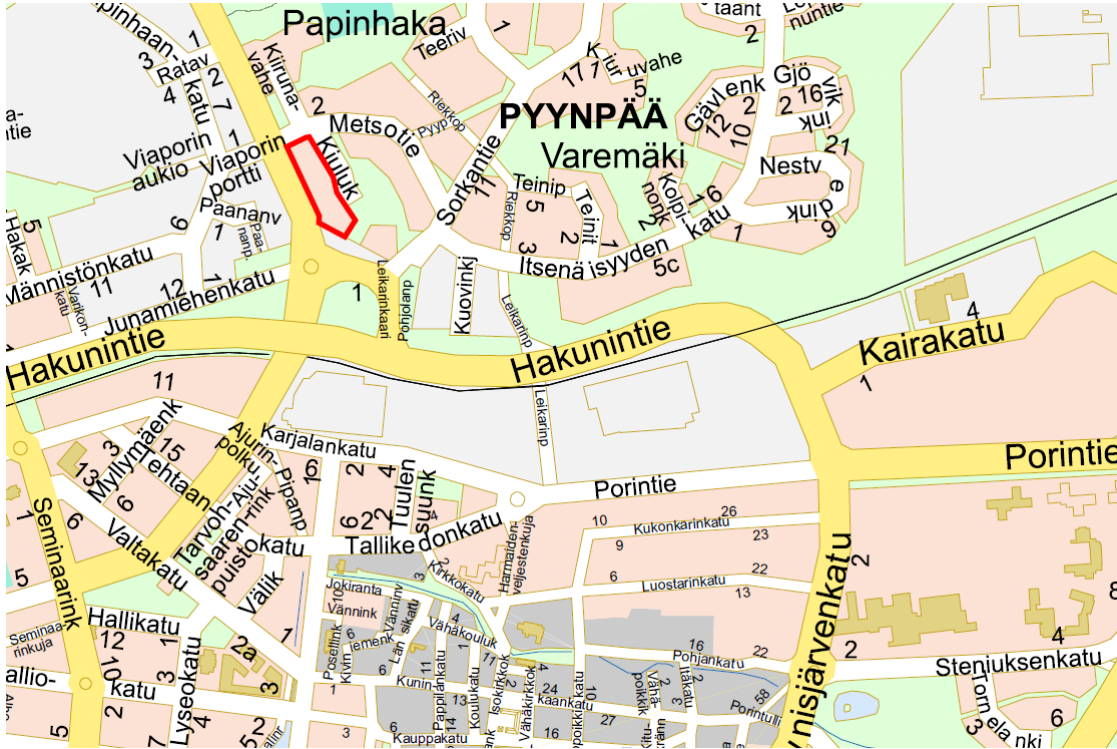


Rauman kaupunki

Asemakaavamuutos Papinpelto-Kiulukatu AK 09-026

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 3.9.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.



Asemakaavan muutos koskee
Rauman kaupungin 9. kaupunginosan osaa korttelista 968.

Asemakaavan muutoksella muodostuu
Rauman kaupungin 9. kaupunginosan osa korttelista 968.

Alueella on sitova tonttijako, jota ei muuteta tällä kaavalla.

Kaavan laatija:

Rauman kaupungin tekninen toimiala / kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Outi Virola

Kanalinranta 3

26100 Rauma

Puh. 044 793 3672

Vireilletulo: kaavoituskatsaus 2020, kuulutettu 26.3.2020

Hyväksyminen:

Sisällys

1. Alueen nykytilanteen yleiskuvaus.....	5
1.1 Luonnonympäristö	5
1.2 Rakennettu ympäristö	5
2. Lähtötiedot ja selvitykset	7
2.1 Pohjakartta.....	7
2.2 Maanomistus.....	7
2.3 Tonttijako	7
2.4 Selvitykset.....	7
2.4.1 Luontoselvitys.....	7
2.4.2 Meluselvitys	7
2.4.3 Liikenneverkosto.....	8
2.4.4 Maaperän haitta-aineet.....	8
3. Suunnittelutilanne.....	9
3.1 Maakuntakaava ja vaihemaakuntakaava 2.....	9
3.2 Yleiskaava 2030.....	12
3.2 Osayleiskaava.....	13
3.3 Asemakaava	13
4. Asemakaavan tavoitteet	15
4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	15
4.2 Hankkeeseen ryhtyvän tavoitteet	15
4.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet	15
5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	16
5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	16
5.2 Suunnittelun vaiheet.....	16
5.2.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
5.2.2. Asemakaavan muutosluonnos	16
5.2.3 Lausunnot ja kommentit asemakaavan muutosluonnoksesta	16
5.2.4 Asemakaavan muutosehdotus	17
5.2.5 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	18
6. Asemakaavan kuvaus.....	19
6.1 Asemakaavan rakenne ja aluevaraukset.....	19
6.2 Suhde maakunta- ja yleiskaavaan.....	20
6.3 Kaavan vaikutukset	20
6.4 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset.....	22
6.5 Nimistö.....	23
7. Asemakaavan toteutus	24

Liiteasiakirjat:

1. Tilastolomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Luonnosvaiheen kannanotto
4. Ehdotusvaiheen lausunto ja kannanotto
5. Havainnekuva
6. Poistuva kaava

Kaavaan liittyvät muut asiakirjat:

- Luontoselvitys 2011 Ahlman konsultointi & suunnittelu
- Asemakaavamuutoksen meluselvitys Papinpelto tontit 968, 970 ja 971, Ramboll 2011

Tiivistelmä

Kaavaproessin vaiheet

Mangrove Oy jätti anomuksen korttelin 968, tonttien 4, 5 ja 6 asemakaavan muuttamisesta 1.2.2020. Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on tehnyt päätöksen asemakaavamuutokseen ryhtymisestä 25.2.2020 (14§). Alue on kaupungin omistuksessa, mutta kyseiset tontit on varattu Mangrove Oy:lle 31.12.2021 asti.

Kaavamuutoksen käynnistämisestä laadittiin sopimus Rauman kaupungin ja Mangrove Oy:n välillä. Sopimus on allekirjoitettu 18.12.2020.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksen 2020 yhteydessä. Kuulutus kaavoituskatsauksesta julkaistiin 26.3.2020.

Kaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 22.12.2020 ja se lähetettiin tiedoksi naapurikiinteistöjen haltijoille ja eri viranomaistahoille.

Kaavamuutosluonnos asetettiin nähtäville 27.5. – 30.6.2021 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot terveydensuojeluviranomaiselta, ympäristö- ja lupalautakunnalta, tekniseltä valiokunnalta, Satakuntaliitolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Rauman Energia Oy:ltä, DNA Oy:ltä ja Rauman Vedeltä.

Kaavamuutosehdotus asetettiin nähtäville 23.9. – 26.10.2021 väliseksi ajaksi. Ehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunto Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on tutkia yhden lisäkerroksen ja vähäisen lisärakennusoikeuden mahdollisuutta Luoteisväylän varrelle sijoittuvilla tonteilla.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen alkaa heti sen saatua lainvoiman.

1. Alueen nykytilanteen yleiskuvaus

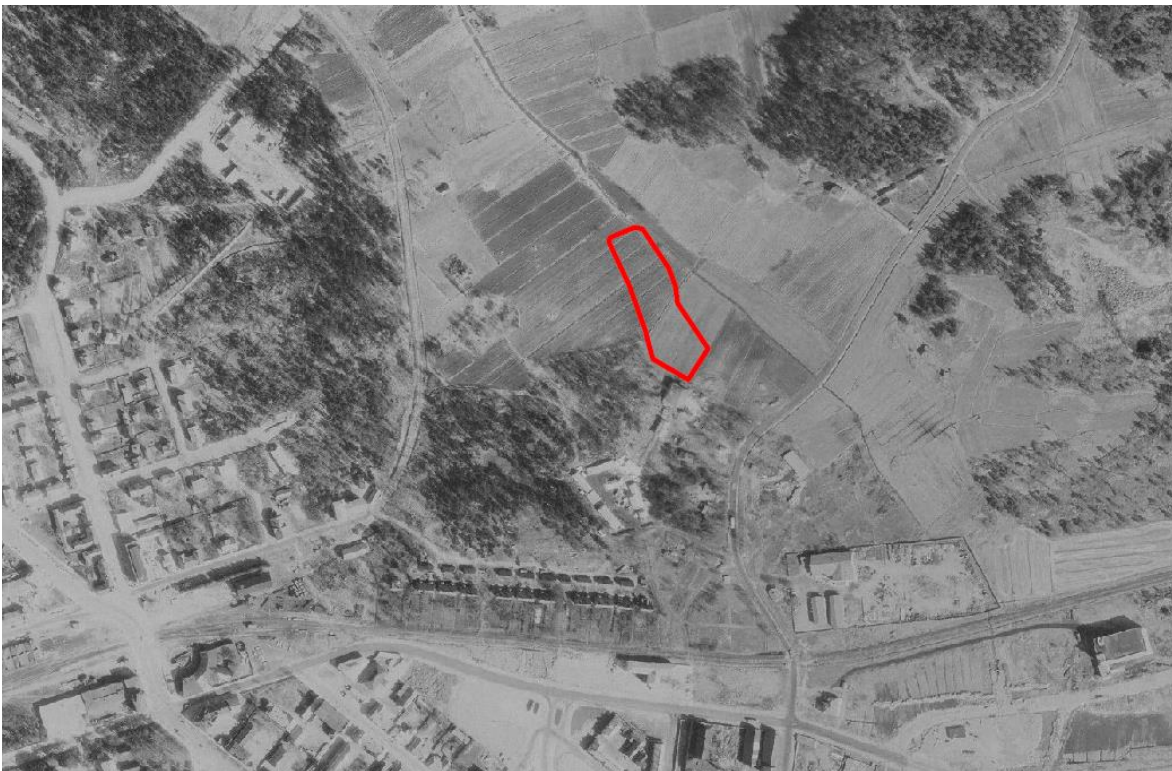
Kaava-alue sijaitsee Papinpellon alueella, Luoteisväylän ja Kiulukadun välisellä alueella. Etäisyys ydinkeskustaan on alle kilometri ja alueelta on hyvät yhteydet. Alue on osa kahdeksan tontin kokonaisuutta, josta kaksi on toteutunut Metsotien varteen ja yksi on rakenteilla.

1.1 Luonnonympäristö

Alue on pääosin viljelykäytöstä poistettua vanhaa, osittain metsittynyttä peltoa ja joutomaata. Alueella ei todettu luontoselvityksessä maankäyttöön vaikuttavia luontoarvoja ja kaavamuutosaluetta on alueen rakentumisen myötä muokattu kunnallistekniikan rakentamisen sekä pilaantuneen maaperän poiston yhteydessä.

1.2 Rakennettu ympäristö

Alue on osa Papinpellon kokonaisuutta ja se on ollut vielä 1990-luvulle asti peltoa ja kaupungin reuna-aluetta. Luoteisväylän rakentaminen 1980-luvulla liitti alueen osaksi kaupunkirakennetta ja Metsotien varteen rakentuivat ensimmäiset kerrostalot 1990-luvulla



Ilmakuva vuodelta 1965, kaava-alue rajattu punaisella

Alueelle hyväksyttiin asemakaavamuutos vuonna 2013 ja alue on alkanut toteutua; kaksi asuinkerrostaloa jo valmistunut Metsotien varteen ja yksi kerrostalo on rakenteilla tynnyritehtaan itäpuolelle.



Ilmakuva alueelta 2019, kaava-alue on rajattu punaisella.

2. Lähtötiedot ja selvitykset

2.1 Pohjakartta

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

2.2 Maanomistus

Alue on kokonaan Rauman kaupungin omistuksessa, mutta kyseiset tontit on varattu Mangrove Oy:lle 31.12.2021 asti.

2.3 Tonttijako

Alueella on sitova tonttijako, jota ei ole tarkoitus muuttaa asemakaavamuutoksella.

2.4 Selvitykset

Kaavamuutoksen vaikutuksia ympäristöön arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä.

2.4.1 Luontoselvitys

Alueella on tehty luontoselvitys vuonna 2011 (Luontoselvitys 2011 Ahlman konsultointi & suunnittelu).

Papinpellon luontotyytit ovat selvityksen mukaan yksipuolisia ja kulttuurivaikutteisia. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja tai lakien mukaan suojeltavia luontotyyttejä, joten maankäytölle ei ole estettä. Myös linnusto on hyvin tavanomaista, vaikka paritiheys oli luontoselvityksen aikaan varsin korkea.

2.4.2 Meluselvitys

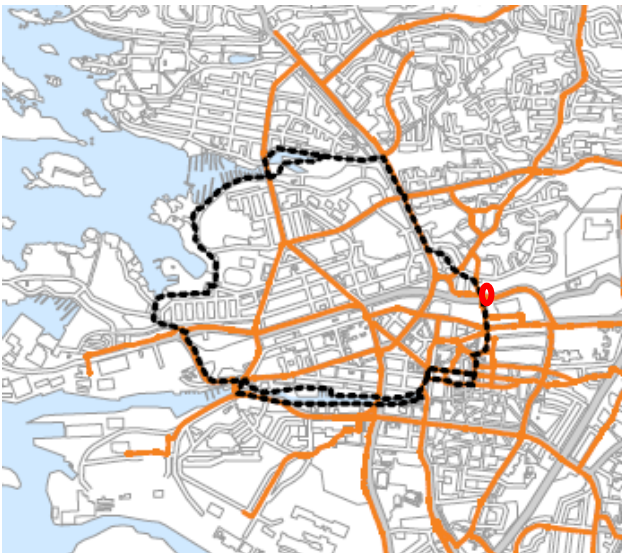
Alueella melua aiheuttavat lähinnä Luoteisväylän ja Metsotien liikenne. Alueella tehtiin meluselvitys vuonna 2011, voimassa olevan kaavan yhteydessä.

- Asemakaavamuutoksen meluselvitys Papinpelto tontit 968, 970 ja 971, Ramboll 2011

Meluselvityksessä lähtöoletuksena oli, että leikki- ja oleskelualueet sijoitetaan korttelien aidatuille tai rakennusmassoilla suojatuille alueille, jolloin äänitasot eivät ylitä ohjearvoja. Myös huoneistokohtaisien pihojen, terassien tai parvekkeiden meluntorjunta tulee toteuttaa siten, että melutaso ei ylitä VNp 993/92 mukaisia ulkoalueiden ohjearvoja. Selvityksessä esitettiin myös, että asemakaavamuutoksessa käytetään mm. Luoteisväylän varren julkisivuilla kaavamääräystä, joka edellyttää parvekkeiden lasittamista sellaisella lasitusratkaisulla, joka on riittävän hyvin ääntä eristävä ulko-ohjearvojen täyttämiseksi.

2.4.3 Liikenneverkosto

Alueen liikennettä ja sijaintia merkittävien liikenneväylien varrella on tarkasteltu laajempaa kokonaisuutta koskevassa kaavamuutoksessa vuonna 2013 sekä yleiskaavatyön yhteydessä. Alue sijaitsee merkittävien kevyenliikenteen reittien ja Yleiskaavassa 2030 osoitetun merellisen kaupunkireitin varrella. Alueelta on hyvät kevyenliikenteen yhteydet keskustaan ja eri puolille kaupunkia.



Ote Yleiskaavan 2030 aineistosta: Pyöräilyverkkosuunnitelman verkosto (oranssi) ja merellinen kaupunkireitti (musta).

2.4.4 Maaperän haitta-aineet

Kaava-alueella sijaitsee yksi Maaperän tilan tietojärjestelmään merkitty kohde, jonka lajiluokaksi on merkitty "Ei puhdistustarvetta". Kyseisen kohteen maaperä on puhdistettu massanvaihtotyöllä 28.3.2018-6.4.2020. Varsinais-Suomen ELY-keskus on 28.1.2021 antanut lausunnon maaperän puhdistustyöstä. Lausunnossa katsottiin, että maaperä on puhdistettu kohdetta koskevan puhdistamispäätöksen mukaisesti eikä kohdealueen tai maa-ainesten käyttöä ole tarvetta rajoittaa.

Kehittämisperiaatemerkinnot:

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

Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykettä koskee seuraava suunnittelumääräys:

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

Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykettä koskee seuraava kehittämissuositus:

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

Kaavamuutosalue sijoittuu myös matkailun kehittämisvyöhykkeelle (mv2). Merkinnot osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

Suunnittelumääräys: Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen.

Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen. Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.

Aluevaraus- ja kohdemerkinnot:

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

Aluetta koskevat seuraavat suunnittelumääräykset:

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

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

Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja –kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäviltä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää.

Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi.

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

Viiva- ja muut merkinnät:

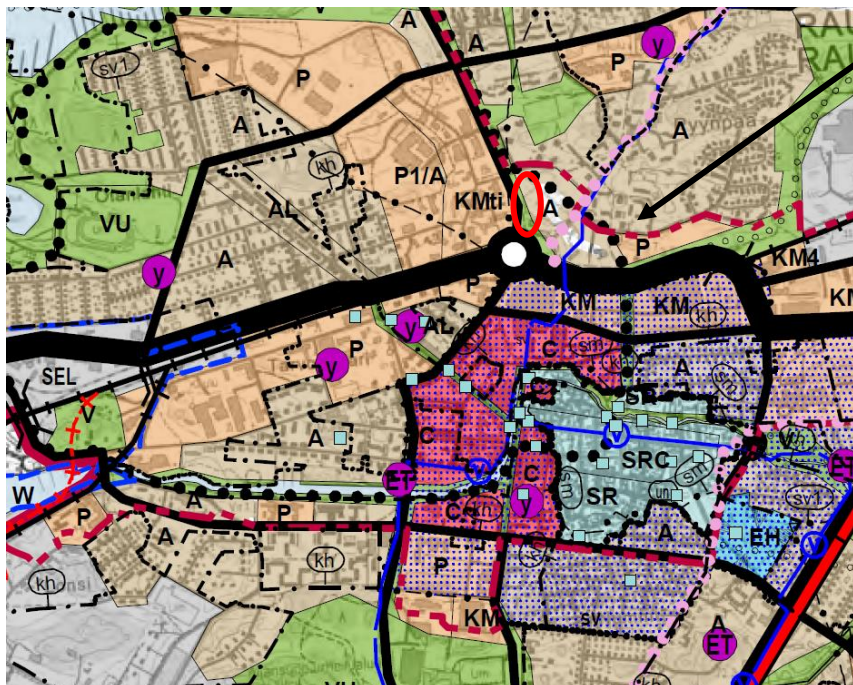
Alueella ei ole viivamerkintöjä, mutta alueen länsipuolella on osoitettu Luoteisväylä: uusi tärkeä yhdystie / kokoojakatu. Merkinnällä osoitetaan uudet yhdystiet ja vastaavat kokoojakadut. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Alueen läheisyydessä on myös osoitettu eritasoliittymä. Merkinnällä osoitetaan tieverkkoon kuuluvat olemassa olevat eritasoliittymät. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Alueen eteläpuolella kulkee satamaan johtava valtatie 12 joka on osoitettu merkinnällä valtatie / kantatie. Merkinnällä osoitetaan valta- ja kantatiet. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

3.2 Yleiskaava 2030

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



Ote Rauman yleiskaavasta. Punainen ympyrä osoittaa kaavamuutosalueen sijainnin.

Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu uudeksi asuntoalueeksi (A). Uusilla asuntoalueilla tulee ottaa huomioon riittävien virkistysalueiden määrä sekä hyvät virkistysyhteydet. Uusien asuinalueiden tulee kytkeytyä luontevasti olemassa olevaan rakenteeseen. Alueella on huomioitava mahdolliset tulvariskit.

Alueen itäpuolelta on osoitettu kulkevaksi merellinen kaupunkireitti ja alueen eteläpuolella on eritasoliittymä, valtatie ja pääkatu Luoteisväylä

Suunnittelualue sisältyy vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavaikykkeeseen (konsultointivaikykke). Suunnittelussa on otettava huomioon alueella sijaitsevista laitoksista tai vaarallisten kemikaalien valmistuksesta, varastoinnista tai kuljetuksesta ympäristölle ja alueelle sijoitettaville toiminnoille mahdollisesti aiheutuvat riskit. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suojavaikykkeelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvatekniikan keskukselle (TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

3.2 Osayleiskaava

Alueella on voimassa vuonna 2003 hyväksytty Keskustan osayleiskaava, jossa alue on osoitettu uudeksi kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK). Osayleiskaavamuutos keskustan osayleiskaavan pohjoisosan päivittämiseksi on vireillä.

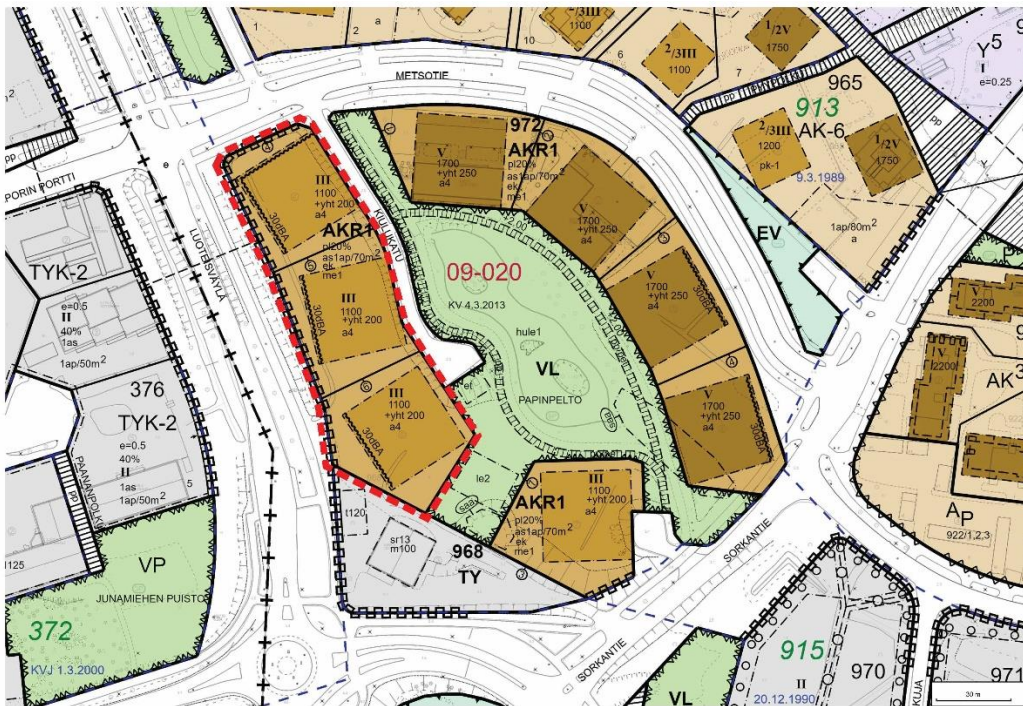


Ote keskustan osayleiskaavasta.

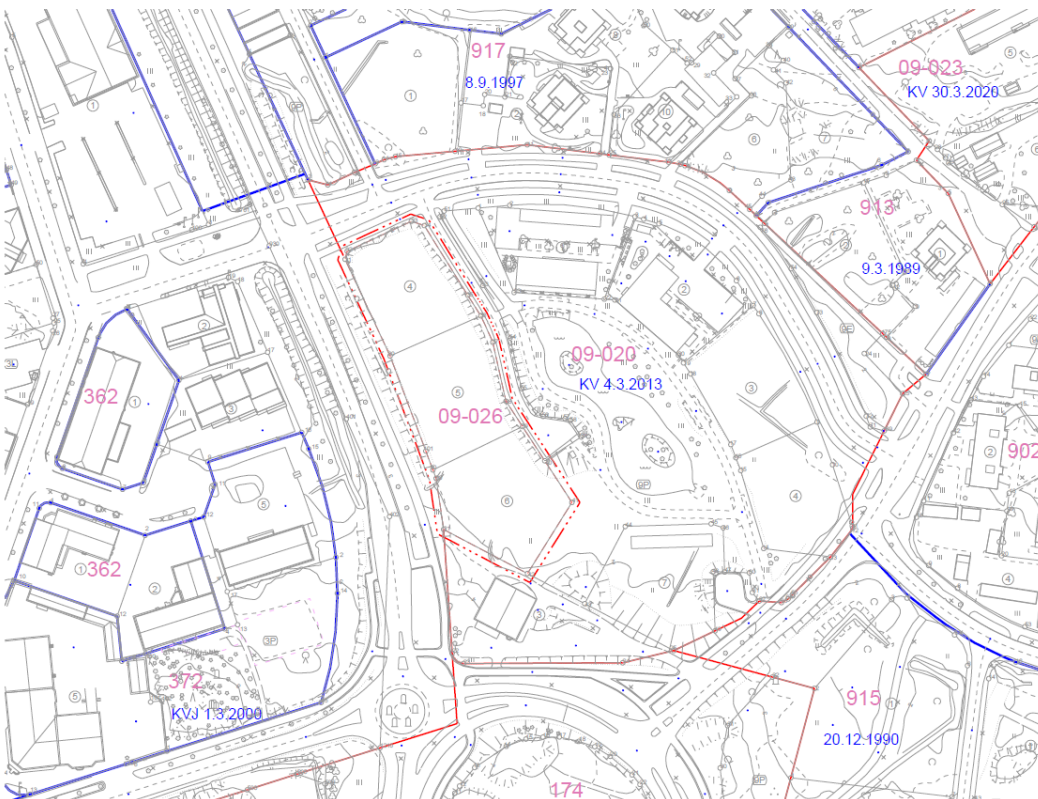
3.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 4.3.2013 hyväksytty asemakaava (AK09-020), jossa alue on osoitettu Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AKR1). Porrashuoneita hisseineen ja sivukäytävineen sekä asuntojen ulkopuoleisia yhteis- ja huoneistovarastoja saa rakentaa rakennusoikeuden sitä estämättä.

Suurin sallittu kerrosluku on kolme ja rakennusoikeudeksi on määriteltä kullakin tontilla 1 100k-m². Tämän lisäksi jokaisella tontilla saa kerrosalaneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää asukkaiden yhteistiloihin 200k-m². Porrashuoneita hisseineen ja sivukäytävineen sekä asuntojen ulkopuoleisia yhteis- ja huoneistovarastoja ja pysäköintihalleja tai -katoksia ja -talleja saa rakentaa rakennusoikeuden sitä estämättä.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavamuutosalueen raja-
aus punaisella.



Hakemistokartta

RAUMAN KAUPUNKI
Tekninen toimiala
PL 41, 26101 Rauma
rauma.fi

4. Asemakaavan tavoitteet

4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueella on melko tuore asemakaava, joka on rakentumassa. Asemakaavamuutos koskee osaa aluekokonaisuudesta ja sen tuleekin täyttää ylempien kaavatasojen asettamien tavoitteiden lisäksi koko alueelle asemakaavassa asetetut tavoitteet.

4.2 Hankkeeseen ryhtyvän tavoitteet

Hakijan tavoitteena on kaavamuutos, joka mahdollistaa 4-kerroksisten rakennusten rakentamisen. Samalla tavoitellaan 100k-m² lisärakennusoikeutta kullekin tontille.

4.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Papinpellon alueella on vuonna 2013 hyväksytty asemakaava, joka on osittain rakentunut ja sen tavoitteet ovat edelleen voimassa. Kaavamuutoksessa tulee siis edelleen noudattaa voimassa olevan kaavan tavoitteita (mm. rajatut ja selkeästi erottuvat rakennusalat) sekä myös alueen rakentamisessa yhteisesti sovittuja periaatteita (mm. aitaaminen), jotta alueesta muodostuu kaupunkikuvaltaan yhtenäinen kokonaisuus.

5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Mangrove Oy jätti anomuksen korttelin 968, tonttien 4, 5 ja 6 asemakaavan muuttamisesta 1.2.2020. Alue on kaupungin omistuksessa, mutta kyseiset tontit on varattu Mangrove Oy:lle 31.12.2021 asti.

5.2 Suunnittelun vaiheet

5.2.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on tehnyt päätöksen asemakaavamuutokseen ryhtymisestä 25.2.2020 (14§).

Kaavamuutoksen käynnistämisestä laadittiin sopimus Rauman kaupungin ja Mangrove Oy:n välillä. Sopimus on allekirjoitettu 18.12.2020.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksen 2020 yhteydessä. Kuulutus kaavoituskatsauksesta julkaistiin 26.3.2020.

Kaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 22.12.2020 ja se lähetettiin tiedoksi naapurikiinteistöjen haltijoille ja eri viranomaisahoille.

5.2.2. Asemakaavan muutosluonnos

Kaavoitusjaosto hyväksyi asemakaavamuutoksen luonnoksen kokouksessaan 20.4.2021 32§.

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos (AK 09-026) olivat nähtävillä Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa sekä internetissä 27.5. - 30.6.2021 välisen ajan. Luonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä.

5.2.3 Lausunnot ja kommentit asemakaavan muutosluonnoksesta

Luonnoksesta pyydettiin lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Satakuntaliitolla, Ympäristö- ja lupalautakunnalla, Terveystieteiden tutkimuskeskuksella, Tukesilla, DNA Oyj:llä ja Rauman Energialla/Rauman Energia Sähköverkolla ei ollut lausuttavaa kaavaluonnoksesta.

Varsinais-Suomen ELY-keskus toteaa kannanotossaan 24.6.2021, että asemakaavassa tai kaavaselostuksessa ei ole esitetty pyöräpysäköinnin toteutusvelvoitetta. Laadukkaalla pyöräpysäköinnillä tuetaan pyöräillen tehtyjen matkojen lisääntymistä. Pyöräpysäköinnin toteutuksesta määrääminen määrällisesti ja laadullisesti jo asemakaavavaiheessa johtaa todennäköisemmin laadukkaiden pyöräpysäköintipaikkojen toteutukseen ja edelleen siistiin ja jäsentyneeseen pysäköintiin ja toisaalta kulkutapamuutokseen.

Vastine

Kaavamuutosalue sijoittuu merkittävien pyöräilyreittien varrelle ja kevyen liikenteen yhteydet keskustaan ovat erinomaiset. Asemakaavamääräyksiin on syytä lisätä pyöräpysäköinnin järjestämisvelvoite.

5.2.4 Asemakaavan muutosehdotus

Kaavoitusjaosto hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessaan 8.9.2021 56§ ja asetti kaavaehdotuksen nähtäville sekä pyysi siitä tarvittavat lausunnot.

Tekninen valiokunta antoi lausuntonsa 14.9.2021 190§ ja totesi, että valiokunnalla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 23.9. – 26.10.2021. Ehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto.

Varsinais-Suomen ELY-keskus ei antanut kaavaehdotuksesta lausuntoa, mutta toteaa 26.10.2021 kaavahankkeeseen liittyen seuraavaa: ELY-keskus on antanut kaavan luonnosvaiheessa 24.6.2021 kannanoton liittyen liikennekysymyksiin (kävely ja pyöräily). Ehdotusvaiheessa ei ELY-keskuksella ole liikenteen osalta enää kommentoitavaa.

Pilaantuneiden maiden osalta ELY-keskus toteaa, että kaava-alueella sijaitsee yksi Maaperän tilan tietojärjestelmään merkitty kohde, jonka lajiluokaksi on merkitty ”Ei puhdistustarvetta”. Kyseisen kohteen maaperä on puhdistettu massanvaihdytyöllä 28.3.2018-6.4.2020. Varsinais-Suomen ELY-keskus on 28.1.2021 antanut lausunnon maaperän puhdistustyöstä. Lausunnossa katsottiin, että maaperä on puhdistettu kohdetta koskevan puhdistamispäätöksen mukaisesti eikä kohdealueen tai maa-ainesten käyttöä ole tarvetta rajoittaa.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kannanoton pilaantuneita maita koskeva tieto on kirjattu kaavaselostukseen.

5.2.5 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksen 2020 yhteydessä. Kuulutus kaavoituskatsauksesta julkaistiin 26.3.2020.

Kaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 22.12.2020 ja se lähetettiin tiedoksi naapurikiinteistöjen haltijoille ja eri viranomaistahoille.

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 27.5. - 30.6.2021 väliseksi ajaksi. Nähtävillä olosta ilmoitettiin kuulutuksella 27.5.2021.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot eri viranomaistahoilta.

Kaavaehdotus sekä rakentamistapaohjeet asetettiin nähtäville 23.9. – 26.10.2021.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunto Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

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

6. Asemakaavan kuvaus

6.1 Asemakaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaavamuutosalueeseen kuuluu kolme tonttia Kiulukadun ja Luoteisväylän välisellä alueella. Alue on osoitettu Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AKR1) ja kerrosluku on neljä. Alueen koko on 6 773m² ja tontit ovat kooltaan 2 050m², 2298m² ja 2 425m².

Rakennusoikeudeksi on kullakin tontilla määritelty 1200k-m² ja tämän lisäksi saa rakentaa porrashuoneita hisseineen ja sivukäytävineen sekä asuntojen ulkopuoleisia yhteis- ja huoneistovarastoja. Kaava mahdollistaa myös autokatosten rakentamisen tonttien väliselle alueelle, Luoteisväylän puolelle. Lisäksi kullakin tontilla saa kerrosalan lisäksi käyttää 200k-m² asukkaiden yhteistiloihin. Määräyksillä kannustetaan yhteistilojen rakentamiseen.

Kerrosalasta 20% on mahdollista käyttää lähipalveluita varten.

Tonteille kuljetaan Kiulukadun kautta ja Luoteisväylän puolelle ei ole mahdollista osoittaa liittymiä. Myös maanalaisten pysäköintiratkaisujen käyttämiseen kannustetaan, sillä maanalaisia pysäköintihalleja tai -katoksia ja -talleja saa rakentaa rakennusoikeuden sitä estämättä. Maanalaisiin tiloihin voidaan sijoittaa myös varasto- ja kiinteistötekniisiä tiloja. Autopaikkoja on rakennettava yksi paikka 70 asuntokerrosalaneliömetriä kohti.

Alueen Luoteisväylän ja Metsotien puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30dBA ja lisäksi leikki- ja oleskelualueet on suojattava liikennemelulta. Myös parvekkeet ja asuntoihin välittömästi liittyvät ulkotilat on suojattava melulta.

Rakentamistapaohjeissa määritellään asuintilojen alimmaksi mahdolliseksi lattiakorkeudeksi +2.75 (N2000).

Rakennusten, rakenteiden ja aitojen avulla tulee rajata selkeä rakennusalan rajojen suuntainen kokonaisuus. Aidan tulee olla pääosin yhden kerroksen korkuinen ja puurakenteinen. Aitaan saa tehdä aukkoja. Aidan rakenteet on tehtävä riittävän vakaiksi, tarvittaessa paalutettava.

Rakentamistapaohjeiden määräyksillä tavoitellaan Papinpellon alueelle yhtenäistä, rajatuista rakennusalueista koostuvaa kaupunkikuvaa puiston ympärillä ja samalla mahdollistetaan melulta suojatut leikki- ja oleskelualueet.

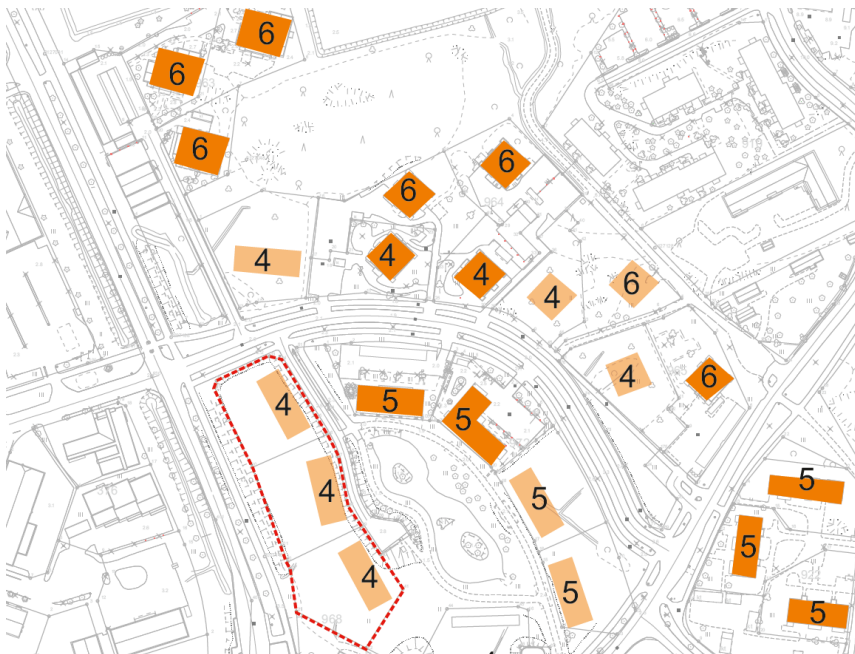
6.2 Suhde maakunta- ja yleiskaavaan

Asemakaavamuutos on maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen.

Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen tavoitteet on varmistettu yleiskaavatasolla ja toteutettu laajempaa aluekokonaisuutta koskevassa aikaisemmassa asemakaavassa. Tällä asemakaavamuutoksella ei vaikuteta maakuntakaavan tavoitteisiin, mm. viher- tai virkistysverkkoon ja suunnittelussa on otettu huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet.

6.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tonttien nykyistä tehokkaampi käyttö, sallimalla kolmen kerroksen sijasta neljäkerroksisten asuinkerrostalojen rakentaminen. Rakennusoikeus lisääntyy kullakin tontilla 100k-m², eli yhteensä 300k-m².



Merkittävimmät muutokset nykyiseen asemakaavan verrattuna koskevat kaupunkikuvaa, maisemaa ja alueen silhuettia. Lähialueen kerrosluvut, sekä toteutuneissa rakennuksissa että

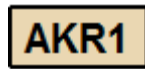
asemakaavojen määrittelemät, on esitetty yllä olevassa kuvassa ja tämän perusteella voidaan todeta, että nykyistä asemakaavaa korkeampi massa muodostaa tasapainoisen kokonaisuuden Metsotien varren kerrostalojen kanssa ja rajaa selkeämmin Luoteisväylää. Myöskään alueen sisälle jäävän lähivirkistysalueen arvo ei heikkene yhdestä lisäkerroksesta.

Ilmastovaikutukset

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä ilmastovaikutuksia, sillä muutokset nykyiseen asemakaavaan ovat suhteellisen pieniä.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta		
Yhdyskuntarakenne	Hankkeella ei ole oleellista vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.	0
Julkiset palvelut	Alueella ei ole julkisia palveluja.	0
Yksityiset palvelut	Hanke mahdollistaa lähipalvelut, samoin kuin aikaisempi kaava.	0
Työpaikat, elinkeinotoiminta	Ei oleellista vaikutusta.	0
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta		
Kaupunkikuva	Luoteisväylän varteen sijoittuva rakennusmassa on yhtä kerrosta korkeampi, mikä tukee katutilan kaupunkimaisuutta.	+
Vaikutukset luontoon ja maisemaan / muutoksen suunta		
Luonnonolot	Ei vaikutusta	-
Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen / muutoksen suunta		
Liikenne	ei vaikutusta	0
Yhdyskuntatekninen huolto	Ei vaikutusta yhdyskuntatekniseen huoltoon.	0
Vaikutukset talouteen / muutoksen suunta		
Kaavatalous	Ei oleellista vaikutusta kaavatalouteen.	0
Vaikutukset terveyteen / muutoksen suunta		
Ympäristöhäiriöt	Ei vaikutusta.	-
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin / muutoksen suunta		
Sosiaalinen ympäristö	Ei muutosta sosiaaliseen ympäristöön.	0
Vaikutukset kulttuuriin / muutoksen suunta		
Rakennussuojelu	Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia arvoja.	0

6.4 Asemakaavamerkinnät ja –määräykset



Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Porrashuoneita hisseineen ja sivukäytävineen sekä asuntojen ulkopuoleisia yhteis- ja huoneistovarastoja saa rakentaa rakennusoikeuden sitä estämättä.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

9

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

968

Korttelin numero.

1200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

pl20%

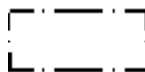
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusallalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää lähipalveluita varten.

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+yht200

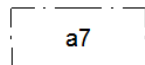
Luku osoittaa neliömetreinä, kuinka paljon saa kerrosalaneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää asukkaiden yhteistiloihin.



Rakennusala.

hule4

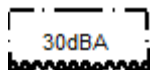
Rakennuslupaprosessin yhteydessä on esitettävä erillinen sade-, sulamis- ja pintavesien johtamissuunnitelma.



Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa autokatoksia tontin rakennusoikeuden sitä estämättä.

a4

Merkinnällä varustetulla alueella saa rakentaa maanalaisia pysäköintihalleja tai -katoksia ja -talleja rakennusoikeuden sitä estämättä. Maanalaisiin tiloihin voidaan sijoittaa myös varasto- ja kiinteistötekniisiä tiloja.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.



me1

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Leikki- ja oleskelualueet on suojattava liikennemelulta.

as1ap/70m²

Merkintä osoittaa kuinka monta asutokerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

1pp/40
m²

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi säältä suojattu polkupyörien käyttöä palveleva pyöräpaikka.

ek7

Merkinnällä varustetulla alueella on noudatettava kaavakartan yhteydessä olevia rakentamistapaohjeita.

RAKENTAMISTAPAOHJEET:

Rakennusten, rakenteiden ja aitojen avulla tulee rajata selkeä rakennusalan rajojen suuntainen kokonaisuus. Aidan tulee olla pääosin yhden kerroksen korkuinen ja puurakenteinen. Aitaan saa tehdä aukkoja. Aidan rakenteet on tehtävä riittävän vakaiksi, tarvittaessa paalutettava.

Parvekkeet ja asuntoihin välittömästi liittyvät ulkotilat on suojattava melulta.

Asuintilojen alin mahdollinen lattiankorkeus on +2.75 (N2000).

6.5 Nimistö

Kaavalla ei anneta uusia nimiä.

7. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman.

* * *

Kaavatyöhön ovat osallistuneet kaavoitusavustaja Suvi Rosendahl ja kaavoitusarkkitehti Outi Virola.

Raumalla 9.11.2021

Outi Virola
kaavoitusarkkitehti

Raumalla
Rauman kaupunki / kaavoitus

Juha Eskolin
kaavoitusjohtaja

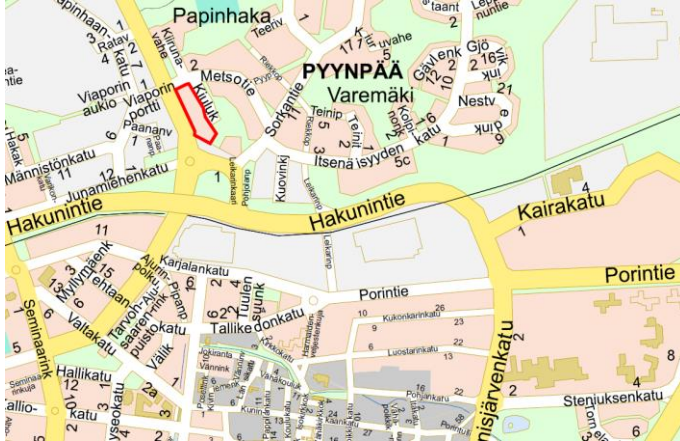
Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm				
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi		Papinpelto-Kiulukatu				
Kunta	RAUMA	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	684	Kunnan kaavatunnus		09-026		
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm		26.03.2020		
Kaava-alueen pinta-ala	0,68	Uusi ak:n pinta-ala				
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala				
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm	Lomarak.paikkojen lkm			
	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	0,6773	100,0	4200	0,62		300
A yhteensä	0,6773	100,0	4200	0,62	0,0000	300
P yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
Y yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
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	0,0000	0,0	0		0,0000	0
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		0,0000	0
Rakennussuojelu						
	Suojeltujen rak. lkm		Suojeltujen rak. k-m ²		Suojeltujen rak. muutos lkm _±	k-m ² _±
Suoj.rak. yht.	0		0		0	0
asemakaava	0		0		0	0
muu	0		0		0	0

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus		0		
Asemakaavan tietojen täyttölomake 2/4		Täyttämispvm		00.01.1900		
Asemakaavan tunnistetiedot						
Asemakaavan nimi		Papinpelto-Kiulukatu				
		0				
		0				
Kunta	RAUMA	Ayk:n kaavatunnus	0			
Kuntanumero	684	Kunnan kaavatunnus	09-026			
Hyväksymispvm	00.01.1900					
Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Aluevar. yhteensä	0,6773	100,0	4200	0,62		300
A yhteensä	0,6773	100,0	4200	0,62	0,0000	300
AKR1	0,6773	100,0	4200	0,62	0,0000	300
P yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
Y yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
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	0,0000	0,0	0		0,0000	0
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

Rauman kaupunki / kaavoitus

Asemakaavamuutos Papinpelto-Kiulukatu AK 09-026

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.1.2021



Suunnittelualueen raja-osa opaskartalla.

Aloite

Mangrove Oy jätti anomuksen korttelin 968, tonttien 4, 5 ja 6 asemakaavan muuttamisesta 1.2.2020. Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on tehnyt päätöksen asemakaavamuutokseen ryhtymisestä 25.2.2020 (14§). Alue on kaupungin omistuksessa, mutta kyseiset tontit on varattu Mangrove Oy:lle 31.12.2021 asti.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Papinpellon alueella, Kiulukadun ja Luoteisväylän välisellä alueella.

Suunnittelutilanne

Satakunnan maakuntakaavassa ja vaihemaakuntakaavassa 2 alue on osoitettu Taajamatoimintojen alueeksi (A). Yleiskaavassa 2030 (hyväksytty 25.3.2019) alue on osoitettu uudeksi asuinalueeksi (A). Uusilla asuinalueilla tulee ottaa huomioon riittävien virkistysalueiden määrä sekä hyvät virkistysyhteydet. Uusien asuinalueiden tulee kytkeytyä luontevasti olemassa olevaan rakenteeseen. Alueella on huomioitava mahdolliset tulvariskit.

Keskustan osayleiskaavassa alue on osoitettu uudeksi kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi (AK).

Alueella on voimassa 4.3.2013 hyväksytty asemakaava (AK09-020), jossa alue on osoitettu Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AKR1). Suurin sallittu kerrosluku on kolme ja rakennusoikeudeksi on määritetty kullakin tontilla 1 100k-m². Tämän lisäksi jokaisella tontilla saa kerrosalaneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää asukkaiden yhteistiloihin 200k-m². Porrashuoneita hisseineen ja siivokäytävien sekä asuntojen ulkopuoleisia yhteis- ja huoneistovarastoja ja pysäköintihalleja tai -katoksia ja -talleja saa rakentaa rakennusoikeuden sitä estämättä.

Kaavan tavoitteet

Tavoitteena on tutkia yhden lisäkerroksen ja vähäisen lisärakennusoikeuden mahdollisuutta Luoteisväylän varrelle sijoittuvilla tonteilla. Alueella on vuonna 2013 hyväksytty asemakaava, joka on osittain rakentunut ja sen tavoitteet kaupunkikuvaltaan yhtenäisestä kokonaisuudesta koskevat edelleen myös tätä kaavamuutosaluetta.

Vaikutusten arviointi

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi esittää muutoksia

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehdään, kun uutta kaavaa tai kaavamuutosta aletaan suunnitella. Sillä kerrotaan kaupunkilaisille, mitä aluetta työ koskee, miten työhön voi vaikuttaa, mikä on kaavatöiden aikataulu, miksi kaava tehdään ja miten kaavan vaikutuksia selvitetään. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarpeen mukaan täydentää. Toivomukset suunnitelmaan tehtävistä muutoksista esitetään kaavoitusosastolle (yhteystiedot löytyvät tästä lehdestä). Toivomukset on selkeintä esittää kirjallisesti mahdollisimman pian. Mitä varhaisemmassa vaiheessa esitykset tehdään, sitä helpompi ne on ottaa huomioon.

Lisätietoja:

Rauman kaupunki Kaavoitus	Kanalinranta 3 26100 Rauma	www.rauma.fi
Kaavoitusarkkitehti Outi Virola	puh.044 793 3672	kaavoitus@rauma.fi
Kaavoitusavustaja Suvi Rosendahl	puh. 041 730 0499	kaavoitus@rauma.fi

Kaavoitusjaosto

Jari Laiho, puheenjohtaja	Tomi Suvanto, toimialajohtaja, esittelijä
Helena Ollila, varapuheenjohtaja	Johanna Luukkonen, kaupunginjohtaja
Pasi Alonen, jäsen	Juha Eskolin, kaavoitusjohtaja, sihteeri
Sari Seimela, jäsen	
Lida Lampi, jäsen	

Aikataulu	Talvi 2021	Kevät 2021	Syksy 2021	
Vaiheet Tiedottaminen osallisille	Aloitukset	Luonnos nähtävillä 14 päivää	Ehdotus nähtävillä 30 päivää	Hyväksyminen kaupun- ginvaltuustossa
Kaupunkilaiset ja muut kiinnostuneet	Vireilletulokuulutus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaava-alueeseen rajoittuvien tonttien ja lähiym- päristön maanomistajat ja maanvuokralaiset	Vireilletulokuulutus	Kuulutus kirjeenä	Kuulutus	Kuulutus
Tekninen toimiala: toimialajohtaja, kaupunginge- odeetti, tilapalvelu- ja liikelaitosjohtaja, kunnal- listekniikan johtaja, suunnittelupäällikkö, viher- aluepäällikkö, rakennustarkastaja, ympäristön- suojelupäällikkö Sivistystoimiala: toimialajohtaja Sosiaali- ja terveystoimiala: toimialajohtaja Kaupunkikehitysjohtaja Rauman Vesi	OAS tiedoksi ja komment- teja varten	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Aluepalopäällikkö	OAS tiedoksi	Kommentti	Kuulutus	Kuulutus
Tekninen valiokunta	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Kuulutus
Ympäristö- ja lupalautakunta				
Terveystoimialan viranomaiset	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Kuulutus
Satakunnan Museo	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Satakuntaliitto	OAS tiedoksi	Lausunto	Lausunto	Tiedoksi
Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY				
Rauman Energia Oy DNA Oy	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Tiedoksi
Rauman Ikäihmisten neuvosto	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Rauman Nuorisovaltuusto.				
Rauman Vammaisneuvosto				
Lehdistö	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaupunkilaisen vaikutusmahdollisuudet	Mielipide OAS:sta Ehdotuksia kaavaa varten	Kirjallinen mielipide luonnoksesta	Kirjallinen muistutus ehdotuk- sesta	

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

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

OAS = Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Lähtettäjä: Elo Riikka (ELY) <riikka.elo@ely-keskus.fi>
Lähetetty: torstai 24. kesäkuuta 2021 10:57
Vastaanottaja: Kaavoitus
Kopio: Nymander Susan (ELY)
Aihe: Kannanotto kaavan valmisteluaineistosta, Papinpelto-Kiulukatu asemakaavan muutos, AK 09-026, Rauma

Viite: lausuntopyyntö 26.5.2021

ELY-keskuksen kannanotto kaavan valmisteluaineistosta, Papinpelto-Kiulukatu asemakaavan muutos, AK 09-026, Rauma

Nykyisten valtakunnallisten, seudullisten että paikallisten linjausten ja strategioiden mukaisesti tulee maankäytön suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteiden parantamiseen ja houkuttelevuuteen erilaisten tavoitteiden saavuttamiseksi.

Asemakaavassa tai kaavaselostuksessa ei ole esitetty pyöräpysäköinnin toteutusvelvoitetta. Laadukkaalla pyöräpysäköinnillä tuetaan pyöräillen tehtyjen matkojen lisääntymistä. Pyöräpysäköinnin toteutuksesta määrääminen määrällisesti ja laadullisesti jo asemakaavavaiheessa johtaa todennäköisemmin laadukkaiden pyöräpysäköintipaikkojen toteutukseen ja edelleen siistiin ja jäsentyneeseen pysäköintiin ja toisaalta kulkutapamuutokseen.

Ohjeita ja esimerkkejä pyöräpysäköintivelvoitteen määrittämiseksi määrällisesti ja laadullisesti löytyy mm. Väyläviraston ohjeita 18/2020: Pyöräliikenteen suunnittelu, s.194 (https://julkaisut.vayla.fi/pdf11/vo_2020-18_pyoraliikenteen_suunnittelu_web.pdf) tai pyöräliikenteen suunnitteluohjeesta: <https://pyoraliikenne.fi/pyorapysakoinnin-suunnitteluohje/#pysakointitarpeen-maarittely>. Suuntaa antavana esimerkkinä voi tarkastella vaikka Turun kaupungin pysäköinnin mitoitusohjetta: https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files/pysakoinnin_mitoitusohje_2021.pdf.

Riikka Elo
yli tarkastaja
puh. +358 295 022 021
riikka.elo@ely-keskus.fi

Alueidenkäytön yksikkö
Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Itsenäisyydenaukio 2, 20800 Turku
PL 523, 20101 Turku

Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu. Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi.

190 §

Kaavalausunto: Papinpelto-Kiulukatu AK 09-026

Tekninen valiokunta 190 § 14.9.2021

Asian esittely

Suunnittelupäällikkö Pajuoja Riikka 9.9.2021:

Kaavoitus on pyytänyt teknisen valiokunnan lausuntoa asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheesta. Asemakaavan aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: <https://www.rauma.fi/09-026-papinpelto-kiulukatu/>
Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia yhden lisäkerroksen ja vähäisen lisärakennusoikeuden mahdollisuutta Papinpellon Luoteisväylän varrelle sijoittuvilla tonteilla.

Aluepalvelut

Aluepalvelut on ollut mukana asemakaavamuutoksen laatimistyössä, eikä sillä ole huomautettavaa kaavan sisältöön.

Kiinteistö ja mittausoimi

Maankäyttöinsinööri Asikainen Ari-Pekka 9.9.2021:

Kiinteistö- ja mittausoimi on varannut Mangrove Oy:lle kaavamuutosalueen tontit 31.12.2021 asti. Tontit vuokrataan toimijalle, kun asemakaava on saanut lainvoiman ja toimijalla on tosiasiallinen mahdollisuus lähteä toteuttamaan kohteita. Kiinteistö- ja mittausoimella ei ole kommentoitavaa kaavasisältöön.

Ehdotus

Suunnittelupäällikkö Pajuoja Riikka 9.9.2021:

Tekninen valiokunta päättää saattaa kaavoittajan tietoon yllä mainitut asiat. Teknisellä valiokunnalla ei ole kaavaehdotukseen huomautettavaa.

Päätösehdotus

Vs. toimialajohtaja Hyvärinen Juha 9.9.2021:

Tekninen valiokunta toteaa, ettei asemakaavaehdotuksesta ole huomautettavaa ja päättää hyväksyä suunnittelupäällikön ehdotuksen.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietojen antaja

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

Lähettilä: Valkama Päivi (ELY) <paivi.valkama@ely-keskus.fi>
Lähetetty: tiistai 26. lokakuuta 2021 16:06
Vastanottaja: Kaavoitus
Aihe: Kannanotto Papinpelto-Kiulukatu asemakaavan muutosehdotukseen (AK 09-026), VARELY/319/2021

Viite: lausuntopyyntö 21.9.2021

Varsinais-Suomen ELY-keskus ei anna 3.9.2021 päivistä kaavaehdotuksesta lausuntoa, mutta toteaa kaavahankkeeseen liittyen seuraavaa:

ELY-keskus on antanut kaavan luonnosvaiheessa 24.6.2021 kannanoton liittyen liikennekysymyksiin (kävely ja pyöräily). Ehdotusvaiheessa ei ELY-keskuksella ole liikenteen osalta enää kommentoitavaa.

Pilaantuneiden maiden osalta ELY-keskus toteaa, että kaava-alueella sijaitsee yksi Maaperän tilan tietojärjestelmään merkitty kohde, jonka lajiluokaksi on merkitty ”Ei puhdistustarvetta”. Kyseisen kohteen maaperä on puhdistettu massanvaihdytyöllä 28.3.2018-6.4.2020. Varsinais-Suomen ELY-keskus on 28.1.2021 antanut lausunnon maaperän puhdistustyöstä. Lausunnossa katsottiin, että maaperä on puhdistettu kohdetta koskevan puhdistamispäätöksen mukaisesti eikä kohdealueen tai maa-ainesten käyttöä ole tarvetta rajoittaa.

Nämä kommentit on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen ympäristönsuojeluyksikön ja L-vastualueen kanssa.

yst.terv.

Päivi Valkama
Ylitarkastaja/Överinspektör
paivi.valkama@ely-keskus.fi
0295 023 022, vaihde 0295 022 500
Alueiden käytön yksikkö / Enheten för områdesanvändning
Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Yrjönkatu 20, 28100 Pori
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland, Yrjönkatu 20, PL 266, 28100 Pori
www.ely-keskus.fi/varsinais-suomi
ELY-keskus Facebookissa

Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu. Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi.

Detta meddelande är endast avsett för den person eller sammanslutning som meddelandet hör till. Meddelandet kan innehålla konfidentiell information. Du har inte rätt att läsa meddelandet om det har skickats till dig av misstag. Meddela avsändaren och radera meddelandet från din brevlåda i detta fall.

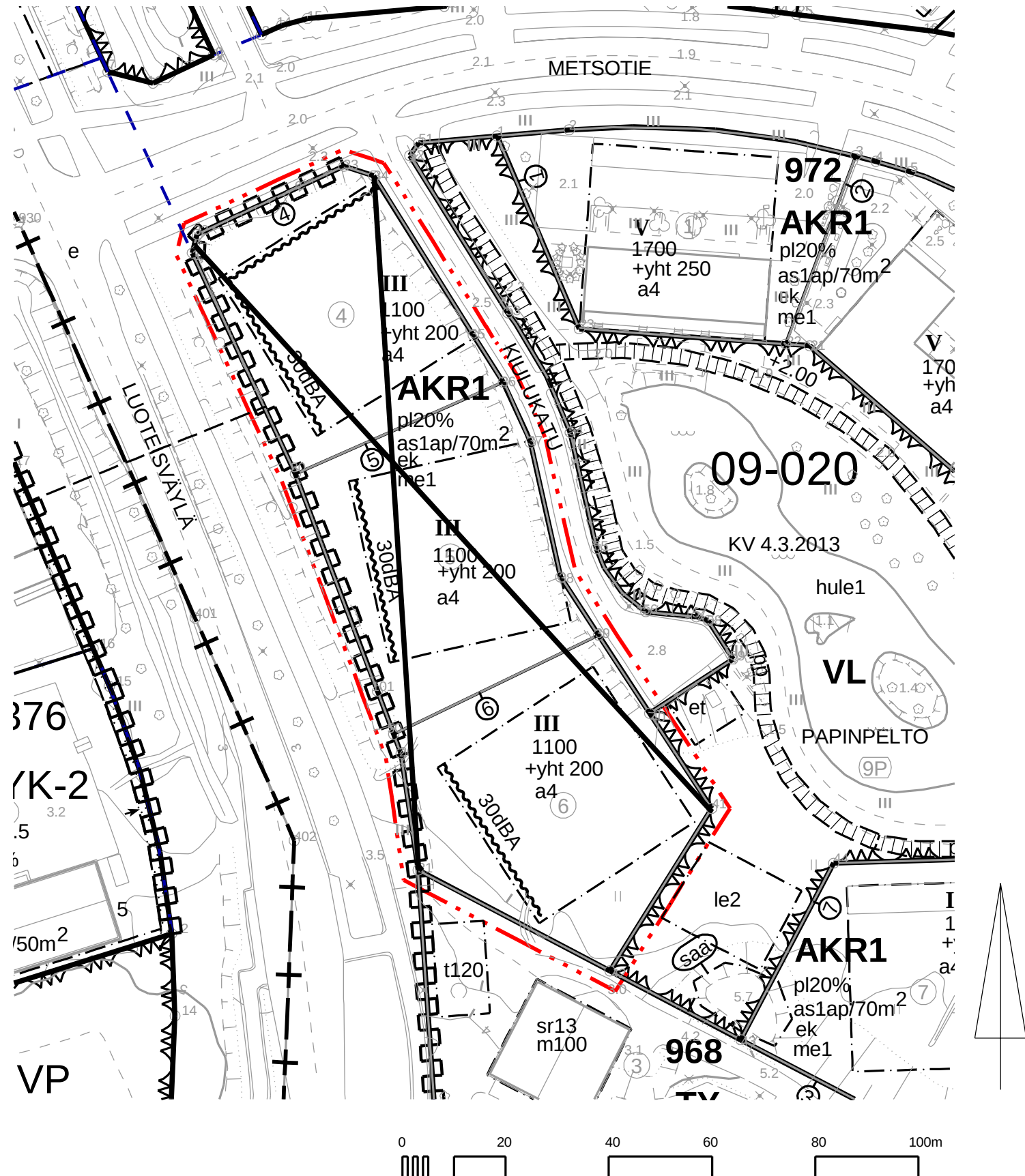
HAVAINNEKUVA 20.5.2021

~~AK 09-026~~

~~9.2.2021~~



POISTETTAVA KAAVA



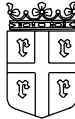
A00202

AKR1

Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Porrashuoneita hisseineen ja sivukäytävineen sekä asuntojen ulkopuoleisia yhteis- ja huoneistovarastoja saa rakentaa rakennusoikeuden sitä estämättä.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

RAUMAN KAUPUNKI			TEKNINEN VIRASTO / KAAVOITUS		
			POISTUVA ASEMAKAAVA PAPINPELTO-KIULUKATU		
KAUPUNGINHALLITUS	KAUPUNGINVALTUUSTO	YMPÄRISTÖKESKUS	VOIMAANTULO	MITTAKAAVA 1:1000	Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK22 Korkeusjärjestelmä: N2000
SUUNNITTELU			PIRTÄJÄ		PÄÄVÄS
POHJAKARTTA ON JHS185 2.5.2014 MUKAINEN					
TÄMÄ KARTTA ON OLLUT NÄHTÄVILLÄ RAUMAN KAUPUNGIN TEKNISSÄ VIRASTOSSA					
TÄMÄ KARTTA ON RAUMAN KAUPUNGINVALTUUSTON / KAUPUNGINHALLITUKSEN					KAAVATUNNUS 09-026
PÄÄTÖKSEN / § MUKAINEN KAUPUNGINSIHTTEERI / KAUPUNGINLÄKIMIES					