

Rauman kaupunki

TEHTAANKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS AK 02-322

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 29.9.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.



Asemakaavan muutos koskee Rauman kaupungin 2. kaupunginosan korttelia 231 sekä pysäköinti- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Rauman kaupungin 2. kaupunginosan kortteli 231 ja pysäköintialuetta.

SITOVA TONTTIJAKO: 684-2-231-1...8

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

Vireilletulo: kaavoituskatsaus 2020
Hyväksyminen:

AK 02-322

Sisällys

1.	Alueen nykytilanteen yleiskuvaus	5
1.1	Luonnonympäristö	5
1.2	Rakennettu ympäristö	5
1.3	Maaperä.....	13
2.	Lähtötiedot.....	14
2.1	Pohjakartta.....	14
2.2	Maanomistus	14
2.3	Selvitykset	14
2.3.1	Rakennusinventointi.....	14
2.3.2	Maaperän pilaantuneisuus tutkimus	18
3	Suunnittelutilanne.....	19
3.1	Maakuntakaava ja vaihemaakuntakaava 2	19
3.2	Yleiskaava 2030.....	23
3.3	Osayleiskaava	24
3.4	Asemakaava	26
4	Asemakaavan tavoitteet	27
4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	27
4.2	Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet	28
5	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	29
5.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	29
5.2	Suunnittelun vaiheet	29
5.2.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	29
5.2.2	Asemakaavan muutosluonnos.....	29
5.2.3	Lausunnot ja kommentit asemakaavan muutosluonnoksesta	30
5.2.4	Asemakaavan muutosehdotus	31
5.2.5	Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	31
6	Asemakaavan kuvaus	32
6.1	Asemakaavan rakenne ja aluevaraukset	32
6.2	Kaavan vaikutukset.....	34
6.3	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset.....	35
6.4	Rakentamis- ja korjaustapaohjeet	38
6.5	Nimistö	38
7	Asemakaavan toteutus.....	39
7.1	Rakennussuojelu	39

Liiteasiakirjat:

1. Tilastolomake
 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 3. Kaavahakemistokartta
 4. Maaperän pilaantuneisuustutkimus, tontit 194-197, kortteli 231, Ramboll 25.1.2012
 5. Valmisteluvaiheen lausunnot
 6. Vastineet valmisteluvaiheen lausuntoihin
 7. Valmisteluvaiheen mielipide ja vastine siihen
- Poistuva kaava
Asemakaavakartta
Rakentamis- ja korjaustapaohje

Kaavaan liittyvät muut asiakirjat:

- Vanhan Rauman suojavyöhykkeen inventointi
- Satakunnan Museon Pakki-sovelluksen inventointitiedot

Tämän kaavaselostuksen valokuvat on ottanut Mervi Tammi, ellei kuvan yhteydessä ole muuta mainittu.
Kuvat ovat vuosilta 2019-2020.

Tiivistelmä

Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitusjaosto teki päätöksen, että Tehtaankadun asemakaavan muuttamiseen ryhdytään 25.2.2020 (KVJ 15 §).

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksen 2020 yhteydessä.

Kaavamuuoksen käynnistämisestä laadittiin sopimus Rauman kaupungin ja korttelin 231 kiinteistönomistajien välillä. Lisäksi tehtiin suunnitteluvaraus koskien kaupungin omistamaa korttelin 231 viereistä pysäköintialuetta.

Kaavamuuosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 4.9.2020.

Kaavaluonnos oli nähtävillä

Kaavoitusjaosto käsitteli alustavaa asemakaavaluonnosta kokouksessaan 29.9.2020 (KVJ 87 §).

Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta julkaistiin kuulutus 11.3.2021. Luonnos oli nähtävillä 11.3.-8.4.2021 välisen ajan.

Nähtävillä olon aikana kaavasta jätettiin yksi kirjallinen mielipide.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Satakunnan pelastuslaitokselta, tekniseltä valiokunnalta, ympäristö- ja lupalautakunnalta, terveydensuojeluviranomaiselta, Satakunnan Museolta, Satakuntaliitolta, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Rauman Energia Oy:ltä, DNA Oy:ltä, Rauman Vedeltä ja Telia Finland Oy:ltä.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Ylempien kaavatasojen asettamina tavoitteina ovat mm. keskustarakenteen täydentäminen huomioiden kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen ja alueen omaleimaisuuden vahvistaminen.

Hakijat esittävät asemakaavaa muutettavaksi siten, että olemassa olevat Tehtaankadun varren puutalot säilytetään ja uudisrakentaminen sijoitetaan nykyisten talousrakennusten ja viereisen pysäköintialueen paikalle. Osa pysäköintialueesta jäisi edelleen yleiseen pysäköintikäyttöön ja sitä laajennettaisiin kaventamalla Karjalankadun katualuetta.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen alkaa heti sen saatua lainvoiman.

1. Alueen nykytilanteen yleiskuvaus

1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Vanhojen puutarhapihojen kasvillisuus on vanhaa, mutta villiintynyttä. Pysäköintialuetta reunustaa puurivi Karjalankadun varressa.

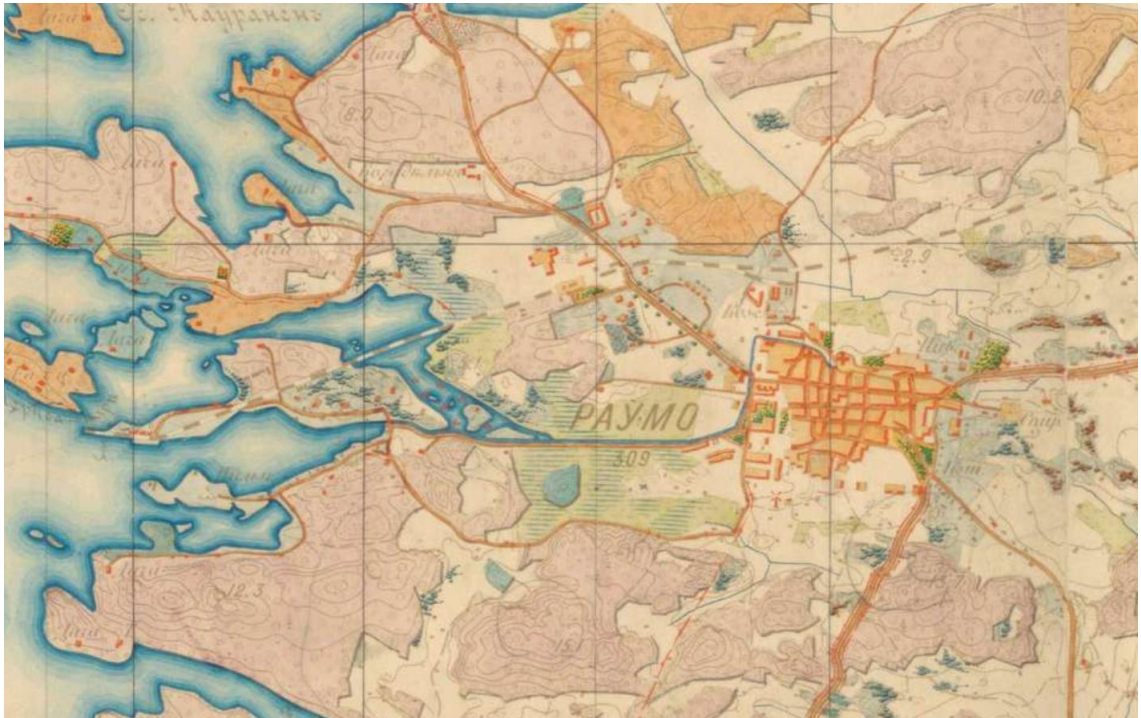


Valokuva tontin 3 pihasta.

1.2 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue sijaitsee kaupungin keskustassa. Alueella on säilynyt neljä pientalotonttia 1900-luvun alusta. Ne muodostavat tiiviin rivin Tehtaankadun varteen. Tonttien perällä ovat talousrakennukset.

Asuintonttien koillispuolella on yleisessä pysäköintikäytössä oleva sorakenttä.



Senaatin kartta 1870-1917, kansallisarkisto. Kartalla näkyvät Tehtaankadun puutalot. Taloille johtavat tiet Valtakadulta. Talojen ympäristö on hakamaata ja laidunta. Kartalla Tarvonsaaren alue on alkanut rakentua. Kartalla näkyvät muun muassa Seminaarinmäki puutarhoineen, lyseo ja VPK:n talo.

Rauman kaupunkialueen laajeneminen Vanhan Rauman ulkopuolelle 1800-luvun jälkipuoliskolla liittyi väestönkasvuun. Asukasluku noin kominkertaistui vuosisadan aikana, Väestönkasvu puolestaan liittyi merenkulkuun ja kaupan vapautumiseen.

Merkittävä kaupunkialuetta laajentava Idströmin asemakaava valmistui vuonna 1896. Siinä kaupunki laajeni länteen meren suuntaan. Monet nykyiset katulinjat ja korttelit ovat tämän kaavan mukaan syntyneitä. Myös Tehtaankadun puutalojen kortteli on kyseisessä kaavassa saanut muotonsa ja kokonsa. Idströmin kaavassa tontteja oli vähemmän ja ne olivat suurempia.

Laajasti koko keskusta-aluetta, pois lukien Vanha Rauma, koskeva asemakaavan muutos hyväksyttiin vuonna 1989 ja se tuli voimaan vuonna 1990. Kaavan tavoitteissa tuotiin erityisesti esiin tarve kokonaissuunnitelmalle, jonka avulla voidaan hallita alueen kaupunkikuvallista laatua ja eheyttää sitä. Erityisenä haasteena pidettiin liikenteen tarvitseman lisätilan vaikutuksia rakennetulle ympäristölle. Kaava sisälsi yksityiskohtaista ohjeistusta täydennysrakentamiseen. Suojelutavoitteet rajoittuivat koskemaan vain sellaisia rakennuksia, jotka ovat symbolisesti tärkeitä, kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ja edustavat tärkeitä vaiheita Rauman historiassa. Kaavaselostuksessa todetaan, että puutalokortteleita ei ole kaupungin taholla arvioitu säilytettäväksi.

Kaava-alueen rakennukset

Rakennukset on suunniteltu 1900-luvun alussa. Suunnittelijoina olivat metsänvartija Arvi Leikari (ent. Forsman, ent. Tuomikoski) ja rakennusmestari Herman Toivonen. Rakennukset ovat uusrenessanssihenkisiä.





Asuinrakennusten kadunpuoleiset julkisivut ovat säilyttäneet hyvin alkuperäisen ilmeensä. Pihan puolella rakennuksissa on nähtävissä enemmän muutoksia.



Pihoilla olevat puiset talousrakennukset ovat peräisin samalta ajalta kuin asuinrakennukset. Talousrakennuksiin on tehty muutoksia ja ne ovat huonokuntoisia.



Tontin 231-197 pihassa olevassa tiilisessä teollisuusrakennuksessa on toiminut huonekalutehdas 1930-luvulta 1960-luvulle. Teollisuusrakennuksen ja asuinrakennuksen väliin on aikanaan johtanut rautatien pistoraide, joka on purettu.

Kaava-alueen ympäristön kuvaus

Tarvonsaaren kaupunkikuva on tyypillinen keskusta-alue, jossa on hyvin paljon eri-ikäistä ja eri suunnitteluperiaatteiden mukaan rakennettua ympäristöä. Alueella on nähtävissä erilaisia historiallisia kerrostumia. Puutalojen lähiympäristö on historiallisen muutosprosessin kautta muodostunut entistä tiiviimmin ja kaupunkimaisemmin rakennetuksi. Kontrasti puutalojen ja muun rakenteen välillä on muodostunut huomattavaksi.



Tehtaankadun puutalojen vieressä Tehtaankadun vastakkaisella puolella on 1990-luvulla rakennettuja 4-5 kerroksisia taloja.



Luoteisväylän vastakkaisella puolella on juuri valmistumassa kerrostalot, joissa on 5 kerrosta puolittain maan alla olevan pysäköintitason päällä. Niiden jatkeena on 2000-luvulla rakennettu 6-7 kerroksinen talo. Sen lisäksi lähialueelle on vielä kaavoitettu lisää 6-7 kerroksisia taloja.



Kaava-alueen pohjoisosassa oleva yleinen pysäköintialue.

1.3 Maaperä

Alueen maanpinnan korkeus vaihtelee välillä +2,4...+3,1 (N2000). Perusmaa on löyhien pintatäyttöjen alla 1,5...6 metrin syvyyteen saakka hiekkaista silttiä tai silttistä hiekkaa, jonka alla on kivistä hiekkaa tai moreenia.

Alue ei sijoitu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle. Alueen pohjavettä on kuitenkin käytetty talousvetenä. Alueella on edelleen kaksi pihakaivoa. Kaivot eivät ole olleet aikoihin käytössä. Myös tontin 197 pihassa olevan entisen tehdasrakennuksen kellarissa on ollut käyttövesikaivo.

2. Lähtötiedot

2.1 Pohjakartta

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

2.2 Maanomistus

Korttelialue on yksityisessä omistuksessa. Pysäköintialue on Rauman kaupungin omistuksessa.

2.3 Selvitykset

2.3.1 Rakennusinventointi

Kaava-alueen rakennuksista on tehty inventointi keskustan osayleiskaavamuutoksen yhteydessä vuonna 2013. Inventoinnin on laatinut Satakunnan Museo, Kirsi Niukko. Inventointitiedot on tallennettu Satakunnan Museon ylläpitämään Pakki-sovellukseen.

Tonttikohtaiset inventointiraporttien tiedot:

231-194, Tehtaankatu 9

Historia

Vuonna 1896 Idströmin laatiman ruutukaavakaupungin ajatusta edustava kortteli 231 muodostuu neljästä asuintontista. Tontin 194 pihapiiri sijoittuu nykyisen luoteisväylän varteen. Sen asuinrakennus on 1900-luvun taitteen tietämiltä, samoin ulkorakennus. Asuinrakennuksen julkisivuissa on kerroksisuutta 1900-luvun alkuvuosikymmeniltä 1900-luvun lopulle. Luoteisväylän puoleiseen päätyyn vinkkeliin on rakennettu 1900-luvun puolivälin paikkeilla malata, rapattu siipi.

Vanhat piirteensä säilyttänyt ulkorakennus sijaitsee tontin pohjoisreunalla ja rakennusten väliin jää puutarha, jossa kasvaa vanhoja puita ja nurmikkoa.

Kuvaus

Idströmin vuonna 1896 laatimaa ruutukaavaa noudattavan korttelin itäisin pihapiiri, muodostuu vuosina 1900-1902 rakennetuista uusrenessanssihenkisestä asuinrakennuksesta sekä ulkorakennuksesta. Asuinrakennuksen alkuperäinen tyyli edelleen nähtävissä, ajallisia kerrostumia 1900-luvun puolivälin tietämiltä. Ulkorakennus pääosin alkuperäisessä asussa. Pihassa kasvaa vanhoja omenapuita.

Arviointi

Tontti: A

Vuonna 1896 Idströmin laatiman ruutukaavakaupungin ajatusta edustava kortteli 231 muodostuu neljästä asuintontista. Alkuperäisen ilmeensä säilyttänyt pihapiiri on kiinteä osa neljästä pihapiiristä muodostuvan ruutukaavakorttelin kokonaisuutta. Kaupunkikuvallinen arvo maisemallisessa solmukohdassa, rakennushistoriallinen arvo.

R1 (Asuinrakennus): A

- 1900-luvun taitteessa rakennettu uusrenessanssihenkinen asuinrakennus. Kerroksisuutta useilta 1900-luvun vuosikymmeneltä. Siipirakennus,/ autotalli 1900-luvun puolivälistä. Kokonaisuuden hallitsevana piirteenä alkuperäinen tyyli.

R2 (Ulkorakennus): A

- Perinteinen vanhan puukaupunkipihan ulkorakennus on säilyttänyt alkuperäisen ilmeensä

231-195, Tehtaankatu 11

Historia

Vuonna 1896 Idströmin laatiman ruutukaavakaupungin ajatusta edustava kortteli 231 muodostuu neljästä asuintontista. Tontin 195 pihapiiri sijoittuu korttelin luoteisväylän puoleiseen päähän

Tontin asuinrakennus on 1900-luvun taitteen tietämiltä. Se lienee ollut identtinen naapuritontin 194 asuinrakennuksen kanssa ennen siihen tehtyjä muutoksia. Tontin 195 kadun- ja päätyjenpuoleiset julkisivut vaikuttavat lähes alkuperäisiltä. Sisäpihan puolella on tehty pieniä muutoksia mahdollisesti 1900-luvun puolivälin paikkeilla.

Ulkorakennus on rakennettu samoihin aikoihin. Tontilla on lisäksi kaivokoppi, joka sekin vaikuttaa 1900-luvun alkuvuosien aikaiselta.

Piha yhdistyy viereisen tontin 194 pihaan ilman merkkejä tonttirajoista. Luonnontilaisella tontilla kasvaa omenapuita.

Kuvaus

Idströmin vuonna 1896 laatimaa ruutukaavaa noudattavan korttelin pihapiiri muodostuu 1900-1902 rakennetuista uusrenessanssityylisestä asuinrakennuksesta sekä samalta ajalta peräisin olevasta ulkorakennuksesta. Asuinrakennus kadun puolelta pääosin alkuperäinen, sisäpihan puolella tehty vähän kunnostusta. Pihassa myös mahdollisesti samoihin aikoihin rakennettu kaivo, jonka kaivokoppi säilynyt. Piha on yhteinen naapuritontin 194 kanssa.

Arviointi

R1 (Asuinrakennus): A:

Vuonna 1896 Idströmin laatiman ruutukaavakaupungin ajatusta edustava kortteli 231 muodostuu neljästä asuintontista. Tontin 195 pihapiiri sijoittuu korttelin luoteisväylän puoleiseen päähän. Pihapiirissä on uusrenessanssityylinen asuinrakennus julkisivuiltaan

pääosin alkuperäisessä v. 1900-1902 aikaisessa asussa sekä samoihin aikoihin rakennettu ulkorakennus ja kaivokoppi. Pihassa kasvaa vanhoja omenapuita

R2 (Ulkorakennus): B

Ulkorakennus 1900-luvun alkuvuosilta on osittain alkuperäinen, sen vanhat ovet ja yläkerroksen kaksijakoiset ikkunat on säilytetty. Keskelle rakennusta puhkaistu kaksi aukkoa johon tehty autotallin ovia.

R3 (Kaivokoppi): A

Alueella harvinaistunut pihapiirin pienrakennus

231-196, Tehtaankatu 13

Historia

Vuonna 1896 Idströmin laatiman ruutukaavakaupungin ajatusta edustava kortteli 231 muodostuu neljästä asuintontista. Tontin 196 pihapiiri sijoittuu lähelle Tehtaanpuistoa.

Asuinrakennus on 1900-luvun taitteen tietämiltä. Sen julkisivuissa on kerroksisuutta 1900-luvun alun ja puolivälin paikkeilta. 1900-luvun alkupuolelta olevaan ulkorakennukseen on tehty autotalli 1900-luvun puolivälin paikkeilta. Tontilla on myös vanha kaivokoppi, joka on vuorattu vaakalaudoin ja katettu saumapeltillä.

Tontti on luonnontilainen ja siinä kasvaa vanhoja omenapuita.

Kuvaus

Idströmin vuonna 1896 laatimaa ruutukaavaa noudattavan korttelin pihapiiri muodostuu 1900-1902 rakennetuista uusrenessanssityylisestä asuinrakennuksesta sekä samalta ajalta peräisin olevasta ulkorakennuksesta. Asuinrakennuksen kadun puoleisessa julkisivussa kerroksisuutta, ullakonmuutoksia 1920-1930-luvulla, lappeen kaaveli muutettu leveäksi pulpettilappeiseksi, ikkunat vaihdettu. Muuten julkisivu alkuperäinen. Sisäpihan puolelle lisätty portaita ja sisäänkäyntejä sekä vaihdettu ikkunoita 1900-luvun puolivälin paikkeilla. Pihassa myös mahdollisesti samoihin aikoihin rakennettu kaivo, jonka kaivokoppi säilynyt.

Arviointi

R1 (Asuinrakennus): A

Vuonna 1896 Idströmin laatiman ruutukaavakaupungin ajatusta edustava kortteli 231 muodostuu neljästä asuintontista. Tontin 196 pihapiiri sijoittuu lähelle Tehtaanpuistoa. Vuosien 1900-1902 aikana rakennetussa uusrenessanssienhenkisessä asuinrakennuksessa on piirteitä 1900-luvun taitteen alkuperäisen tyylin lisäksi myös 1920-1930-luvulta ja 1900-luvun puolivälin paikkeilta. Rakennus kunnostettiin 1920-1930-luvulla ja ullakkokerrokseen tehtiin lisää tilaa. Julkisivuihin tehtiin tuolloin ajanmukaisia muutoksia, kuten kummankin lappeen kaavelit suurinen asunnonikkunoineen sekä sisäpihan puoleinen ulkoportaikko. Ulko-ovet on vaihdettu 1900-luvun puolivälin paikkeilla.

R2 (Ulkorakennus): B

- 1900-luvun alkuvuosina rakennettu ulkorakennus muutettiin nykyiseen asuunsa 1960-luvulla.

R3 (Kaivokoppi): A

Alueella harvinaistunut pihapiirin pienrakennus on toinen korttelin kaivokopeista.

231-197, Tehtaankatu 15

Historia

Vuonna 1896 Idströmin laatiman ruutukaavakaupungin ajatusta edustava kortteli 231 muodostuu neljästä asuintontista. Tontin 194 pihapiiri sijoittuu nykyisen luoteisväylän varteen.

Sen asuinrakennus on 1900-luvun taitteen tietämiltä, samoin ulkorakennus. Kadunpuoleisia julkisivuja ei ole juuri muutettu. Päätyjen ja sisäpihan julkisivuissa on kerroksisuutta 1900-luvun puolivälin tietämiltä. Tontilla ei ole ulkorakennusta vaan sille sijoittuu tiilirunkoinen teollisuusvarasto.

Kuvaus

Idströmin vuonna 1896 laatimaa ruutukaavaa noudattavan korttelin pihapiiri muodostuu 1900-1902 rakennetuista uusrenessanssityylisestä asuinrakennuksesta sekä ilmeisesti samalta ajalta peräisin olevasta teollisuusvarastosta.

Asuinrakennus on usrenessanssityylinen ja perustettu korkealle luonnonkivisokkelille Tehtaankadunpuoleinen julkisivu alkuperäinen, uusrenessanssilaudoitus, T-ikkunat, kaaveleissa vinoruutuinen ikkuna, lappeen alla konsolit. Sisäpihan puolella 1900-luvun puolivälin paikkeilla tehtyjä muutoksia, ullakkokerros rakennettu ja julkisivu muutettu kaksikerroksiseksi, ikkunoita ja ulko-ovet vaihdettu tuolloin, julkisivulaudoitus 1950-luvun henkinen.

Tontin eteläosassa todennäköisesti 1900-luvun alkuvuosina rakennettu pulpettilappeinen, tiilirunkoinen, betonivuorattu teollisuusvarasto huonokuntoisena.

Pihaa rajaa aita naapurintontin puolelta. Tehtaankadun puolella portti. Myllymäenkadun puolella ei ole aita, sisäänkäynti pihaan avoin.

Arviointi

R1 (Asuinrakennus): A

Vuonna 1896 Idströmin laatiman ruutukaavakaupungin ajatusta edustava kortteli 231 muodostuu neljästä asuintontista. Tontin 194 pihapiiri sijoittuu nykyisen luoteisväylän varteen. Asuinrakennus on 1900-luvun taitteesta. Kadunpuoleisia julkisivuja ei ole juuri muutettu. Päätyjen ja sisäpihan julkisivuissa on kerroksisuutta 1900-luvun puolivälin tietämiltä.

R2 (Talousrakennus): B

- 1920-luvulla rakennettu pulpettilapainen teollisuusvarasto on huonokuntoinen.

2.3.2 Maaperän pilaantuneisuus tutkimus

Kiinteistön edelliset omistajat ovat teettäneet korttelin 231 maaperän pilaantuneisuus selvityksen. Tutkimuksella haluttiin selvittää maaperä laatu ennen tonttikauppaa. Sen on laatinut Ramboll 25.1.2012. Selvitystyöstä Ramboll Finland Oy:ssä on vastannut DI Esa Juntunen. Selvitys koskee vain korttelin 231 neljää asuintonttia.

Selvityksen mukaan kiinteistön käyttöhistoriasta ei ole selvinnyt erityistä maaperää pilaavien aineiden käyttöä.

Selvityksen mukaan tutkitun alueen maanpinnan korkeus vaihtelee tasovälillä +2,4...+3,1 (N2000). Perusmaa on löyhien pintatäyttöjen alla 1,5...6 metrin syvyyteen saakka hiekkaista silttiä tai silttistä hiekkaa, jonka alla on kivistä hiekkaa tai moreenia.

Selvityksen riskiluonnehdinta-kohdassa todetaan seuraavaa: Maaperässä havaitut haitta-aineet eivät aiheuta erityistä riskiä nykyiselle käytölle tai ympäristölle. Alueen käyttö tulevaisuudessa asuinrakentamiseen ei aiheuta myöskään erityistä riskiä. Tontin 195 öljyinen kohta sen sijaan aiheuttaa puhdistustarpeen, mikäli rakennus puretaan tai saneerataan. Siinä tapauksessa myös tonttien 197 ja 194 lämmitysöljysäiliöiden ympäristö on tarkastettavaa, ettei maaperään jää haitta-aineita. Todetuista öljyhiilivedyistä voi olla paikallisesti haittaa pohjavedelle ja myös sen käytölle.

Selvityksen kohdassa 5.6 Maaperän pilaantuneisuus todetaan seuraavaa:

Tehdyn tutkimuksen, pitoisuustarkastelun ja alustavan riskiarvioinnin perustella maaperä on selvästi pilaantunut öljyhiilivedyillä tontin 195 asuinrakennuksen alapohjassa vuonna 1986 sattuneen öljyvahingon seurauksena. Maaperä ei ole tuolloin puhdistettu riittävästi tai ollenkaan. Myös on mahdollista, että muidenkin kahden kiinteistön lämmitysöljysäiliöiden tai -kattiloiden kohdilla maaperässä on öljyhiilivetyjä.

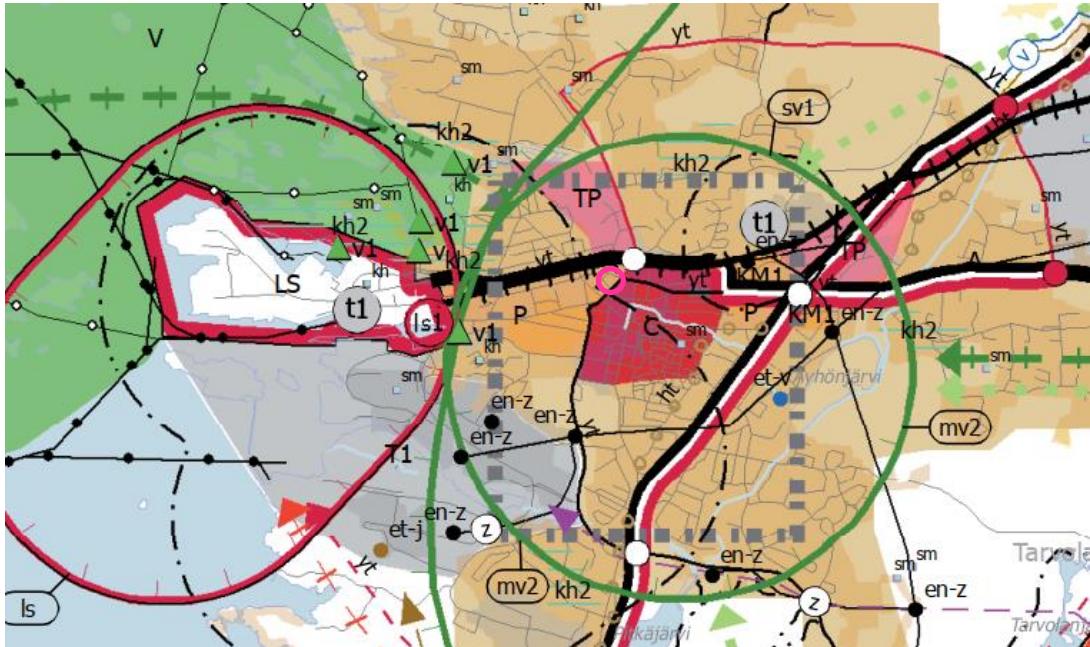
Paikallisesti havaittiin lisäksi yhdessä pisteessä tontilla 194 kohtalaisen suuret pitoisuudet lyijyä ja sinkkiä varastorakennuksen vieressä. Maaperä oli selvästi humuksista, joten haitta-aineiden suurehkot pitoisuudet on selitettävissä humukseen sitoutumisella. Maaperää voidaan pitää ko. kohdassa vain lievästi metalleilla pilaantuneena.

Selvityksen mukaan välitöntä puhdistustarvetta ei ole, mutta rakennusten mahdollisten purkutöiden yhteydessä tai niiden jälkeen maaperä on puhdistettava asuinkäytön vaatimusten mukaisesti. Metallipitoiset pintamaat poistetaan maanrakennustöiden yhteydessä tonteilta.

3 Suunnittelutilanne

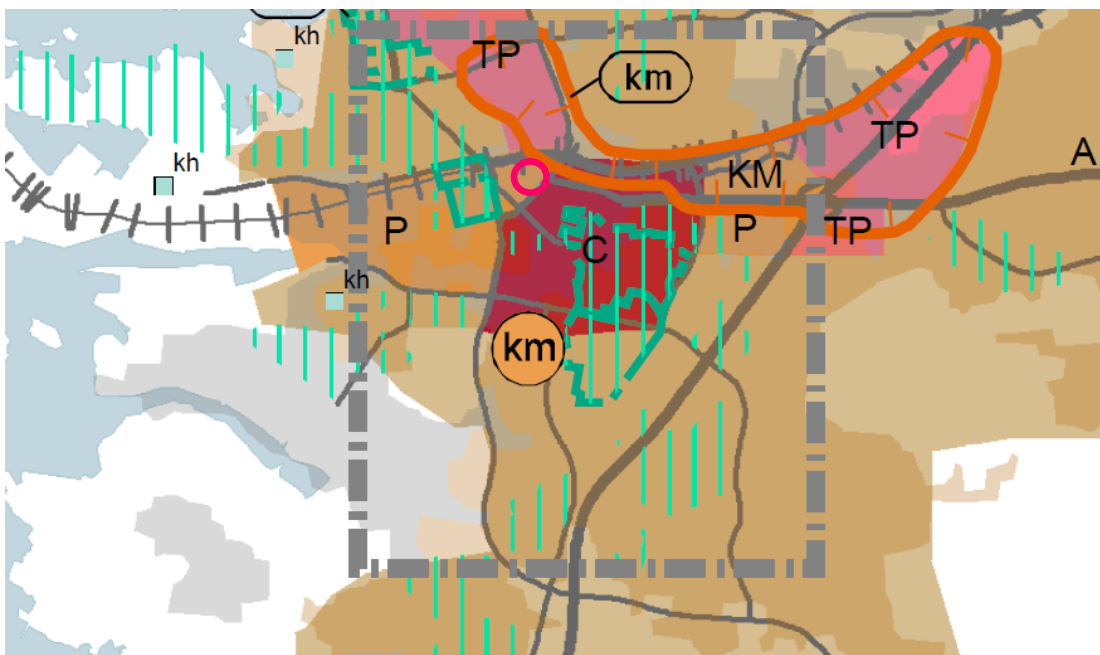
3.1 Maakuntakaava ja vaihemaakuntakaava 2

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

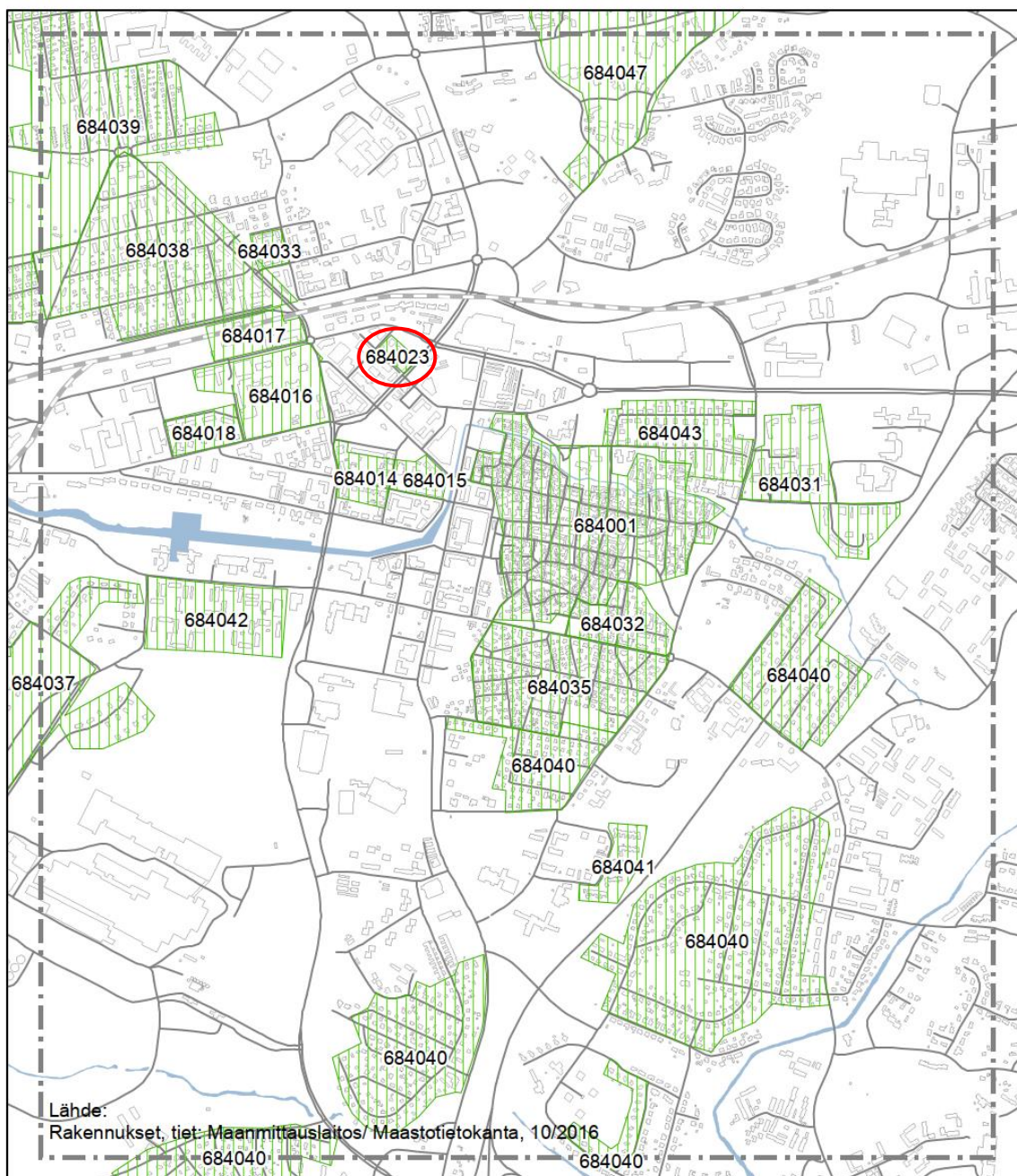


Ote Satakunnan maakuntakaavan kaavakartasta

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



Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavakartasta



Rauman keskusta-alue

 Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2, ote selostuksesta (osa B) Maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt Rauman keskusta-alueella.

Kehittämisperiaatemerkinnot:

Suunnittelualue sisältyy laajaan kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeseen (kk). Merkinillä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia kokevia kehittämispolitiikan

alueidenkäytöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita.

Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykettä koskee seuraava suunnittelumääräys:

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

Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykettä koskee seuraava kehittämissuositus:

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

Suunnittelualue sisältyy laajaan matkailun kehittämisvyöhykkeeseen mv-2. Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

Matkailun kehittämisvyöhykettä koskee seuraava suunnittelumääräys:

”Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen.

Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.”

Alueiden erityisominaisuuksia ilmaisevat merkinnät:

Suunnittelualueen asuintontit on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet.

Aluetta koskee seuraava 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.”

Aluevaraus- ja kohdemerkinnät:

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

Aluetta koskevat seuraavat suunnittelumääräykset:

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

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

Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja –kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäville, 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.

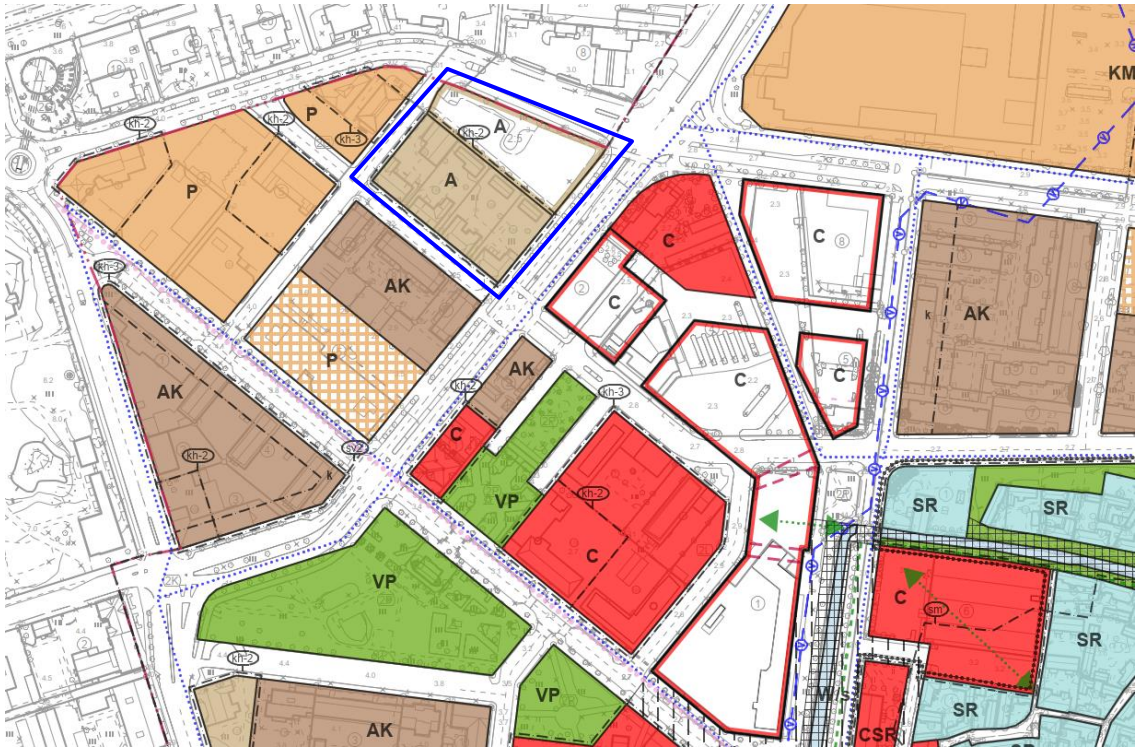
Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmän toteutukseen.”

Koko maakuntakaava-aluetta koskevia suunnittelumääräyksiä:

Tulvasuojelu

”Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon virnaomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Suunniteltaessa alueelle tulville herkkiä toimintoja tulee tulvasuojelusta vastaavalle alueelliselle ympäristöviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.”

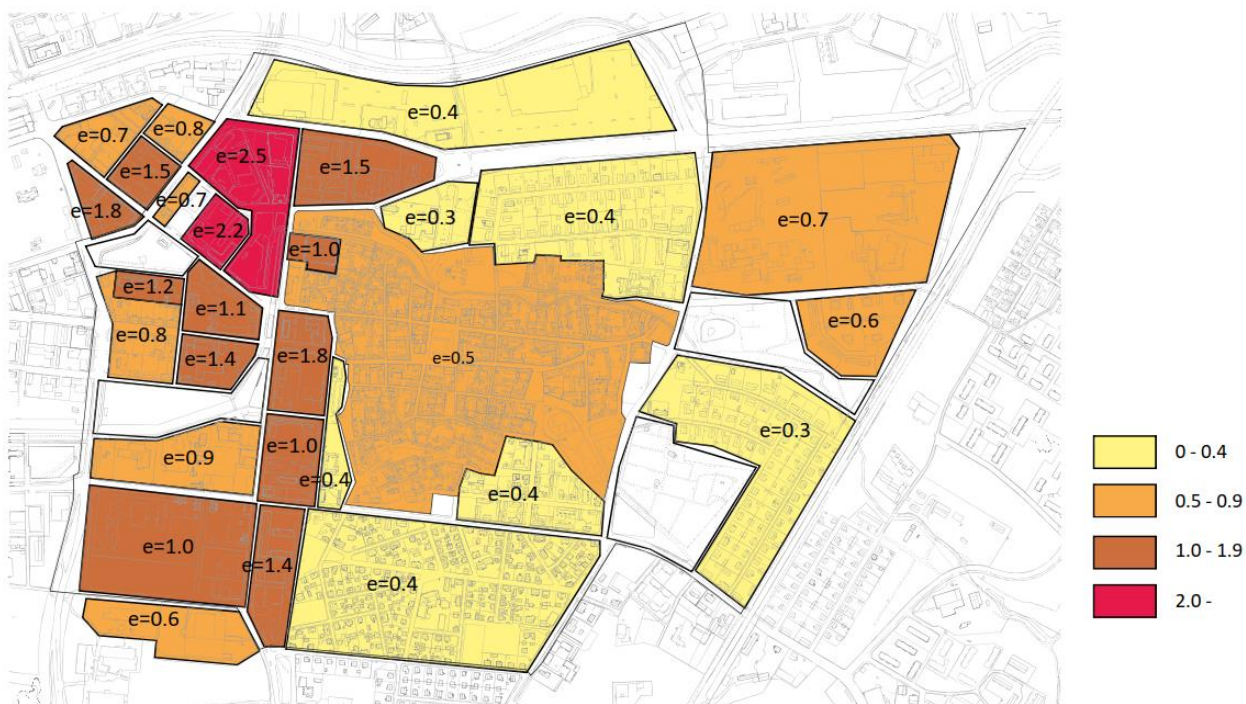
3.3 Osayleiskaava



Alueen asemakaavamuutosta ohjaavana yleiskaavana alueella on 27.8.2018 hyväksytty keskustan osayleiskaava.

Osayleiskaavassa kortteli 231 on osoitettu asuntoalueeksi A ja asuntoalueeksi, joka on uusi ja olennaisesti muuttuva alue A. Asuntoalueita koskevan suunnittelumääräyksen mukaan suunnittelussa tulee huomioida monimuotoinen ja eri ikäryhmille sopiva asuminen sekä tavoitteena on keskustaan sopiva kaupunkimainen rakentaminen.

Osayleiskaavassa korttelin 231 eteläosa on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Suunnittelumääräyksen mukaan asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Kaikista aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä Satakunnan Museon lausunto. Rakentamismääräyksen mukaan aluetta koskevista hankkeista on pyydettävä Satakunnan Museon lausunto.



Tavoitteelliset rakentamisen tehokkuudet

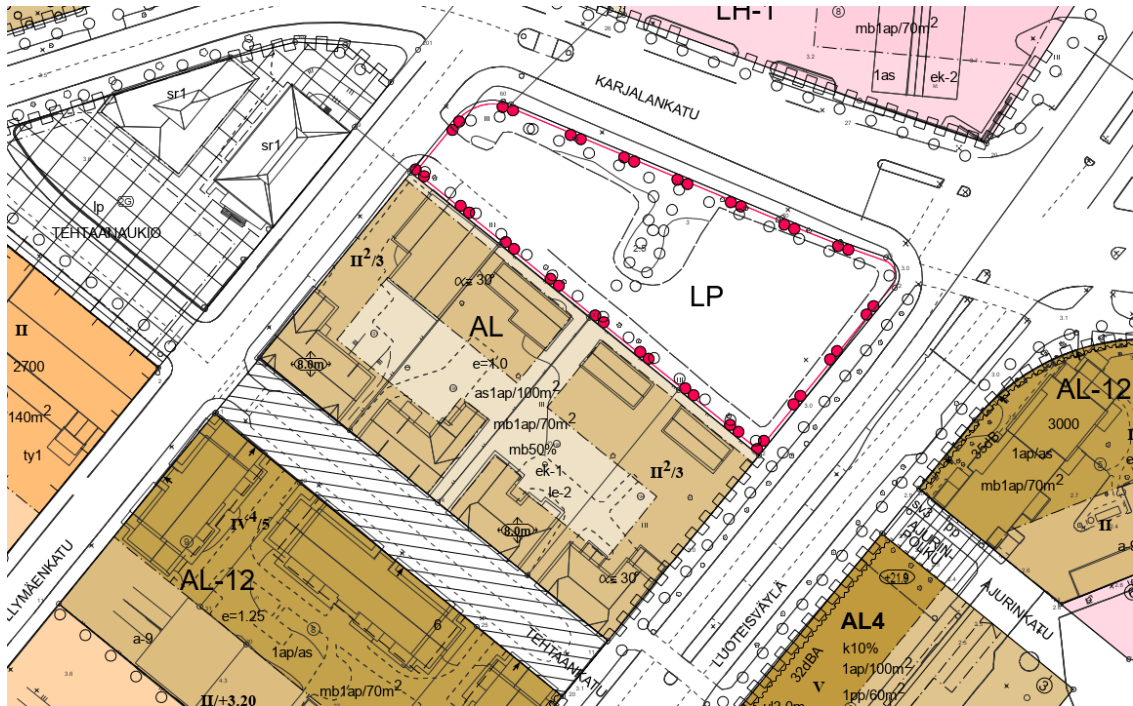
Ote osayleiskaavan teemakartasta. Tehtaankadun asemakaavamuutosalueen tavoitteelliseksi tehokkuudeksi on osoitettu $e=0,8$.



Ote Keskustan osayleiskaavan teemakartasta, jossa on havainnollistettu Vanhan Rauman maailmanperintökohteen suojavyöhykkeen olemassa olevan ja suunnitellun rakentamisen kerroslukuja. Karttaan on lisätty Tehtaankadun asemakaavamuutoksen luonnoksessa esitetty lisärakentaminen.

3.4 Asemakaava

Alueella on voimassa 26.11.1991 hyväksytty asemakaava.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Asemakaavassa puutalotonttien alue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL.

Rakennusalat on osoitettu umpikorttelimaisesti rajoille, mutta melko väljästi. Suurin sallittu kerrosluku on $2\frac{2}{3}$. Julkisivujen enimmäiskorkeudeksi on osoitettu 8 metriä ja kattokaltevuudeksi 30° .

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,1$. Myymälä- ja toimistotiloja varten kerrosalasta saa käyttää enintään 50%.

Autopaikkoja edellytetään rakennettavaksi asumista varten $1ap/100m^2$ ja myymälä- ja toimistotiloja varten $1ap/70m^2$.

Tehtaankadun osuus puutalojen kohdalla on osoitettu pihakaduksi.

Suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi LP. Alueelle on kaavassa osoitettu istutettavia puurivejä jakamaan ja reunustamaan avonaista tilaa.

4 Asemakaavan tavoitteet

4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Ylemmät kaavatasot

Ylemmissä kaavatasoissa Tehtaankadun puutaloryhmä on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi, mikä tulee huomioida asemakaavan muutoksessa. Alueen suunnittelussa on huomioitava alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne niin, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä.

Ylemmät kaavatasot ohjaavat myös yhdyskuntarakenteen täydentämiseen vajaasti rakennetuilla aluilla, mutta niin, että uusi rakentaminen ja maankäyttö sopeutetaan ympäristöön sen omaleimaisuutta vahvistavalla tavalla ja huomioiden kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä viher- ja virkistysverkko. Lisäksi tulee huomioida monimuotoinen ja eri ikäryhmille sopiva asuminen. Tavoitteeksi on asetettu keskustaan sopiva kaupunkimainen rakentaminen.

Ylemmissä kaavatasoissa pysäköinnin osalta on suositeltu käytettäväksi normia 1ap/70m² asumiselle ja 1pp/100m² polkupyöräpysäköinnille. Muuta huomioitavaa ovat lisäksi meluntorjunta ja hulevesien hallinta.

Satakunnan Museon lausunto ja katselmus paikan päällä

Hankkeeseen ryhtyvä taho on pyytänyt lausunnon asiassa Satakunnan Museolta. Lausunto on annettu paikalla suoritetun katselmuksen pohjalta. Katselmuksessa olivat mukana kiinteistön omistajat, hankkeen pääsuunnittelijat, Satakunnan Museon edustajat ja Rauman kaupungin kaavoituksen ja rakennusvalvonnan edustajat. Lausunnon mukaan etenkin asuinrakennuksilla on niin huomattavaa kaupunkikuvallista ja rakennushistoriallista merkitystä, että niitä ei tule purkaa. Asuinrakennuksissa ei ole sellaisia vaurioita, ettei niitä tavanomaisin korjausmenetelmin voitaisi korjata jälleen asuinkäyttöön. Rakenteeltaan yksinkertaisempien ja kunnoltaan huonompien talousrakennusten purkaminen sen sijaan on lausunnossa todettu mahdolliseksi, jos se on tarpeen korttelin kehittämisen ja täydennysrakentamisen kannalta.

Hakijan esittämät tavoitteet

Hakija esittää asemakaavan muuttamista siten, että olemassa olevat Tehtaankadun varren puutalot säilytetään ja uudisrakentaminen sijoitetaan nykyisten talousrakennusten ja viereisen pysäköintialueen paikalle. Osa pysäköintialueesta jäisi edelleen yleiseen pysäköintikäyttöön.

Kaavamuutoksesta käydyissä neuvotteluissa edellytettiin, että yleistä pysäköintiä osoitetaan vähintään 60 paikkaa. Neuvottelujen perusteella hakija muokkasi suunnitelmaa siten, että yleistä pysäköintialuetta on laajennettu sekä korttelialueen suuntaan, että Karjalankatua kaventaen. Karjalankadun kaventamisesta on neuvoteltu Rauman kaupungin aluepalveluiden kanssa ja se todettiin mahdolliseksi.

4.2 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Tehtaankadun kaavaluonnosta varten on laadittu alustavat rakentamis- ja korjaustapaohjeet, jotka sidotaan kaavassa noudatettaviksi. Ohjeistosta on neuvoteltu kiinteistönomistajien kanssa ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista.

5 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloite kaavamuutokselle tuli korttelin 231 kiinteistönomistajilta, jotka jättivät anomuksen kaavan muuttamisesta 9.1.2020. Anomukseen liittyvää suunnitelmaluonnosta on muutettu sen jälkeen ja uusi luonnos on toimitettu kaavoitukseen 20.2.2020.

Ennen kaavamuutosanomuksen jättämistä hankkeesta on neuvoteltu kaupungin kaavoituksen ja rakennusvalvonnan kanssa. Hakija on lisäksi pyytänyt lausunnon Satakunnan Museolta. Paikalla on suoritettu katselmus olemassa olevan rakennuskannan kunnon ja säilyneisyyden arvioimiseksi. Katselmukseen osallistuivat hakijat sekä Satakunnan Museon, kaavoituksen ja rakennusvalvonnan edustajat.

Hakija esittää asemakaavaa muutettavaksi siten, että olemassa olevat Tehtaankadun varren puutalot säilytetään ja uudisrakentaminen sijoitetaan nykyisten talousrakennusten ja viereisen pysäköintialueen paikalle. Osa pysäköintialueesta jäisi edelleen yleiseen pysäköintikäyttöön ja sitä laajennettaisiin kaventamalla Karjalankadun katualuetta. Eesityksen taustaksi hakija on teettänyt alustavan luonnossuunnitelman alueesta.

5.2 Suunnittelun vaiheet

5.2.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitusjaosto teki päätöksen, että Tehtaankadun asemakaavan muuttamiseen ryhdytään 25.1.2020 (KVJ 15 §).

Kaavatyön käynnistämiseksi laadittiin sopimus Rauman kaupungin ja korttelin 231 kiinteistönomistajien välillä. Se allekirjoitettiin 10.3.2020.

Kaupungin omistamasta pysäköintialueesta tehtiin suunnitteluvaraussopimus, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 20.4.2020 (KH 210 §). Hankkeesta tullaan lisäksi laatimaan maankäyttösopimus.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksen 2020 yhteydessä.

Kaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 4.9.2020 ja se lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille sekä kaava-alueen naapurikiinteistöille.

5.2.2 Asemakaavan muutosluonnos

Kaavoitusjaosto käsitteli alustavaa asemakaavaluonnosta kokouksessaan 29.9.2020 (KVJ 87 §). Kaavoitusjaosto päätti asettaa kaavaluonnoksen ja siihen liittyvät rakentamis- ja korjaustapaohjeet nähtäville ja varasi kaavoitukselle mahdollisuuden kaava-aineiston täydentämiseen ja tarkentamiseen ennen nähtäville asettamista.

Alustavasta kaavaluonnoksesta neuvoteltiin kiinteistöomistajien ja heidän suunnittelijoidensa kanssa. Hankkeen viitesuunnitelmia päätettiin vielä tarkentaa ennen kaavan nähtäville asettamista. Kaavaluonnokseen on tehty viitesuunnittelun edetessä vielä tarkennuksia.

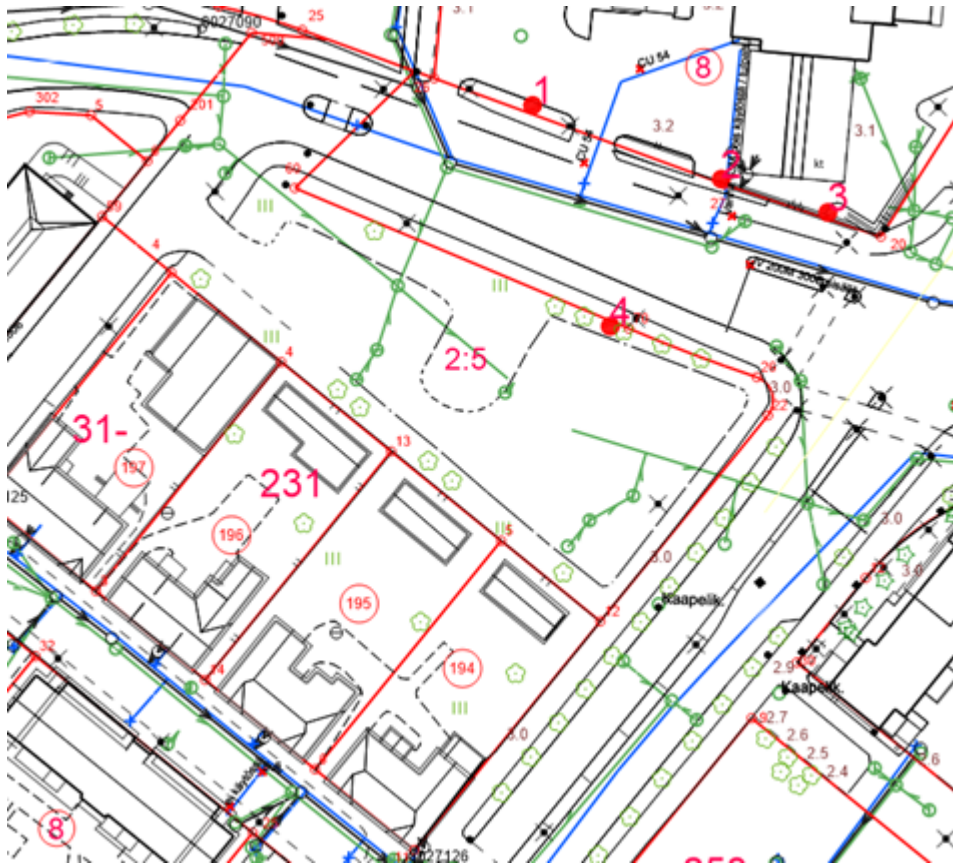
Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta julkaistiin kuulutus 11.3.2021. Luonnos oli nähtävillä 11.3.-8.4.2021 välisen ajan.

5.2.3 Lausunnot ja kommentit asemakaavan muutosluonnoksesta

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Satakunnan pelastuslaitokselta, tekniseltä valiokunnalta, ympäristö- ja lupalautakunnalta, terveydensuojeluviranomaiselta, Satakunnan Museolta, Satakuntaliitolta, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Rauman Energia Oy:ltä, DNA Oy:ltä, Rauman Vedeltä ja Telia Finland Oy:ltä.

Rauman Vesi kommentoi kaavaluonnosta sähköpostitse 16.3.2021:

- Hulevesiverkostot sijaitsevat osin kaavoitetulla AK ja osin LP alueella.
- Uudisrakennusten vesihuolto on haastava rakentaa, Myllymäenkadulla ei ole vesihuoltojärjestelmiä vaan mahdolliset liittymät tulee ottaa Karjalankadulta.



Rauman Veden kommentit on toimitettu eteenpäin tiedoksi kaavamutosta hakeneelle taholle.

Rauman Energia/Rauman Energian Sähköverkko ilmoitti sähköpostitse 19.4.2021, ettei sillä ole lausuttavaa kaavaluonnoksesta.

Terveydensuojeluviranomainen ilmoitti sähköpostitse 22.4.2021, ettei sillä ole lausuttavaa kaavaluonnoksesta.

Telia Finland Oyj kommentoi kaavaluonnosta sähköpostitse 26.3.2021. Kommentti koski alueella kulkevaa linjaa, joka tulisi siirrettäväksi.

Lausuntoa ei antanut Satakunnan pelastuslaitos.

Lausunnoissa kommentoitiin muun muassa täydennysrakentamista, suojelumääräystä, pilaantunutta maaperää koskevaa määräystä ja pyöräpysäköintiä.

Lausuntojen pohjalta kaavamateriaaliin tehtiin seuraavat muutokset:

- Suojelumääräystä täydennettiin
- Selostusta täydennettiin kaava-alueen ympäristön kuvaamisella
- Maaperän pilaantuneisuutta koskevaa merkintää ja määräystä tarkennettiin
- Pyöräpysäköintiä koskevaa ohjeistusta lisättiin rakentamistapaohjeeseen
- Kaavaselostukseen lisättiin kohta kaavan ilmastovaikutuksista
- Rakentamistapaohjeen pysäköintialueita koskevaa ohjeistusta täydennettiin

Kaavaluonnoksesta jätettiin nähtävillä olon aikana yksi kirjallinen mielipide, joka koski suojeltavien rakennusten ikkunoista annettuja suojelua ja korjaamista koskevia määräyksiä.

5.2.4 Asemakaavan muutosehdotus

5.2.5 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen vireille tulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksen 2020 yhteydessä.

Kaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 4.9.2020 ja se lähetettiin tiedoksi eri viranomaisille, yhdistyksille ja lehdistölle sekä naapurikiinteistöille.

Kaava on laadittu yhteistyössä Rauman kaupungin aluepalveluiden, kiinteistö- ja mittaus-toimen kanssa ja rakennusvalvonnan kanssa.

Kaavaluonnoksesta ja siihen liittyvistä rakentamis- ja korjaustapaohjeista on käyty neuvotteluja kiinteistönomistajan kanssa.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta ilmoitettiin kuulutuksella 11.3.2021.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 11.3.-8.4.2021 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Satakunnan pelastuslaitokselta, tekniseltä valiokunnalta, ympäristö- ja lupalautakunnalta, terveydensuojeluviranomaiselta, Satakunnan Museolta, Satakuntaliitolta, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Rauman Energia Oy:ltä, DNA Oy:ltä, Rauman Vedeltä Telia Finland Oy:ltä.

6 Asemakaavan kuvaus

6.1 Asemakaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaavassa kortteli on jaettu neljään eri käyttötarkoitukseen: asuinkerrostalojen korttelialue AK, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL, yleinen pysäköintialue LP ja autopaikkojen korttelialue LPA.

Asuinkerrostalojen korttelialue on jaettu kolmeksi tontiksi. Kahdella tontilla kerrosluku on 4 ja rakennusoikeus 1200 m². Yhdellä tontilla rakennusoikeus on 1440 m² ja kerroslukumerkintä 5(4/5), mikä tarkoittaa 4 täyttä kerrosta ja viidennestä kerroksesta saa käyttää 4/5 suurimman kerroksen pinta-alasta. Kerrostaloista on tarkoitus muodostaa kaareutuva ja yhtenäinen julkisivu Karjalankadun suuntaan. Talot yhdistetään toisiinsa parvekeosuuksin. Yhtenäinen massa suojaa lounaaseen avautuvaa piha-aluetta. Kerrostalojen korttelialueella on sallittu myymälä- ja toimistotilaa 10%, mikä mahdollistaa pienimuotoisen yritystoiminnan alueella tarvittaessa.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella on neljä tonttia, joilla jokaisella on 1900-luvun alun hirsirakenteinen talo. Talot on merkitty suojeltaviksi. Suojelumääräyksessä todetaan: ”Suojeltava rakennus, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen hirsirunko, kattomuoto, ikkunoiden aukot, muodot ja jako, rakennukselle ominaiset yksityiskohdat sekä julkisivuissa käytetty materiaali ja sen laatu tulee säilyttää. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että ne sopivat rakennuksen kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava eheyttäen. Tarkemmat määräykset on annettu tässä kaavassa noudatettavaksi sidotussa rakentamis- ja korjaustapaohjeessa. Rakennusta muuttavista korjaus- ja muista toimenpiteistä on hankkeeseen ryhtyvän pyydettävä Satakunnan Museon lausunto.”

Puutalojen tonteilla 2 ja 3 olevat kaivokopit on merkitty suojeltaviksi.

Koko aluetta koskee määräys ek, jonka mukaan merkinnällä varustetulla alueella on noudatettava liitteenä olevia rakentamistapaohjeita.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle on kerrosluvuksi merkitty 2. Suojelluille rakennuksille ei ole osoitettu rakennusoikeutta luvulla. Näin on tehty, koska korjausohjeissa suositellaan säilyttämään vielä eristämättömät ullakkotilat edelleen eristämättöminä. Ullakkotilojen asuinkäyttöön ottamista ei kuitenkaan ole haluttu täysin kieltää, koska ullakot ovat korkeita ja niihin on osaan jo aikanaan tehty asuintiloja.

Suojeltujen rakennusten tonttien perälle on osoitettu lisärakennusoikeutta, jonka voi rakentaa myös kahteen kerrokseen. Rakennusaloille saa sijoittaa taloustilojen lisäksi asuin-, liike- ja

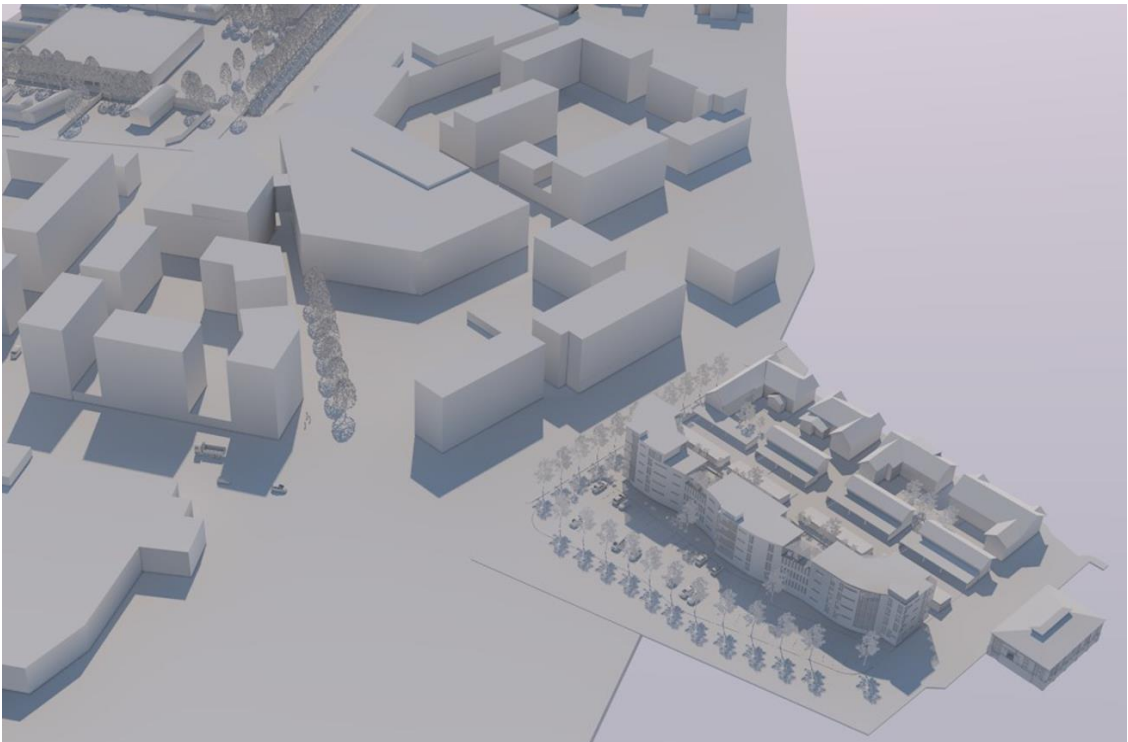
toimistotilaa. Rakennusaloista saa käyttää rakentamiseen enintään 75%. Rakennusaloille saa sijoittaa enintään 2 auton säilytyspaikkaa.

Autopaikkannormina on asumiselle 1ap/85m² sekä liike- ja toimistotilalle 1ap/70m². Asumista koskeva normi ei ole aivan osayleiskaavan suosituksen mukainen. Keskusta-alueella on tärkeää huolehtia riittävästä pysäköintipaikkojen määrästä. Tässä korttelissa on kuitenkin pysäköinnin määrittelyssä huomioitu suojeltavat rakennukset. Lisäksi kaava mahdollistaa myös puoli kerrosta maantason alapuolelle tai kokonaan maan alle rakennettavan pysäköintilaitoksen, mikäli myöhemmässä vaiheessa paikkoja tarvitaan lisää. Alustavien rakennussuunnitelmien mukaan autopaikkoja riittää yksi jokaista asuntoa kohti myös esitetyllä normilla. Pyöräpaikkojen vaatimusta on tiukennettu osayleiskaavan suosituksesta ja se on 1pp/40m².

Korttelin Luoteisväylän puoleiselle rajalle ja osalle Karjalankadun vartta on kaavassa osoitettu liittymäkielto.

Korttelin pohjoisosa on osoitettu yleiselle pysäköinnille, jonne mahtuu noin 60 autopaikkaa. Alue kompensoi muualla keskustassa olevaa pysäköintipaikkojen vajausta.

Kaavassa on osoitettu /saa merkinnällä ne tontit, joilla on tutkimuksen mukaan todettu maaperän pilaantuneisuutta.



Mallinnus kaava-alueen suunnitelmasta ja ympäristöstä, Timo Tuomola.
Mallissa kuvataan kaava-alueen ja ympäristön suunniteltua tilannetta.

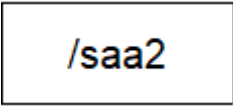
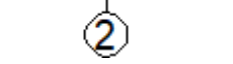
6.2 Kaavan vaikutukset

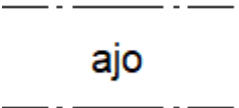
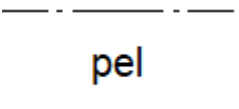
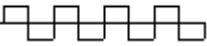
Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta		
Yhdyskuntarakenne	Kaavamuutoksella täydennetään keskusta-alueen yhdyskuntarakennetta olemassa olevien verkostojen ääressä.	+
Julkiset palvelut	Alueella ei ole julkisia palveluja.	0
Yksityiset palvelut	Kaavamuutos mahdollistaa jonkin verran palveluille tarkoitettuja tiloja, mutta määrä ei ole merkittävä. Nykyiseen kaavaan verrattuna liike-, myymälä- ja toimistotilojen rakentamisen mahdollisuus vähenee. Alue ei ole kuitenkaan keskustan ydinaluetta eikä liiketiloille tällä alueella olisi todennäköisesti kysyntää.	0
Työpaikat, elinkeinotoiminta	Kaava mahdollistaa jonkin verran palveluille tarkoitettuja tiloja, mutta määrä ei ole merkittävä.	0
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta		
Kaupunkikuva	Kaavamuutoksella suojellaan puutalokokonaisuus. Uudisrakentamisen määrää, sijoitusta ja rakentamistapaa ohjataan niin, että se sopeutuu suojeltavaan puutaloryhmään ja muodostaa yhdessä niiden kanssa kaupunkikuvallisesti mielenkiintoisen kokonaisuuden. Nykyinen avonainen sorakenttä muuttuu suurelta osin rakennetuksi alueeksi. Pohjoisin osa on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi. Alue suunnittelussa ja toteutuksessa tulisi huomioida keskeinen sijainti, jotta se ei heikennä alueen kaupunkikuvaa.	+
Vaikutukset luontoon ja maisemaan / muutoksen suunta		
Luonnonolot	Alue on kokonaan rakennettua. Muutoksella ei ole vaikutusta luonnonoloihin.	0
Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen / muutoksen suunta		
Liikenne	Kaavalla kavennetaan Karjalankadun katualuetta. Karjalankatu oli ennen Hakunintien valmistumista osa Satamatietä. Nykyisin sataman liikenne on siirtynyt kokonaan muualle. Nykyiset liikennemäärät ja liikenteen laatu eivät enää tarvitse yhtä paljon tilaa. Katualueen kaventamisella ei ole oleellista vaikutusta liikenteeseen.	0
	Kaavassa osoitetaan yleistä pysäköintialuetta lähialueen ja koko keskustan käyttöön. Alueella on tarvetta yleiselle pysäköinnille.	+
Yhdyskuntatekninen huolto	Kaava-alue tukeutuu olemassa oleviin yhdyskuntateknisiin verkostoihin.	0
Vaikutukset talouteen / muutoksen suunta		
Kaavatalous	Kaavamuutosalue on olemassa olevien verkostojen äärellä. Kaavalla rakennettava alue laajenee, mutta rakennusoikeus ei juurikaan kasva. Näin ollen, vaikka hanke on kaavataloudellisesti edullinen, se ei oleellisesti paranna sitä.	0

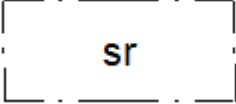
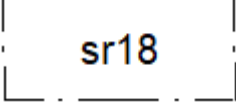
Vaikutukset terveyteen / muutoksen suunta		
Ympäristöhäiriöt	Nykyiset toiminnot säilyvät. Ei lisää ympäristöhäiriöitä.	0
Maaperän pilaantuneisuus	Osalla kaava-alueesta on selvitetty maaperän pilaantuneisuutta ja joitakin pilaantuneita kohtia löytyi. Pilaantuneet maat tulevat rakentamisen ja korjaamisen yhteydessä kunnostettaviksi.	0
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin / muutoksen suunta		
Sosiaalinen ympäristö	Ei muutosta sosiaaliseen ympäristöön. Alue on nykyisessäkin kaavassa asumista ja sallii myös liike- ja toimistotilojen rakentamisen. Nykytilanteessa vanhat puutalot ovat käyttämättöminä ja päässeet huonoon kuntoon. Hoitamattomuuden ja käytön puutteen vuoksi alueella on tehty ilkivaltaa. Kaavamutoksen myötä alueen kunnostaminen on mahdollista käynnistyä, millä on merkittävää vaikutusta ympäristön viihtyisyyteen ja käytettävyyteen.	0
Vaikutukset kulttuuriin / muutoksen suunta		
Rakennussuojelu	Kaava-alueella on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Kaavassa suojellaan päärakennukset ja ohjataan niiden korjausrakentamista.	+
	Heikommassa kunnossa olevat, mutta myös arvoja omaavat talousrakennukset tulevat kuitenkin purettaviksi. Talousrakennusten purkaminen on perusteltua heikon kunnon lisäksi, koska se mahdollistaa täydennysrakentamisen, mikä puolestaan tekee taloudellisesti mahdolliseksi päärakennusten kunnostamisen ja säilyttämisen.	-
Vaikutukset ilmastoon		
Ilmastonmuutoksen hillintä	Alueella säilytetään olemassa olevaa käyttökelpoista rakennuskantaa. Keskustassa liikkumistarve vähäisempää. Sijainti olemassa olevien verkostojen äärellä. Kävely ja pyöräilypainotteinen elämä mahdollista. Aurinkoenergian hyödyntäminen on mahdollista.	
Ilmastonmuutokseen sopeutumisen edistäminen	Viherkatot pysäköintialueella edistävät huleveden imeytymistä.	

6.3 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

Kuva	Selitys
	Asuinkerrostalojen korttelialue.

	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Yleinen pysäköintialue.
	Autopaikkojen korttelialue.
	Alueen korjaus-, täydennys- ja uudisrakentamisen yhteydessä tulee maaperän pilaantuneisuus tutkia ja puhdistustarve arvioida. Tarvittaessa alueen maaperä on puhdistettava.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
	Korttelin numero.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalaasta saa käyttää rakentamiseen.

II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
$1/1kI$	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
$V(4/5)$	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
mb20%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusallalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälä- ja toimistotiloja varten.
	Ajoyhteys.
	Pelastustieksi varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
as1ap/85m²	Merkintä osoittaa kuinka monta asuntokerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
mb1ap/70m²	Merkintä osoittaa kuinka monta liike- ja toimistokerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
1pp/40m²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi säältä suojattu polkupyörien säilytystä palveleva pyöräpaikka.
(231)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
ek	Merkinnällä varustetulla alueella on noudatettava liitteenä olevia rakentamistapaohjeita.

	Suojeltava rakennus.
	Suojeltava rakennus, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen hirsirunko, kattomuoto, ikkunoiden aukot, muodot ja jako, rakennukselle ominaiset yksityiskohdat sekä julkisivuissa käytetty materiaali ja sen laatu tulee säilyttää. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että ne sopivat rakennuksen kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava eheyttäen. Tarkemmat määräykset on annettu tässä kaavassa noudatettavaksi sidotussa rakentamis- ja korjaustapaohjeessa. Rakennusta muuttavista korjaus- ja muista toimenpiteistä on hankkeeseen ryhtyvän pyydettävä Satakunnan Museon lausunto.
	Yleismääräykset: Korttelin 231 AL ja AK korttelialueiden pysäköinti osoitetaan LPA-tontilla 231-5.

6.4 Rakentamis- ja korjaustapaohjeet

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

Rakentamis- ja korjaustapaohjeiden tavoitteena on varmistaa laadukas asemakaavan toteuttaminen ja ne on asemakaavassa sidottu noudatettaviksi.

Ohjeiston ohjeet ja määräykset on annettu korttelialuekohtaisesti: uusien kerrostalojen rakentamisalue, vanhojen puutalojen tontit, pysäköintialueet. Vanhojen puutalojen korttelialueelle on annettu ohjeet ja määräykset erikseen korjausrakentamiselle ja täydennysrakentamiselle sekä piha-alueita koskien. Lisäksi ohjeisto sisältää kaikkia korttelialueita koskevia ohjeita.

6.5 Nimistö

Kaavalla ei anneta uusia nimiä.

7 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman.

7.1 Rakennussuojelu

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

* * *

Kaavan on suunnitellut kaavoitusarkkitehti Mervi Tammi. Kaavatyöhön on osallistunut kaavoitusavustaja Taina Heinonen.

Raumalla

Mervi Tammi

kaavoitusarkkitehti

Raumalla

RAUMAN KAUPUNKI / KAAVOITUS

Juha Eskolin

kaavoitusjohtaja