

Vesilaitoksen tontin asemakaavamuutos AK 06–039



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 4.4.2022 päivättyä asemakaavakarttaa.

Vesilaitoksen tontin asemakaavamuutos

AK 06-039

Kaava-alueena on tontti 606-6, joka merkitään yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET2). Asemakaavalla suojellaan vanhan vesilaitoksen korkein kolmikerroksinen osa. Rakennuksen saa purkaa vain vesihuollon kannalta pakottavasta syystä. Tontin koillisivulla oleva ulkoilupolku osoitetaan ohjeelliseksi poluksi (po).



Kuva. Kaava-alue on rajattu punaisella viivalla.

Asemakaavan muutos koskee:

Rauman kaupungin 6 kaupunginosan korttelia 606

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Rauman kaupungin 6 kaupunginosan kortteli 606

Ei muutoksia tonttijakoon

Kaavan laatija:

Rauman kaupungin Tekninen toimiala / Kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Jouni Mäkinen

Kanalinranta 3

26100 Rauma

Puh. (02) 834 3665

Vireilletulo: Kuulutus 11.2.2021

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto __.__.2022, __

Sisällysluettelo:

Tiivistelmä.....	4
1. Lähtökohdat	7
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
1.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
1.1.2 Luonnonympäristö	7
1.1.3 Rakennettu ympäristö	8
1.1.4 Tekninen huolto	9
1.1.5 Ympäristöhäiriöt.....	10
1.1.6 Maanomistus	10
1.2 Suunnittelutilanne	11
1.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
1.2.2 Maakuntakaava	11
1.2.3 Yleiskaava	12
1.2.4 Asemakaava.....	13
1.2.5 Hakemistokartta.....	14
1.2.6 Rakennusjärjestys	14
1.2.7 Pohjakartta	14
2. Asemakaavan muutoksen tavoitteet	15
2.1 Yleiset tavoitteet	15
2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	15
2.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen.....	16
2.3.1 Rauman Veden tavoitteet.....	16
2.3.2 Osallisten tavoitteet.....	18
3. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden arviointi	19
3.1 Yleissuunnitelma selvitykset kaavaluonnoksen pohjaksi.....	19
3.2 Luonnosvaihtoehdot vanhan vesilaitosrakennuksen osittaisesta säilyttämisestä.....	19
3.3 0-vaihtoehto	20
3.4 Kaavaluonnos vaihtoehtoehdot.....	20
3.4.1 Vaihtoehto 1 (VE1).....	21
3.4.2 Vaihtoehto 2 (VE2).....	22
3.5. Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen ja vertailu	24
3.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja perustelut.....	27
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	29
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	29
4.2 Suunnittelun vaiheet.....	29
Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	29
Aloitusvaihe.....	29
Luonnosvaihe.....	30
Ehdotusvaihe.....	30
5. Asemakaavan kuvaus	32
5.1 Kaavan rakenne.....	32
5.2 Aluevaraukset.....	33
Korttelialueet	33
5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset	34
5.4 Rakentamistapaohjeet	34
5.5 Nimistö	35
6. Kaavan vaikutukset	36
6.1. Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta.....	36
6.2. Vaikutukset liikenteeseen / muutoksen suunta.....	36
6.3. Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen / muutoksen suunta.....	37
6.4. Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin / muutoksen suunta	38
6.5. Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta	38
6.6. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön / muutoksen suunta	40
6.7. Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin / muutoksen suunta.....	41
7. Asemakaavan toteutus	42

Liiteasiakirjat:

1. Tilastolomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Lausunnot ja mielipiteet sekä kaavoittajan vastineet
4. Poistuva asemakaava
5. Asemakaavakartta
6. Havainnepiirros

Muu valmisteluaineisto, suunnitelmat ja selvitykset:

- Vanhan vesilaitoksen rakennusinventointi; Satakunnan Museo 2020
- Kuntoarvio 12.5.2014 liitteineen (Tehokuivaus Oy):
 - Materiaalinäytteiden analyysitulokset (Turun yliopisto 30.4.2014)
 - Materiaalinäytteiden PAH-analyysitulokset (KiraLab 17.4.2014)
 - Materiaalinäytteiden asbestianalyysitulokset (KiraLab 16.4.2014)
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus 24.4.2019 (Tehokuivaus Oy)
- Lausunto Rauman vanhan vesilaitoksen rakennuksen rakenteiden korjattavuudesta; Vahanen Rakennusfysiikka Oy 18.3.2021
- Vesilaitoksen yleissuunnitelma, asemapiirros (Sweco Infra & Rail Oy 2020)
- Kustannusarvio korjausten budjetointia varten; Vahanen Rakennusfysiikka Oy 18.3.2021

Tiivistelmä

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Kaava-alueena on tontti 684–6–606–1, jonka pinta-ala on noin 1,5 hehtaaria. Matkaa keskustaan on reilu 1 kilometri.

Rauman vesilaitoksen kiinteistöllä 684–6–606–1 on nykyisin seuraavat maanpäälliset rakennukset: vesilaitos, vesilaitoksen toimistorakennus, vesilaitoksen uusi autotalli, vanha vesilaitos, vanha talli. Tontin itäisivulla nousee jyrkkä kalliomäki, pohjoissivulla tontin läpi kulkee Äyhönjärven ja Raumanjoen rantaa myötäilevä ulkoilureitti.

Alueen maanomistajana on Rauman kaupunki.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on uudistaa vanhentunut asemakaava.

Rauman Veden tavoitteena on rakentaa uusi vesilaitos nykyisen Äyhön vesilaitoksen tontille. Uuden vesilaitoksen on suunniteltu toimivan itsenäisenä vedenkäsittely-yksikkönä nykyisen vesilaitoksen rinnalla. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös ollut selvittää, voidaanko 1920-luvun klassismia edustava vanha vesilaitos säilyttää ja suojella.

Kaavaprosessin tähänastiset vaiheet

Tarpeen asemakaavan ajanmukaisuustarkasteluun kohdetontilla on käynnistänyt Rauman kaupungin vireille laittama lupahakemus vanhan vesilaitoksen purkamiseksi osoitteessa Pumpputie 2 (684–6–606–1).

Ympäristö- ja lupalautakunta ilmoitti 1.9.2020 tekemässään päätöksessä (YMPLA 99 §) Rauman kaupungin kaavoitusjaostolle, että kohteen asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi on suoritettava ennen purkamisluvan käsittelyä.

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto toteaa 29.9.2020 (§ 84) tekemässään päätöksessään kiinteistön 684–6–606–1 voimassa olevan asemakaavan vanhentuneen ja että alueelle tulee voimaan MRL 53 §:n 1 momentissa tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten. Edelleen kaavoitusjaosto päätti, että alueen asemakaavamuutokseen ryhdytään.

Kaavatyöstä on tiedotettu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituskatsauksessa. Kaavahankkeen vireilletulosta on lisäksi kuulutettu 11.2.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 20.5.2019 ja se oli nähtävillä 11.2.–12.3.2021 välisen ajan.

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto (16.11.2021 72§) päätti asettaa asemakaavamuutoksen AK06-039 luonnosvaihtoehdot VE1 ja VE2 nähtäville. Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdot olivat nähtävillä 25.11.2021 - 5.1.2022. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta ei jätetty kirjallisia mielipiteitä.

Luonnosvaiheessa saatiin yhteensä kuusi lausuntoa seuraavilta tahoilta: Satakunnan Museolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, ympäristö- ja lupalautakunnalta, Rauman Vedeltä ja Tilapalveluilta. Rauman Energialla / Rauman Energia Sähköverkolla ei ole ilmoituksensa mukaan lausuttavaa Vesilaitoksen asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta.

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto päätti (15.3.2022 22§), että vesilaitoksen tontin asemakaavamuutostyötä 06-039 jatketaan VE1:n pohjalta ja suojelumääräystä ehdotettiin muutettavan seuraavasti: Rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että sen arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Rakennuksen saa purkaa vain Rauman vesihuollon kannalta pakottavista syistä. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Satakunnan Museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Kaavoitusjaosto päätti 4.4.2022 (KVJ §) kokouksessaan alueen asemakaavamuutoksen ehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Asemakaavamuutos oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 27.4.-28.4.2022. Nähtävillä olon aikana kaavasta ei jätetty/jätetiin kpl kirjallisia muistutuksia.

Asemakaavan kuvaus

Tontti 606-6 on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET2). Tonttitehokkuusluvaksi on annettu $e=0,50$, joka vastaa 14962 m² tontilla 7481 k-m² rakennusoikeutta. Merkinnän kty20% mukaan 20 prosenttia alueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää toimitiloja varten. Merkintä 1p/työ

osoittaa kuinka monta autopaikkaa työntekijää kohti on rakennettava. Kahta työntekijää kohti on osoitettava yksi pyöräpaikka (1pp/2työ).

Vanhan vesilaitosrakennuksen korkealle kolmikerroksiselle osalle on annettu suojelumerkintä (sr19): Rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että sen arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Rakennuksen saa purkaa vain Rauman vesihuollon kannalta pakottavista syistä. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Satakunnan Museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Tontin läpi johtaa paljon käytetty mutta epävirallinen polku Äyhönjärveä kiertävälle ulkoilupolulle. Tämä yhteys on nyt asemakaavamerkinnällä osoitettu tontin koillissivulle ohjeelliseksi poluksi (po).

Tontilla on noudatettava kaavakartan yhteydessä olevia rakentamistapaohjeita (ek7).

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Vesi- ja viemärlaitoksen vuoden 2020 toimintakertomuksen mukaan Äyhön vesilaitoksen osalta tilannetta tarkastellaan uuden vesilaitoksen rakentamisen päätöksenteossa. Uuden vesilaitosinvestoinnin ja nykyisen vesilaitoksen päivittämisen välillä tullaan tekemään tehtyjen selvitysten perusteella vertailua, jonka perusteella tehdään päätös valittavasta toimintalinjasta.

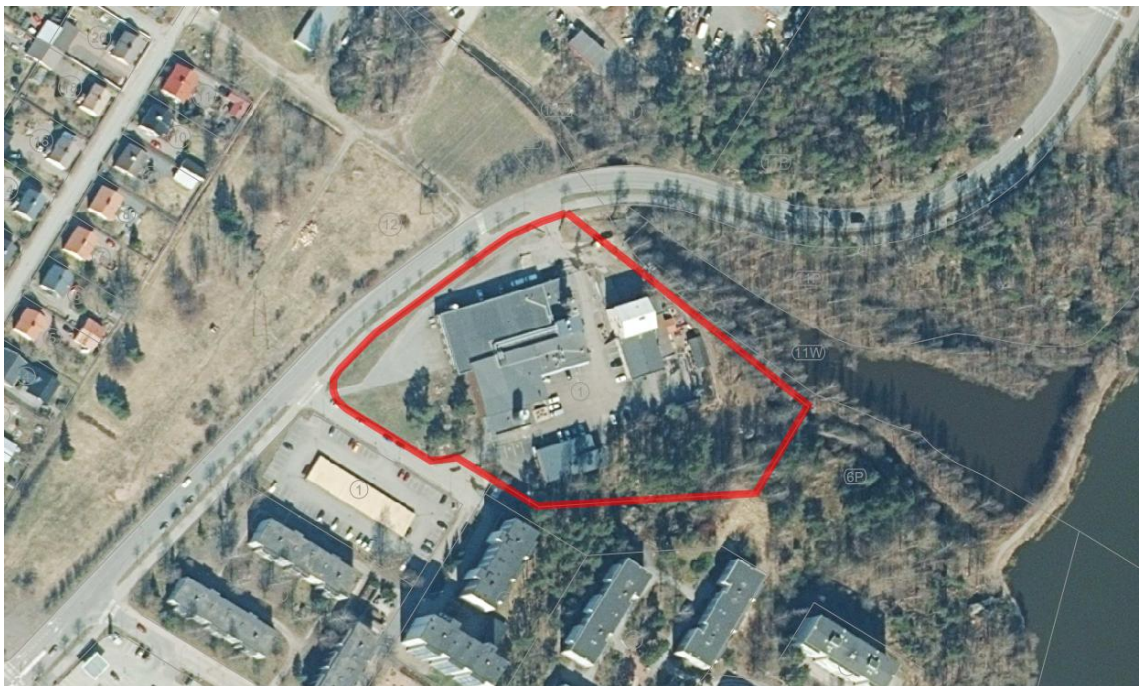
1. Lähtökohdat

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueena on tontti 684-6-606-1.

Suunnittelualueen eteläpuolella on Lensun kerrostaloalue pysäköintikenttineen. Äyhönjärventien vastakkaisella puolella kulkee viheralueen läpi voimalinja. Läheisyydessä vesilaitoksen tontin itäpuolella on Äyhönjärvi, jota kiertää paljon käytetty ulkoilureitti. Tonttia sivuaa Äyhönjärvestä mereen johtava laskupuro Raumanjoki.



Kuva. Ortokuva, jossa kaava-alue on rajattu punaisella viivalla.

1.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on vesilaitoksen toiminnoille rakennettua ympäristöä. Luonnonympäristöä on säilynyt vain tontin itäosassa, jossa kohoaa kalliorinne siinä kasvavine puineen. Suunnittelualueen koillispuolella on Äyhönjärvestä mereen laskeva Raumanjoki, jonka loppupää tunnetaan nimellä Kanali eli murteellisesti Rauman ganal.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Rauman vesilaitoksen tontilla on nykyisin viisi rakennusta: vesilaitos, vesilaitoksen toimistorakennus, vesilaitoksen uusi autotalli, vanha vesilaitos ja vanha talli.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Vanha vesilaitos on inventoitu vuonna 2020 Rauman kaupungin tilaamana Satakunnan Museon toimesta. Rakennusinventoinnin tiivistelmässä todetaan seuraavasti:

Äyhönjärven rannalle vuonna 1934 valmistunut vesilaitos edustaa tyyliltään 1920-luvun klassismia. Tiili-betonirunkoinen, satulakattoinen rakennus on rapattu ja maalattu keltaiseksi/lohenpunaiseksi. Katteena on saumapelti. Rakennus muodostuu yksi-, kaksi- ja kolmikerroksisista osista. Pumppuaseman ja järven välissä on pieni puinen varastorakennus. Pumppuasema jäi pois alkuperäisestä käytöstä uuden vedenpuhdistamon valmistuttua 1960-luvulla. Tämän jälkeen rakennuksessa on ollut lähinnä nuorison harrastetiloja.

Ulkoisesti hyvin alkuperäiset klassistiset piirteensä säilyttänyt 1930-luvun vesilaitos kertoo sekä Rauman kaupungin, että yleisemmin yhdyskuntatekniikan kehityksestä. Kohteella on maisemallista merkitystä ja huomattava merkitys paikallisen yhdyskuntatekniikan historian kannalta.

Rauman vesilaitoksen vedenpuhdistustekniikka on ollut aikanaan edistyksellistä, rakennusinventoinnin historiaosuudessa kuvataan sitä mm. seuraavasti:

Koska Rauma joutui käyttämään pintavettä, sen piti puhdistaa juomavetensä jo 1930-luvulla kemiallisesti. Laitos ei tyytynyt vain mekaaniseen puhdistukseen vaan otti käyttöönsä myös biologiset menetelmät. Rauman kaltaisia laitoksia oli tuolloin vain Helsingissä ja Lahdessa. Äyhönjärven puhtaudesta huolehdittiin istuttamalla rannoille havupuita, ohjaamalla järven kautta kulkenut talvitie muualle ja siirtämällä rannalla ollut karjan myyntipaikka pois.

1930-luvun lopulla Raumalla tuli vesijohtovesi 300 yksityistalouteen ja 17 kaupungin laitokseen. Vuonna 1946 jo 83 % raumalaistalouksista oli liitetty vesijohtoverkkoon. Pori rakensi vesilaitosta samaan aikaan ja kaupungit kilpailivat siitä, kumpi saisi laitoksensa käyttöön ensin. Raumalaiset voittivat kilvan.



Kuva. Vuoden 1947 ilmakekuva alueelta, jossa näkyy vanha vesilaitosrakennus vielä ag-
raarisessa ympäristössä.

1.1.4 Tekninen huolto

Äyhönjärven vesilaitos on pintavesilaitos, jossa raakavetenä käytetään pääasiassa Eurajoesta Äyhönjärven raakavesialtaaseen pumpattavaa pintavettä. Tarvittaessa raakavettä voidaan ottaa myös Lapinjoesta.

Rauman kaupungin vesihuollon kehittämissuunnitelmassa 2010 kuvataan vesilaitoksen tontilla tapahtuvaa talousveden valmistusta seuraavasti:

Rauman verkostoon pumpattava vesi valmistetaan Äyhönjärven vedenkäsittelylaitoksella. Laitoksen prosessi on kaksivaiheinen. Ensimmäisenä vaiheena on pystyselkeytyslaitos (rakennettu vuonna 1966) ja toisena vaiheena on flotaatiolaitos (rakennettu vuonna 1981). Pystyselkeytyslaitosta ajetaan vakiokuormalla 140 l/s. Saostus tapahtuu pH-arvossa 5. Saostuskemikaalina käytetään rautasulfaattia ja pH:n säätö suoritetaan kalkilla. Lietteen laskeuttamisen apuna käytetään polymeeriä. Flotaatiolaitosta ajetaan kulloisenkin tarpeen mukaan 150 - 200 l/s. Flotaatiossa saostus tapahtuu samalla pH-arvolla samoilla kemikaaleilla kuin pystyselkeytyslaitoksessa. Mangaanin hapetus ja desinfiointi suoritetaan natriumhypokloriitilla. Jälkikäsittelynä on aktiivihiihi-suodatus. Hiilisuodattimia on viisi. Suodattimet ovat käytössä 20 kuukautta, jonka jälkeen suodat-

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Kaava-alueella on erityinen merkitys kaupungin vesihuollon turvaamisen kannalta ja siten sillä on keskeinen merkitys toimivaan yhdyskuntarakenteeseen ja välillisesti terveelliseen elinympäristöön. Valmistelutyön yhteydessä onkin tarkasteltu erityisesti hankkeen vaikutusten kytkeytymistä erityisesti seuraaviin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

1.2.2 Maakuntakaava

Satakunnan Maakuntakaava on vahvistettu 30.11.2011 ja se on saanut lainvoiman 13.3.2013. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty 17.5.2019 ja tullut voimaan 1.7.2019. Vaihemaakuntakaava on kumonnut ja korvannut maakuntakaavan vastaavat merkinnät ja määräykset.

Maakuntakaavassa kohdetontti on kohdemerkinnällä osoitettu vedenottamoksi (et-v). Merkinnällä osoitetaan vesihuollon kannalta tärkeät pinta- ja pohjavedenottamot. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Vedenottamon merkintä on taajamatoimintojen alueen sisällä (A). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu myös kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk) ja matkailun kehittämisvyöhykkeelle (mv2).

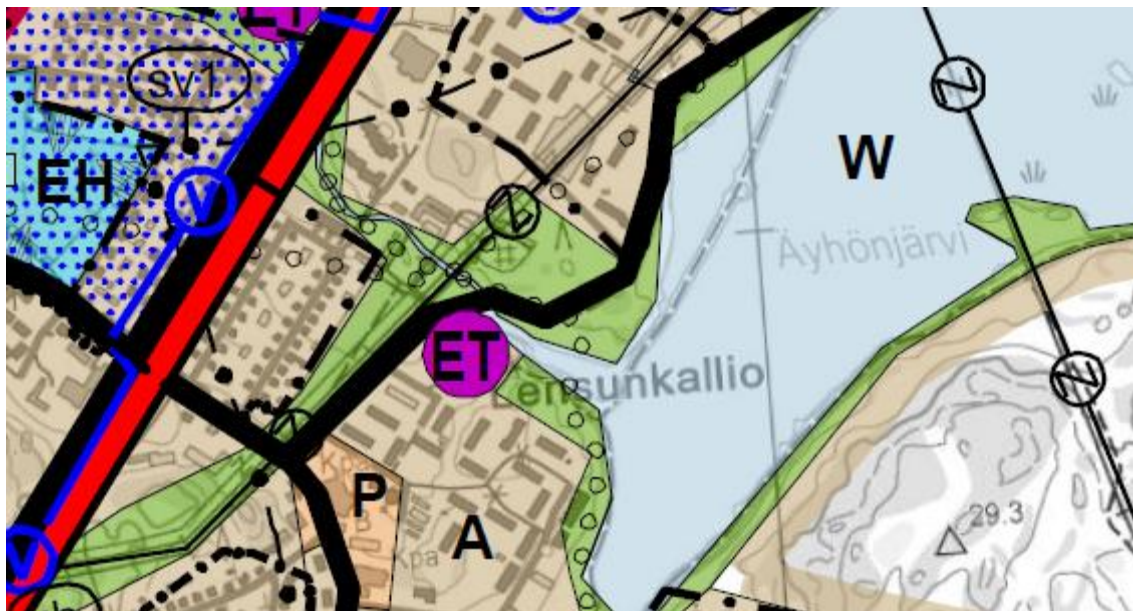


Kuva. Ote maakuntakaavan yhdistelmäkartasta. Kaava-alue on kuvan keskellä sinisen pisteen (et-v) kohdalla.

1.2.3 Yleiskaava

Rauman yleiskaava 2030

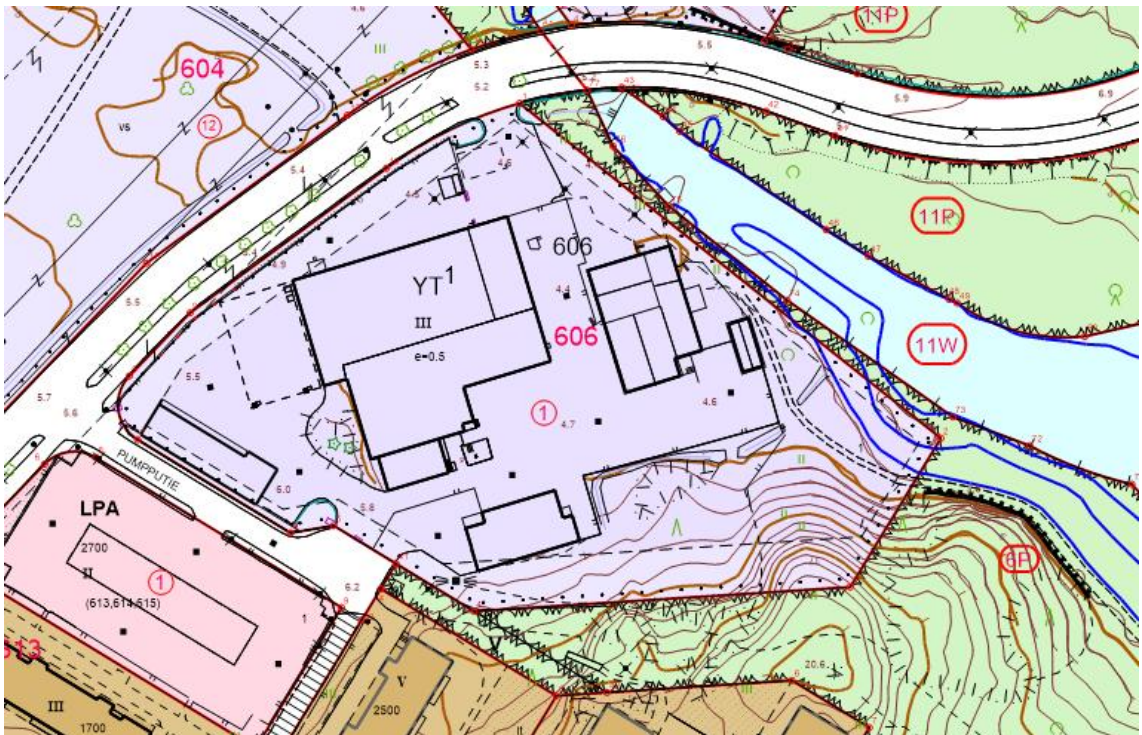
Koko kaupunkia koskeva yleiskaava on hyväksytty 25.3.2019 kaupunginvaltuustossa ja se on saanut lainvoiman 9.5.2019. Rauman yleiskaava 2030:n (YK002035) mukaan kohdetontti on yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET).



Kuva. Ote Rauman yleiskaava 2030:sta (YK002035), jossa vesilaitoksen tontti on merkitty yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Lensunkallion asuinalue on merkitty asuntoalueeksi (A) ja Äyhönjärven vesialuetta (W) ympäröi virkistysalue (V). Yleiskaavaan on myös osoitettu Raumanjokea myötäilevä ulkoilureitti.

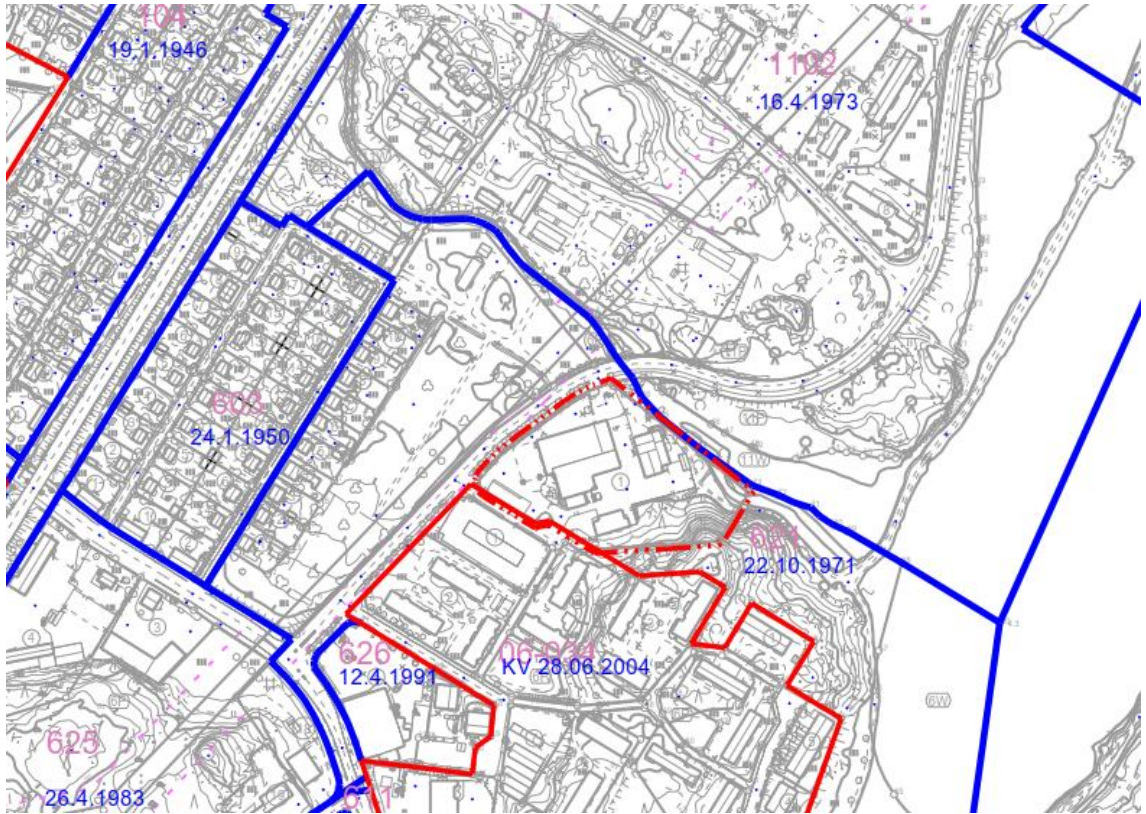
1.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa 22.10.1971 hyväksytty asemakaava nro 621. Tontti 606-1 on osoitettu kunnallisteknillisten rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (YT1). Alueelle saa rakentaa vedenpuhdistuslaitokselle tarpeellisia rakennuksia ja laitteita sekä enintään neljä kiinteistön hoidon kannalta tarpeellista asuinhuoneistoa. Tontilla tulee olla 1 autopaikka 3 työntekijää kohti ja 1 autopaikka asuinhuoneistoa kohti. Tontin Rakennusoikeus määräytyy tonttitehokkuusluvun $e=0,50$ mukaan, joka 14962 m² tontilla tarkoittaa 7 481 k-m² rakennusoikeutta. Kiinteistön kerroslukumerkintä on III.



Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta.

1.2.5 Hakemistokartta



Kuva. Kaavahakemistokartta

1.2.6 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Rauman kaupungin rakennusjärjestyksen 30.3.2009, voimaantulopäivä oli 3.4.2009.

1.2.7 Pohjakartta

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

2. Asemakaavan muutoksen tavoitteet

2.1 Yleiset tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ajanmukaistaa alueen asemakaava, joka on todettu vanhentuneeksi. Tavoitteena on ottaa huomioon vesihuollon tarpeet ja turvata Rauman kaupungin talousveden valmistus nyt ja tulevaisuudessa. Asemakaavan muutokseen on ryhdytty ennen muuta siksi, että voidaan kaavaprosessin avulla selvittää vanhan vesilaitosrakennuksen säilyttämisen ja suojelun mahdollisuus/ velvollisuus.

2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maakuntakaavasta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa tunnistettu alueen merkitys vesihuollon kannalta ja se on kohde-merkinnällä osoitettu vedenottamoksi (et-v).

Yleiskaavasta ja osayleiskaavasta johdetut tavoitteet

Koko kaupunkia koskevassa yleiskaavassa 2030 suunnittelualue on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Lisäksi suunnittelualueen pohjoispuolelle on merkitty ulkoilureitti, joka liittyy Äyhönjärven lounaisrannalla kulkevaan ja edelleen Pitkäjärven kuntoilualueelle johtavaan ulkoilureittiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyt tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavan tavoitteet on määritelty seuraavasti:

Tavoitteena on rakentaa uusi vesilaitos nykyisen Äyhön vesilaitoksen tontille. Uusi vesilaitos on suunniteltu toimivan itsenäisenä vedenkäsittely-yksikkönä nykyisen vesilaitoksen rinnalla. Asemakaavan muutoksen yhteydessä selvitetään, voidaanko 1920-luvun klassisismia edustava vanha vesilaitos säilyttää ja suojella.

Rakennusinventoinnista johdetut tavoitteet

Satakunnan Museon vuonna 2020 tekemässä Rauman vanhan vesilaitoksen inventoinnissa todetaan, että ulkoisesti hyvin alkuperäiset klassisistiset piirteensä säilyttäneet 1930-luvun vesilaitos kertoo sekä Rauman kaupungin, että yleisemmin yhdyskuntatekniikan kehityksestä. Kohteella on maisemallista merkitystä ja huomattava merkitys paikallisen yhdyskuntatekniikan kannalta. Arvioinnissa todetaan kohteen olevan historiallisesti, maisemallisesti ja säilyneisydeltään arvokkaan.

Rauman Veden vuoden toimintakertomuksesta johdetut tavoitteet:

Rauman Veden vuoden 2020 toimintakertomuksessa todetaan seuraavasti: ”Vesihuollon toimintavarmuuden ja rajallisen veden valmistuskapasiteetin johdosta Rauman vesi- ja viemäriiikelayoksen johtokunta päätti syksyllä 2018 käynnistää uuden, nykyisen vesilaitoksen rinnalle rakennettavan pintavesilaitoksen yleissuunnitelman laadinnan. Kyseisen suunnitelman perusteella oli tarkoitus vuoden 2019 aikana tehdä päätös uuden vesilaitoksen mahdollisesta rakentamisesta. Vuoden 2019 aikana päätöstä uuden vesilaitoksen rakentamiseen liittyen ei tehty, päätöksen valmistelua jatkettiin vuonna 2020. Valmistelussa arvioidaan toteutusvaihtoehdot, vaihtoehtoina on uuden vesilaitoksen rakentaminen tai nykyisen vesilaitoksen uudistaminen siten, että toimintavarmuus ja valmistuskapasiteetti ovat riittävät tulevaisuudessakin. Päätös toimintalinjasta pyritään saamaan valmiiksi vuoden 2021 aikana.”

2.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

2.3.1 Rauman Veden tavoitteet

Rauman Vesi on tarkentanut asemakaavan muutosta koskevia tavoitteitaan vesilaitoksen yleissuunnitelman laatijan kanssa käydyn palaverin jälkeen seuraavasti:

Taustaa

- Uuden laitoksen hankesuunnittelu käynnistettiin vedentuotannon varmistamiseksi 2018.
- Hankesuunnitelman tarkoituksena oli selvittää Äyhön vesilaitoksen tontin käyttöä ja mahdollisen uuden prosessiyksikön rakentamista.
- Vaatimuksena oli vedenkäsittelyn varmistaminen ja kapasiteetin kaksinkertaistaminen.
- Suunnittelun jälkeen alueelle on rakennettu uusi autotalli ja huuhtelujätevesien tasausallas.

Uuden yksikön mitoitus on tehty vuoden 2018 vedenlaatu- ja kulutustietojen sekä tilanearvioiden perusteella. Uuden laitoksen kapasiteetti ei täysin vastaa nykyisen laitoksen kapasiteettia. Mahdollisesti kasvavan vedenkulutuksen määrästä ei ole tarkkaa tietoa. Mitoitukset ja kapasiteetti pitää tarkastaa jatkosuunnittelun yhteydessä tehtävien laajempien selvitysten perusteella.

Vesilaitoksen tontin oletettiin olevan kokonaan käytössä uudisrakennusten sijoittamiseen. Vanhalle vesilaitokselle tehtiin yleissuunnitelman yhteydessä purkusuunnitelma.

Yleissuunnitelmassa esitetyt ratkaisut

- Uuden vesilaitoksen mitoitus ja tilankäyttö perustuvat vuoden 2018 tietoihin. Yleissuunnittelussa on otettu huomioon uuden prosessiyksikön laajennusvara, kapasiteetin kasvattaminen 1,5- kertaiseksi (50%). Yleensä vesilaitosten suunnittelussa varaudutaan prosessin kaksinkertaistamiseen (100%).
- Tertiääriyksikölle (vanhan vesilaitoksen välittömässä läheisyydessä) tehty varaus ei perustu mitoitukseen. Varaus on otettu huomioon vain uuden laitoksen toimintojen sijoittelussa, ts. Varaus on ohjeellinen. Tertiäärivarauksella varaudutaan esim. verkostoveden laatuvaatimusten kiristymiseen
- Selvitysten perusteella käytöstä poistetun vesilaitoksen rakenteita ei voida hyödyntää vedenkäsittelyssä rakenteiden kunnon ja saneeraustarpeen takia
- Käytöstä poistetun vesilaitoksen paikalle on ollut tarkoitus sijoittaa teknisiä tiloja, varastoja ja talleja. Alue oli tarkoitus ottaa kokonaan rakennustyömaan käyttöön uutta laitosta rakennettaessa.
- Suunnittelun jälkeen on pohdittu vanhan vesilaitoksen paikkaa seuraavaan käyttöön:
 - o Prosessijäteveden esikäsittely-yksikön rakentamiselle (/huuhteluvesien tassa, käsittely ja kierrätys tuotantoon, jos nykyisin viemäriin johdettavien jätevesien määrää on tarve vähentää).
 - o Kemikaalivarastojen sijoittamiselle
 - o Kemikaalivuoto- ja sammutusjätevesiallas
 - o Yleissuunnitelman mukaisesti vesilaitoksen pysäköinti- ja varastoalueeksi ja huolto- ja kemikaaliliikenteelle; voidaan myöhemmin ottaa laitoskäyttöön em. toimenpiteiden takia.
- Äyhönjärven rannassa kulkevaa yleisessä käytössä olevaa kevyen liikenteen reittiä ei ole otettu huomioon suunnittelussa. Äyhönjärven raakavedenottojärjestelyjen uusimistarve on selvitettävä jatkosuunnittelun yhteydessä.

2.3.2 Osallisten tavoitteet

Aloitusvaiheen mielipiteet

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu mielipiteitä.

Luonnosvaiheen mielipiteet

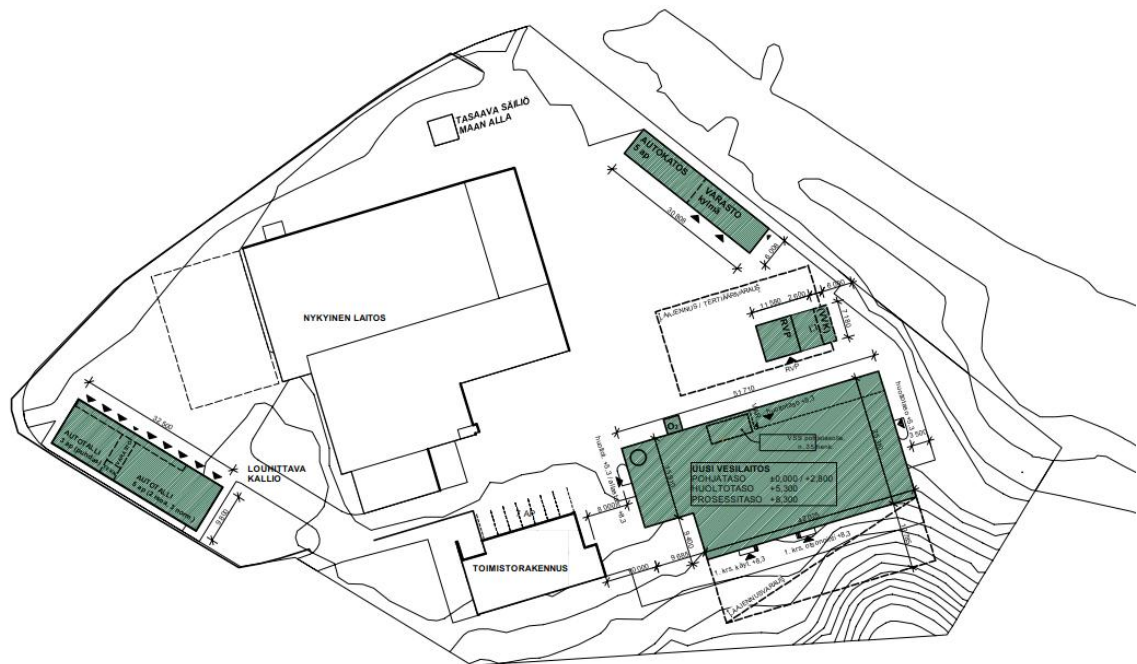
Asemakaavan muutosluonnoksesta ei saatu mielipiteitä.

+++

3. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden arviointi

3.1 Yleissuunnitelma selvitykset kaavaluonnoksen pohjaksi

Sweco Infra & Rail Oy on laatinut vesilaitoksen yleissuunnitelman, joka on ollut asemakaavavalmistelu pohja-aineistona.

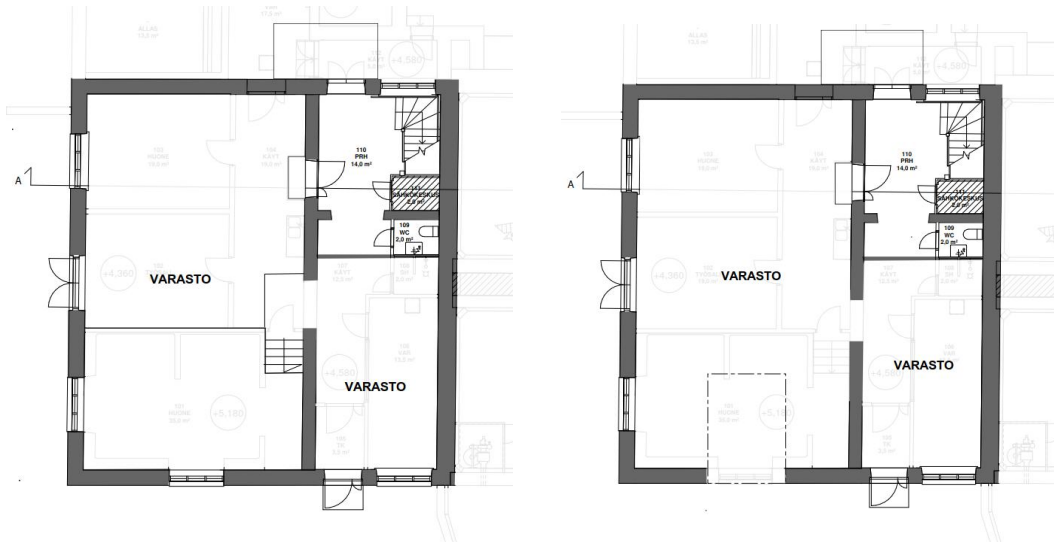


Kuva. Vesilaitoksen yleissuunnitelma (Sweco 2019) on ollut myös asemakaavan havainnepiirroksen lähtökohtana, vaihtoehtoihin VE1 ja VE2 modifioituna.

Vanhan vesilaitoksen korjattavuuden arvioimiseksi on Vahanen Rakennusfysiikka Oy laatinut lausunnon (2021), joka täydentää Tehokuivaus Oy:n vuonna 2014 tekemää kuntoarviota. Rauman vanhan vesilaitosrakennuksen säilyttämisen edellyttämiä korjauksen kustannuksia sekä peruskorjauksen kustannuksia on arvioitu Vahanen Rakennusfysiikka Oy:n laatiman kustannusarvion avulla (2021).

3.2 Luonnosvaihtoehdot vanhan vesilaitosrakennuksen osittaisesta säilyttämisestä

Asemakaavavalmistelu yhteydessä on tutkittu alustavasti kuinka vanhan vesilaitosrakennuksen korkean osan ensimmäinen kerros voisi palvella Rauman Vettä varastotiloina.



Kuva. Kaksi vaihtoehtoluonnosta vanhan vesilaitoksen kolmikerroksisen osan ensimmäisen kerroksen muuttamisesta varastotiloiksi. Vasemmanpuoleisessa on vanhoja rakenteita säilytetty mahdollisimman paljon. Vain ei-kantavia väliseiniä on purettu mahdollisimman yhtenäisen varastotilan luomiseksi. Oikeanpuoleisessa vaihtoehdossa puretaan vanha säiliötila, jotta varastotilasta saadaan yhtenäinen ja sinne voidaan avata suurempi oviaukko.

3.3 0-vaihtoehto

Alueella voimassa olevaa asemakaavan mahdollistamaa rakentamista voidaan pitää 0-vaihtoehtona. Nykyisen asemakaavan mukaan tontti 606-1 on osoitettu Kunnallisteknillisten rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (YT1). Tontilla voimassa olevan asemakaavan on todettu vanhentuneen ja kaavavalmistelun tehtävänä onkin arvioida, voidaanko vanha vesilaitosrakennus säilyttää. Ns. 0-vaihtoehto ei ota huomioon vanhan vesilaitosrakennuksen historiallisia eikä maisemallisia arvoja. 0-vaihtoehdon mukaan voidaan vesilaitoksen tontin kaakkoissivulla kulkeva paljon käytetty ulkoiluyhteys sulkea.

3.4 Kaavuluonnos vaihtoehtodot

Koska vanhan vesilaitosrakennuksen kaupunkikuvallinen ja historiallinen arvo on tunnistettu rakennusinventoinnissa, mutta rakennuksen säilyttämisen tarpeellisuudesta ei luonnosvaiheen valmistelun aikana muodostunut yhtenäistä näkemystä Kaavoituksen, Rauman Veden ja Tilapalveluiden välillä käydyissä keskusteluissa, päädyttiin laatimaan kaksi vaihtoehtoista kaavuluonnosta VE1 ja VE2. Näin keskustelua voitiin jatkaa laajemmassa piirissä. Rauman alueen vesihuollon kannalta tontille sijoittuvilla toiminnoilla

on keskeinen merkitys. Vesihuolto ja sen tulevat kehitystarpeet pyrittiin ottamaan huomioon molemmissa kaavaluonnosvaihtoehdoissa.

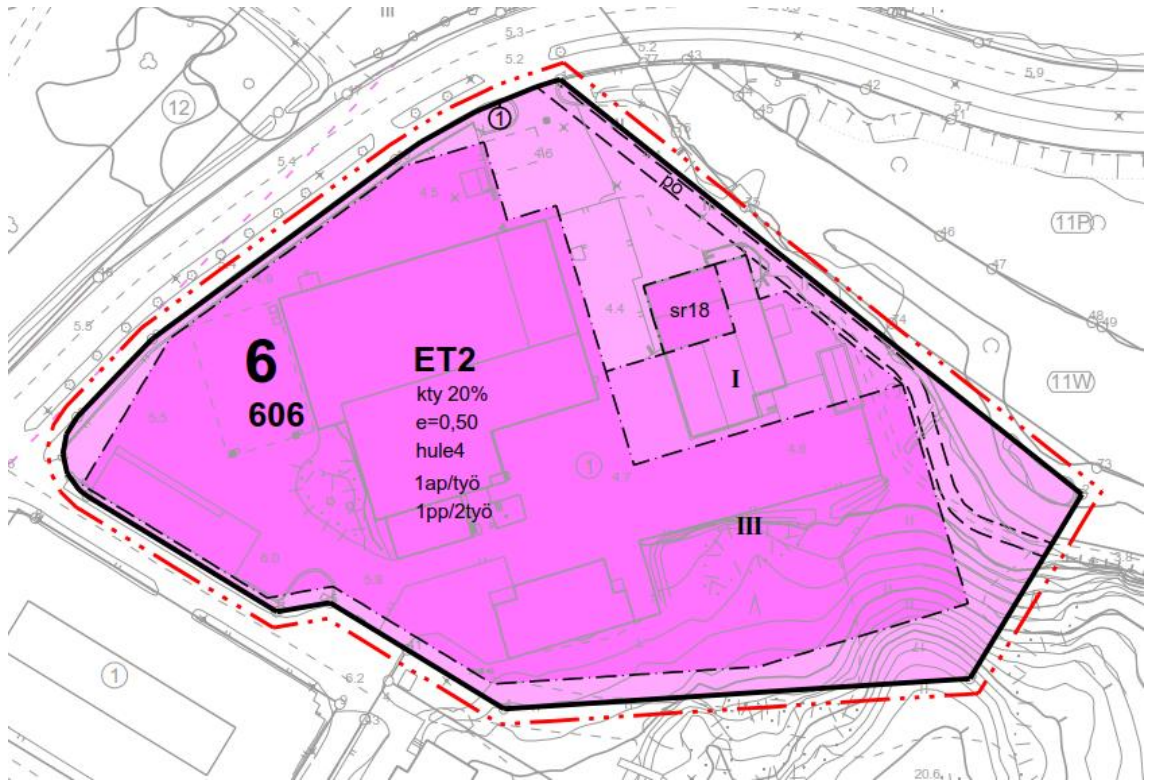
Asemakaavalla ratkaistaan, suojellaanko vanhan vesilaitoksen korkein kolmikerroksinen osa, joka on kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti merkityksellisin. Asemakaavan luonnosvaihtoehdot VE1 ja VE2 poikkeavatkin toisistaan juuri tässä suhteessa. Vaihtoehdossa 1 vanhan vesilaitosrakennuksen kolmikerroksiselle osalle annetaan suojelumerkintä, kun taas vaihtoehto 2 mahdollistaa vanhan vesilaitoksen purkamisen kokonaisuudessaan.

3.4.1 Vaihtoehto 1 (VE1)

VE1:n tavoitteena on mahdollistaa vesilaitoksen toiminnan kehittäminen alueella vanhan vesilaitosrakennuksen korkea osa säilyttäen.

Vaihtoehdossa tontille merkitty rakennusala jakautuu kolmeen osaan: Pääosin rakennusalan kerroslukumerkintänä on III, mutta tontilla on myös suojeltavan rakennuksen rakennusala, johon liittyvän rakennusalan kerroslukumerkintä on I.

Vanha vesilaitos on rakennusinventoinnissa todettu paikallishistoriallisesti ja maisemallisesti merkitykselliseksi. 1930-luvun vesilaitosrakennuksen korkea kolmekerroksinen osa on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr18). Suojelumerkinnän mukaan rakennus on rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokas. Rakennuksessa suoritettavien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että sen arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Satakunnan Museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.



Kuva. Kaavakarttaote VE1.

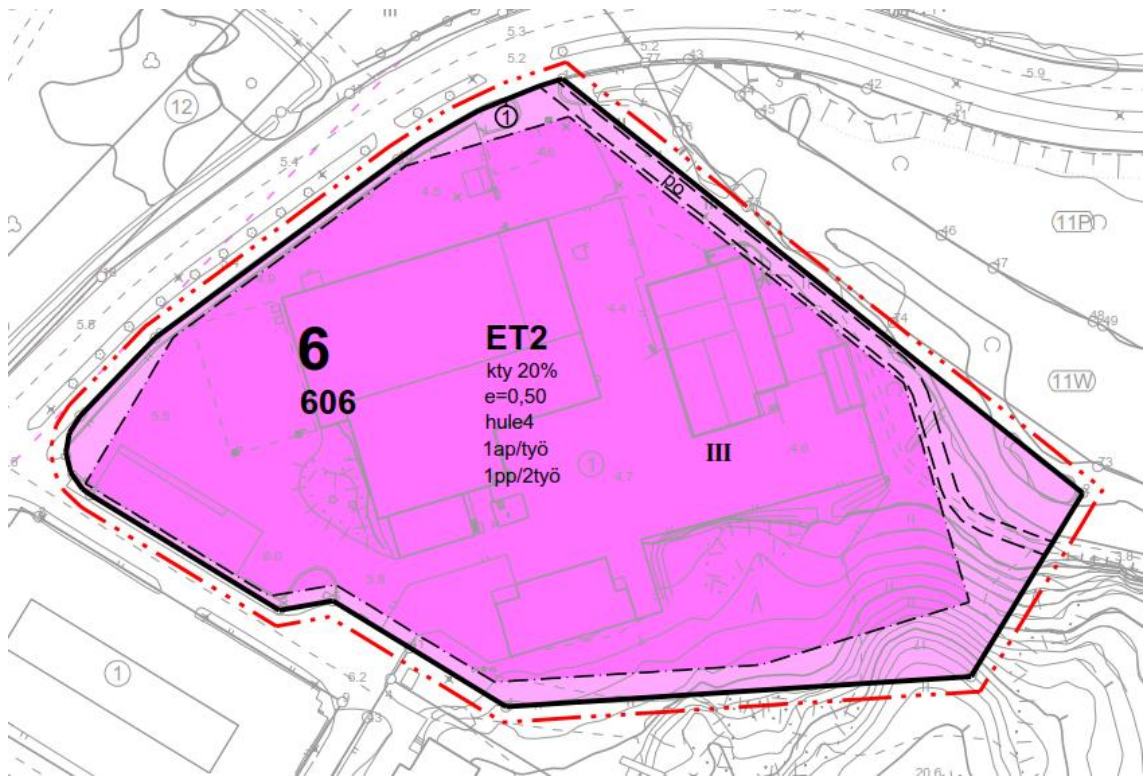


Kuva. Havainnepiirros VE1.

3.4.2 Vaihtoehto 2 (VE2)

VE2 on laadittu vesilaitoksen ensisijaisen tavoitteen mukaisesti. Vaihtoehdossa vanhan vesilaitosrakennuksen saa kokonaisuudessaan purkaa. Tontille on merkitty yksi laaja

rakennusala, kerroslukumerkintänä on III. Suojelumerkintää vanhalle vesilaitokselle ei ole annettu.



Kuva. Kaavakarttaote VE2.



Kuva. Havainnepiirros VE2.

3.5. Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen ja vertailu

Koska asemakaavaluonnoksen valmistelussa esiintyi ristiriitaisia tavoitteita vanhan vesilaitosrakennuksen säilyttämisen suhteen, esitetään luonnosvaiheessa kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa: vanhan vesilaitosrakennuksen suojeleva (VE1) ja hävittävä (VE2) vaihtoehto.

Vaihtoehtojen erot tulevat esiin ennen muuta yhdyskuntatalouteen, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön kohdentuvia vaikutuksia arvioitaessa. Seuraavassa on keskitytty juuri edellä mainittujen vaikutusten arvointiin vaihtoehtokohtaisesti.

VE1

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen (VE1)	
Yhdyskuntatekninen huolto	<p>Vaihtoehto 1 mahdollistaa uuden vesilaitoksen rakentamisen vesilaitoksen nykyiselle tontille, joka on teknistaloudellisesti edullisin sijaintipaikka kyseiselle toiminnalle.</p> <p>Vanha vesilaitosrakennuksen suojele rajoittaa tietyin osin uuden ja laajentuvan toiminnan sijoittumista tontille. Suojelumerkintä kuitenkin tähtää ennen muuta vain vanhan vesilaitosrakennuksen korkean osan ulkopuolen kaupunkikuvalliseen säilyttämiseen ja mahdollistaa siten rakennuksen sisällä tehtävät muutokset tulevan tarpeen vaatimalla tavalla. Rakennuksen muutostöitä tulee kuitenkin suunnitella asiantuntevan korjausrakentamiseen perehtyneen suunnittelijan avulla. Erityistä arvoa on inventoinnissa sisätilojen osalta nähty lähinnä vain porrashuoneella.</p>
Kaavatalous	<p>Vanhan vesilaitosrakennuksen korkean osan säilyttämisen ja sekä peruskorjauksen kustannuksia on arvioitu Vahanen Rakennusfysiikka Oy:n laatiman kustannusarvion avulla (2021), joka on asemakaavan liiteaineistona. Vesilaitosrakennuksen säilyttämisen kustan-</p>

	<p>nukset riippuvat rakennukseen sijoittuvan toiminnan laadusta ja siten vaadittavien korjaustoimenpiteiden laajuudesta.</p> <p>Suojelevan ja purkavan vaihtoehdon kustannuseroa arvioitaessa tulee ottaa huomioon myös rakennuksen mahdolliset purkukustannukset.</p>
Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (VE1)	
Maisema	<p>Kaava-alue sijaitsee maisemallisesti tärkeässä kohdassa Äyhönjärven ja Raumanjoen liittymäkohdassa. Vanha vesilaitosrakennus näkyy Äyhönjärventielle ja antaa alueelle luonnetta.</p> <p>VE1:den maisemavaikutuksia voidaan pitää myönteisinä, koska vanhan vesilaitosrakennuksen korkean osan suojelumerkintä turvaa historiallisen rakennuksen osana maisemaa myös tulevaisuudessa.</p>
Kaupunkikuva	<p>Kaupunkikuvallisesti VE1:den merkittävin vaikutus on siinä, että Vanhan vesilaitoksen korkea osa on saanut suojelumerkinnän ja rakennus tulee jatkossakin näkymään Äyhönjärventielle, sillä suojellun rakennuksen ja Äyhönjärventien väliselle alueelle ei ole osoitettu rakennusala.</p> <p>Tontille suunniteltu lisärakentaminen sijoittuu kaupunkikuvallisesti vähämerkityksellisemmälle alueelle nykyisten rakennusten taakse. Rakennusalan kerroslukumerkinnän mukaan rakentaminen saa olla enintään kolmekerroksista ja poikkeuksena suojeltavaan rakennusosaan liittyen yksikerroksista.</p>
Kulttuuriperintö	<p>Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä.</p> <p>Vanha vesilaitosrakennus on Satakunnan Museon tekemässä inventointiraportissa arvioitu historiallisesti, maisemallisesti ja säilyneisyydeltään arvokkaaksi.</p> <p>Kulttuuriperinnön huomioon ottamisesta on kerrottu tarkemmin alla kohdassa rakennettu ympäristö.</p>
Rakennettu ympäristö	<p>Vanha 1930-luvun vesilaitosrakennus on säilyttänyt hyvin alkuperäiset klassistiset piirteensä. Kohteella on maisemallista merkitystä ja</p>

	<p>huomattava merkitys paikallisen yhdyskuntatekniikan historian kannalta.</p> <p>Asemakaavavalmistelun yhteydessä on vanhan vesilaitosrakennuksen korkea kolmikerroksinen osa arvioitu maisemallisesti ja arkkitehtonisesti rakennuksen arvokkaimmaksi osaksi. Korkealle osalle on annettu seuraava suojelumääräys (sr18):</p> <p>Suojeltava rakennus. Rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että sen arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Satakunnan Museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.</p> <p>Vanhan vesilaitosrakennuksen yksikerroksisia osia ei ole suojeltu. Pääosin tämä johtuu siitä, että näin on haluttu varautua Rauman Veden tulevaisuuden laajennustarpeisiin ja näin turvata vesihuollon tarpeet alueella myös jatkossa.</p>
--	--

VE2

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen (VE2)	
Yhdyskuntatekninen huolto	<p>Vaihtoehto 1 mahdollistaa uuden vesilaitoksen rakentamisen vesilaitoksen nykyiselle tontille, joka on teknistaloudellisesti edullisin sijaintipaikka kyseiselle toiminnalle.</p> <p>Kun vanha vesilaitosrakennus puretaan se ei rajoita tontin käyttöä esimerkiksi pysäköinti-, varasto- ja huoltoalueena. Vapautuva tontinosa ei ole kovin laaja n. 500 m² eli n. 3% tontin kokonaispinta-alasta.</p>
Kaavatalous	<p>Kun vanha vesilaitosrakennus puretaan, vältetään korjauskustannuksien maksamiselta. Toisaalta rakennuksen purkamisenkin aiheuttaa kustannuksia.</p>

Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (VE2)	
Maisema	Kaava-alue sijaitsee maisemallisesti tärkeässä kohdassa Äyhönjärven ja Raumanjoen liittymäkohdassa. VE2:den maisemavaikutukset eivät ole myönteiset, koska vanhan vesilaitosrakennus puretaan ja siten historiallisesti maisemaan kuulunut rakennus poistuu.
Kaupunkikuva	VE2 mahdollistaa kolmekerroksisen rakentamisen tontille. Uudisrakentamisen kaupunkikuvallinen merkitys korostuu sen muodostaessa katumaisemaa Äyhönjärventielle.
Kulttuuriperintö	Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä. Vanha vesilaitosrakennus on Satakunnan Museon tekemässä inventointiraportissa arvioitu historiallisesti, maisemallisesti ja säilyneisyydeltään arvokkaaksi. Kulttuuriperinnön kannalta rakennuksen purkaminen ei ole toivottavaa.
Rakennettu ympäristö	Vanha 1930-luvun vesilaitosrakennus on säilyttänyt hyvin alkuperäiset klassistiset piirteensä. Kohteella on maisemallista merkitystä ja huomattava merkitys paikallisen yhdyskuntatekniikan historian kannalta. Rakennetun kulttuuriympäristön näkökulmasta vanhan vesilaitosrakennuksen purkamisella on kielteiset vaikutukset.

3.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja perustelut

Asemakaavan luonnosvaihtoehdosta saaduissa lausunnoissa vaihtoehdon 1 kannalla olivat Satakunnan Museo, ELY-keskus, Satakuntaliitto sekä ympäristö- ja lupalautakunta. Vaihtoehdon 2 kannalla olivat Rauman Vesi (Rauman vesi- ja viemäri liikelaitoksen johtokunta) ja Teknisen toimialan Tilapalvelut.

Valtion viranomaistahot esittivät yksimielisesti, että vanhan vesilaitosrakennuksen torniosa tulisi suojella asemakaavalla. Suojelua perustellaan mm. rakennusinventoinnissa todettujen yhdyskuntatekniikan historiaan, maisemaan ja säilyneisyyteen liittyvien arvojen vuoksi.

Rauman vesi- ja viemäriiikelayoksen johtokunta sekä Tilapalvelujohtaja perustelevat purkamisen mahdollistavan vaihtoehdon valintaa vesihuollon tulevien kehittämistarpeiden huomioon ottamisella ja taloudellisilla tekijöillä.

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto päätti (15.3.2022 22§), että vesilaitoksen tontin asemakaavamuutostyötä 06-039 jatketaan VE1:n pohjalta ja suojelumääräystä ehdotettiin muutettavan seuraavasti: Rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että sen arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Rakennuksen saa purkaa vain Rauman vesihuollon kannalta pakottavista syistä. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Satakunnan Museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tarpeen asemakaavan ajanmukaisuustarkasteluun kohdetontilla on käynnistänyt Rauman kaupungin vireille laittama lupahakemus vanhan vesilaitoksen purkamiseksi osoitteessa Pumpputie 2 (684–6–606–1).

Ympäristö- ja lupalautakunta ilmoitti 1.9.2020 tekemässään päätöksessä (YMPLA 99 §) Rauman kaupungin kaavoitusjaostolle, että kohteen asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi on suoritettava ennen purkamisluvan käsittelyä.

4.2 Suunnittelun vaiheet,

Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Aloitusvaihe

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto toteaa 29.9.2020 (§ 84) tekemässään päätöksessään kiinteistön 684–6–606–1 voimassa olevan asemakaavan vanhentuneen ja että alueelle tulee voimaan MRL 53 §:n 1 momentissa tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten. Edelleen kaavoitusjaosto päätti, että alueen asemakaavamuutokseen ryhdytään.

Sopimus asemakaavamuutoksen käynnistämisestä vesilaitoksen tonttia koskien (Pumpputie 2) Rauman kaupungin kaavoituksen ja Rauman Veden välillä on allekirjoitettu 2.2.2021.

Kaavahanke sisältyy vuoden 2021 kaavoituskatsaukseen ja siitä on kuulutettu 18.2.2021. Lisäksi asemakaavan muutoksen vireille tulosta on kuulutettu yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävällepanon yhteydessä 11.2.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 29.1.2021 ja se oli nähtävillä 11.2.–12.3.2021 Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa ja kaupungin nettisivuilla.

Luonnosvaihe

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto päätti asettaa asemakaavamuutoksen AK06-039 luonnosvaihtoehdot VE1 ja VE2 nähtäville luonnoksena nähtäville (16.11.2021 72§). Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdot olivat nähtävillä 25.11.2021 - 5.1.2022. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta ei jätetty kirjallisia mielipiteitä.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot tekniseltä valiokunnalta, ympäristö- ja lupalautakunnalta, sivistysvaliokunnalta, terveydensuojeluviranomaiselta, pelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, Satakunnan Museolta, Rauman Energia Oy:ltä, DNA Oy:ltä, Rauman Vedeltä sekä Tilapalveluilta.

Luonnosvaiheessa saatiin yhteensä kuusi lausuntoa seuraavilta tahoilta: Satakunnan Museolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, ympäristö- ja lupalautakunnalta, Rauman Vedeltä ja Tilapalveluilta. Rauman Energialla / Rauman Energia Sähköverkolla ei ole ilmoituksensa mukaan lausuttavaa Vesilaitoksen (AK: 06-039) asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta.

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto päätti (15.3.2022 22§), että vesilaitoksen tontin asemakaavamuutostyötä 06-039 jatketaan VE1:n pohjalta ja suojelumääräykselle ehdotettiin uusi muotoilu.

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on käsitellyt lausuntoihin laaditut vastineet kokouksessaan 15.3.2022 (KVJ 22§).

Ehdotusvaihe

Asemakaavan luonnosvaihtoehto 1 (VE1) valittiin asemakaavan ehdotuksen valmistelun pohjaksi. Asemakaavaluonnosvaihtoehdoista saatujen lausuntojen johdosta kaavakarttaan tehtiin seuraavat muutokset ehdotusvaiheeseen siirryttäessä:

- Vanhan vesilaitosrakennuksen korkeaa osaa koskeva suojelumääräys kuuluu nyt seuraavasti: Rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että sen arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Rakennuksen saa purkaa vain Rauman vesihuollon kannalta pakottavista syistä. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpi-

teisiin ryhtymistä tulee Satakunnan Museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen (sr19).

- Kaava-alueelle (tontti 606-6) on laadittu kaavakartan yhteydessä olevat rakentamistapaohjeet, joita on noudatettava ek7-määräyksen mukaisesti.
- Tontin eteläsivulle on osoitettu istutettava alueen osa.
- Kohdetontille on osoitettu voimajohtoalue (z), Äyhönjärventien länsipuolella kulkevasta 110 kV:n voimalinjasta johtuen.
- Suojeltuun rakennukseen liittyvällä rakennusalalla rakennuksen vesikaton ylimmäksi korkeusasemaksi on merkitty +12,50, joka jää kolmannen kerroksen ikkunarivin alapuolelle.

Lisäksi asemakaavan muutoksen selostusta on päivitetty ja tarkennettu.

Kaavoitusjaosto päätti __.2022 (KVJ _ §) kokouksessaan asemakaavamuutoksen ehdotuksen nähtäville asettamisesta.

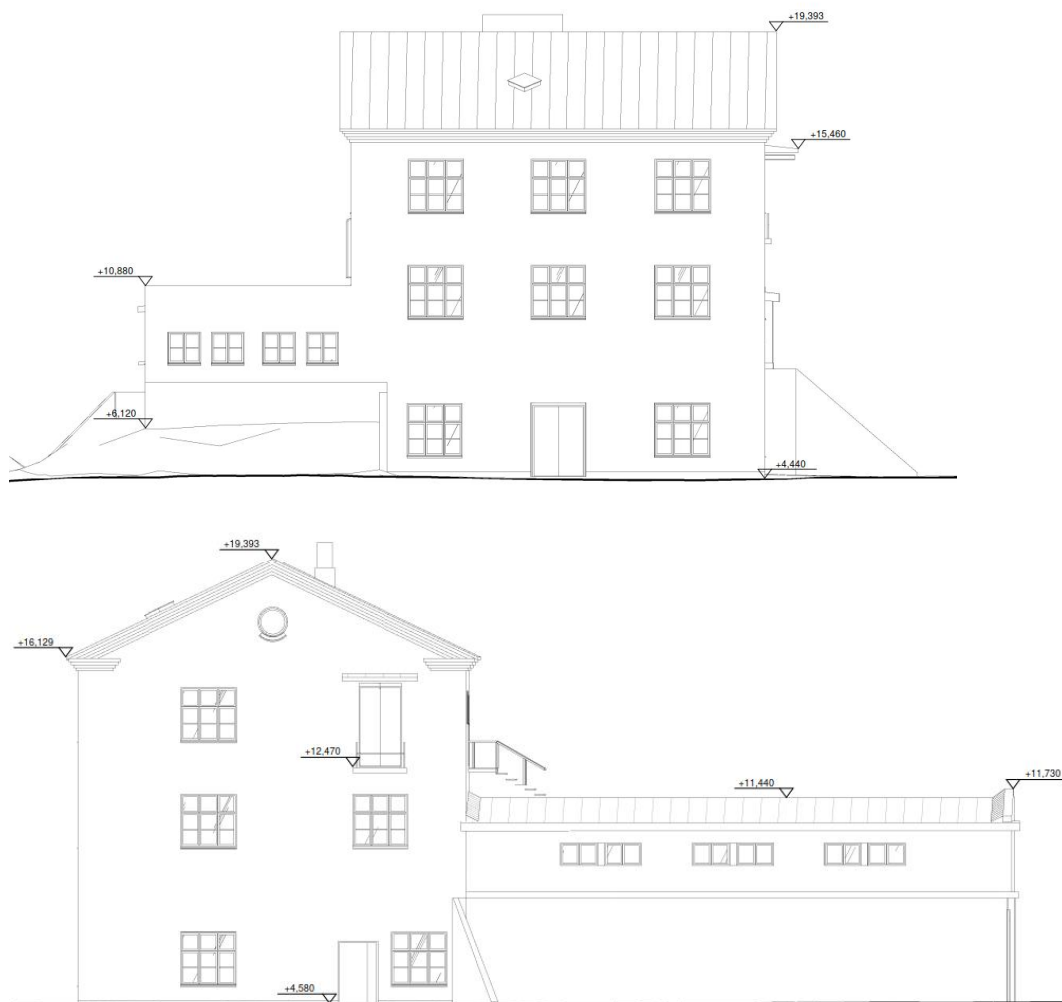
Vesilaitoksen tontin asemakaavamuutos oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti __.-___.202__. Nähtävillä olon aikana kaavasta ei jätetty/jätetiin _kpl kirjallisia muistutuksia. Lausunnot...

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kyseessä on yhtä tonttia 606-6 koskeva asemakaavan muutos, joka osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET2). Rauman alueen vesihuollon kannalta tontille sijoittuvilla toiminnolla on keskeinen merkitys. Tontin koillissivulla oleva ulkoilupolku osoitetaan ohjeelliseksi poluksi (po).

Rakennusinventoinnissa on tunnistettu vanhan vesilaitoksen maisemallinen ja historiallinen merkitys, jonka korkea kolmekerroksinen osa on asemakaavassa suojeltu.



Kuva. Vanhan vesilaitosrakennuksen julkisivut pohjoiseen ja länteen. Asemakaavan suojelumerkintä kohdentuu korkeaan kolmikerroksiseen osaan.

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET2)

Kaava-alueena on tontti 606-6, jonka pinta-ala on 14962 m², tonttitehokkuusluvuksi on annettu $e=0,50$, joka vastaa 7481 k-m² rakennusoikeutta. Merkinnän kty20% mukaan 20 prosenttia alueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää toimitiloja varten. Merkintä 1p/työ osoittaa kuinka monta autopaikkaa työntekijää kohti on rakennettava. Kahta työntekijää kohti on osoitettava yksi pyöräpaikka (1pp/2työ).

Vanhan vesilaitosrakennuksen korkealle kolmikerroksiselle osalle on annettu suojelumerkintä (sr19): Rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että sen arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Rakennuksen saa purkaa vain Rauman vesihuollon kannalta pakottavista syistä. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Satakunnan Museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Tontilla on laaja rakennusala, jolla suurin sallittu kerrosluku on III. Suojeltuun rakennukseen liittyvän rakennusosalalla rakennuksen vesikaton ylimmäksi korkeusasemaksi on merkitty +12,50, joka jää selvästi vanhan vesilaitosrakennuksen korkean osan räystätulinjan alapuolelle. Tontin itäpäässä rakennusalan ulkopuolelle jäävä tontinosa on merkitty istutettavaksi alueen osaksi.

Äyhönjärventien länsipuolella kulkee 110 kV:n voimalinja. Voimajohtoalue (z) ulottuu asemakaava-alueelle tontin länsisivulla.

Tontin läpi johtaa paljon käytetty mutta epävirallinen polku Äyhönjärveä kiertävälle ulkoilupolulle. Tämä yhteys on nyt asemakaavamerkinnällä osoitettu tontin koillissivulle ohjeelliseksi poluksi (po).

Rakennuslupaprosessin yhteydessä on esitettävä erillinen sade-, sulamis- ja pintavesien johtamissuunnitelma (hule4).

Tontilla on noudatettava kaavakartan yhteydessä olevia rakentamistapaohjeita (ek7).

5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavan määräykset selviävät parhaiten asemakaavakartalta ja sen merkintöjen selitysosioista.

5.4 Rakentamistapaohjeet

Vesilaitoksen tontille on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat kaavakartan yhteydessä. Rakentamistapaohjeet tähtäävät tontin maisemalliset, kaupunkikuvalliset ja rakennushistorialliset arvot huomioon ottavaan uudis- ja korjausrakentamiseen.

Rakentamistapaohjeet tontti 606-1:

Tonttia koskevat määräykset

Tontin aitarakenteiden tulee olla kaupunkiympäristöön sopivia ja materiaaliltaan terästä. Epäsiistejä ulkovarastointialueita ei alueella saa olla.

Alueen kaupunkikuvaa ja viihtyvyyttä parannetaan mahdollisuuksien mukaan olemassa olevaa kasvillisuutta säilyttäen ja istutuksin. Erityisesti viherrakentamiseen on syytä kiinnittää huomiota tontin läpi kulkevan polkuyhteyden ja Lensunkallion virkistysalueeseen liittyvän rinteiden kohdilla.

Valaistuksessa vältetään häikäisyä ja ympäristöön tarpeettomasti leviävää valoa. Valaisimien tulee suunnata valo alaspäin.

Kaistale tontin länsisivulta on merkitty voimajohtoalueeksi. Alueen käytöstä tulee sopia voimalinjan haltijan kanssa.

Rakennuksia koskevat määräykset

Mikäli vanhaa vesilaitosta muutetaan, tulee muutokset tehdä rakennuksen ehdoin 1920-luvun klassismille tyypilliset erityispiirteet säilyttäen, julkisivuissa ja niiden yksityiskohdissa. Käytännössä tämä tarkoittaa esimerkiksi pieniruutuisia sisään-ulosaukeavia puurakenteisia ikkunoita ja päätyjen pyöröikkunoita, saumapeltikattoa, räystäiden profiloitua kissapenkkeineen sekä rapattua seinärakennetta.

Asemakaava mahdollistaa korkeaa osaa lukuun ottamatta vanhan vesilaitosrakennuksen purkamisen. Mahdollisten purkutoimenpiteiden jälkeen on huolehdittava purettujen seinäliittymien paikkauksista.

Uudisrakentaminen tulee sovittaa rakentuneeseen ympäristöön vanhan vesilaitosrakennuksen maisemallista merkitystä kunnioittaen.

Vuonna 1966 valmistuneeseen nykyiseen vesilaitokseen tehtävien mahdollisten muutosten ja lisärakentamisen tulee sopeutua julkisivuilmeeltään rakennuksen arkkitehtuuriin ja Äyhönjärventien kaupunkikuvaan.

5.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksen myötä alueelle ei tule uutta nimistöä.

6. Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa verrataan ensisijaisesti asemakaavan muutoksen vaikutuksia voimassaolevaan asemakaavaan. Alueella voimassaolevaan asemakaavaan nähden asemakaavamutoksen vaikutukset kohdentuvat lähinnä vanhan vesilaitosrakennuksen korkean osan suojelemista ja tontin pohjoissivulla kulkevan ulkoilureitin osoittamista koskeviin vaikutuksiin.

Kyseessä on yhtä tonttia koskeva asemakaavan muutos, jossa korttelialueen rajat eivät muutu. Alueen käyttötarkoituksmerkintäkin säilyy pääosin saman sisältöisenä.

Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa on käytetty avuksi alueelle tehtyä rakennusinventointia. Asemakaavatyön yhteydessä on lisäksi selvitetty vanhan vesilaitosrakennuksen korjattavuutta ja korjaamisen kustannuksia.

Kaavan vaikutukset taulukkomuodossa:

6.1. Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta		
Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa	Kaava-alue sijaitsee Äyhönjärvestä laskevan Raumanjoen rannalla. Sijainti on Rauman vesihuollon kannalta keskeinen ja siten yhdyskuntarakenteellisesti perusteltu.	+
Yhdyskuntarakenteen eheys	Kaava-alue sijaitsee kaupunkirakenteen sisällä noin kilometrin päässä keskustasta. Asemakaavan muutos ei riko yhdyskuntarakenteen eheyttä.	0
6.2. Vaikutukset liikenteeseen / muutoksen suunta		
Liikennemäärä ja liikenteen sujuvuus	Asemakaavamutoksella ei ole vaikutuksia katuverkkoon. Myöskään liikennemäärissä ei tapahtune asemakaavan muutoksen myötä merkittäviä muutoksia. Vesilaitoksen tontille tulee jatkossakin kulkemaan työpaikka- ja huoltoliikennettä.	0

	Keskimääräinen vuorokausiliikenne on Äyhöntiellä ollut vuonna 2020 6450 (KVL).	
Joukkoliikenne	Rauman paikallisliikenteen lähin bussilinja kulkee Lensunkatua pitkin. Matkaa lähimmälle pysäkille kaava-alueelta on n. 200m.	0
6.3. Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen / muutoksen suunta		
Yhdyskuntatekninen huolto	<p>Kaava mahdollistaa uuden vesilaitoksen rakentamisen vesilaitoksen nykyiselle tontille, joka on teknistaloudellisesti edullisin sijaintipaikka kyseiselle toiminnalle.</p> <p>Vanha vesilaitosrakennuksen suojele rajoittaa tietyin osin uuden ja laajentuvan toiminnan sijoittumista tontille. Suojelumerkintä kuitenkin tähtää ennen muuta vain vanhan vesilaitosrakennuksen korkean osan ulkopuolen kaupunkikuvalliseen säilyttämiseen ja mahdollistaa siten rakennuksen sisällä tehtävät muutokset tulevan tarpeen vaatimalla tavalla. Rakennuksen muutostöitä tulee kuitenkin suunnitella asiantuntevan korjausrakentamiseen perehtyneen suunnittelijan avulla. Erityistä arvoa on inventoinnissa sisätilojen osalta nähty lähinnä vain porashuoneella. Suojelumerkinnän mukaan rakennuksen saa purkaa vain Rauman vesihuollon kannalta pakottavista syistä.</p>	+
Kaavatalous	Vanhan vesilaitosrakennuksen korkean osan säilyttämisen ja sekä peruskorjauksen kustannuksia on arvioitu Vahanen Rakennusfysiikka Oy:n laatiman kustannusarvion avulla (2021), joka on asemakaavan liiteaineistona. Vesilaitosrakennuksen säilyttämisen kustannukset riippuvat rakennukseen sijoittuvan toiminnan laadusta ja siten vaadittavien korjaustoimenpiteiden laajuudesta.	0

	Suojelevan ja purkavan vaihtoehdon kustannuseroa arvioitaessa tulee ottaa huomioon myös rakennuksen mahdolliset purkukustannukset.	
6.4. Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin / muutoksen suunta		
Luonnon monimuotoisuus	<p>Vesilaitoksen tontti on jo nyt pääosin rakennettu ja piha-alueet on asfaltoitu. Tontin itäosassa on vielä luonnontilassa oleva kalliomäki ja maasto nousee jyrkästi itään päin mentäessä.</p> <p>Tontti on jo voimassaolevassa asemakaavassa varattu vesilaitoksen toiminnoille. Rauman vesihuollon turvaamiseksi nyt ja tulevaisuudessa on alue jatkossakin syytä varata kokonaisuudessaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi.</p>	0
Ilmastovaikutukset	Kaava-alue sijaitsee kaupunkirakenteen sisällä vesihuollon kannalta keskeisessä paikassa. Ilmastovaikutusten kannalta on edullista rakentaa uusi vesilaitos olemassa olevan laitoksen yhteyteen, jolloin vältetään laajamittaiselta johtoreittien ja muun infrarakenteen uudelleen rakentamiselta.	+
6.5. Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta		
Maisema	Kaava-alue sijaitsee maisemallisesti tärkeässä kohdassa Äyhönjärven ja Raumanjoen liittymäkohdassa. Vanha vesilaitosrakennus näkyy Äyhönjärventielle ja antaa alueelle luonnetta. Asemakaavan maisemavaikutuksia voidaan pitää myönteisinä, koska vanhan vesilaitosrakennuksen korkean osan suoje-lumerkintä turvaa historiallisen rakennuksen osana maisemaa myös tulevaisuudessa.	+
Kaupunkikuva	Kaupunkikuvallisesti kaavamuutoksen merkittävin vaikutus on siinä, että Vanhan vesilaitoksen korkea osa on saanut suoje-	+

	<p>lumerkinnän ja rakennus tulee jatkossakin näkymään Äyhönjärventielle, sillä suojellun rakennuksen ja Äyhönjärventien väliselle alueelle ei ole osoitettu rakennusala.</p> <p>Tontille suunniteltu lisärakentaminen sijoittuu kaupunkikuvallisesti vähämerkityksellisemmälle alueelle nykyisten rakennusten taakse. Rakennusalan kerroslukumerkinnän mukaan rakentaminen saa olla enintään kolmekerroksista. Suojeltuun rakennukseen liittyvällä rakennusalalla rakennuksen vesikatton ylimmäksi korkeusasemaksi on merkitty +12,50, joka jää selvästi vanhan vesilaitosrakennuksen korkean osan räystäslinjan ja kolmannen kerroksen ikkunarivin alapuolelle.</p> <p>Asemakaavaan liittyvät rakentamistapaohjeet, joissa on annettu määräyksiä niin uudisrakentamista, suojellun rakennuksen muutostöitä kuin tontin rakentamista koskien. Rakentamistapaohjeiden tavoitteena on ohjata rakentamista vanhan vesilaitosrakennuksen suojeluarvot ja kaupunkikuvalliset arvot huomioon ottavalla tavalla.</p>	
Kulttuuriperintö	<p>Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä.</p> <p>Vanha vesilaitosrakennus on Satakunnan Museon tekemässä inventointiraportissa arvioitu historiallisesti, maisemallisesti ja säilyneisyydeltään arvokkaaksi.</p> <p>Kulttuuriperinnön huomioon ottamisesta on kerrottu tarkemmin alla kohdassa rakennettu ympäristö.</p>	+
Rakennettu ympäristö	<p>Vanha 1930-luvun vesilaitosrakennus on säilyttänyt hyvin alkuperäiset klassistiset piirteensä. Kohteella on maisemallista merkitystä ja huomattava merkitys paikallisen yhdyskuntatekniikan historian kannalta.</p> <p>Asemakaavavalmistelun yhteydessä on vanhan vesilaitosrakennuksen korkea kolmikerroksinen osa arvioitu maisemallisesti ja arkkitehtonisesti rakennuksen arvokkaimmaksi osaksi. Korkealle osalle on annettu seuraava suojelumääräys (sr19): Rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvo-</p>	+

	<p>kas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että sen arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Rakennuksen saa purkaa vain Rauman vesihuollon kannalta pakottavista syistä. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Satakunnan Museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.</p> <p>Vanhan vesilaitosrakennuksen yksikerroksisia osia ei ole suojeltu. Pääosin tämä johtuu siitä, että näin on haluttu varautua Rauman Veden tulevaisuuden laajennustarpeisiin ja näin turvata vesihuollon tarpeet alueella myös jatkossa.</p>	
6.6. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön / muutoksen suunta		
Ympäristöhäiriöt	Vesilaitoksen normaali toiminta ei aiheuta ympäristöhäiriötä.	0
Sosiaalinen ympäristö	Vesilaitoksen tontti toimii Rauman Veden työntekijöiden työympäristönä.	0
Virkistys	Vesilaitoksen tontin läpi johtaa paljon käytetty, mutta epävirallinen polku Äyhönjärveä kiertävällä ulkoilupolulle. Asemakaavallisesti muutos kaupunkilaisten virkistysmahdollisuuksiin on myönteinen, koska ulkoiluyhteys merkittäisiin nyt asemakaavaan ohjeelliseksi poluksi (po).	+
Julkiset palvelut	Kaavamuutoksella ei ole suoria vaikutuksia julkisiin palveluihin. Vesihuoltopalvelujen jatkuminen alueella varmistetaan. (Katso myös alla oleva teksti kohdassa yksityiset palvelut.)	0

Yksityiset palvelut	Asemakaavamerkinnän kty20% mukaan 20 prosenttia alueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää toimitiloja varten. Merkintä mahdollistaa yksityisten tai julkisten toimi- / harrastetilojen sijoittumisen alueelle. Toiminnan tulee kuitenkin soveltua vesilaitoksen toiminnan yhteyteen. Merkinällä on haluttu antaa mahdollisuuksia erityisesti vanhan vesilaitosrakennuksen käytölle. (Kaavaa valmisteltaessa ei kuitenkaan ole ollut erityisiä suunnitelmia asian suhteen.)	0
6.7. Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin / muutoksen suunta		
Elinkeinotoiminta ja työpaikat	<p>Rauman Veden vakituisen henkilöstön määrä oli vuoden 2020 lopussa 23. Vesilaitoksen tontin asemakaavan ajantasaistaminen mahdollistaa toiminnan jatkumisen ja kehittämisen alueella jatkossakin.</p> <p>Välillisesti Rauman vesi- ja viemäriiikelaitoksen / Rauman Veden toiminta on perusedellytys paikallisten yritysten toiminnalle ja kotitalouksille. Rauman Vesi toimittaa toiminta-ajatuksensa mukaisesti asiakkailleen korkealaatuista, terveydellisten vaatimusten mukaista puhdasta vettä sekä huolehtii viemäriverisien johtamisesta ja jätevesien käsittelystä ympäristön kannalta kestäväällä tavalla.</p>	+

7. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Vesi- ja viemärlaitoksen vuoden 2020 toimintakertomuksen mukaan Äyhön vesilaitoksen osalta tilannetta tarkastellaan uuden vesilaitoksen rakentamisen päätöksenteossa. Uuden vesilaitosinvestoinnin ja nykyisen vesilaitoksen päivittämisen välillä tullaan tekemään tehtyjen selvitysten perusteella vertailua, jonka perusteella tehdään päätös valittavasta toimintalinjasta.

Kaavatyöhön ovat osallistuneet kaavavalmistelijä Suvi Rosendahl, ja kaavoitusarkkitehti Jouni Mäkinen.

Raumalla 4.4.2022

Rauman kaupungin tekninen toimiala / kaavoitus

Jouni Mäkinen
kaavoitusarkkitehti

Juha Eskolin
kaavoitusjohtaja

Asemakaavoituksen seuranta	Alueell. ympäristökeskus	
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4	Täyttämispvm	26.10.2021

Asemakaavan perustiedot			
Asemakaavan nimi	Vesilaitos		
Kunta	RAUMA	Ayk:n kaavatunnus	
Kuntanumero	684	Kunnan kaavatunnus	06-039
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm	11.02.2021
Kaava-alueen pinta-ala	1,50	Uusi ak:n pinta-ala	0,0000
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala	1,50
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan	Rakennuspaikkojen lkm	Lomarak.paikkojen lkm
	pituus km	Oma ranta Muut	Oma ranta Muut

Yhteenveto aluevarauksista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Aluevar. yhteensä	1,4962	100,0	7481	0,50	1,4962	7481
A yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
P yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
Y yhteensä	0,0000	0,0	0		-1,4962	-7481
C yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
K yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
T yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
V yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
R yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
L yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
E yhteensä	1,4962	100,0	7481	0,50	1,4962	7481
S yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
M yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
W yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0

Yhteenveto maanalaisista tiloista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²		Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Maan.til. yht.	0,0000		0	0	0,0000	0

Rakennussuojelu					
	Suojeltujen rak. lkm	Suojeltujen rak. k-m ²	Suojeltujen rak. lkm _±	Suojeltujen rak. k-m ² _±	
Suoj.rak. yht.	1	0	1	0	0
asemakaava	0	0	0	0	0
muu	0	0	0	0	0

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus		0		
Asemakaavan tietojen täyttölomake 2/4		Täyttämispvm		26.10.2021		
Asemakaavan tunnistetiedot						
Asemakaavan nimi	Vesilaitos					
	0					
	0					
Kunta	RAUMA	Ayk:n kaavatunnus			0	
Kuntanumero	684	Kunnan kaavatunnus			06-039	
Hyväksymispvm						
Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	1,4962	100,0	7481	0,50		0
A yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
P yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
Y yhteensä	0,0000	0,0	0		-1,4962	-7481
YT1					-1,4962	-7481
C yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
K yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
T yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
V yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
R yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
L yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
E yhteensä	1,4962	100,0	7481	0,50	1,4962	7481
ET	1,4962	100,0	7481	0,50	1,4962	7481
S yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
M yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
W yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0

4.2.2022

Vesilaitoksen tontin asemakaavamuutos AK 06–039

Luonnosvaiheen lausunnot ja vastineet niihin

Sisällys

1. Aloitusvaihe	1
1.1 Aloitusvaiheen nähtävilläolo	1
2. Luonnosvaihe	2
2.1 Luonnosvaiheen nähtävilläolo	2
2.3 Tiivistelmä luonnosvaiheen lausunnoista ja kaavoittajan vastineet	2
3. Saadut lausunnot kokonaisuudessaan	11

1. Aloitusvaihe

1.1 Aloitusvaiheen nähtävilläolo

Vesilaitoksen tontin asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuulutettiin nähtäville 11.2.– 12.3.2021 väliseksi ajaksi. Samassa yhteydessä ilmoitettiin kaavahankkeen vireille tulosta. OAS oli nähtävillä Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa (Valtakatu 2 A) ja kaavoituksen nettisivuilla osoitteessa www.rauma.fi/06-039-vesilaitos/.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ei saatu mielipiteitä. Myöskään lausuntoja ei aloitusvaiheessa saatu.

2. Luonnosvaihe

2.1 Luonnosvaiheen nähtävilläolo

Vesilaitoksen tontin asemakaavan muutoksen luonnos (AK 06-039) oli nähtävillä 25.11.2021 – 5.1.2022 Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa (Valtakatu 2 A) ja kaavoituksen nettisivuilla.

Asemakaavan muutosluonnoksesta ei saatu mielipiteitä.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot tekniseltä valiokunnalta, ympäristö- ja lupalautakunnalta, sivistysvaliokunnalta, terveydensuojeluviranomaiselta, pelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, Satakunnan Museolta, Rauman Energia Oy:ltä, DNA Oy:ltä, Rauman Vedeltä sekä Tilapalveluilta.

Luonnosvaiheessa saatiin yhteensä kuusi lausuntoa seuraavilta tahoilta: Satakunnan Museolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, ympäristö- ja lupalautakunnalta, Rauman Vedeltä ja Tilapalveluilta. Rauman Energialla / Rauman Energia Sähköverkolla ei ole ilmoituksensa mukaan lausuttavaa Vesilaitoksen (AK: 06-039) asemakaava-muutoksen luonnosvaiheesta.

2.3 Tiivistelmä luonnosvaiheen lausunnoista ja kaavoittajan vastineet

Satakunnan Museo

Satakunnan Museon lausunnossa kuvataan Rauman vesilaitoksen asemakaavan muutos-työtä edeltäneitä vaiheita mm. vanhan vesilaitoksen purkamislupahakemuksen käsittelyä ja rakennusinventointia.

Varsinaisena kannanottona Satakunnan Museo toteaa seuraavasti:

Vanhana vesilaitoksena tunnetun entisen pumppaamo- ja asuinrakennuksen kohtalosta on keskusteltu jo pitkään ja Satakunnan Museo on useita kertoja tutustunut rakennukseen myös paikan päällä ja osallistunut edellä mainittuihin keskusteluihin, joissa on ollut mukana myös Rauman teknisen toimen ja vesilaitoksen edustajia. Lisäksi asemakaavan muutoksesta on järjestetty aloitusvaiheen viranomaispalaveri 10.2.2021.

Satakunnan Museo pitää hyvänä, että asemakaavan muutoksesta on laadittu kaksi erilaista vaihtoehtoa. Kaavatyö voi edetä luonnosvaiheen jälkeen valitun vaihtoehdon pohjalta. Vaiht-

toehdot on valmisteltu huolella kattaviin selvityksiin perustuen ja eri osapuolia kuullen. Vaihtoehdoista on myös laadittu havainnekuvat, joissa Rauman Veden laajennustarpeet on esitetty kartalla. Kaavaselostuksessa (s. 20) on esitetty myös ehdotus vanhan vesilaitoksen korkean osan uudesta käytöstä varastona. Kaavaselostus on huolella laadittu ja siinä on kattavasti vertailtu vaihtoehtoja ja arvioitu niiden vaikutuksia.

Satakunnan Museo katsoo, että asemakaavatyötä tulee jatkaa vanhan vesilaitoksen korkean osan suojelevan vaihtoehdon 1 pohjalta rakennusinventoinnissa todettujen yhdyskuntatekniikan historiaan, maisemaan ja säilyneisyyteen liittyvien arvojen vuoksi. Museo hyväksyy vaihtoehdon 1 pohjaksi valitun pitäytymisen korkeamman osan suojelun ja mahdollisuuden purkaa enemmän muutoksia kokeneet rakennuksen matalat osat. Maiseman kannalta korkea osa on kuitenkin leimallisin ja merkittävin. Museo ei myöskään edellytä vesilaitoskokonaisuuteen kuuluvan, saman ikäisen ja hyvin säilyneen, mutta vaatimattoman puisen varastorakennuksen suojelemista asemakaavassa. Ainoastaan vesilaitoksen korkean osan suojeleminen mahdollistane Rauman Veden vedenhankinnan kannalta tärkeän uuden vesilaitoksen rakentamisen sekä muut tarvittavat laajennukset. Museo pitää tervetulleena myös ohjeellisen polun osoittamista Äyhönjärven rantaan, mikä turvaa yleisölle mahdollisuuden järven rantamaisemien hyödyntämiseen.

Suojelumääräykseen sr18 museo pyytää lisäämään purkamisen kieltävän lauseen:
Rakennusta ei saa purkaa.

Kaavoittajan vastine

Kuten Satakunnan Museon lausunnosta ilmenee, on asemakaavaluonnosten valmisteluvaiheessa käyty keskusteluja myös Satakunnan Museon kanssa. Neuvottelun tuloksena on voitu esittää vaihtoehdon 1 mukainen suunnitteluratkaisu, jossa suojelumerkinnän on saanut vain vanhan vesilaitosrakennuksen korkea osa. Museo on tiedostanut tontin merkityksen Rauman vesihuollolle ja ehkä juuri siksi hyväksyy vanhan vesilaitoksen matalampien osien purkamisen.

Jos kaavavalmistelua jatketaan vaihtoehdon 1 (VE1) pohjalta Satakunnan Museon esittämällä tavalla voidaan suojelumerkintää täydentää purkamisen kieltävällä lauseella.

ELY-keskus

Yleistä

ELY-keskus näkee hyvänä, että vanhasta vesilaitoksesta on tehty inventointi ja että sitä koskevan asemakaavan uudistamistyö on käynnistetty. Luonnosvaiheessa on esitetty kaksi kaavavaihtoehtoa, joista kumpikin mahdollistaa uuden vesilaitoksen rakentamisen vesilaitoksen nykyiselle tontille. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan inventoinnissa on tuotu esille arvoja, joiden perusteella kaavatyötä tulee jatkaa vanhan vesilaitoksen korkean osan säilyttävän vaihtoehdon 1 pohjalta. Vanha vesilaitos on tehdyn inventoinnin mukaan historiallisesti, maisemallisesti ja säilyneisyydeltään arvokas. Vanhalla vesilaitoksella on ainakin paikallista merkitystä, mutta kohde on rakennustyyppinä harvinainen ja sillä saattaa olla myös maakunnallista merkitystä. Satakuntaliitolla on parhaillaan käynnistymässä maakunnallisesti merkittävien kohteiden inventointi, jossa huomiota kiinnitetään mm. yhdyskuntatekniseen huoltoon liittyvien rakennusten inventointiin.

Kulttuuriympäristö ja maisema

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan vaihtoehdon 1 suojelumerkintää "sr 18" on syytä täydentää rakennuksen purkamiskiellolla. Lisäksi ELY-keskus näkee tarpeellisena ohjata uudisrakentamista tarkemmin. ELY-keskus näkee mahdollisena uudisrakentamisen myös vanhaan osaan rajoittuvana, kunhan liittyvä osa ei muodostu liian hallitsevaksi suhteessa suojeltavaan rakennukseen. Rakennusala olisi tästä syystä hyvä vielä tarkentaa ja antaa ohjeita rakentamistavan osalta.

Myös istutus- ja pysäköintialueiden sijoittamisen ohjaaminen olisi suositeltavaa.

Virkistys ja luonnonsuojelu

Luonnonsuojelun osalta ei ELY-keskuksella ole huomautettavaa. Alueella sijaitseva ulkoiluyhteys olisi ELY-keskuksen näkemyksen mukaan hyvä merkitä sitovalla merkinnällä esim. yleiselle jalankululle varattuna alueen osana.

Liikenne

Liikenteen osalta ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa.

Muuta

Teknisenä huomiona ELY-keskus esittää tarkistettavaksi, onko suunnittelualueen länsipuolisen sähkölinjan johtovaraus tarpeen ulottaa osaksi myös suunnittelualueelle.

Tämä lausunto on laadittu yhteistyössä vesi- ja luonnonsuojeluyksiköiden kanssa ja se sisältää myös ELY-keskuksen L-vastuualueen lausunnon.

Kaavoittajan vastine

ELY-keskuksen mukaan kaavatyötä tulee jatkaa vanhan vesilaitoksen korkean osan säilyttävän vaihtoehdon 1 (VE1) pohjalta. Tämä on myös Rauman kaavoituksen suosittama etenemisvaihtoehto. Kuten edellä on todettu, mikäli vaihtoehto 1 on kaavan jatkovalmistelun pohjana, voidaan suojelumääräystä tarkentaa viranomaislausunnoissa esitetyllä tavalla ja lisätä rakennuksen purkamiskielto.

Koska tontilla on Rauman vesihuollon kannalta keskeinen merkitys, on asemakaavaan tavoitteena jättää riittävä suunnitteluvара vesilaitoksen tulevaan lisärakentamiseen. Ratkaisua perustelee myös se, että tulevia rakennustarpeita ei voida täysin yksilöidysti vielä tietää. Asemakaavaluonnoksessa esitetyt rakennusaloja ei ole syytä supistaa eikä yksilöidysti merkitä pysäköintipaikkoja, jotka jo nykyisellään sijoittuvat rakennusten lomaan rakennusalan sisälle. Vaihtoehdossa 1 on jo rakennusalan määrittelyssä otettu huomioon vanhan vesilaitosrakennuksen korkean osan näkyvyys kaupunkikuvassa: Rakennuksen eteen Äyhönjärventien puolelle ei saa rakentaa ja vanhaan rakennukseen liittyvän osan tulee olla yksikerroksinen, jääden siten kolmikerroksista osaa matalammaksi.

ELY-keskus näkee tarpeellisena uudisrakentamisen tarkemman ohjauksen. Asemakaavan jatkovalmistelussa voidaankin harkita esimerkiksi rakentamistapaohjeiden laadintaa ja ohjeissa voidaan kiinnittää erityishuomiota mahdollisesti vanhaan vesilaitosrakennukseen kiinnittyvään uudisrakentamiseen. Ohjeissa tulee kuitenkin ottaa huomioon myös teknisen suunnittelun asettamat lähtökohdat.

Tontin läpi kulkeva ulkoiluyhteys on luonteeltaan polkumainen ja se liittyy niin ikään polkumaiseen Äyhönjärven kiertävään ulkoilulenkkiin. Aluepalveluiden kanssa käydyn keskustelun pohjalta ei nähty perusteita reitin merkitsemistä yleiselle jalankululle varatuksi alueen osaksi. Polkuyhteyden merkitseminen ohjeellisena on niin ikään perustelua, sillä sen linjaus saattaa muuttua nykyisestä vesilaitoksen tulevien suunnitteluratkaisujen myötä.

Tekninen huomio voimalinjan läheisyydestä oli aiheellinen. Jatkosuunnittelussa tullaan tarkistamaan rakennusala niin, että etäisyys UPM:n 110 kV:n voimalinjaan on kaikilta osiltaan vähintään 23 metriä.

Satakuntaliitto

Asemakaavamuutokselle on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa. Vaihtoehto 1 mahdollistaa vanhan vesilaitoksen arvokkaimman kolmikerroksisen osan suojelua kaavamerkinnöin ja vaihtoehdossa 2 vanhan vesilaitoksen rakennus voidaan purkaa kokonaan. Molemmissa luonnosvaihtoehdoissa kaavaratkaisu turvaa kiinteistöllä toimivan vesilaitoksen toiminnan kehittämistä, mikä on linjassa kohdealueen yleiskaavan ja maakuntakaavan yhdyskuntateknistä huoltoa koskevien merkintöjen kanssa.

Satakuntaliitto pitää hyvänä, että suunnittelualueen koillisreunassa kulkevan ulkoilureitin säilyttämistä on pidetty tärkeänä molemmissa kaavaluonnosvaihtoehdoissa, mutta ehdottaa harkittavaksi käyttää ohjeellisen sijaan sitovaa polkumerkintää. Asemakaavan merkintöihin liittyen Satakuntaliiton näkemys on, että havainnekuvien mukaista viheralueena säilytettävää tontin eteläistä reuna-aluetta sekä vedenottokanavan ja polun välistä aluetta olisi perusteltu osoittaa asemakaavassa osa-aluemerkinnällä, näin voitaisiin paremmin turvata virkistysalueeseen liittyvien tontinosien säilymistä puistomaisena.

Satakuntaliitto pitää ansiokkaana, että kaavan valmistelun aikana esiintyneitä ristiriitaisia tavoitteita on päätetty luonnosvaiheessa tutkia vaihtoehtoisten maankäyttöratkaisujen johdonmukaisella keskinäisellä vertailulla. Asemakaavaluonnoksen selostuksesta (3.6) käy ilmi, että vanhan vesilaitoksen suojelun kannalta toisiaan poissulkevien kaavaratkaisujen vaikutusten suunnat ovat vastakkaisia, kun otetaan huomioon yhtäältä vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ja toisaalta yhdyskuntatekniseen huoltoon ja kaavatalouteen kohdistuvat vaikutukset. Kahden vaihtoehdon keskinäinen vertailu havainnollistaa hyvin suunnittelutehtävän haasteet. Selostuksen kaavan vaikutuksia esittelevän taulukon kohdissa 6.3 ja 6.5 ei ole yksilöidysti annettu tarkempaa arviota siitä, miten ja missä määrin kaavaluonnosvaihtoehdot 1 ja 2 toteutuessaan eroavat vaikutuksiltaan voimassa olevasta asemakaavasta. Näissä kohdissa viitataan pelkästään selostuksen kappaleen 3.6 taulukkoihin, jossa selvitetään erikseen purkavan ja suojelevan vaihtoehdon vaikutukset. Satakuntaliitto ehdottaa harkittavaksi selostuksen kappaleessa 6 esitetyn taulukon kehittämistä siten, että vaihtoehtojen 1 ja 2 tuomia muutoksia erilaisiin vaikutuksiin olisi mahdollista tarkastella rinnakkain. Luonnosvaihtoehtojen vertailuakin sisältävä havainnollinen esitys kaavan vaikutuksista paitsi parantaisi perustellisen arviointityön tuloksien luettavuutta myös palvelisi suunnittelutyötä tehdessä valintaa jatkokehittävästä vaihtoehdosta.

Satakuntaliitto yhtyy Satakunnan Museon ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnoissaan esittämään kantaan, että asemakaavatyötä tulee jatkaa vanhan vesilaitoksen korkean osan suojelevan vaihtoehdon 1 pohjalta.

Satakuntaliitto pitää myös tämän vuoden keväällä käynnistettävän maakunnallisen rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventoinnin kannalta toivottavana, että asemakaavamuutoksen jatkokehittämisessä kiinnitetään riittävä huomio kohdealueen yhdyskuntatekniikan historian kannalta tärkeiden arvojen säilymiseen. Täydennysinventoinnissa on tarkoitus painottaa hyvinvointiyhteiskunnan rakentamisen kannalta keskeisiä teemoja ja selvitystyössä myös Äyhön vesilaitoksen kaltaiset historian eri vaiheita sisältävät yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennuskokonaisuudet saattavat nousta tarkastelun kohteeksi.

Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 perusteella muuta lausuttavaa vesilaitoksen tontin asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen aineistosta.

Kaavoittajan vastine

Satakuntaliitto on ELY-keskuksen ja Satakunnan Museon kanssa yksimielinen siitä, että asemakaavatyötä tulee jatkaa vanhan vesilaitoksen korkean osan suojelevan vaihtoehdon 1 pohjalta.

Kuten Satakunnan Museon lausunnosta ilmenee, suojelumääräyksen kohdentamisella juuri vanhan vesilaitoksen korkeaan osaan on perustelua maisemallisesti sekä vesilaitoksen historian ja rakennusosan säilyneisyyden kannalta. Lisäksi on todettava, että vanhan vesilaitosrakennuksen matalampia osia, jotka nyt toimivat varasto ja huoltotiloina ei voida säilyttää sen merkittävästi heikentämättä vesihuollon kehittämismahdollisuuksia tontilla.

ELY-keskuksen lausuntoon annetussa vastineessa on kerrottu miksi tontin pohjoisosan läpi kulkeva ulkoilureitti on merkitty ohjeelliseksi poluksi. Asemakaavan jatkovalmistelussa tutkitaan, voidaanko tontin eteläistä reuna-alueen sekä vedenottokanavan ja polun välistä alueen säilymistä puistomaisina tontinosina kaavamerkinnällä tukea.

Satakuntaliiton esitys rinnakkaisesta esitystavasta vaihtoehtojen vaikutusten arvioinnin vertailtavuuden helpottamiseksi merkitään tiedoksi.

Ympäristö- ja lupalautakunta

Ympäristönsuojelupäällikkö Juha Hyvärinen:

Ympäristönsuojeluviranomaisen osalta asemakaavavaihtoehtoista ei ole lausuttavaa.

Ehdotus

Rakennustarkastaja Timo Heinilä: Rakennusvalvonta pitää kaavaluonnos VE1 vaihtoehtoa parempana ratkaisuna. Vaihtoehto ottaa huomioon vanhan vesilaitoksen kaupunkikuvallisen ja historiallisen arvon, joka on rakennusinventoinnilla huomioitu.

Päätösehdotus

Ympäristönsuojelupäällikkö Juha Hyvärinen 11.1.2022: Ympäristö- ja lupalautakunta lausuntonaan vesilaitoksen asemakaavaluonnoksesta puoltaa kaupunkikuvallisin ja yhdyskuntatekniikkahistoriallisiin rakennussuojeluperustein vanhan vesilaitoksen kolmikerroksisen osan säilyttävää vaihtoehtoa VE1.

Kokouskäsitelmä

Varapuheenjohtaja Mika Korteniemi, jäsen Miika Rantasen kannattamana, ehdotti, että vanhan vesilaitoksen huonokuntoisuuden vuoksi lautakunta puoltaisi vaihtoehtoa 2, joka mahdollistaa vanhan vesilaitoksen purkamisen kokonaisuudessaan. Suoritettussa äänestyksessä tällä kannalla olivat myös jäsenet Tuija Kankkio ja Hannu Ollila. Esittelijän säilyttävän vaihtoehdon (VE1) mukaisen lausuntoehdotuksen kannalla olivat puheenjohtaja Teija Sirola ja jäsenet Jari Kostiainen, Pekka Wallenius ja Anne Holgeri. Äänten mentyä tasan 4-4, puheenjohtajan ääni ratkaisi esittelijän ehdotuksen lautakunnan lausunnoksi.

Päätös

Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Kaavoittajan vastine

Ympäristölautakunnan äänestyksen tuloksena syntynyt päätös kuvaa hyvin sitä, että vaihtoehtojen paremmuusjärjestyksen arviontiin on useampia lähestymissuuntia.

Rauman Vesi

Rauman vesi- ja viemärikielaitoksen johtokunta 4§ 11.1.2022

Asian esittelyssä taustoitetaan vesilaitoksen tontin asemakaavan muutokseen johtaneita syitä, kuvataan kohdetontin nykytilaa ja uuden vesilaitossuunnittelun tavoitteita sekä vertailaan vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja.

Päätösehdotus Liikelaitosjohtaja Jukka Vastamäki:

Johtokunta päättää esittää lausuntonaan, että vesilaitoksen tontin asemakaava päivitetään ja muutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman vaihtoehto 2:n mukaisesti. Vaihtoehto 2 on Rauman Veden aikaisemmin laatimien suunnitelmien mukainen ja se ei rajoita Rauman vesihuollon toteuttamista nyt eikä tulevaisuudessa.

Vaihtoehdossa 1 esitetään vanhan vesilaitoksen kolmikerroksisen osan suojelua. Suojelu rajoittaa uuden vesilaitoksen rakentamista sekä muita vesihuollon järjestämiseen liittyviä toimia tontilla, joilla turvataan Rauman seudun vesihuollon järjestäminen.

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoittajan vastine

Lausunnossa on tuotu hyvin esiin Rauman Veden tavoitteet ja kehitysnäkymät tontille. Teknis- taloudellisista lähtökohdista tarkasteltuna vesi- ja viemärlaitoksen johtokunnan näkemys on perusteltu ja looginen.

Kaavavalmistelussa tulee ottaa huomioon teknisen ratkaisun helppouden ja taloudellisuuden lisäksi olemassa olevan rakennuskannan maisemalliset ja historialliset arvot. Rakennusinventoinnissa vanhalla vesilaitosrakennuksella on todettu olevaan yhdyskuntatekniikan historiaan, maisemaan ja säilyneisyyteen liittyviä arvoja, joiden merkitys tulee ottaa huomioon tämän päivän kaupunkisuunnittelussa.

Kaavavalmistelun yhteydessä ei myöskään ole tullut esiin seikkoja, joiden mukaan Rauman veden tarvitsemien toimitilojen rakentaminen ja vanhan vesilaitoksen korkean osan suojelu olisivat yhteen sovittamattomia tavoitteita. On kuitenkin selvää ja tarpeen tiedostaa, että suojelulla on omat kustannusvaikutukset, joita kaavavalmisteluun liittyvin selvityksin on pyritty todentamaan ja että uudisrakentamisen sovittaminen vanhan vesilaitosrakennuksen yhteyteen kaupunkikuvallisesti laadukkaalla tavalla vaatii suunnittelijaltaan teknisten asioiden tuntemisen lisäksi arkkitehtiosaamista.

Jos kaavavaihtoehdon valinnassa halutaan painottaa teknis-taloudellisia perusteita ja valitaan vanhan vesilaitosrakennuksen purkamisen salliva vaihtoehto 2 kaavan jatkovalmistelun pohjaksi, tulee hyväksyä, että kaavan vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ovat kielteisiä.

Tilapalvelut

Rauman kaupungin tilapalvelut esittää, että vesilaitoksen alueen asemakaava päivitetään ja muutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman VE2 mukaisesti. VE1 mukainen vanhan vesilaitosrakennuksen suojeleminen rajoittaa merkittävässä määrin vesilaitoksen laajentamista, sekä tulevaisuuden toiminnan kehittämismahdollisuuksia. Rakennuksen suojelemisella ei saavuteta niin merkittävää lisäarvoa, että kaupungin vesihuollon kehittämistä ja laajentamista suojelemisella kannattaa rajoittaa. Suojelustatus todennäköisesti nostaisi vesilaitoksen tulevien investointien kustannuksia, koska se rajoittaisi tontin käytettävyyttä ja aiheuttaisi rakennusten suunnitteluun, sekä toteutukseen ylimääräisiä reunaehtoja. Vesilaitos on ilmaissut, että sillä ei ole rakennukselle tulevaisuudessa käyttöä. Rauman kaupungin tilapalveluilla ei myöskään ole tiedossa rakennukselle sen ylläpitoa tukevaa käyttöä.

Kaavoittajan vastine

Tilapalveluiden (samoin kuin Rauman Veden lausunto) perustuu teknis-taloudelliseen arviointiin. On totta, että vanhan vesilaitoksen suojeleminen antaa suunnitteluun lisää reunaehtoja ja että sillä on myös taloudellisia vaikutuksia. Rakennushistoriallisia suojelevarjoja sisältävässä kohteessa ja ympäristössä nämä ovat tyypillisiä suunnittelun ja budjetoinnin reunaehtoja. Vahanan Rakennusfysiikka Oy:n tekemän kustannusarvion mukaan Vesilaitosrakennuksen korkean osan säilymisen edellyttämät toimenpiteet maksavat 168 t €. Tästä luvusta voidaan laskennallisesti vähentää rakennusosan purkukustannukset.

Vanhaa vesilaitosrakennusta ei kaavallisesti ole haluttu erottaa omaksi tontikseen, koska se edelleen rajoittaisi vesilaitoksen toimintojen sijoittumista. Lähtökohtaisesti olisi parasta, jos Rauman vesi voisi osoittaa vanhalle rakennukselle itse uuden käyttötarkoituksen. Tähän myös suojelumääräyksen melko lievät reunaehdot antavat mahdollisuuksia. On myös mahdollista antaa rakennus ulkopuolisen toimijan käyttöön huomioiden kaavamääräysten rajoitukset esimerkiksi vuokrasopimuksen tai tontin hallinnanjakosopimuksen avulla. Tällöin kuitenkin tulee ensisijaisesti ottaa huomioon Rauman Veden tarpeet ja se ettei ulkopuolinen käyttäjä rajoita Rauman Veden toimintamahdollisuuksia.

Karkean pinta-ala-arvioinnon mukaan vanhan vesilaitosrakennuksen suojele supistaa vapaasti käytettävissä olevaa tonttipinta-alaa n. 500 m² (=3%).

3. Saadut lausunnot kokonaisuudessaan

Seuraavilla sivuilla saadut lausunnot ovat luettavissa kokonaisuudessaan.

Rauman kaupunki
Kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite: Lausuntopyyntöne 19.11.2021

Asia: Rauman vesilaitoksen asemakaavan muutosluonnos AK 06-039. Päiväty 25.10.2021

Rauman vesilaitoksen asemakaavan muutostyötä ovat jo edeltäneet monet vaiheet ennen kaavan vireille tuloa helmikuussa 2021. Asemakaavan muutos koskee Vesilaitoksen noin 1,5 hehtaarin suuruista tonttia Äyhönjärvenkadun varrella, Äyhönjärven eteläpäässä, runsaan kilometrin päässä Rauman keskustasta. Kaavamuutoksen tarkoituksena on ratkaista, suojellaanko vanhan vesilaitoksen korkeampi, kolmikerroksinen osa. Kaavaluonnoksessa esitetään kaksi vaihtoehtoa (VE1 ja VE2). Vaihtoehdossa 1 kolmikerroksinen osa osoitetaan suojelumerkinnällä sr18, kun taas vaihtoehto 2 mahdollistaa rakennuksen purkamisen kokonaan. Muilta osin vaihtoehdot eivät poikkea toisistaan. Säilyttävän vaihtoehdon tueksi on teetetty sekä korjattavuusarvio että suuntaa antava kustannusarvio (Vahanen rakennusfysiikka Oy) korjausten budjetointia varten. Kustannusarvio ei perustu tietoon rakennuksen tulevasta käytöstä.

Vesilaitoksen tontilla sijaitsee myös nykyinen, vuonna 1966 rakennettu ja vuonna 1981 laajennettu vesilaitos sekä laitoksen toimistorakennus ja uusi autotalli. Rauman Veden tarkoituksena on lähivuosina rakentaa alueelle uusi vesilaitos. Sitä varten on laadittu yleissuunnitelma (Sweco Infra & Rail Oy 2020), joka on huomioitu kaavamuutostyössä. Kaavan tavoitteena onkin suojelukysymyksen ratkaisemisen ohella huomioida vesihuollon tarpeet ja turvata Rauman kaupungin talousveden valmistus nyt ja tulevaisuudessa.

Rauman vanha vesilaitos ei sijaitse arvokkaaksi tunnistetussa kulttuuriympäristössä, eikä rakennusta tai sen ympäristöä ole ennestään suojeltu millään kaavatasolla.

Satakunnan Museo on ottanut ensimmäisen kerran kantaa Rauman vanhan vesilaitoksen purkuaikeeseen jo syksyllä 2019, kun Rauman rakennusvalvonta tiedotti asiasta Varsinais-Suomen ELY-keskusta ja Satakunnan Museota. Molemmat katsoivat kommentteissaan, että koska 1934 valmistunutta rakennusta ei

ole aiemmin inventoitu, eikä sen arvoja ole tunnistettu, tulee kohteesta tehdä rakennusinventointi ja arviointi ennen asian ratkaisemista.

Rauman kaupunki teetti pyydetyn inventoinnin talvella 2020 (FM Niina Uusi-Seppä/Satakunnan Museo), jonka pohjalta museo antoi purkamislupahakemusta koskeneen lausuntonsa Rauman rakennusvalvonnalle 19.3.2020. Inventoinnissa vuonna 1934 valmistunut, osin 3- ja osin 1-kerroksinen, kivirakenteinen, pelkistettyä klassismia edustava ja ulkoisesti varsin alkuperäisenä säilynyt pumppaamo/ asuinrakennus todettiin historiallisesti, maisemallisesti ja säilyneisyydeltään arvokkaaksi. Kokonaisuuteen kuuluu lisäksi oletettavasti pumppaamorakennuksen ikäinen, niin ikään alkuperäisenä säilynyt puurakenteinen ulkorakennus.

Lausunnossaan museo katsoi, että koska vesilaitoksen asemakaava oli ilmeisen vanhentunut (vuodelta 1971), ei haettua purkamislupaa tule myöntää, vaan rakennusten suojelu ja säilyminen tulee ratkaista asemakaavan muutoksella. Kantanaan museo totesi, että ”*Vanhalla vesilaitoksella on huomattavaa historiallista ja maisemallista merkitystä osana Äyhönjärven virkistyskäytössä olevaa miljöötä. Aikanaan rakentamattomaan ympäristöön, kauas asutuksesta valmistunut vesilaitos tuo ajallista kerroksisuutta ja rikkautta muuten nuorempaan rakennettuun ympäristöön. Monessa vaiheessa muotoutunut Rauman vesilaitoskokonaisuus kertoo samalla sekä kaupungin kasvusta että urbaanin elämäntavan ja vedenpuhdistustekniikan kehityksestä.*”

Satakunnan Museon kannanotto kaavaluonnokseen

Vanhana vesilaitoksena tunnetun entisen pumppaamo- ja asuinrakennuksen kohtalosta on keskusteltu jo pitkään ja Satakunnan Museo on useita kertoja tutustunut rakennukseen myös paikan päällä ja osallistunut edellä mainittuihin keskusteluihin, joissa on ollut mukana myös Rauman teknisen toimen ja vesilaitoksen edustajia. Lisäksi asemakaavan muutoksesta on järjestetty aloitusvaiheen viranomaispalaveri 10.2.2021.

Satakunnan Museo pitää hyvänä, että asemakaavan muutoksesta on laadittu kaksi erilaista vaihtoehtoa. Kaavatyö voi edetä luonnosvaiheen jälkeen valitun vaihtoehdon pohjalta. Vaihtoehdot on valmisteltu huolella kattaviin selvityksiin perustuen ja eri osapuolia kuullen. Vaihtoehdoista on myös laadittu havainnekuvat, joissa Rauman Veden laajennustarpeet on esitetty kartalla. Kaavaselostuksessa (s. 20) on esitetty myös ehdotus vanhan vesilaitoksen korkean osan uudesta käytöstä

varastona. Kaavaselostus on huolella laadittu ja siinä on kattavasti vertailtu vaihtoehtoja arvioitu niiden vaikutuksia.

Satakunnan Museo katsoo, että asemakaavatyötä tulee jatkaa vanhan vesilaitoksen korkean osan suojelevan vaihtoehdon 1 pohjalta rakennusinventoinnissa todettujen yhdyskuntatekniikan historiaan, maisemaan ja säilyneisyyteen liittyvien arvojen vuoksi. Museo hyväksyy vaihtoehdon 1 pohjaksi valitun pitäytymisen korkeamman osan suojelun ja mahdollisuuden purkaa enemmän muutoksia kokeneet rakennuksen matalat osat. Maiseman kannalta korkea osa on kuitenkin leimallisin ja merkittävin. Museo ei myöskään edellytä vesilaitoskokonaisuuteen kuuluvan, saman ikäisen ja hyvin säilyneen, mutta vaatimattoman puisen varastorakennuksen suojelemista asemakaavassa. Ainoastaan vesilaitoksen korkean osan suojeleminen mahdollistane Rauman Veden vedenhankinnan kannalta tärkeän uuden vesilaitoksen rakentamisen sekä muut tarvittavat laajennukset. Museo pitää tervetulleena myös ohjeellisen polun osoittamista Äyhönjärven rantaan, mikä turvaa yleisölle mahdollisuuden järven rantamaismien hyödyntämiseen.

Suojelumääräykseen sr18 museo pyytää lisäämään purkamisen kieltävän lauseen: Rakennusta ei saa purkaa.

Satakunnan Museo

Museonjohtaja Johanna Jakomaa

Tutkija Liisa Nummelin

Tiedoksi

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

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä



13.01.2022

Rauman kaupunki / kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite: Lausuntopyyntö 19.11.2021

Vesilaitoksen tontin asemakaavan muutos (AK 06-039), luonnosvaihe päivätty 26.10.2021, Rauman kaupunki

Kaavahanke ja Suunnittelutilanne

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,5 ha ja se sijaitsee Äyhönjärven rannalla, noin kilometrin etäisyydellä keskustasta itään. Suunnittelun kohteena on Rauman vesilaitoksen kiinteistö 684-6-606-1.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kaavaselostuksen mukaan uudistaa vanhentunut asemakaava. Rauman Veden tavoitteena on rakentaa uusi vesilaitos nykyisen Äyhön vesilaitoksen tontille, Uuden vesilaitoksen on suunniteltu toimivan itsenäisenä vedenkäsittely-yksikkönä nykyisen vesilaitoksen rinnalla. Tavoitteena on myös selvittää vanhan vesilaitoksen säilyttämis- ja suojelumahdollisuus.

Vanha vesilaitos on valmistunut vuonna 1934 Äyhönjärven rannalle ja se edustaa tyyliltään 1920-luvun klassismia. Satakunnan Museo on inventoinut vanhan vesilaitoksen vuonna 2020. Inventoinnin mukaan kohde on historiallisesti, maisemallisesti ja säilyneisyydeltään arvokas ja se on arvoitettu paikallisesti merkittäväksi.

Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty 17.5.2019 ja tullut voimaan 20.9.2019. Vaihemaakuntakaavassa 2 suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Suunnittelualueelle on maakuntakaavassa lisäksi merkitty vedenottamo (et-v).

Rauman koko kaupungin aluetta koskeva yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019 ja kaava on saanut lainvoiman 9.5.2019. Yleiskaavassa suunnittelualueella on yhdyskuntateknisen huollon alueen merkintä (ET). Äyhönjärven ja Raumanjoen rantaan on merkitty ulkoilureitti. Suunnittelualueen länsipuolella on sähkölinjavaraus (Z).

Alueella on voimassa 22.20.1971 hyväksytty asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu kunnallisteknillisten rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (YT1).

Asemakaavasta on tehty kaksi luonnosvaihtoehtoa VE1 ja VE2. Vaihtoehdossa 1 vanhan vesilaitoksen kolmikerroksiselle osalla annetaan suojelumerkintä, kun taas vaihtoehto 2 mahdollistaa vanhan vesilaitoksen purkamisen kokonaisuudessaan.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto

Yleistä

ELY-keskus näkee hyvänä, että vanhasta vesilaitoksesta on tehty inventointi ja että sitä koskevan asemakaavan uudistamistyö on käynnistetty. Luonnosvaiheessa on esitetty kaksi kaavavaihtoehtoa, joista kumpikin mahdollistaa uuden vesilaitoksen rakentamisen vesilaitoksen nykyiselle tontille. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan inventoinnissa on tuotu esille arvoja, joiden perusteella kaavatyötä tulee jatkaa vanhan vesilaitoksen korkean osan säilyttävän vaihtoehdon 1 pohjalta. Vanha vesilaitos on tehdyn inventoinnin mukaan historiallisesti, maisemallisesti ja säilyneisyydeltään arvokas. Vanhalla vesilaitoksella on ainakin paikallista merkitystä, mutta kohde on rakennustyyppinä harvinainen ja sillä saattaa olla myös maakunnallista merkitystä. Satakuntaliitolla on parhaillaan käynnistymässä maakunnallisesti merkittävien kohteiden inventointi, jossa huomiota kiinnitetään mm. yhdyskuntatekniseen huoltoon liittyvien rakennusten inventointiin.

Kulttuuriympäristö ja maisema

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan vaihtoehdon 1 suojelumerkintää "sr 18" on syytä täydentää rakennuksen purkamiskiellolla. Lisäksi ELY-keskus näkee tarpeellisena ohjata uudisrakentamista tarkemmin. ELY-keskus näkee mahdollisena uudisrakentamisen sijoittumisen myös vanhaan osaan rajoittuvana, kunhan liittyvä osa ei muodostu liian hallitsevaksi suhteessa suojeltavaan rakennukseen. Rakennusala olisi tästä syystä hyvä vielä tarkentaa ja antaa ohjeita rakentamistavan osalta.

Myös istutus- ja pysäköintialueiden sijoittamisen ohjaaminen olisi suositeltavaa.

Virkistys ja luonnonsuojelu

Luonnonsuojelun osalta ei ELY-keskuksella ole huomautettavaa. Alueella sijaitseva ulkoiluyhteys olisi ELY-keskuksen näkemyksen mukaan hyvä merkitä sitovalla merkinnällä esim. yleiselle jalankululle varattuna alueen osana.

Liikenne

Liikenteen osalta ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa.

Muuta

Teknisenä huomiona ELY-keskus esittää tarkistettavaksi, onko suunnittelualueen länsipuolisen sähkölinjan johtovaraus tarpeen ulottaa osaksi myös suunnittelualueelle.

Tämä lausunto on laadittu yhteistyössä vesi- ja luonnonsuojeluyksiköiden kanssa ja se sisältää myös ELY-keskuksen L-vastuualueen lausunnon.

Yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Päivi Valkama

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI sähköpostilla Satakuntaliitto ja Alueellinen vastuumuseo (Satakunnan Museo)
VARELY / Vesi- ja luonnonsuojeluyksiköt sekä L-vastuualue

Tämä asiakirja VARELY/841/2021 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/841/2021 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Rauhala Risto 13.01.2022 10:51

Esittelijä Valkama Päivi 13.01.2022 10:50

Rauman kaupungin kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

viite: Lausuntopyyntöne 19.11.2021

LAUSUNTO RAUMAN KAUPUNGIN VESILAITOKSEN TONTIN ASEMAKAAVAMUUTOKSEN LUONNOSVAIHEEN AINEISTOSTA

Hanke

Asemakaavan muutoshanke sijoittuu Rauman kaupungin 6. kaupunginosaan Äyhönjärven länsipuolelle, järvestä mereen laskevan Raumanjoen viereen Äyhönjärventien varrelle. Suunnittelualueeseen sisältyy pelkästään Rauman vesilaitoksen tontti 684-6-606-1.

Asemakaavan muutoksella uudistetaan Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaoston (osalta vanhentuneeksi todettu (29.9.2020, § 84) asemakaava. Rauman Veden tavoitteena on rakentaa Äyhön vesilaitoksen tontille uusi laitosyksikkö, joka on suunniteltu toimivan itsenäisenä vedenkäsittely-yksikkönä nykyisen vesilaitoksen rinnalla. Tontin itäisellä osalla on vielä pystyssä asemakaavassa ilman suojelua oleva vuoden 2020 inventoinnissa paikallisesti merkittäväksi arvioitu 1960-luvulla käytöstä pois jäänyt vanha vesilaitoksen rakennus. Tontin täydennysrakentamisen lisäksi asemakaavan muutoksen yhteydessä on tarkoitus selvittää, voidaanko säilyttää ja suojella vanhan vesilaitoksen korkein kolmikerroksinen osa, jolla on maisemallisen merkityksensä lisäksi huomattava merkitys paikallisen yhdyskuntatekniikan historian kannalta.

Kaavoitustilanne

Ympäristöministeriö on vahvistanut Satakunnan maakuntakaavan 30.11.2011 (N:o YM1/5222/2010). Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman 13.3.2013 korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä. Suunnittelualue sisältyy Satakunnan maakuntakaavassa kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk) sekä Vanhaan Raumaan ja sen ympäristöön osoitetulle matkailun kehittämisvyöhykkeelle (mv2). Lisäksi vesilaitoksen kohdalla on Satakunnan maakuntakaavassa vesihuollon kannalta tärkeän pinta- ja pohjavedenottamon merkintä (et-v, Äyhönjärvi).

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016 lainvoiman saaneessa tuulivoimatuotannon alueita käsittelevässä Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintöjä. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 17.5.2019 ja se on saanut lainvoiman 1.7.2019. Vaihemaakuntakaavassa 2 teemana on energiantuotanto, soiden moninaiskäyttö, kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tultua voimaan kumoutuvat samalla Satakunnan maakuntakaavan vastaavat merkinnät ja määräykset. Aluevarausmerkintöjen osalta suunnittelualue sijoittuu Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 osoitetulle taajamatoimintojen alueelle (A, Keskusta-Kaaro-Monna).

Rauman yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019 ja se on oikeusvaikutteinen koko kunnan aluetta kattava yleispiirteinen aluevarauskaava, jossa vesilaitoksen kohdalla on yhdyskuntateknisen huollon alueen (ET) merkintä. Suunnittelualue kuuluu viereisen Lensunkallion asuinalueen kanssa yleiskaavassa merkittyyin asuntoalueeseen (A), jota rajaa idästä virkistysalue (V). Yleiskaavassa vesialueeksi (W) osoitetun Äyhönjärven Lensunkallion puoleiselle rannalle on osoitettu ulkoilureitti, joka vesilaitoksen vedenottokanavan kohdalla ylittää vesialueen ja jatkuu Raumanjoen linjaa myötäillen länteen.

Suunnittelualueella voimassa olevassa 22.10.1971 hyväksytyssä asemakaavassa vesilaitoksen tontti on osoitettu kunnallisteknillisten rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (YT1). Vesilaitoksen tonttia kaakosta U-muotoisesti ympäröi samassa asemakaavassa istutettavaksi puistoalue (PI) osoitettu alue. Asemakaavan muutosalueen lounaispuolella Pumpputien kohdalla voimassa oleva asemakaava on hyväksytty vuonna 2004.

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 lausuntopyyntöstä koskien vesilaitoksen tontin asemakaavamutoksen luonnosvaihetta ja toteaa, että alueella on voimassa oleva oikeusvaikutteinen Rauman yleiskaava 2030, mikä ohjaa asemakaavamutoksen suunnittelua. Vesilaitoksen tontin asemakaavamutoksen ratkaisu on pääosin yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Asemakaavamutokselle on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa. Vaihtoehto 1 mahdollistaa vanhan vesilaitoksen arvokkaimman kolmikerroksisen osan suojelua kaavamerkinnöin ja vaihtoehdossa 2 vanhan vesilaitoksen rakennus voidaan purkaa kokonaan. Molemmassa luonnosvaihtoehdoissa kaavaratkaisu turvaa kiinteistöllä toimivan vesilaitoksen toiminnan kehittämistä, mikä on linjassa kohdealueen yleiskaavan ja maakuntakaavan yhdyskuntateknistä huoltoa koskevien merkintöjen kanssa.

Satakuntaliitto pitää hyvänä, että suunnittelualueen koillisreunassa kulkevan ulkoilureitin säilyttämistä on pidetty tärkeänä molemmissa kaavuluonnosvaihtoehdoissa, mutta ehdottaa harkittavaksi käyttää ohjeellisen sijaan sitovaa polkumerkintää. Asemakaavan merkintöihin liittyen Satakuntaliiton näkemys on, että havainnekuvien mukaista viheralueena säilytettävää tontin eteläistä reuna-alueutta sekä vedenottokanavan ja polun välistä aluetta olisi perusteltu osoittaa asemakaavassa osa-aluemerkinnällä, näin voitaisiin paremmin turvata virkistysalueeseen liittyvien tontinosien säilymistä puistomaisena.

Satakuntaliitto pitää ansiokkaana, että kaavan valmistelun aikana esiintyneitä ristiriitaisia tavoitteita on päätetty luonnosvaiheessa tutkia vaihtoehtoisten maankäyttöratkaisujen johdonmukaisella keskinäisellä vertailulla. Asemakaavaluonnoksen selostuksesta (3.6) käy ilmi, että vanhan vesilaitoksen suojelun kannalta toisiaan poissulkevien kaavaratkaisujen vaikutusten suunnat ovat vastakkaisia, kun otetaan huomioon yhtäältä vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ja toisaalta yhdyskuntatekniseen huoltoon ja kaavatalouteen kohdistuvat vaikutukset. Kahden vaihtoehdon keskinäinen vertailu havainnollistaa hyvin suunnittelutehtävän haasteet. Selostuksen kaavan vaikutuksia esittelevän taulukon kohdissa 6.3 ja 6.5 ei ole yksilöidysti annettu tarkempaa arviota siitä, miten ja missä määrin kaavaluonnosvaihtoehdot 1 ja 2 toteutuessaan eroavat vaikutuksiltaan voimassa olevasta asemakaavasta. Näissä kohdissa viitataan pelkästään selostuksen kappaleen 3.6 taulukkoihin, jossa selvitetään erikseen purkavan ja suojelevan vaihtoehdon vaikutukset. Satakuntaliitto ehdottaa harkittavaksi selostuksen kappaleessa 6 esitetyn taulukon kehittämistä siten, että vaihtoehtojen 1 ja 2 tuomia muutoksia erilaisiin vaikutuksiin olisi mahdollista tarkastella rinnakkain. Luonnosvaihtoehtojen vertailuakin sisältävä havainnollinen esitys kaavan vaikutuksista paitsi parantaisi perusteellisen arviointityön tuloksien luettavuutta myös palvelisi suunnittelutyötä tehdessä valintaa jatkokehittävästä vaihtoehdosta.

Satakuntaliitto yhtyy Satakunnan Museon ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnoissaan esittämään kantaan, että asemakaavatyötä tulee jatkaa vanhan vesilaitoksen korkean osan suojelevan vaihtoehdon 1 pohjalta.

Satakuntaliitto pitää myös tämän vuoden keväällä käynnistettävän maakunnallisen rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventoinnin kannalta toivottavana, että asemakaavamuutoksen jatkokehittämisessä kiinnitetään riittävä huomio kohdealueen yhdyskuntatekniikan historian kannalta tärkeiden arvojen säilymiseen. Täydennysinventoinnissa on tarkoitus painottaa hyvinvointiyhteiskunnan rakentamisen kannalta keskeisiä teemoja ja selvitystyössä myös Äyhön vesilaitoksen kaltaiset historian eri vaiheita sisältävät yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennuskokonaisuudet saattavat nousta tarkastelun kohteeksi.

Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 perusteella muuta lausuttavaa vesilaitoksen tontin 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/310/03.02.00/2021

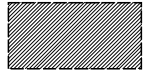
SATAKUNNAN MAAKUNTAKAAVOJEN YHDISTELMÄKARTTA

Satakuntaliitto

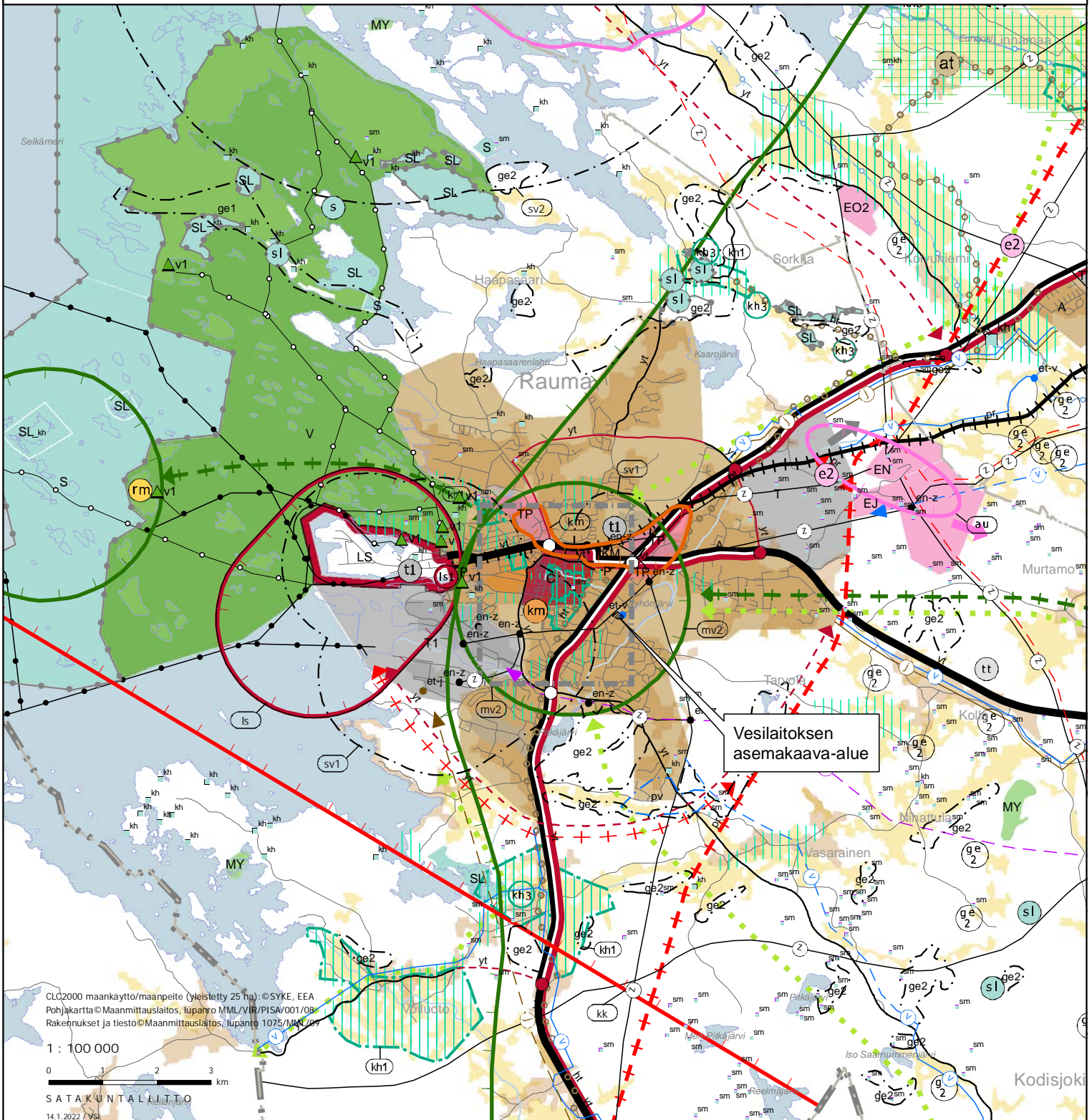
Ympäristöministeriön 30.11.2011 vahvistama Satakunnan maakuntakaava
(N:o YM1/5222/2010, KHO 13.3.2013)

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 oleva Rauman kaupungin Vesilaitoksen tontin
asemakaavan muutosluonnoksen alue



CLG2000 maankäyttö/maanpeite (yleistetty 25 ha) ©SYKE, EEA
Pohjakartta ©Maanmittauslaitos, lupatyo MML/VIR/PISA/001/08
Rakennukset ja tiesto ©Maanmittauslaitos, lupatyo 1075/MML/08

1 : 100 000

0 2 3 km

SATAKUNTALIITTO

14.1.2022 / Vsi

Liite lausuntoon SL/244/03.02.00/2020

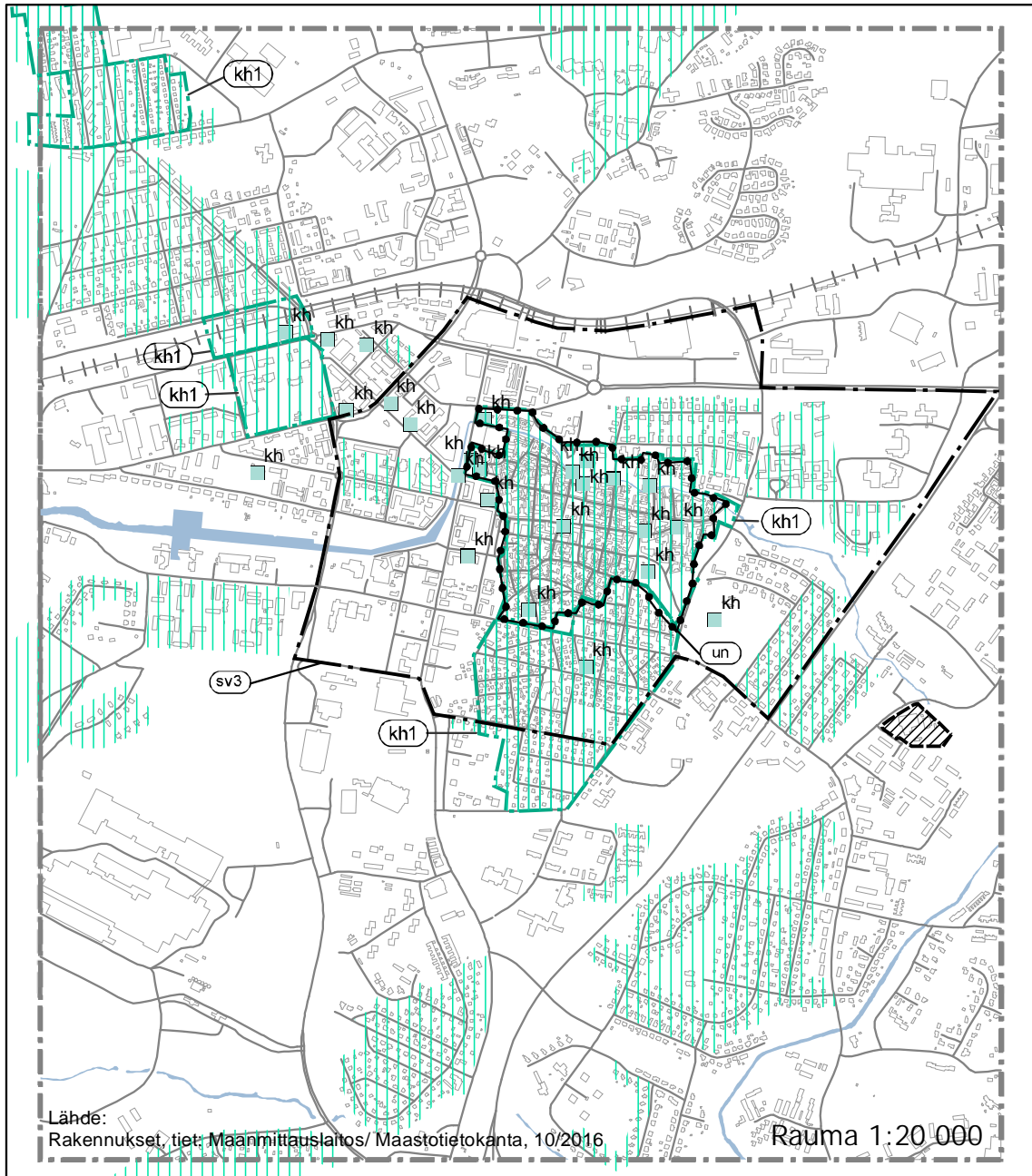
Satakuntaliiton maakuntavaltuuston 17.5.2019 hyväksymä

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2







Maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaaliminen
Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt
Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

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

Unesco:n maailmanperintökohde (un), Suojavyöhyke (sv3)



Rauman keskusta-alue

-  Lausunnolla oleva Rauman kaupungin Vesilaitoksen tontin asemakaavan muutosluonnoksen alue.
-  Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (kh1)
-  Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö
-  Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, kohde (kh)
-  Suojavyöhyke (sv3)
-  Unesco:n maailmanperintökohde (un)

SATAKUNTALIITTO 14.1.2022 / VSi

0 0,5 1 km

4 § Lausunto vesilaitoksen asemakaavaluonnoksesta (06-039)

Ympäristö- ja lupalautakunta 4 § 11.1.2022

Asian esittely

Ympäristönsuojelupäällikkö Juha Hyvärinen:

Kaavoitus pyytää ympäristö- ja lupalautakunnan lausuntoa vesilaitoksen asemakaavaluonnoksen (AK 06-039) luonnosvaiheesta 19.1.2022 mennessä. Asemakaavan aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa <https://www.rauma.fi/06-039-vesilaitos/>

Tarve asemakaavan ajanmukaisuustarkasteluun johtuu Rauman kaupungin lupahakemuksesta vanhan vesilaitoksen purkamiseksi osoitteessa Pumpputie 2 (684-6-606-1). Ympäristö- ja lupalautakunta katsoi 1.9.2020 § 99 lausuntonaan Rauman kaupungin kaavoitusjaostolle, että kohteen asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi on tehtävä ennen purkamisluvan käsittelyä. Ennen lausunnon antamista rakennusvalvonta oli pyytänyt asiaa koskevat lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakunnan Museolta ja Rauman kaupungin kaavoitukselta. Yhteenvetona saaduista lausunnoista oli, ettei purkamislupaa tule myöntää, vaan rakennuksen suojele ja säilyminen tulee ratkaista asemakaavan muutoksella. Luvan hakija on puolestaan toimittanut lausuntojen johdosta vastineen, jossa purkamista on perusteltu mm. vesihuollon toimintavarmuudella, tontin toiminnallisuudella, rakennuksen huonolla kunnolla, peruskorjauksen haasteellisuudella ja kustannussyillä.

Satakunnan Museo on tehnyt Rauman vanhasta vesilaitoksesta inventoinnin tammikuussa 2020. Rakennusinventoinnissa todetaan, että vuonna 1934 Äyhöjärven rannalle valmistunut vesilaitos edustaa tyyliältään hyvin 1920-luvun klassismia. Ulkoisesti rakennus on säilyttänyt hyvin alkuperäiset klassistiset piirteet ja se kertoo sekä Rauman kaupungin että yleisemmin yhdyskuntatekniikan kehityksestä. Kohteella on maisemallista merkitystä ja huomattava merkitys paikallisen yhdyskuntatekniikan historian kannalta.

Purettavaksi haetun rakennuksen alueella voimassa oleva asemakaava on tehty vuonna 1971. Tuolloin ei ollut vielä ajankohtaista pohtia rakennuksen suojeleua. Asemakaavan muutos mahdollistaa suojeleun ja Rauman vesi- ja viemärikkelaitoksen tavoitteiden yhtäaikaisen tarkastelun, maankäytön tarpeiden yhteensovittamisen. Asemakaavan muutoksen yhteydessä voidaan myös tarvittaessa suunnitella aluetta laajempaan mm. Äyhöjärveä ympäröivien ulkoilupolkujen reititystä vesilaitoksen tontin ohi.

Rauman vesilaitoksen kiinteistöllä 684-6-606-1 on nykyisin vesilaitos, vesilaitoksen toimistorakennus, vesilaitoksen uusi autotalli, vanha vesilaitos, vanha talli. Tontin itäosalla nousee jyrkkä kalliomäki, pohjoispuolella tontin läpi kulkee Äyhönjärven ja Raumanjoen rantaa myötäilevä ulkoilureitti. Alueen maanomistaja on Rauman kaupunki. Rauman Veden tavoitteena on rakentaa uusi vesilaitos nykyisen Äyhön vesilaitoksen tontille. Uuden vesilaitoksen on suunniteltu toimivan itsenäisenä vedenkäsittely-yksikkönä nykyisen vesilaitoksen rinnalla.

Koska vanhan vesilaitosrakennuksen kaupunkikuvallinen ja historiallinen arvo on tunnustettu rakennusinventoinnissa, mutta rakennuksen säilyttämisen tarpeellisuudesta ei ole muodostunut yhtenäistä näkemystä kaavoituksen, Rauman Veden ja tilapalveluiden välillä käydyissä keskusteluissa, on päädytty laatimaan kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta VE1 ja VE2. Vesihuolto ja sen tulevat kehitystarpeet on pyritty ottamaan huomioon molemmissa kaavaluonnosvaihtoehdoissa. Asemakaavan luonnosvaihtoehdot VE1 ja VE2 poikkeavat siinä suhteessa, suojellaanko vanhan vesilaitoksen korkein kolmikerroksinen osa, joka on kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti merkityksellisin. Vaihtoehdossa 1 vanhan vesilaitosrakennuksen kolmikerroksiselle osalle annetaan suojelumerkintä, kun taas vaihtoehto 2 mahdollistaa vanhan vesilaitoksen purkamisen kokonaisuudessaan. Molemmissa vaihtoehdoissa tontti on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET2). Tonttitehokkuusluvaksi on annettu e=0,50, joka vastaa 14962 m2 tontilla 7481 k-m2 rakennusoikeutta. Tontin läpi johtaa paljon käytetty, mutta epävirallinen polku Äyhönjärveä kiertävälle ulkoilupolulle. Tämä yhteys on nyt asemakaavamerkinnällä osoitettu tontin koillispuolelle ohjeelliseksi poluksi (po).

Tilannetta tarkastellaan uuden vesilaitoksen rakentamisen päätöksenteossa. Uuden vesilaitosinvestoinnin ja nykyisen vesilaitoksen päivittämisen välillä tullaan tekemään tehtyjen selvitysten

perusteella vertailua, jonka perusteella tehdään päätös valittavasta toimintalinjasta

Ympäristönsuojelupäällikkö Juha Hyvärinen:

Ympäristönsuojeluviranomaisen osalta asemakaavavaihtoehtoista ei ole lausuttavaa.

Ehdotus

Rakennustarkastaja Timo Heinilä:

Rakennusvalvonta pitää kaavaluonnos VE1 vaihtoehtoa parempana ratkaisuna. Vaihtoehto ottaa huomioon vanhan vesilaitoksen kaupunkikuvallisen ja historiallisen arvon, joka on rakennusinventoinnilla huomioitu.

Päätösehdotus

Ympäristönsuojelupäällikkö Juha Hyvärinen 11.1.2022:

Ympäristö- ja lupalautakunta lausuntonaan vesilaitoksen asemakaavaluonnoksesta puoltaa kaupunkikuvallisin ja yhdyskuntatekniikkahistoriallin rakennussuojeluperustein vanhan vesilaitoksen kolmikerroksisen osan säilyttävää vaihtoehtoa VE1.

Kokouskäsitely

Varapuheenjohtaja Mika Korteniemi, jäsen Miika Rantasen kannattamana, ehdotti, että vanhan vesilaitoksen huonokuntoisuuden vuoksi lautakunta puoltaisi vaihtoehtoa 2, joka mahdollistaa vanhan vesilaitoksen purkamisen kokonaisuudessaan. Suoritettussa äänestyksessä tällä kannalla olivat myös jäsenet Tuija Kankkio ja Hannu Ollila. Esittelijän säilyttävän vaihtoehdon (VE1) mukaisen lausuntoehdotuksen kannalla olivat puheenjohtaja Teija Sirola ja jäsenet Jari Kostiainen, Pekka Wallenius ja Anne Holgeri. Äänten mentyä tasan 4-4, puheenjohtajan ääni ratkaisi esittelijän ehdotuksen lautakunnan lausunnoksi.

Päätös

Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Lisätietojen antaja

Mäkinen Jouni
kaavoitusarkkitehti
044 7933665
jouni.makinen@rauma.fi

4 § Rauman Veden lausunto vesilaitoksen asemakaavamuutoksesta (AK: 06-039)

Rauman vesi- ja viemärihallituksen johtokunta 4 § 11.1.2022

Liitteet

AK06-039 Selostus liitteinen, luonnos 26.10.2021
AK06-039 VE1 Havainnepiirros, luonnos 26.10.2021
AK06-039 VE1 Kaavakartta, luonnos 26.10.2021
AK06-039 VE2 Havainnepiirros, luonnos 26.10.2021
AK06-039 VE2 Kaavakartta, luonnos 26.10.2021
Lausuntopyyntö Vesilaitoksen asemakaavamuutoksen (AK 06-039) luonnosvaiheesta

Asian esittely**Taustaa**

Vesilaitoksen tontin asemakaavan ajanmukaisuustarkastelu on käynnistynyt Rauman kaupungin vireille laittaman lupahakemuksen vanhan vesilaitoksen purkamiseksi osoitteessa Pumpputie 2 (684-6-606-1).

Ympäristö- ja lupalautakunta ilmoitti 1.9.2020 tekemässään päätöksessä (YMPLA 99 §) Rauman kaupungin kaavoitusjaostolle, että kohteen asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi on suoritettava ennen purkamisluvan käsittelyä.

Ennen em. päätöksen käsittelyä rakennusvalvonta oli pyytänyt asiaa koskevat lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakunnan Museolta ja Rauman kaupungin kaavoitukselta. Yhteenvetona saaduista lausunnoista voitiin tehdä se johtopäätös, että niiden mukaan purkamislupaa ei tule myöntää, vaan rakennusten suojeleminen ja säilyminen tulee ratkaista asemakaavan muutoksella.

Luvan hakija on puolestaan toimittanut lausuntojen johdosta vastineen, jossa purkamista on perusteltu mm. vesihuollon toimintavarmuudella, tontin toiminnallisuudella, rakennuksen huonolla kunnolla, peruskorjauksen haasteellisuudella ja kustannussyillä.

Satakunnan Museo on tehnyt Rauman vanhasta vesilaitoksesta inventoinnin tammikuussa 2020. Rakennusinventoinnissa todetaan, että vuonna 1934 Äyhöjärven rannalle valmistunut vesilaitos edustaa tyyliltään hyvin 1920-luvun klassismia. Ulkoisesti rakennus on säilyttänyt hyvin alkuperäiset klassistiset piirteet ja se kertoo sekä Rauman kaupungin että yleisemmin yhdyskuntatekniikan kehityksestä. Kohteella on maisemallista merkitystä ja huomattava merkitys paikallisen yhdyskuntatekniikan historian kannalta.

Uusi vesilaitos

Rauman Vesi on aloittanut vuonna 2018 vedentuotannon varmistamiseksi Äyhön pintavesilaitoksen hanke- ja esisuunnittelun sekä yleissuunnittelun. Suunnitelmat laadittiin vuosien 2018 ja 2019 aikana. Hankesuunnitelman tarkoituksena oli selvittää Äyhön vesilaitoksen tontin käyttöä ja mahdollisen uuden vesilaitoksen rakentamista. Vanhalle vesilaitokselle tehtiin yleissuunnitelman yhteydessä myös purkusuunnitelma.

Vaativuutena suunnittelussa oli vedenkäsittelyn varmistaminen ja vedentehokkuuskapasiteetin kaksinkertaistaminen nykyisestä. Uuden vesilaitoksen tarkoitus oli mahdollistaa myös nykyisen vesilaitoksen allasrakenteiden saneeraus. Nykyinen käytössä oleva vesilaitos on rakennettu 1950-1970 - luvuilla ja täten tarvitsee normaalia ylläpitoa laajempia huoltoja tulevaisuudessa. Oletuksena on, että käytössä olevan vesilaitoksen allasrakenteiden saneeraus tulee ajankohtaiseksi 2020-luvulla.

Hanke- ja esisuunnittelussa sekä yleissuunnittelussa uuden vesilaitoksen mitoitus on tehty vuoden 2018 vedenlaatu- ja kulutustietojen sekä sen hetkisen tilanarvion perusteella. Suunnitelmien mukainen uuden laitoksen kapasiteetti ei täysin vastaa nykyisen laitoksen kapasiteettia. On huomioitava, että vedenkulutuksen määrästä tulevaisuudessa ei ole tarkkaa tietoa ja tämän johdosta suunnittelussa käytettiin sen hetkistä ns. parasta arviota. Mitoitukset ja kapasiteetti tulee tarkastella uudelleen jatkosuunnittelun yhteydessä tehtävien laajempien ja tarkempien selvitysten perusteella.

Suunnittelun lähtökohtana oli, että vesilaitoksen tontin oletettiin olevan kokonaan käytössä uudisrakennusten sijoittamiseen ja tässä yhteydessä vanhalle vesilaitokselle tehtiin myös purkusuunnitelma. Suunnittelun jälkeen alueelle on rakennettu uusi autotalli ja huuhtelujätevesien tasausallas, jotka olivat mukana yleissuunnitelmasssa.

SÄHKÖISESTI ALLEKIRJOITETTU

Kokkonen Tuija, Hallintosihteeri 17.1.2022

Nykytilanne

Rauman Veden vesilaitos toimii osoitteessa Äyhönjärventie 16 (684-6-606-1). Nykyisellään kiinteistöllä on seuraavat rakennukset: vesilaitos, vesilaitoksen toimistorakennus, vesilaitoksen uusi autotalli, vanha vesilaitos ja vanha talli. Kyseisistä rakennuksista Rauman Veden käytössä ovat kaikki muut paitsi vanha vesilaitos. Vanhaa tallia käytetään tällä hetkellä komponenttivarastona. Vanha vesilaitos on toiminut vuosien saatossa erilaisissa käyttötarkoituksissa, ennen uusien autotallien rakentamista vanhan vesilaitoksen ns. matala osa toimi autotallina Rauman Veden autoille.

Vesihuoltoverkostot ovat aikojen saatossa rakentuneet ja rakennettu siten, että vesilaitoksen tontti on verkoston selkeä lähtöpiste.

Nykyinen vesilaitos on aktiivisessa tuotantokäytössä jokaisena päivänä 16 tunnin ajan (6.00-22.00) ja normaalityylisessä näin saadaan valmistettua riittävä määrä talousvettä Rauman alueelle. Uusi vesilaitos parantaisi veden toimitusvarmuutta mahdollisissa poikkeustilanteissa ja toimintahäiriöissä.

Lausunto vaihtoehto 1

Vaihtoehto 1:ssä vanhan vesilaitoksen kolmikerroksiselle osalle annetaan suojelumerkintä. Suojelumerkinnän mukaan rakennus on rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokas. Rakennuksessa suoritettavien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että sen arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Satakunnan Museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Niin kuin kappaleessa *Taustaa* on esitetty, Äyhön pintavesilaitoksen hanke- ja esisuunnittelun sekä yleissuunnittelun lähtökohtia ja lopputulemia, niiden perusteella voidaan todeta, että suunnittelun missään vaiheessa ei ole huomioitu vanhan vesilaitoksen säilyttämistä kokonaisuudessaan tai osin. Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa varattu vesilaitoksen toiminnoille. Rauman vesihuollon turvaamiseksi nyt ja tulevaisuudessa on alue jatkossakin syytä varata kokonaisuudessaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi.

Vaihtoehto 1:ssä suojeltavaksi osoitettu vanhan vesilaitoksen kolmikerroksinen osa vie tontista osan, joka rajoittaa tontin suunniteltua käyttöä. Koska hanke- ja esisuunnittelussa sekä yleissuunnittelussa uuden vesilaitoksen mitoitus on tehty vuoden 2018 vedenlaatu- ja kulutustietojen sekä tilannearvioiden perusteella, mitoitus pitää sisällään epävarmuuksia. Yleissuunnittelussa on otettu huomioon uuden vesilaitoksen kapasiteetin kasvattaminen 1,5- kertaiseksi (50%), koska nykyinen vesilaitos on tarkoitus pitää toiminnassa. Yleensä vesilaitosten suunnittelussa varaudutaan prosessin kaksinkertaistamiseen (100%). Mitoitukset ja kapasiteettitarpeet tarkastellaan jatkosuunnittelun yhteydessä tehtävien laajempien jatkoselvitysten perusteella ja näiden perusteella suunnitelmissa oleviin varauksiin voi tulla merkittäviäkin muutoksia. Suunnitelmissa on esitetty varaus myös tertiäriyksikölle. Varaus ei perustu mitoitukseen, vaan varaus on otettu huomioon vain uuden vesilaitoksen toimintojen sijoittelussa. Nykyisellä ohjeistuksella ja lainsäädännöllä ei ole vaatimusta tertiäriyksikölle, mutta mahdollisten tulevaisuudessa tulevien vaatimusten tiukentuessa ko. yksikölle tulee varata tilat vesilaitoksen tontilta.

Mikäli vanha vesilaitos saa suojelumerkinnän, Rauman Vedellä ei ole ko. rakennukselle käyttöä. Rakennus ei sovellu nykyisen kuntonsa johdosta sellaiseksi tilaksi, jossa voi työskennellä tai varastoida korkean hygieniavaatimusten mukaisia materiaaleja. Myöskään rakennus ei ole layoutiltaan sellainen, että se toimisi hyvin varastona. Mikäli rakennuksen käyttötarkoitusta laajennetaan, tulee rakennukselle tehdä mittavia kunnostustoimenpiteitä ja näidenkin jälkeen rakennuksen soveltavuudessa on merkittäviä epävarmuuksia.

Mahdollisesti vanhalle vesilaitokselle voidaan osoittaa sellaista käyttöä, joka ei kuulu Rauman Veden toimintoihin. Tällaisissa tapauksissa tulee huomioida, että toiminnot eivät saa haitata vesihuollon järjestämistä.

Lausunto vaihtoehto 2

Vaihtoehto 2 on alkuperäisten Rauman Veden suunnitelmien mukainen, eli siinä vanha vesilaitos voidaan purkaa vesilaitoksen tontilta ja näin ollen koko tontti on vesihuollon käytettävissä mahdollistaan vesihuollon pitkän tähtäimen kehittämisen ilman rajoituksia. Vaihtoehto 2 mahdollistaa osaltaan sen, että Rauman Vesi pystyy nopeastikin reagoimaan Raumalle mahdollisesti sijoittuvan paljon vettä käyttävän teollisuuden tuomaan veden kulutuksen kasvuun.

Johtokunta päättää esittää lausuntonaan, että vesilaitoksen tontin asemakaava päivitetään ja muutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman vaihtoehto 2:n mukaisesti. Vaihtoehto 2 on Rauman Veden aikaisemmin laatimien suunnitelmien mukainen ja se ei rajoita Rauman vesihuollon toteuttamista nyt eikä tulevaisuudessa.

Vaihtoehdossa 1 esitetään vanhan vesilaitoksen kolmikerroksisen osan suojelua. Suojelu rajoittaa uuden vesilaitoksen rakentamista sekä muita vesihuollon järjestämiseen liittyviä toimia tontilla, joilla turvataan Rauman seudun vesihuollon järjestäminen.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietojen antaja

Liikelaitosjohtaja Vastamäki Jukka
puh. 040 558 4210
jukka.vastamaki@rauma.fi

Tiedoksi**Oikaisuvaatimusohje**

Lähetäjä: Kumpula Olli-Pekka
Lähetetty: keskiviikko 8. joulukuuta 2021 10:04
Vastaanottaja: Mäkinen Jouni; Rosendahl Suvi
Kopio: Linnala Minna; Vastamäki Jukka
Aihe: 06-039 Vesilaitos

Hei,

Rauman kaupungin tilapalveluiden lausunto-/muutosesitys osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan:

Rauman kaupungin tilapalvelut esittää, että vesilaitoksen alueen asemakaava päivitetään ja muutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman VE2 mukaisesti. VE1 mukainen vanhan vesilaitosrakennuksen suojeleminen rajoittaa merkittävässä määrin vesilaitoksen laajentamista, sekä tulevaisuuden toiminnan kehittämismahdollisuuksia. Rakennuksen suojelemisella ei saavuteta niin merkittävää lisäarvoa, että kaupungin vesihuollon kehittämistä ja laajentamista suojelemisella kannattaa rajoittaa. Suojelustatus todennäköisesti nostaisi vesilaitoksen tulevien investointien kustannuksia, koska se rajoittaisi tontin käytettävyyttä ja aiheuttaisi rakennusten suunnitteluun, sekä toteutukseen ylimääräisiä reunaehtoja. Vesilaitos on ilmaissut, että sillä ei ole rakennukselle tulevaisuudessa käyttöä. Rauman kaupungin tilapalveluilla ei myöskään ole tiedossa rakennukselle sen ylläpitoa tukevaa käyttöä.

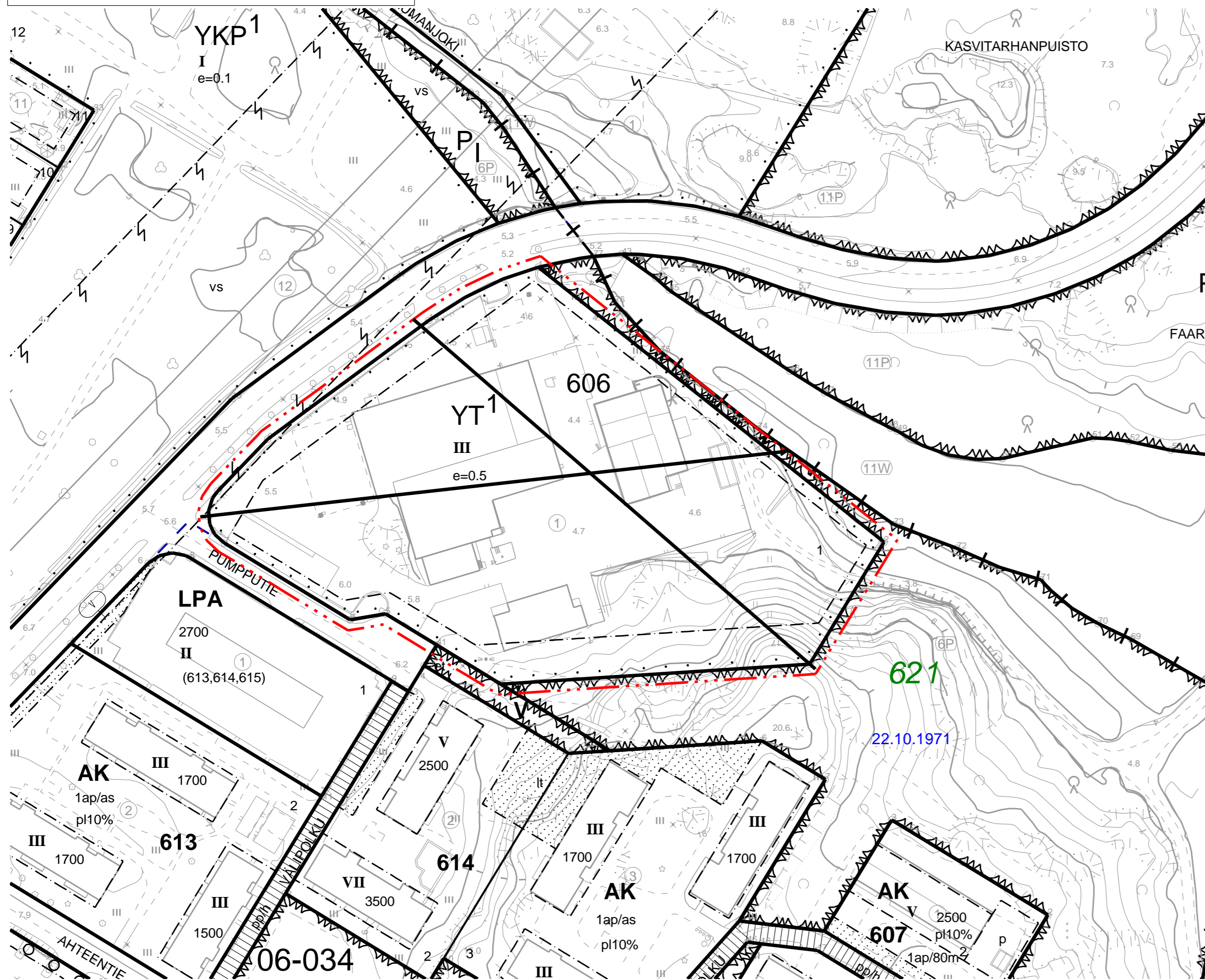
Ystävällisin terveisin,

Olli-Pekka Kumpula
Tilapalvelujohtaja
puh. 0444033000
olli-pekka.kumpula@rauma.fi

RAUMAN KAUPUNKI
Tilapalvelut
Kanalinranta 3, 26100 RAUMA



POISTETTAVA KAAVA



Poistuvia asemakaavamääräyksiä ja -merkintöjä:

502.0901



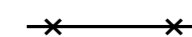
Kunnallisteknillisten rakennusten ja laitosten korttelialue. Alueelle saa rakentaa vedenpuhdistuslaitokselle tarpeellisia rakennuksia ja laitteita sekä enintään neljä kiinteistön hoidon kannalta tarpeellista asuinhuoneistoa. Tontilla tulee olla 1 autopaikka 3 työntekijää kohti ja 1 autopaikka asuinhuoneistoa kohti.

A082



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

A090



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

RAUMAN KAUPUNKI		TEKNINEN VIRASTO / KAAVOITUS			
		POISTUVA ASEMAKAAVA VESILAITOS			
Kaupunginhallitus	Kaupunginvaltuusto	Ympäristökeskus	Vomaantulo	Mittakaava 1:1000	Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK22 Korkeusjärjestelmä: N2000
Suunnittelija			Pirttäjä	Päiväys	
Pohjakartta on JHS 185 2.5.2014 Mukanen					
Tämä kartta on ollut nähtävillä Rauman kaupungin teknisessä virastossa					
Tämä kartta on Rauman kaupunginvaltuuston / kaupunginhallituksen					Kaavatus
Päätöksen	/	§	Mukanen	Kaupunginsuhteeri / kaupunginlakmes	06-039