman.

* * *

Kaavatyöhön ovat osallistuneet kaavavalmistelijä Jussi Helminen ja kaavoitusarkkitehti Minna Mäkelä.

Raumalla 27.03.2024

Minna Mäkelä
kaavoitusarkkitehti

Raumalla
Rauman kaupunki / kaavoitus

Juha Eskolin
kaavoitusjohtaja

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	684 Rauma	Täyttämispvm	07.03.2024
Kaavan nimi	PYÖRNI		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	60-008
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0400	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	-0,0447
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,0857

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0410	100,1	745	0,07	-0,0447	-2512
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-1,0857	-3257
C yhteensä						
K yhteensä	1,0410	100,0	745	0,07	1,0410	745
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

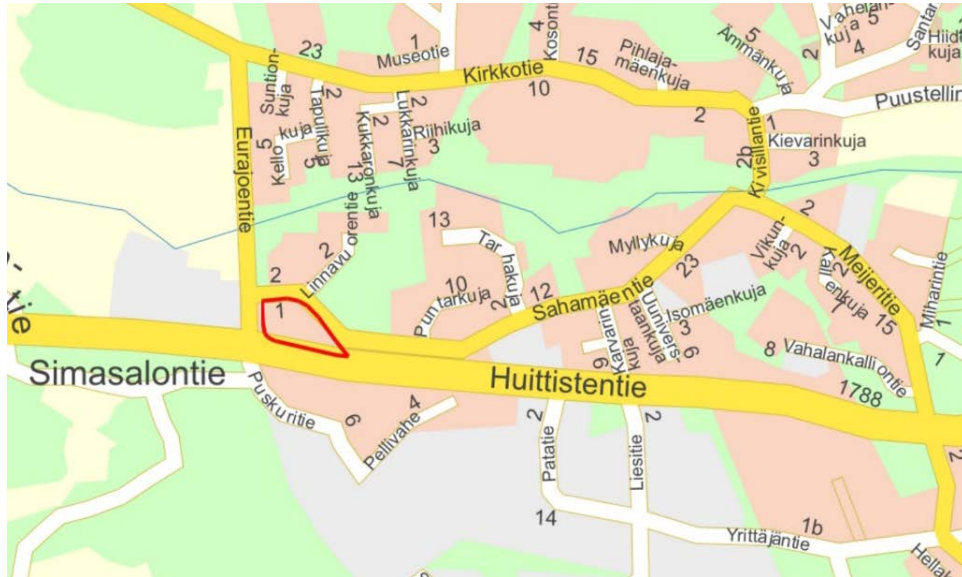
Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0410	100,1	745	0,07	-0,0447	-2512
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-1,0857	-3257
Y					-1,0857	-3257
C yhteensä						
K yhteensä	1,0410	100,0	745	0,07	1,0410	745
KTY	1,0410	100,0	745	0,07	1,0410	745
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rauman kaupunki / kaavoitus

Asemakaavamuutos Lapin Pyörni AK 60-008

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Suunnittelualue on rajattu punaisella kartalle.

Aloite

Tekninen valiokunta on hyväksynyt kaupungin omistuksessa olevien rakennusten kunnossapitoluokituksen 3.5.2022 Tekva 92 §. Lapin Pyörni on sijoitettu kunnossapitoluokituksessa myytäviin rakennuksiin. Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on tehnyt päätöksen Lapin Pyörnin AK 60-008 asemakaavamuutokseen ryhtymisestä 21.6.2022 49 §.

Suunnittelualue

Pyörni sijaitsee Lapin keskustaajaman lounaisosassa Huittistentien (VT12) ja Eurajoentien risteyksen tuntumassa osoitteessa Sahamäentie 1.

Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi A.

Suunnittelumääräyksessä todetaan muun muassa: Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta. Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.

Vaihemaakuntakaava 2 mukaan alue on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi kh.

Suunnittelumääräyksessä todetaan muun muassa: 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.

Suunnittelualue sijoittuu kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle kk sekä kaksiajorataisen päätien vt ja tärkeän yhdystien yt risteyksen välittömään läheisyyteen.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Lapin keskustan osayleiskaava 406 101194 (KV 10.11.1994 §43, vahvistettu 8.9.1995). Osayleiskaavassa alue on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolla ympäristö säilytetään PY/s. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävät muutokset tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin.

Alueella on merkitty melun suojaustarve valtatiepuolelle.

Rauman yleiskaavassa 2030 alue on osoitettu asuntoalueeksi A ja maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi kh.

Asemakaava

Alueella on voimassa 20.6.2001 hyväksytty asemakaava 684 60-001. Alue on yleisten rakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään Y/s. Kiinteistön päärakennus on osoitettu suojeltavaksi sr-1. Määräyksen mukaan kohde on rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas rakennus ja MRL 118§:n nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaustöitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikattojen ja porrashuoneiden rakennustaiteellista tai historiallista arvoa.

Asemakaavassa on korttelialueen valtatie 12 ja Eurajoentien puoleiset rajat osoitettu merkinnällä 30 dBA. Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Sahamäentien puolella on osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Kaavan tavoitteet

Kaavan tavoitteena on tutkia paikan ja rakennusten ominaisuuksiin sopivaa käyttötarkoitusta huomioiden mm. maisemalliset ja historialliset arvot. Asemakaavan päivytyksen yhteydessä tarkastellaan rakennusoikeuden määrää ja arvioidaan rakennusten suojelutarve.

Vaikutusten arviointi

Kaavamutoksen vaikutuksia ympäristöön arvioidaan asemakaavan laatimisen yhteydessä tarvittavassa laajuudessa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Pyörnin kaavamutosalueen rakennuksista on tehty rakennusinventointi muutoskestävyyden selvittämiseksi. Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan valtatie 12 liikenteen aiheuttaman melun ja tärinän vaikutus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman täydentäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarpeen mukaan täydentää. Toivomukset suunnitelmaan tehtävistä muutoksista esitetään kaavoitukselle PL 41, 26101 Rauma tai sähköpostiosoitteeseen kaavoitus@rauma.fi. Toivomukset on selkeintä esittää kirjallisesti mahdollisimman pian. Mitä varhaisemmassa vaiheessa esitykset tehdään, sitä helpompi ne on ottaa huomioon.

Mielipiteet ja muistutukset

Kaava-aineistoon voi tutustua nähtävilläoloaikoina kaavoituksen internetsivuilla ja palvelupiste Pyyrmanissa, Valtakatu 2.

Luonnos- ja ehdotusvaiheiden nähtävilläoloajat kuulutetaan erikseen.

Mielipiteet ja muistutukset pyydetään esittämään kirjallisesti kaavoitusjaostolle nähtävillä olon aikana PL 41, 26101 Rauma tai sähköpostiosoitteeseen kaavoitus@rauma.fi.

Tieto kaavan hyväksymisestä

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL67§).

Yhteystiedot:

Rauman kaupunki, Kaavoitus
PL 41
26101 Rauma
kaavoitus@rauma.fi

Kaavoitusarkkitehti Minna Mäkelä
puh. 044 403 7884
kaavoitus@rauma.fi

Kaavavalmisteliija Jussi Helminen
puh 044 403 6100
kaavoitus@rauma.fi

Kaavoitusjaosto:

Jari Laihonen, puheenjohtaja
Jyrki Soukainen, varapuheenjohtaja
Jasmin Määttä, jäsen
Sari Pettersson, jäsen
Sari Seimelä, jäsen

Tomi Suvanto, toimialajohtaja, esittelijä
Esko Poikela, kaupunginjohtaja
Juha Eskolin, kaavoitusjohtaja

Aikataulu	Syksy 2023	Syksy 2023	Kevät 2024	Syksy 2024
Vaiheet Tiedottaminen osallisille	Aloitus	Luonnos nähtävillä 14 päivää	Ehdotus nähtävillä 30 päivää	Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa
Kaupunkilaiset ja muut kiinnostuneet	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Alueen maanomistajat	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaava-alueeseen rajoittuvien tonttien maanomistajat	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Tekninen toimiala: toimialajohtaja, maankäyttöinsinööri, tilapalvelujohtaja, kunnallistekniikan johtaja, suunnittelupäällikkö, viheraluepäällikkö, rakennustarkastaja, ympäristönsuojelupäällikkö Sivistystoimiala: toimialajohtaja Sosiaali- ja terveystoimiala: toimialajohtaja Kaupunkikehitysjohtaja Rauman Vesi	OAS tiedoksi ja kommentteja varten	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Satakunnan pelastuslaitos	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Kuulutus
Sivistysvaliokunta Tekninen valiokunta Ympäristö- ja lupalautakunta	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Kuulutus
Terveystoimialan viranomaiset	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	
Satakunnan museo	OAS tiedoksi	Lausunto	Lausunto	Kuulutus
Satakuntaliitto Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY	OAS tiedoksi	Lausunto	Lausunto	Tiedoksi
Rauman Energia Oy DNA Oy	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Tiedoksi
Rauman Ikäihmisten neuvosto Rauman Nuorisovaltuusto. Rauman Vammaisneuvosto	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Lehdistö	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaupunkilaisen vaikutusmahdollisuudet	Mielipide OAS:sta Ehdotuksia kaavaa varten	Kirjallinen mielipide luonnoksesta	Kirjallinen muistutus ehdotuksesta	

OAS = Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Rauman kaupunki / kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite: Lausuntopyyntö 27.11.2023

Lapin Pyörnin asemakaavamuutos ja asemakaavan kumoaminen, luonnosvaihe päivätty 23.11.2023, Rauman kaupunki

Kaavahanke ja Suunnittelutilanne

Suunnittelualue, jonka pinta-ala on noin 1,09 ha, sijaitsee noin 19 km etäisyydellä Rauman kaupungin keskustasta Lapin keskustaajaman lounaisosassa valtatie 12 (Huittistentie) ja Eurajoentien risteyksen tuntumassa osoitteessa Sahamäentie 1.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on kaavaselostuksen mukaan tutkia alueelle paikan ja rakennusten ominaisuuksiin sopivaa käyttötarkoitusta huomioiden mm. maisemalliset ja historialliset arvot. Asemakaavan päivityksen yhteydessä tarkastellaan myös rakennusoikeuden määrää ja arvioidaan rakennusten suojelutarve.

Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu kaupunkikehittämisen (kk) kohdevyöhykkeelle. Vaihemaakuntakaava 2 on tullut voimaan 20.9.2019. Vaihemaakuntakaavassa 2 suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualue on myös osa maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä ”Kirkonkylän miljö”.

Laadittavana olevaa maakuntakaavaa 2050 varten laaditussa Satakunnan merkittävien kulttuuriympäristöjen täydennys- ja päivitysinventoinnissa (2023) suunnittelualue sijoittuu arvoalueelle (maakunnallisesti merkittävä) ”Lapin kirkonkylä”.

Rauman koko kaupungin aluetta koskeva yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019 ja kaava on saanut lainvoiman 9.5.2019. Yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu asuntoalueelle (A). Lisäksi suunnittelualue on osa maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (kh).

Alueen asemakaavanmuutosta ohjaava Lapin keskustan osayleiskaava on vahvistettu 8.9.1995. Osayleiskaavassa suunnittelualue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta, jolla ympäristö säilytetään PY/s. Aluetta koskee kaavamääräys, jonka mukaan alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö tulee säilyttää. Uudisrakentamien ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävät muutokset tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Pyörnin päärakennus on osoitettu rakennussuojelukohteeksi (sr-6). Alueella on merkitty melunsuojaustarve valtatie puolelle.

Alueella on voimassa 20.06.2001 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualue on yleisten rakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (Y/s). Tehokkuuslukuna on $e=0,3$. Lisäksi on ääneneristävyysvaatimusmerkintä 30 dBA valtatie puolella.

Kaavahanketta varten on tehty rakennusinventointi, joka on päivätty 3.5.2023.

Kaavahanketta varten on tehty myös meluselvitys, joka on päivätty 16.10.2023.

Viranomaisneuvottelu 09.11.2023

Kaavahankkeesta on pidetty viranomaisneuvottelu 9.11.2023. Kaavahankkeen keskeisiksi kysymyksiksi on määritelty kulttuuriympäristö- ja rakennussuojeluasiat sekä liikenne.

Neuvottelussa todettiin mm., että melusuojausten ja kulttuuriympäristön yhteensovittaminen suunnittelualueella on haasteellista ja että asemakaavanmuutoksen yhteydessä tehdään rakentamis- ja korjaustapaohjeet, jotka sidotaan asemakaavassa noudatettaviksi. Käyttötarkoituksimerkintä (KTY) todettiin väljäksi, mikä voi aiheuttaa vaikeuksia eri toimintojen yhteensovittamiselle. Kaavamerkintöjen selkeyttäminen mm. rakennusoikeuksien osalta todettiin tarpeelliseksi. Neuvottelussa todettiin lisäksi, että kaavanmuutosalueeseen kuuluu alueen lounaisosassa sijaitseva alikulkuun johtava pyörätie ja että pyörätien alueen osalta asemakaava voidaan kumota. Lisäksi todettiin, että kaavahankkeen edetessä seurataan valtatie 12 kehittämishankkeen selvitystyötä.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto

Yleistä

Kaavaselostuksen kaavatilanteen kuvauksessa on syytä ottaa huomioon myös vireillä oleva Satakunnan maakuntakaava 2050 ja sen laadintaa varten tehty Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventointi, joka on valmistunut kesäkuussa 2023. Inventoinnissa suunnittelualue sijoittuu arvoalueelle (maakunnallisesti merkittävä) ”Lapin kirkonkylä”.

Kumottava asemakaava on syytä ottaa huomioon myös kaavan otsikoinnissa.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan KTY-korttelialueelle sallittuja toimintoja olisi hyvä täsmentää kaavamääräyksellä.

Osayleiskaavasta poikkeamista ja sen perusteluja olisi hyvä vielä tarkentaa kaavaselostukseen, jota vielä muutoinkin täydennettäneen kaavaehdotusvaiheeseen.

Kulttuuriympäristö

ELY-keskus pitää hyvänä, että kaavahanketta varten on laadittu rakennusinventointi ja että sen tulokset on pääosin otettu kaavaluonnoksessa huomioon. Lisäksi ELY-keskus näkee hyvänä, että alueelle on laadittavana myös rakentamis- ja korjaustapaohjeet. Suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön erittäin näkyvälle paikalle, jossa erityistä haastetta tuo lisäksi kulttuuriympäristön ja melusuojauksen yhteensovittaminen. Siksi ELY-keskus pitää tärkeänä, että rakentamis- ja korjaustapaohjeet sidotaan kaavaan niiden noudattamiseen velvoittavina. Lisäksi ELY-keskus esittää, että myös meluaidan rakentamisen osalta kuultaisiin museoviranomaista.

Uudisrakentamisen osalta ELY-keskus esittää vielä harkittavaksi uudisrakentamisen sallittua määrää ja sen sijoittamisen tarkempaa ohjaamista esim. rakennusalaajakamalla ja supistamalla. Tällä varmistuttaisiin osaltaan päärakennuksen hallitsevan aseman säilyttämisestä.

Luonnonsuojelu ja istutukset

Luonnonsuojelun ja ilmastollisten vaikutusten osalta asemakaavan alueella on syytä säilyttää olemassa olevaa puustoa ja muita istutuksia sekä korvattava mahdolliset poistettavat puut uusilla. Kaavaluonnoksen ”/s11”-kaavamääräyksessä todetaan: *”pihapiiri istutuksineen tulee ottaa huomioon”*. Tätä voisi täsmentää juuri em. säilyttämällä ja tarvittaessa korvaavilla istutuksilla.

Melusuojauksenkin yhteydessä myös puustoistutuksilla saadaan jonkin verran melua ja erityisesti liikenteen muita haittavaikutuksia – esim. pölyhaittoja - estetyksi. Kaavaluonnoksen mukaisia säilytettäviä/istutettavia puurivejä ELY-keskus pitää hyvinä.

Liikenne

Kaava-alue rajautuu etelässä valtatiehen 12 Huittistentie ja lännessä maantiehen 2070 Eurajoentie. Valtatien 12 keskimääräinen vuorokausiliikenne kaava-alueen kohdalla on 5019 ajoneuvoa, josta raskaan liikenteen osuus on 11 %. Maantien nopeusrajoitus kaava-alueen kohdalla on 80 km/h. Maantiellä 2070 keskimääräinen vuorokausiliikenne kaava-alueen kohdalla on 1515 ajoneuvoa, josta raskaan liikenteen osuus on 7 %. Maantien nopeusrajoitus kaava-alueen kohdalla on 60 km/h.

Asemakaavan asuin- ja virkistysalueita koskee valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992. Liikennemelu on otettu asemakaavassa huomioon ja ELY-keskus pitää hyvänä, että suunnittelualueelle on laadittu meluselvitys. ELY-keskus muistuttaa, että tienpitäjä ei vastaa mahdollisen melusuojauksen toteuttamisesta olemassa olevan maantien melualueelle toteutuvan maankäytön osalta.

Tämä lausunto on tehty yhteistyössä luonnonsuojeluyksikön kanssa ja se sisältää myös ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuun alueen lausunnon.

Yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Päivi Valkama

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI sähköpostilla Satakuntaliitto ja Alueellinen vastuumuseo (Satakunnan Museo)
VARELY / Luonnonsuojeluyksikkö ja Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue

Rauman kaupungin kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

viite: Lausuntopyyntöne 27.11.2023

LAUSUNTO RAUMAN KAUPUNGIN LAPIN PYÖRNIN ASEMAKAAVAMUUTOKSEN LUONNOKSESTA (AK 60-008)

Hanke

Rauman kaupungin omistukseen kuuluva pinta-alaltaan noin 1,09 ha kokoinen Pyörnin asemakaavamuutoksen suunnittelualue sijoittuu Rauman keskustasta n. 19 km itään Lapin keskustaajaman lounaisosaan Huittistentien (vt12) ja Eurajoentien (mt 2070) risteyksen itäpuolelle. Suunnittelualueella sijaitsee Pyörnin kantatilan kunnalliskodiksi vuonna 1928 muutettu päärakennus, useita 1900-luvun eri vuosikymmeninä rakennettuja talousrakennuksia sekä huvimaja/kellari. Vuoteen 1976 saakka vanhainkotina toimineen Pyörnin päärakennuksessa toimii nykyään lahjatavaraliike ja kahvila.

Kaavaselostuksesta ilmenee, että Pyörni kuuluu Rauman kaupungin omistamien rakennusten kunnossapitoluokituksen (16.5.2022, KH 219 §) mukaisiin myytäviin kohteisiin, ja sen osalta mahdollinen myynti edellyttää asemakaavamuutosta. Kaavaselostuksen mukaan Pyörnin asemakaavamuutoksessa tutkitaan paikan ja rakennusten ominaisuuksiin sopivaa käyttötarkoitusta huomioiden mm. maisemalliset ja historialliset arvot. Lisäksi selostuksessa tavoitteena on todettu asemakaavan päivityksen yhteydessä tehtävänä tarkastella rakennusoikeuden määrää ja arvioida rakennusten suojelutarve.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavoitus

Pyörnin asemakaavamuutoksen suunnittelualue sijoittuu Satakunnan maakuntakaavassa (hyv. 2009, YM 2011, KHO 2013) osoitetulle kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk).

Maakunnallisesti merkittäviä tuulivoimatuotannon alueita käsittelevässä Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 (hyv. 2013, YM 2014, KHO 2016) asemakaavan suunnittelualueelle tai sen lähialueelle ei ole osoitettu tuulivoimatuotannon alueita.

Pyörnin asemakaavamuutoksen suunnittelualue sijoittuu Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (hyv. 2019, lainv. 2019) osoitetulle taajamatoimintojen alueelle (A, Kirkonkylä) ja maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueelle (Kirkonkylän miljö).

Taajamatoimintojen merkinnällä (A) osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita. Merkintään kuuluvan suunnittelumääräyksen mukaan: Aluetta suunniteltaessa tulee

kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta. Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko. Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestävilä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää. Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi. Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.

Maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä ja rakennusperintökohteita osoittavaan merkintään kuuluvan suunnittelumääräyksen mukaan: 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.

Yleiskaava

Rauman yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019 ja se on oikeusvaikutteinen koko kunnan aluetta kattava yleispiirteinen aluevarauskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi (A). Aluevarauksen määräyksen mukaan asuntoalueilla tavoitteena on olemassa olevan rakenteen tehokas käyttö ja mahdollinen täydentäminen siten, että ei vaaranneta viheryhteyksiä, luonto- ja virkistysarvoja. Yleiskaavassa suunnittelualue sisältyy myös merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh) osoitetun alueen rajaukseen.

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen 10.11.1994 hyväksytty Lapin keskustan osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolla ympäristö säilytetään PY/s. Osayleiskaavan aluevarausmerkintään kuuluvan määräyksen mukaan: Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävät muutokset tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin.

Asemakaava

Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa (20.6.2001) osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (Y/s). Asemakaavassa korttelin valtatie ja Eurajoentien puoleiseen reunaan on osoitettu meluhaittojen ehkäisemistä koskeva merkintä (30 dBA) ja korttelin tehokkuusluvaksi (e) on osoitettu 0,30. Lisäksi Pyörnin päärakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1).

Satakuntaliiton kannanotot

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

Satakuntaliitto kiittää Rauman kaupunkia lausuntopyynnöstä koskien Lapin Pyörnin asemakaavan muutosluonnosta ja toteaa, että suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Lapin keskustan yleiskaava (hyv. 1994), joka ohjaa asemakaavamuutoksen suunnittelua. Lapin Pyörnin asemakaavamuutoksen ratkaisun poikkeamia osayleiskaavasta on perusteltu sen osittaisella vanhentuneisuudella. Satakuntaliitto toteaa, että asemakaavamuutoksen ratkaisu vastaa Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tavoitteita. Satakuntaliitto esittää lausunnossaan lähinnä teknisluonteisia kannanottoja.

Satakuntaliitto katsoo, että asemakaavamuutoksen poikkeaminen käyttötarkoituksen osalta osayleiskaavan osoittamasta julkisten palvelujen ja hallinnon alueen pääkäyttötarkoituksesta (PY) on riittävästi perusteltu aluevarausta vastaavan toiminnan loppumisella ja kyseisen aluevaraustarpeen poistumisella. Asemakaavamuutoksessa suunnittelualueelle osoitetun liike- ja toimistorakennusten korttelialueen pääkäyttötarkoitukseluokkaan kuuluvan toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) käyttötarkoituksen valinnan tarkempia perusteluja ja sen suhdetta Rauman yleiskaavan 2030 (hyv. 2019) tavoitteisiin suunnittelualueella olisi hyvä täydentää kaavaselostukseen.

Satakuntaliitto pitää hyvänä, että suunnittelualan lähtötilanteen arvioimisen tueksi on laadittu meluselvitys (2023) sekä rakennusinventointi (2023), joka sisältää myös maisemaselvityksen osuuden. Luonnosvaiheen aineistosta ilmenee hyvin, että näitä selvityksiä on myös hyödynnetty suunnittelutehtävän tarkemmassa ratkaisussa.

Vireillä olevan Satakunnan maakuntakaavan 2050 suunnittelun tausta-aineistoksi Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventoinnin (Ramboll Finland Oy) tuloksena on toukokuussa 2023 valmistunut luettelo Satakunnan maakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä. Luettelo sisältää asemakaavamuutoksen suunnittelualueen kokonaisuudessaan sisältävän *Lapin kirkonkylä* nimisen arvoalueen, jota koskevat rakennusperintötietokanta PAKKIIN tallennetut inventointitiedot löytyvät Rauman osalta kootusta osoitteesta <https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2023/06/Rauma.pdf> ladattavissa olevasta dokumentista.

Satakuntaliitto esittää lisättäväksi asemakaavamuutoksen yleisten määräysten yhteyteen tieto siitä, että suunnittelualue on osa maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.

Kaavaselostuksen suunnittelualueen lähtötietoja esittelevässä osuudessa maisemaa ja rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat perustiedot voisi koota oman alaotsakkeen alle lisäten tekstiin maininnan Pyörniä sisältävän maakunnallisen päivitysinventoinnin mukaisesta arvoalueesta.



Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 perusteella muuta lausuttavaa Lapin Pyörnin asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen aineistosta.

Lausunnon on laatinut maakunta-arkkitehti Daniel Nagy, daniel.nagy@satakunta.fi, p. 044 711 4348.

SATAKUNTALIITTO

Tiedoksi: Satakunnan Museo
Varsinais-Suomen ELY-keskus

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

Liite lausuntoon SL/216/03.02.00/2023

SATAKUNNAN MAAKUNTAKAAVOJEN YHDISTELMÄKARTTA

Satakuntaliitto

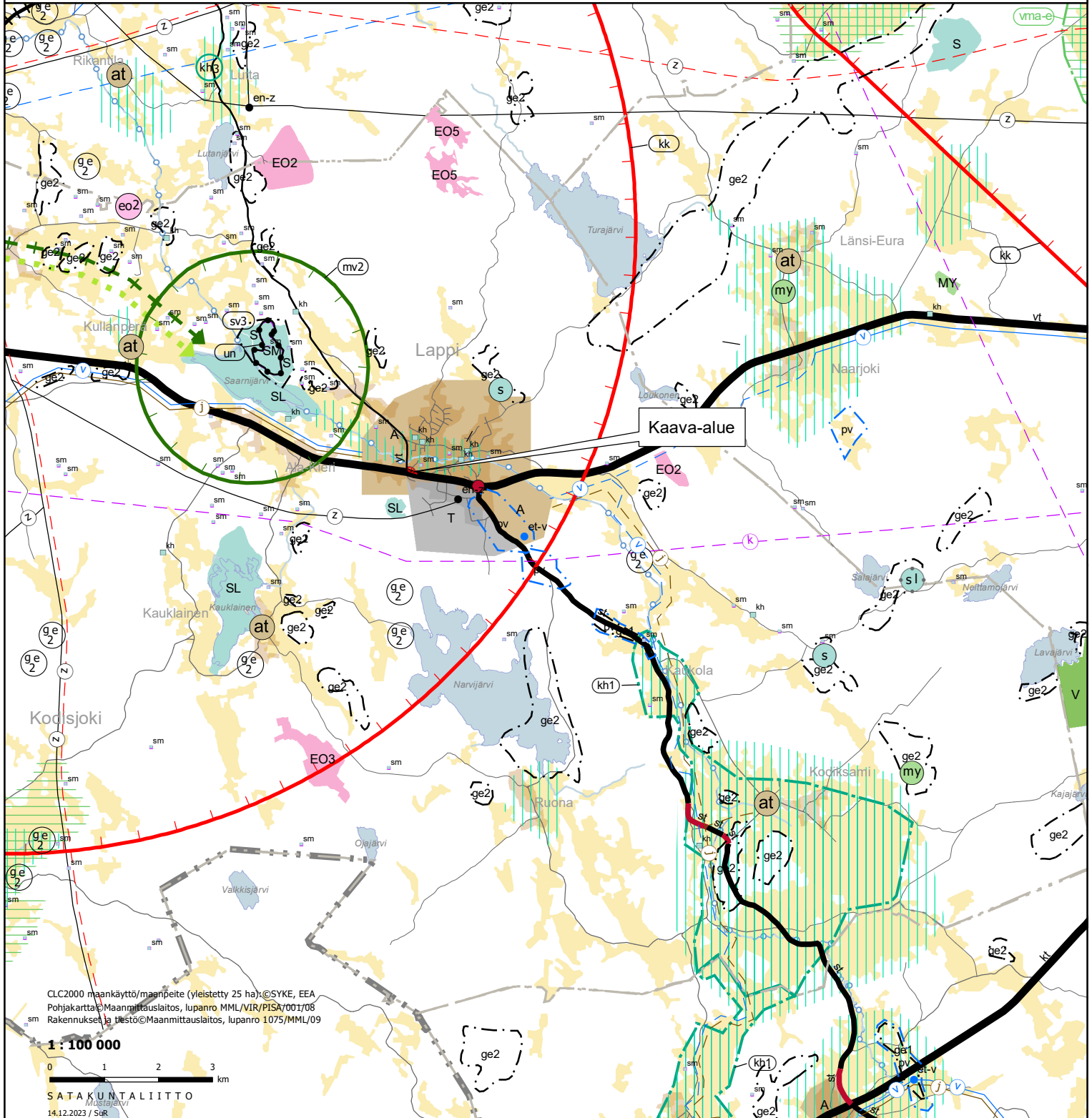
Ympäristöministeriön 30.11.2011 vahvistama Satakunnan maakuntakaava
(N:o YM1/5222/2010, KHO 13.3.2013)

Ympäristöministeriön 3.12.2014 vahvistama Satakunnan vaihemaakuntakaava 1
(N:o YM7/5222/2013, KHO 6.5.2016)

Satakuntaliiton maakuntavaltuuston 17.5.2019 hyväksymä
Satakunnan vaihemaakuntakaava 2



Lausunnolla olevan Rauman kaupungin Lapin Pyörin asemakaavan
muutosluonnoksen alue



Rauman kaupungin kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite Lausuntopyyntö 27.11.2023

Aihe Rauma, Lapin Pyörnin asemakaavamuutos, luonnos

Rauman kaupunki on pyytänyt Satakunnan Museon lausuntoa koskien Lapin Pyörnin asemakaavan muutoksen luonnosta. Suunnittelualue sijaitsee noin 19 km etäisyydellä Rauman keskustasta ja käsittää noin 1,09 ha. Kaavamuutoksen tavoitteena on selostuksen mukaan tutkia paikan ja rakennusten ominaisuuksiin sopivaa käyttötarkoitusta huomioiden mm. maisemalliset ja historialliset arvot. Asemakaavan päivityksen yhteydessä tarkastellaan rakennusoikeuden määrää ja arvioidaan rakennusten suojelutarve. Riippuen alueen toteutuvasta käyttötarkoituksesta, alueelle tulee rakentaa melunsuojaus.

Huittistentien varrella Rauman Lapissa sijaitseva Pyörni kuuluu alueen vanhoihin kantatiloihin ja toimi vuodesta 1928 alkaen kunnalliskotina ja sittemmin myös vanhainkotina. Viime vuosina päärakennuksessa on toiminut kahvila ja lahjatavaramyymälä. Vuonna 1928 nykyasuunsa valmistuneen päärakennuksen lisäksi pihapiiriin kuuluu kivinavetta, 1800–1900-lukujen vaihteessa valmistunut kivinavetta, 1900-luvun alkupuolella valmistunut vilja-aitta, alun perin 1930-luvulla valmistunut huvimaja/kellari, sekä 1930- ja 1950-luvuilla valmistuneet talousrakennukset. Pihapiirissä on säilynyt myös tilan eri vaiheista kertovaa perinteistä kasvillisuutta.

Pyörnin pihapiiri kuuluu Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 osoitettuun maakunnallisesti merkittävään Kirkonkylän miljööseen (Satakunnan rakennusperintö 2005) ja pihapiiri mainitaan erikseen alueen kuvaustekstissä. Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 aluetta koskee suunnittelumääräys: *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.*

Pyörni on huomioitu myös tekeillä olevaa uutta maakuntakaavaa varten toteutetussa Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventoinnissa osaksi Lapin kirkonkylän maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (Niina Uusi-Seppä/Ramboll 2023).

Alueella on voimassa Lapin keskustan osayleiskaava (1995). Suunnittelualue on merkitty osayleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (PY/s). Kaavamääräyksen mukaan: *Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävät muutokset tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin.* Pyörnin päärakennus on osoitettu osayleiskaavassa suojelumerkinnällä sr-6: *Rakennuslain 135 § nojalla määrätään, että rakennusta tai rakennelmaa ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan hyväksymää pakottavaa syytä ja että rakennuksessa tai rakennelmassa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen tai rakennelman kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.*

Alueella on voimassa 20.6.2001 hyväksytty asemakaava. Kaavassa suunnittelualue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (Y/s). Asemakaavassa Pyörnin päärakennus on osoitettu suojeltavaksi sr-1: *Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas rakennus. MRL 118§:n nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaustöitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikattojen ja porrashuoneiden rakennustaiteellista tai historiallista arvoa.*

Tekeillä olevaa kaavamuutosta varten toteutettiin vuonna 2023 rakennusinventointi, jonka yhteydessä pihapiirikokonaisuus rakennuksineen myös arvoitettiin (FM Jari Heiskanen / Satakunnan Museo). Selvityksessä mainitaan muun muassa, että Pyörni on näkyvä osa Valtatien sekä taajaman toisen vanhan liikekeskustan ja -raitin muodostavaa Sahamäentien maisemaa ja muodostaa historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Inventoinnin yhteydessä Pyörnin rakennukset arvoitettiin hyödyntäen Satakunnan Museon kolmiportaista arvoasteikkoa (A, B, C). Päärakennus arvoitettiin luokkaan A: *Erityisen merkittävä rakennus tai rakennusosa. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävä, edustaa piirteiltään selkeästi rakennusaikaansa ja on hyvin säilynyt. Sietää muutoksia vain ominaispiirteet huomioiden. Säilytettävä.* Pyörnin kivinavetta, viljamakasiini sekä kunnalliskodin huvimaja/kellari arvoitettiin luokkaan B: *Merkittävä rakennus tai rakennusosa. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti tärkeä osa alueen historiallista*

kokonaisuutta, rakennusperintöä ja kerrostumia. Sietää muutoksia, säilyneet ominaispiirteet huomioitava. Osa kokonaisuutta, säilyttäminen suositeltavaa. Pihapiirin itäpuolella sijaitseva kaksi laitosaikaan liittyvää ulkorakennusta arvotettiin luokkaan C: Tavanomainen tai nuorempi rakennus, joka kuuluu alueen kerrokselliseen historiaan. Sietää muutoksia. Säilyminen suotavaa.

Satakunnan Museo osallistui kaavahankkeesta 9.11.2023 järjestettyyn viranomaisneuvotteluun. Rakennusten ja pihapiirien ominaispiirteiden ja maisemallisen arvon säilymisen lisäksi museo kiinnitti neuvottelussa huomiota myös pihapiirin perinteisen kasvillisuuden, kuten iäkkäiden kuusiaitojen säilymiseen. Neuvottelussa nousi lisäksi esille muun muassa kulttuuriympäristön ja melusuojauksen yhteensovittamiseen liittyvät haasteet.

Kaavaluonnoksessa Pyörnin alueen käyttötarkoitus on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi, jonka maisemalliset ja kulttuurihistorialliset ominaispiirteet tulee säilyttää (KTY/s11). Kaavamääräyksen mukaan alueella tulisi säilyttää nykyinen julkinen ja/tai yhteisöllinen käyttö. Tuleva toiminta tulisi sovittaa kokonaisuutena merkittävään, nykyiseen rakennuskantaan. Suunnittelualueen itäosaan on osoitettu täydennysrakentamista 650 k-m². Täydennysrakentaminen tulee sovittaa nykyisen rakennuskannan mittakaavaan, materiaaleihin, väreihin ja sijoitteluun. Päärakennuksen hallitseva asema pihapiirissä ja maisemassa tulee säilyttää. Myös pihapiiri istutuksineen tulee ottaa huomioon. Rakennuslupahakemusta käsiteltäessä tulee kuulla museoviranomaista.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu suojelumerkinnällä Pyörnin päärakennus (sr20) sekä kivinavetta, viljamakasiini ja huvimaja/kellari (sr21). Uudis- ja korjausrakentamista ohjataan kaava-alueella rakentamis- ja korjaustapaohjeilla.

Satakunnan Museon kannanotto kaavaluonnokseen

Satakunnan Museo pitää hyvänä, että rakennusinventoinnin keskeiset tulokset on huomioitu kaavaluonnoksessa ja rakennuksiin kohdentuvat suojelumerkinnät ja -määräykset ovat asianmukaiset. Alueen arvot sekä selvityksen keskeiset tulokset on myös kuvattu kattavasti kaavaselostuksessa. Museo pitää myös hyvänä, että historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävien rakennusten sekä pihapiirin ominaisuudet, mukaan lukien kasvillisuus, on huomioitu kattavasti myös rakentamis- ja korjaustapaohjeissa.

Satakunnan Museo näkee tarpeelliseksi vielä tutkia, uhkaako suunnittelualueen itäosaan osoitettu verrattain suuri rakennusoikeus (650 k-m²) päärakennuksen maisemallisesti keskeistä asemaa, ja tulisiko uudisrakentamisen sijoittelua ohjata vielä tarkemmin.

Kuten jo viranomaisneuvottelussa nousi esille, tulee melusuojausten sovittaminen kulttuuriympäristöön olemaan lähtökohtaisesti haasteellista. Satakunnan Museo toivoo, että alueellista vastuumuseota kuullaan myös mahdollisen meluaidan suunnittelun yhteydessä.

Satakunnan Museolla ei ole oman toimialansa puitteissa muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Satakunnan Museo

Museonjohtaja Johanna Jakomaa

Tutkija Olli Joukio

Tiedoksi

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

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

RAUMAN KAUPUNKI

Tekninen valiokunta

KOKOUSAIKA 13.2.2024 klo 16.23-17.54
KOKOUSPAIKKA Kaupungintalo, kokoushuone 6

OSALLISTUJAT Lehti Rainer, puheenjohtaja
Laitonen Rami, varapuheenjohtaja
Eklöf Mikael, jäsen, pois klo 17.17-17.19
Hanni Marianna, jäsen
Lampi lida, jäsen
Leino Arimo, jäsen, pois klo 17.44-17.45
Mantere Sirkka, jäsen
Varjonen Marjo, jäsen
Vilo Pentti, jäsen

Seimelä Sari, KH:n edustaja

Hammarberg Pihla, nuorisovaltuutettu

Suvanto Tomi, toimialajohtaja
Hyvärinen Atte, talous- ja hallintopäällikkö
Kumpula Olli-Pekka, tilapalvelujohtaja, paikalla klo 16.24-17.16
Sillanpää Lauri, kiinteistöpäällikkö, paikalla klo 16.23-16.53 (S)

(S) = sähköisesti kokouksessa

ALLEKIRJOITUKSET

Rainer Lehti Atte Hyvärinen
puheenjohtaja sihteeri

KÄSITELTÄVÄT ASIAT §:t 30 - 47**PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS** Sähköinen tarkastus 16.2.2024

Paikka ja aika

Allekirjoitukset

Marianna Hanni lida Lampi
pöytäkirjantarkastaja pöytäkirjantarkastaja

PÖYTÄKIRJA YLEISESTI Yleisessä tietoverkossa alkaen 19.2.2024**NÄHTÄVÄNÄ**

Paikka ja aika

Todistaa

Hele Anttila

Pöytäkirjan otteen oikeaksi todistaa
SÄHKÖISESTI ALLEKIRJOITETTU

Anttila Hele, Hallintosihteeri 19.2.2024

35 § Kaavalausunto: Lapin Pyörnin asemakaavamuutos (AK 60–008)

Tekninen valiokunta 35 § 13.2.2024

Asian esittely

Kaavoitus on pyytänyt teknisen valiokunnan lausuntoa Lapin Pyörnin asemakaavamuutoksesta . Asemakaavan aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: <https://www.rauma.fi/60-008-lapin-pyorni/>

Pyörnin asemakaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan paikan ja rakennusten ominaisuuksiin sopivaa käyttötarkoitusta huomioiden mm. maisemalliset ja historialliset arvot. Asemakaavan päivityksen yhteydessä tarkastellaan rakennusoikeuden määrää ja arvioidaan rakennusten suojelutarve.

Aluepalvelut

Suunnittelupäällikkö Pajuojä Riikka 25.1.2024:

Pyörniä ympäröi katu- ja liikennealueet. Valtatie 12 liikenne aiheuttaa alueelle jatkuvaa melua, mutta suojaviheralueille ei ole tilaa ja riittävän korkeat meluaidat ovat ristiriidassa kulttuurihistoriallisten arvojen kanssa ja haitaksi pihapiirin viihtyisyydelle. Parhaillaan on käynnissä VT12 Rauma - Tampere yhteysväli selvitys, jossa valtatieä koskevia toimenpiteitä tarkastellaan karkealla tasolla.

Aluepalveluilla ei ole asemakaavaluonnokseen huomautettavaa.

Kiinteistö- ja mittaustoimi

Maankäyttöinsinööri Asikainen Ari-Pekka 30.1.2024:

Asemakaavan muutos sijoittuu ohjeellisen tonttijaon kaava-alueelle, jolla kiinteistörekisterinpitäjänä toimii Maanmittauslaitos. Kaavanmuutoksen mukainen KTY (toimitilarakennusten korttelialue) on määrä myydä osana Pyörnin huutokauppaa. Myytävät kiinteistöt ovat määräalat tilasta 684-435-1-9 (Pyörni) sekä tila 684-435-1-26 (Kotola).

Kiinteistö- ja mittaustoimella ei ole kaavaluonnokseen huomautettavaa.

Tilapalvelut

Tilapalvelujohtaja Kumpula Olli-Pekka 7.2.2024:

Kaavaluonnos on laadittu huolellisesti Pyörnin rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen. Näiden arvojen huomioon ottamisen lisäksi kaavaluonnos mahdollistaa kaava-alueella rakennusten, sekä piha-alueen kehittämisen.

Tilapalveluilla ei ole asemakaavaluonnokseen huomautettavaa.

Päätösehdotus

Toimialajohtaja Suvanto Tomi 7.2.2024:

Tekninen valiokunta päättää saattaa kaavoittajan tietoon yllä mainitut asiat.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietojen antaja

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

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

tilapalvelujohtaja Kumpula Olli-Pekka
puh. 044 403 3000
olli-pekka.kumpula@rauma.fi

Tiedoksi

Kaavoitus, kiint. ja mittaus, aluepalvelut, tilapalvelut

Oikaisuvaatimusohje I Muutoksenhakukielto

Kuntalain mukainen muutoksenhakukielto

Valmistelua tai täytäntöönpanoa koskeviin päätöksiin ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta (kuntalaki 136 §).

Lähettäjä: Aro Jonna <jonna.aro@sakyla.fi>
Lähetetty: tiistai 5. joulukuuta 2023 15:17
Vastaanottaja: Kaavoitus
Kopio: YTH-Sihteerit
Aihe: VL: Lausuntopyyntö Lapin Pyörnin asemakaavamuutoksen (AK: 60-008) luonnosvaiheesta

Hei!

Rauman kaupungin terveydensuojeluviranomaisella ei ole lausuttavaa Lapin Pyörnin asemakaavamuutoksen (AK: 60-008) luonnosvaiheesta.

Terveisin
Jonna Aro

Jonna Aro
Terveystarkastaja
puh. 044 707 2943
jonna.aro@sakyla.fi

Etelä-Satakunnan ympäristötoimisto
Rauman toimipiste
Rantatie 268
27800 Säkyä

-----Alkuperäinen viesti-----

Lähettäjä: kirjaamo@rauma.fi <kirjaamo@rauma.fi>
Lähetetty: maanantai 27. marraskuuta 2023 9.48
Vastaanottaja: Terveystarkastajat <terveystarkastajat@sakyla.fi>
Aihe: Lausuntopyyntö Lapin Pyörnin asemakaavamuutoksen (AK: 60-008) luonnosvaiheesta

Asia: Lapin Pyörnin asemakaavamuutos AK 60-008
Asianumero: RAUM/913/10.02.03/2022

Rauman kaupungin kaavoitus pyytää lausuntoanne Lapin Pyörnin asemakaavamuutoksen (AK: 60-008) luonnosvaiheesta. Pyydämme lausuntoja saapuvaksi 31.1.2024 mennessä joko asianhallintajärjestelmän kautta tai sähköpostiosoitteeseen kaavoitus@rauma.fi. Asemakaavan aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: <https://www.rauma.fi/60-008-lapin-pyorni/>

Mikäli katsotte, että teillä ei ole lausuttavaa kaavasta, pyydämme ilmoittamaan siitä sähköpostitse.

Ystävällisin terveisin,
Rauman kaupungin kaavoitus

Jakelu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan.
Tämä viesti on lähetetty Rauman kaupungin dokumenttienhallintajärjestelmästä. Tähän viestiin ei voi vastata.

Lähettilä: REO Suunnittelu <suunnittelu@raumanenergia.fi>
Lähetetty: maanantai 27. marraskuuta 2023 10:00
Vastaanottaja: Kaavoitus
Aihe: VS: Lausuntopyyntö Lapin Pyörnin asemakaavamuutoksen (AK: 60-008) luonnosvaiheesta

Hei,

Rauman Energialla/Rauman Energia Sähköverkolla ei lausuttavaa Lapin Pyörnin asemakaavamuutoksen (AK: 60-008) luonnosvaiheesta.

Terveisin,

Jali Syyrakki
suunnittelupäällikkö, sähköverkon yleissuunnittelu Rauman Energia Sähköverkko Oy Kairakatu 4
26100 Rauma
puh. (02) 8377 8773
jali.syyrakki@raumanenergia.fi
www.raumanenergia.fi

-----Alkuperäinen viesti-----

Lähettilä: kirjaamo@rauma.fi <kirjaamo@rauma.fi>
Lähetetty: maanantai 27. marraskuuta 2023 9.48
Vastaanottaja: REO Suunnittelu <suunnittelu@raumanenergia.fi>
Aihe: Lausuntopyyntö Lapin Pyörnin asemakaavamuutoksen (AK: 60-008) luonnosvaiheesta

Asia: Lapin Pyörnin asemakaavamuutos AK 60-008
Asianumero: RAUM/913/10.02.03/2022

Rauman kaupungin kaavoitus pyytää lausuntoanne Lapin Pyörnin asemakaavamuutoksen (AK: 60-008) luonnosvaiheesta. Pyydämme lausuntoja saapuvaksi 31.1.2024 mennessä joko asianhallintajärjestelmän kautta tai sähköpostiosoitteeseen kaavoitus@rauma.fi.
Asemakaavan aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: <https://www.rauma.fi/60-008-lapin-pyorni/>

Mikäli katsotte, että teillä ei ole lausuttavaa kaavasta, pyydämme ilmoittamaan siitä sähköpostitse.

Ystävällisin terveisin,
Rauman kaupungin kaavoitus

Jakelu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan.
Tämä viesti on lähetetty Rauman kaupungin dokumenttienhallintajärjestelmästä. Tähän viestiin ei voi vastata.

Asemakaavamuutos ja asemakaavan osan kumoaminen Lapin Pyörni (AK 60–008)

Luonnosvaiheen mielipiteet ja lausunnot

Asemakaavamuutoksen ja poistuvan asemakaavan luonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) olivat nähtävillä Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa sekä internetissä 23.11.2023 – 4.1.2024 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta eikä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu yhtään mielipidettä.

Viranomaislausunnot saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, Satakunnan museolta sekä Tekniseltä valiokunnalta. Terveysvalvonta ilmoitti, ettei heillä ole lausuttavaa asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta.

Ympäristönsuojeluviranomainen jätti kommentin.

Rauman Energia / Rauman energia sähköverkko ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta.

Sivistysvaliokunnalta, Satakunnan pelastuslaitokselta ja DNA Oyj:ltä ei tullut lausuntoa.

Lausuntotiivistelmät ja kaavoittajan vastineet lausuntoihin

Varsinais-Suomen ELY-keskus

Yleistä

ELY-keskus esittää, että kaavaselostuksen kaavatilanteen kuvauksessa on syytä ottaa huomioon myös vireillä olevan Satakunnan maakuntakaava 2050 ja sen laadintaa varten tehty Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventointi, joka on valmistunut kesäkuussa 2023. Inventoinnissa suunnittelualue sijoittuu arvoalueelle (maakunnallisesti merkittävä) ”Lapin kirkonkylä”.

ELY-keskus näkee, että kumottava asemakaava on syytä ottaa huomioon myös kaavan otsikoinnissa.

ELY-keskus toteaa, että KTY-korttelialueelle sallittuja toimintoja olisi hyvä täsmentää kaavamääräyksellä.

ELY-keskus esittää täydennettävään kaavaselostukseen lisättävän myös osayleiskaavasta poikkeamisen perusteluiden tarkentamista.

Kulttuuriympäristö

ELY-keskus pitää hyvänä, että kaavahanketta varten on laadittu rakennusinventointi ja että sen tulokset on pääosin huomioitu luonnoksessa. Suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön erittäin näkyvälle paikalle, jossa erityistä haastetta tuo lisäksi kulttuuriympäristön ja melusuojauksen yhteensovittaminen. Siksi ELY-keskus pitää tärkeänä, että rakentamis- ja korjaustapaohjeet sidotaan kaavaan niiden noudattamiseen velvoittavina. Lisäksi ELY-keskus esittää, että myös meluidan rakentamisen kuultaisiin museoviranomaista.

ELY-keskus esittää vielä harkittavaksi uudisrakentamisen sallittua määrää ja sen sijoittamisen tarkempaa ohjaamista esim. rakennusalaan jakamalla tai supistamalla. Tällä varmistuttaisiin osaltaan päärakennuksen hallitsevan aseman säilyttämisestä.

Luonnonsuojelu ja istutukset

Luonnonsuojelun ja ilmastollisten vaikutusten osalta ELY-keskus esittää /s11 –kaavamääräyksen ”pihapiiri istutuksineen tulee ottaa huomioon” täsmentämistä puuston ja istutusten säilyttämisellä ja tarvittaessa korvaavilla istutuksilla.

Melun suojauksenkin yhteydessä myös puustoistutuksilla saadaan jonkin verran melua ja erityisesti liikenteen muita haittavaikutuksia estetyksi. Kaavaluonnoksen mukaisia säilytettäviä/istutettavia puurivejä ELY-keskus pitää hyvinä.

Liikenne

Asemakaavan asuin- ja virkistysalueita koskee valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992. Ely-keskus pitää hyvänä, että suunnittelualueelle on laadittu meluselvitys ja liikennemelu on otettu kaavaluonnoksessa huomioon. ELY-keskus muistuttaa, että tienpitäjä ei vastaa mahdollisen melusuojausten toteuttamisesta olemassa olevan maantien melualueelle toteutuvan maankäytön osalta.

Kaavoituksen vastine

Kaavaselostuksen kaavatilanne kuvaukseen on syytä lisätä vireillä oleva Satakunnan maakunta-kaava 2050 ja sen laadintaa varten tehty Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventointi, joka valmistunut kesäkuussa 2023. Inventoinnissa suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti merkittävälle arvoalueelle. Kaavaselostusta täydennettäessä tarkennetaan perusteluja kaavamuutoksen poikkeamiseen osayleiskaavasta.

Asemakaavan osan kumoaminen on syytä lisätä kaavan otsikointiin.

KTY-korttelialueelle sallittuja toimintoja on syytä täsmentää kaavamääräyksellä.

Museoviranomaisen kuuleminen meluidan suunnittelun/ rakentamisen osalta on syytä lisätä asemakaavamuutoksen yleismääräyksiin.

Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa rakennusala on syytä jakaa uudisrakentamisen tarkemman sijoittumisen ohjaamiseksi.

Kaavaluonnoksen ”/s11” –kaavamääräystä pihapiirin istutusten huomioimisesta on hyvä täsmentää säilyttäväksi. Pihapiiri istutuksineen tulee säilyttää ja tarvittaessa korvata poistettavat puut uusilla.

Satakuntaliitto

Satakuntaliitto toteaa, että asemakaavamuutoksen ratkaisu vastaa Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tavoitteita.

Satakuntaliitto katsoo, että asemakaavamuutoksen poikkeaminen käyttötarkoituksen osalta osayleiskaavan osoittamasta julkisten palvelujen ja hallinnon alueen pääkäyttötarkoituksesta (PY) on riittävästi perusteltu aluevarausta vastaavan toiminnan loppumisella ja kyseisen aluevaraustarpeen poistumisella. Asemakaavamuutoksessa suunnittelualueelle osoitetun liike- ja toimistorakennusten korttelialueen päätarkoitukseluokkaan kuuluvan toimitilarakennusten (KTY) käyttötarkoituksen valinnan tarkempia perusteluja ja sen suhdetta Rauman yleiskaavan 2030 tavoitteisiin suunnittelualueella olisi hyvä täydentää kaavaselostukseen.

Satakuntaliitto pitää hyvänä, että suunnittelualueen lähtötilanteen arvioimisen tueksi on laadittu meluselvitys (2023) sekä rakennusinventointi (2023), joka sisältää myös maisemaselvityksen osuuden. Luonnosvaiheen aineistosta ilmenee hyvin, että näitä selvityksiä on myös hyödynnetty suunnittelutehtävän tarkemmassa ratkaisussa.

Satakuntaliitto esittää lisättäväksi asemakaavamuutoksen yleisten määräysten yhteyteen tieto siitä, että suunnittelualue on osa maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.

Satakuntaliitto katsoo, että kaavaselostuksen suunnittelualueen lähtötietoja esittelevässä osuudessa maisemaa ja rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat perustiedot voisi koota oman alaotsakkeen alle, lisäten tekstiin maininnan Pyörniä sisältävän maakunnallisen päivitysinventoinnin mukaisesta arvoalueesta.

Kaavoituksen vastine

Kaavaselostukseen on syytä lisätä suunnittelualueen pääkäyttötarkoitukseksi valitun toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) valinnan tarkempia perusteluja ja sen suhdetta Rauman yleiskaavan 2030 tavoitteisiin suunnittelualueella olisi hyvä täydentää kaavaselostukseen.

Asemakaavamuutoksen kaavakartan yleismääräysten yhteyteen lisätään tieto Pyörnin olevan osa maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.

Kaavaselostuksen suunnittelualueen lähtötietoja esittelevässä osuudessa maisemaa ja rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat perustiedot kootaan oman alaotsakkeen alle ja lisätään maininta Pyörnin sisältyvän maakunnallisen päivitysinventoinnin mukaiseen arvoalueeseen.

Satakunnan museo

Satakunnan Museo pitää hyvänä, että rakennusinventoinnin keskeiset tulokset on huomioitu kaavaluonnoksessa ja rakennuksiin kohdentuvat suojelumerkinnot ja määräykset ovat asianmukaiset. Alueen arvot sekä selvityksen keskeiset tulokset on myös kuvattu kattavasti kaavaselostuksessa. Museo pitää myös hyvänä, että historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävien rakennusten sekä pihapiirin ominaisuudet, mukaan lukien kasvillisuus, on huomioitu kattavasti myös rakentamis- ja korjaustapaohjeissa.

Satakunnan Museo näkee tarpeelliseksi vielä tutkia, uhkaako suunnittelualueen itäosaan osoitettu verrattain suuri rakennusoikeus (650 k-m²) päärakennuksen maisemallisesti keskeistä asemaa, ja tulisiko uudisrakentamisen sijoittelua ohjata vielä tarkemmin.

Kuten jo viranomaisneuvottelussa nousi esille, tulee melusuojauksen sovittaminen kulttuuriympäristöön olemaan lähtökohtaisesti haasteellista. Satakunnan Museo toivoo, että alueellista vastuumuseota kuullaan myös mahdollisen meluaidan suunnittelun yhteydessä.

Kaavoituksen vastine

Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa rakennusala on syytä jakaa uudisrakentamisen tarkemman sijoittumisen ohjaamiseksi.

Museoviranomaisen kuuleminen meluaidan suunnittelun/ rakentamisen osalta on syytä lisätä asemakaavamuutoksen yleismääräyksiin.

Tekninen valiokunta

Aluepalvelut

Pyörniä ympäröi katu- ja liikennealueet. Valtatie 12 liikenne aiheuttaa alueella jatkuvaa melua, mutta suojaviheralueille ei ole tilaa ja riittävän korkeat meluaidat ovat ristiriidassa kulttuurihistoriallisten arvojen kanssa ja haitaksi pihapiirin viihtyisyydelle. Parhaillaan on käynnissä VT12 Rauma – Tampere yhteysväliselvitys, jossa valtatieä koskevia toimenpiteitä tarkastellaan karkealla tasolla. Aluepalveluilla ei ole asemakaavaluonnokseen huomautettavaa.

Kiinteistö- ja mittaus toimi

Asemakaavan muutos sijoittuu ohjeellisen tonttijaon kaava-alueelle, jolla kiinteistörekisterinpitäjänä toimii Maanmittauslaitos. Kaavamuutoksen mukainen KTY (toimitilarakennusten korttelialue) on määrä myydä osana Pyörnin huutokauppaa. Myytävät kiinteistöt ovat määräalat tilasta 684-435-1-9 (Pyörni) sekä tila 684-435-1-26 (Kotola). Kiinteistö- ja mittaus toimella ei ole asemakaavaluonnokseen huomautettavaa.

Aluepalvelut

Kaavaluonnos on laadittu huolellisesti Pyörnin rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen. Näiden arvojen huomioon ottamisen lisäksi kaavaluonnos mahdollistaa kaava-alueella rakennusten sekä piha-alueen kehittämisen. Tilapalveluilla ei ole kaavaluonnokseen huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine

Kaavatyötä jatketaan yhteistyössä Aluepalveluiden, Kiinteistö- ja mittaus toimen sekä Tilapalveluiden kanssa.

Lapin Pyörnin asemakaavamuutos ja asemakaavan kumoaminen
Järviluodon asemakaava ja asemakaavamuutos
VIRANOMAISNEUVOTTELU
to 09.11. klo 12:30-15 Teams-kokous

Kutsutut:

Päivi Valkama	ELY-keskus
Annakaarina Lamminpää	ELY-keskus
Risto Rauhala	ELY-keskus
Marja Vieno	ELY-keskus
Susanna Roslöf	Satakuntaliitto
Daniel Nagy	Satakuntaliitto
Esa Perttula	Satakuntaliitto
Lauri Huttunen	Väylävirasto
Maija Matikka	Museovirasto
Olli Joukio	Satakunnan museo
Leena Koivisto	Satakunnan museo
Tero Järvenpää	Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
Riikka Pajuoja	Rauman kaupunki
Juha Eskolin	Rauman kaupunki
Otti Virola	Rauman kaupunki
Minna Mäkelä	Rauman kaupunki

1. Kokouksen avaus

Juha Eskolin avasi kokouksen klo 12:30

2. Puheenjohtaja ja sihteeri

Puheenjohtajana toimi Päivi Valkama ja sihteerinä Minna Mäkelä

3. Lapin Pyörnin asemakaavamuutos ja asemakaavan kumoaminen

- Esiteltiin asemakaavamuutosluonnos, jossa suurimmat vaikuttavat tekijät ovat kulttuuriympäristö ja rakennussuojelu sekä liikenneasiat.

- viranomaisten kannanotot ja kommentit

Inventoinnissa esitetyt suositukset on pääosin otettu huomioon. Suojeluun liittyviä tarkennuksia/ esitysteknisiä parannuksia voisi tehdä puutarhan ja erityisesti vanhojen kuusiaitojen kohdalle.

Pyörnin asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään rakentamis- ja korjaustapaohjeet, jotka ovat asemakaavassa sidottu noudatettaviksi. Tarkemmat ohjeet tulossa melusuojaukset rakentamisesta, sekä sisätilojen suojelusta päärakennuksen laitosajan tunnistettavuuden säilymiseksi.

Rakennusinventointi ja meluselvitykset olivat tehty perusteellisesti ja ajallaan. Melusuojauksen ja kulttuuriympäristön yhteensovittamisen haasteet olivat esillä.

Meluselvitykset ovat riittävät asumisen sijoittumiselle alueella ja asumisen sijoittumista uudisrakennusalueelle tutkitaan vielä.

Kaavamerkintöjen selkeyttäminen mm. rakennusoikeuksien osalta.

Käyttötarkoitus on väljä, mikä voi aiheuttaa vaikeuksia eritoimintojen yhteensovittamiselle.

Asemakaavan osan kumoaminen on hyvä päätös.

VT12 kehittämishankkeen selvitystyötä seurataan kaavan edetessä.

- seuraavat vaiheet

Kaavaluonnos tulee nähtäville tänä vuonna ja lausunnot valmistellaan ensi vuoden puolella.

4. Järviluodon asemakaava ja asemakaavamuutos

- Esiteltiin asemakaava ja asemakaavamuutosluonnos, jossa sataman radan liittyminen ratapihalle on esitetty vielä vaihtoehtoina ja linnuston rauhoittamiseksi kaavalla määritelty ajalliset käyttörajoitukset.

- viranomaisten kannanotot ja kommentit

Vaihtoehtoisilla yhteyksillä ei ole asemakaavaa. Yhteydet tulevat toteutumaan jossain muodossa ja kokonaisuuden valmistumisen aikataulu on pitkä. Vaikutuksia on moniin lähikaavoihin.

Luonnonsuojelun kannalta alue pistetään osittain odotustilaan. Julkisuutta saaneen merimetsojen lisäksi alueella on merikotka sekä jalo- että harmaahaikara kolonnia.

Alueelta poistuminen onnettomuustilanteessa tulee tarkastella huolella. Pelastuslaitoksen näkökulma on merkittävä alueen laajuuden ja saavutettavuuden kannalta.

Kaavan hulevesimerkintään lisäys sammutusjätevesien hallinnasta.

Erottuvatko eri T/Kem merkinnät toisistaan riittävän hyvin?

Tarve selvitysten ajantasaisuuden tarkastelulle mm. Ympäristövaikutusten arvio ja Turvallisuus selvitys.

Isojärviluodon pohjoisosassa on kaksi kiinteää muinaismuistojäännettä vuoden 2007 arkeologisessa inventoinnissa. Tiedot (tykkiasema ja käytävät) merkitään kaavakartalle.

Rauman edustalla tehtiin luotauksia laajoilla alueilla vuosina 2007-2008 sataman laajennushankkeen takia. Isojärviluodon pohjoisrannan tuntumassa vedenalaisen kulttuuriperinnön selvitys on kuitenkin puutteellinen. Alueella on tehtävä selvitystä ennen alueiden täyttöö, Museovirasto arvioi lisäselvityksen laajuuden. Selvitys voidaan tehdä rakennushankkeen valmistelun yhteydessä, kaavassa oleva vedenalaisperintöön liittyvä kaavamääräys on riittävä.

Selostukseen arviot liikenteen määrästä ja mitä reittiä kulkevat satamaan. Rekat tulisi saada pois katualueelta valtateiden kehityshankkeiden kautta/avulla.

Rata- ja tieyhteydet riittävän loivat, mutta raskaiden erikoiskuljetusten kulku lukuisten kiertoliittymien kautta vaikeaa.

Väylä lausuu ratajärjestelyistä ja kaupunki on tarvittaessa yhteydessä.

- seuraavat vaiheet

Kaavaluonnos tulee nähtäville tänä vuonna. Lausunnot tulevat koskemaan monia tahoja ja synnyttää enemmän osallistamista, joten niille tulee varata riittävästi aikaa.

5. Muut asiat / kokouksen aikana esiin tulleet asiat

Muistio lähetetään kommentteille kokoukseen osallistuneille.

Maakuntakaavan luonnosvaihetta edeltäviä kuntakeskusteluja käydään aluevarauksiin liittyen ja konsultointivyöhykkeet tulee tarkastaa samalla.

6. Jatkotoimenpiteet

Jäädään odottelemaan jatkotoimenpiteitä ja varataan viranomaisille riittävästi aikaa lausunnon antamiseen.

7. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 14:38

Asemakaavamuutos ja
asemakaavan osan kumoaminen Lapin Pyörni

AK 60-008



havainnekuva 27.3.2024
MK 1:1000