

Rauman kaupunki

Asemakaavan muutos Petäjäs

AK 34–001

- Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 20.2.2020 päivättyä asemakaavakarttaa.
- Asemakaavamuutoksen tavoitteena on määritellä alueen käyttötarkoitukset vastaamaan nykyistä tilannetta, osoittaa alueen erilaiset suojeluarvot, virkistysalueet ja reitistöt sekä vapaat ranta-alueet.



Kaava-alueen sijainti on osoitettu punaisella katkoviivalla kartalle.

Asemakaavan muutos koskee:

Rauman kaupungin

3. kaupunginosan korttelia 380 sekä
puisto-, venesatama- ja loma-alueita
sekä katu- ja vesialuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Rauman kaupungin

34. kaupunginosan korttelit 3401–... 3418,
virkistys-, suojelu- ja suojaviheraluetta sekä
venevalkama-, vesi- ja katualuetta.

SITOVA TONTTIJAKO:

(684-)34-3401-1, 34-3402-1, 34-3403-1, 34-3404-1, 34-3405-1, 34-3406-1, 34-3407-1, 34-3408-1,
34-3409-1...3, 34-3410-1, 34-3411-1, 34-3412-1 ja -2, 34-3413-1, 34-3414-1, 34-3415-1, 34-3416-
1 ja -2, 34-3417-1 ja 34-3418-1.

Kaavan laatija:

Rauman kaupunki tekninen toimiala / kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Outi Virola

Kanalinranta 3

26100 Rauma

Puh. 044 793 3672

Vireilletulo: kuulutus 6.3.2019

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto

Sisällysluettelo:

1	Lähtökohdat.....	6
1.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
1.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
1.1.2	Historiaa.....	6
1.1.3	Luonnonympäristö.....	10
1.1.4	Arkeologia.....	12
1.1.5	Rakennettu ympäristö.....	13
1.1.6	Melu.....	14
1.1.7	Pilaantuneet maa-alueet.....	15
1.1.8	Vesialue.....	15
1.1.9	Maanomistus.....	3
1.2	Suunnittelutilanne.....	11
1.2.1	Maakuntakaava.....	11
1.2.2	Yleiskaavat.....	15
1.2.3	Asemakaava.....	17
1.2.4	Rakennusjärjestys.....	20
1.2.5	Pohjakartta.....	20
2	Asemakaavan muutoksen tavoitteet.....	21
2.1	Asemakaavamutoksen tavoitteet.....	21
2.2	Tavoitteiden suhde ylemmän asteen kaavoihin.....	21
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	22
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	22
3.2	Suunnittelun vaiheet.....	22
3.2.1	Aloitutus.....	22
3.2.2	Asemakaavaluonnos.....	23
3.2.3	Asemakaavaehdotus.....	23
3.2.4	Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö.....	24
4	Asemakaavan kuvaus.....	26
4.1	Kaavan rakenne.....	26
4.2	Korttelialueet ja mitoitus.....	26
4.3	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	27
5	Nimistö.....	32
6	Kaavan vaikutukset.....	33
7	Asemakaavan toteutus.....	36
7.1	Asemakaavan toteutus.....	36

Liiteasiakirjat:

1. Tilastolomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Luonnosvaiheen lausunnot ja vastineet
4. Kooste mielipiteistä ja vastineet
5. Ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet
6. Muistutus ja vastine
7. Luontoarvot –koostekartta
8. Korjaustapaohjeet
9. Poistuva asemakaava
10. Asemakaavakartta

Selvitykset:

1. Rauman Petäjäksi luontoselvitys 2012. Ahlman, S. Ahlman Konsultointi ja suunnittelu
2. Fåfånga-Petäjäns maisematarkastelu 2012 WSP Oy
3. Rauman Petäjäksi pystykirurukannus- ja pikkuapolluoluvely 2017. Ahlman, S. Ahlman Group Oy
4. Rauman Petäjäksi alueen rakennusinventuuti sekä maisemahistoriallinen selvitys 2017. Satakunnan Museo, Olli Joukio
5. Ympäristömeluvely kaavoitusta varten, Petäjäksi alue 2019, Promethor Oy

Tiivistelmä

Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalueena on Petäjäksi alue. Petäjäksi on pääosin virkistyskäytössä oleva alue keskustan luoteispuolella, meren rannalla ja sataman pohjoispuolella. Alueelta on matkaa ydinkeskukseen noin 2km.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on määritellä alueen käyttötarkoitukset vastaamaan nykyistä tilannetta, osoittaa alueen erilaiset suojeluarvot, virkistysalueet ja reitistöt sekä vapaat ranta-alueet.

Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitusjaosto päätti 18.12.2018 (KVJ 132 §), että Petäjäksi asemakaavamuutokseen ryhdytään.

Vireilletulo kuulutettiin 6.3.2019. Petäjäksi asemakaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä tavoitteiden pohjalta laadittu alustava rakennemalli olivat nähtävillä 8.3. – 8.4.2019. Rakennemallista saatiin kaksi mielipidettä.

Asemakaavan muutosluonnos (AK 03–092, KVJ 27.8.2019) oli nähtävillä 6. – 30.9.2019. Asemakaavamuutoksesta jätettiin luonnosvaiheessa kaksi mielipidettä. Kaavaluonnoksesta pyydettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyt lausunnot ja kommentit.

Asemakaavan muutosehdotus (AK 34–001, KVJ 10.12.2019) oli nähtävillä 9.1. – 12.2.2020. Asemakaavamuutoksesta jätettiin ehdotusvaiheessa yksi muistutus. Asemakaavamuutoksen ehdotuksesta pyydettiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Satakunnan Museon, Satakuntaliiton, Museoviraston ja Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunnot.

Kaavoitusjaosto hyväksyi kokouksessaan 25.2.2020 §17 Petäjäksi asemakaavamuutoksen ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen laaditut vastineet, hyväksyi asemakaavamuutoksen ehdotuksen (AK 34–001) ja korjaustapaohjeet sekä asetti kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville.

Petäjäksi asemakaavamuutoksen kaavaehdotus 2 ja korjaustapaohjeet (AK 34-001) olivat nähtävillä 27.2. – 15.4.2020. Kaavaehdotuksesta 2 ei saatu yhtään muistutusta.

Kaavaehdotuksesta 2 pyydettiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Satakuntaliiton ja Satakunnan Museon lausunnot. Kaikki ilmoittivat, että eivät lausu kaavaehdotuksesta 2.

Asemakaava

Asemakaavassa alue on osoitettu pääasiassa virkistysalueeksi. Alueen olemassa olevat lomarakennukset sijoittuvat lomarakennusten korttelialueelle ja merkittävä osa niistä on osoitettu suojeiluiksi. Venetelakka ja venevarastoalueet on osoitettu venevalkama-alueeksi.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavamuutoksella lähinnä todennetaan nykyinen olemassa oleva tilanne, joten asemakaavan toteuttaminen ei näy suoraan konkreettisina muutoksina.

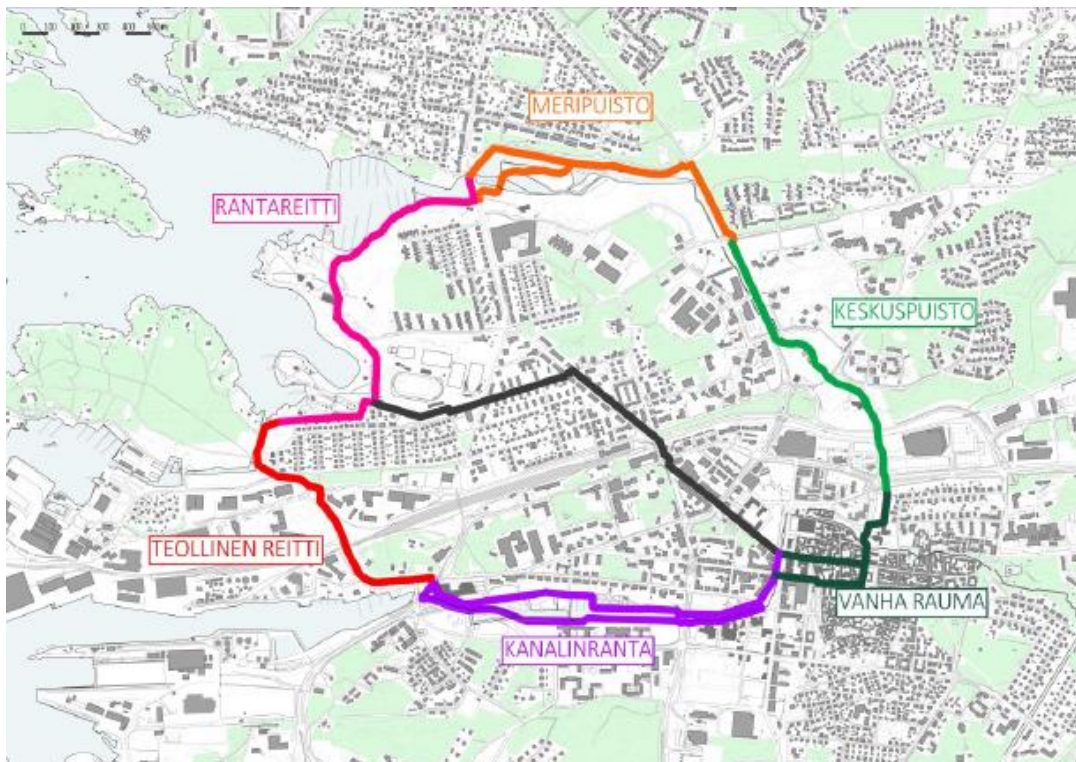
1 Lähtökohdat

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee keskustan luoteispuolella meren rannalla.

Petäjäksen alue on virkistyskäytössä ja se on tärkeä osa koko kaupungin viher- ja virkistysverkkoa. Alue liittyy myös Fåfängan ja Poroholman muodostamaan virkistyskokonaisuuteen. Petäjäs on merkittävä paitsi kuntalaisten virkistysalueena myös matkailun kannalta ja eri yhteyksissä onkin pyritty kehittämään keskustan ja meren välisiä yhteyksiä ja reittejä, jotta alue olisi helpommin saavutettavissa. Alueelta on keskustaan noin 2km



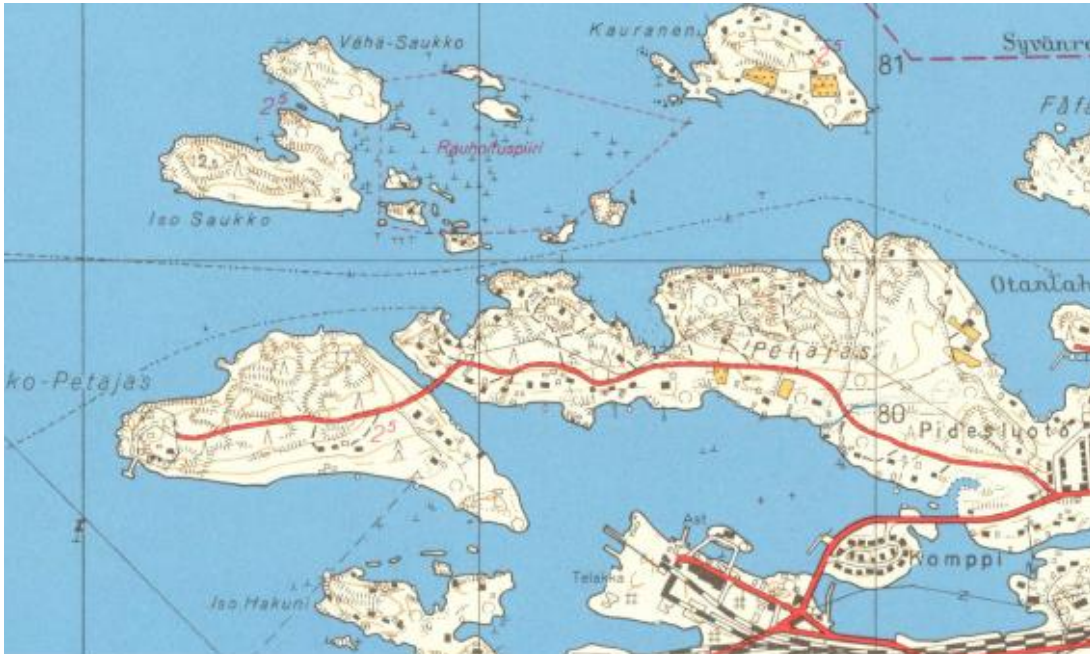
Kuva: Ote Yleiskaava 2030 selvityksestä: Merellinen kaupunkireitti (Sito Oy 2016).

1.1.2 Historiaa

Alueen historiaa on kuvattu Petäjäksen rakennusinventoinnissa 2017:

”Petäjäsluodot sekä Pidesluoto olivat vielä 1800-luvulla erillisiä saaria. Osittain ilmeisesti sekä maantäytön että rannansiirtymän seurauksena sekä Pidesluoto että Ensimmäinen ja Toinen Petä-

jäs ovat kasvaneet kiinni toisiinsa ja mantereeseen. Kolmas Petäjäs säilyi erillisenä saarena aina satama- ja telakka-alueen laajentamiseen asti 1970-80-lukujen taitteessa. Ilmeisesti Toiseen Petäjäkseen on päässyt kulkemaan jalan polkua pitkin jo 1800-luvun loppupuolella.



Kartta Petäjäksi alueesta vuodelta 1962. Alue oli vielä tässä vaiheessa perinteisenä huvila-alueena. Petäjäksiennien alueella huviloita oli tiheään sekä etelä- että pohjoisrannalla. Myös kolmannessa Petäjäksiessä oli vielä huviloita. (Kartta Maanmittauslaitos).

Raumalle syntyi huvila-asutusta 1800-luvun loppupuolelta alkaen. Vuonna 1877 Rauman ympäristön saaria ryhdyttiin vuokraamaan porvaristolle. Sen jälkeen, kun alun perin laidunkäyttöön tarkoitetuille palstoille annettiin 25 vuoden vuokraoikeus, alkoivat käyttöoikeuden haltijat rakentaa niille kesähuviloita. Rauman vanhimmat huvilat valmistuivat 1800-luvun loppupuolella kaupungin lähistölle Poroholman ja Petäjäksi alueelle. Petäjäksiin valmistui huviloita 1880-luvulta lähtien varsinkin suojaisemmalle eteläpuolelle, mutta alueen täyttyessä 1900-luvun puolella myös karummalle pohjoisrannalle. Kaupunki, joka oli siis vuokrannut tontit, kielsi ehdottomasti huviloiden ympärivuotisen käytön.

Ensimmäinen maailmansodan aikana Raumalle tuli satoja Venäjän armeijan sotilaita ja tämä mulisti myös Petäjäksi aluetta, jota ryhdyttiin linnoittamaan. Tästä linnoittamisesta ja alueella vielä olevista linnoituslaitteista tarkemmin raportin lopussa. Linnoitustöistä huolimatta kesäasukkaat saivat ilmeisesti käyttää huviloitaan melko vapaasti. Jokainen 15 vuotta täyttänyt tarvitsi kuitenkin hankkia komendantilta asianmukaisen luvan. Venäläiset pioneerit rakensivat Toisen ja Kolmannen

Petäjäksen väliin ensimmäisen kävelysillan vuonna 1915, joka 1930-luvulla korvattiin kaupungin rakentamalla auton kantavalla sillalla.

Vuonna 1945 Petäjäksen eteläpuolelle syntyi telakka, kun Karjalan Kannakselta siirtyneet koivistolaiset merikapteenit Filip Hollming ja Hugo Pöntynen sekä laivanrakentaja Kaarlo Pulli ja puuasiantuntija August Mannonen perustivat Korkeakariin heille vuokratulle alueelle laivavarvin, jossa ryhdyttiin valmistamaan sotakorvauskuunareita. Myöhemmin sekä telakka että satama kaipasivat lisää tilaa. Jo 1960-luvulla oli ensimmäistä kertaa otettu esille irtolastisataman rakentaminen Kolmanteen Petäjäkseen. Vuoden 1961 Rauman yleiskaavassa myös Ensimmäisen ja Toisen Petäjäksen etelärannalle esitettiin teollisuuskortteleita. 1970-luvulle tultaessa vaatimukset Iso-Hakunin ja Kolmannen Petäjäksen saamisesta teollisuuden käyttöön kasvoivat ja myös kaupungin johto tuki tätä luonnonsuojelijoiden protestoidessa voimakkaasti. Vuonna 1977 hyväksyttiin muun muassa sataman aluetta koskenut yleiskaavamuutos. Valtuusto hyväksyi suunnitelmat vuonna 1979 ja käynnisti työt vuonna 1980. Kolmanteen Petäjäkseen ryhdyttiin rakentamaan uusia laitureita. Lisäksi valtio rakennutti Kolmanteen Petäjäkseen korkeat viljasillot. Laajennustyöt alkoivat valmistua 1980-luvun loppuun mennessä.

Sataman laajentaminen Iso-Hakuniin ja Kolmanteen Petäjäkseen tuli merkitsemään ympäristön täydellistä muuttumista. Kolmannen Petäjäksen huvilat ja ensimmäisen maailmansodan aikaisen puolustuslaitteet hävisivät. Samalla näkymä Toisen ja Kolmannen Petäjäksen välillä muuttui täysin.

Pyrkimys muuttaa alue kansanpuistoksi, johon olisi pääsy myös muilla kuin huvilanomistajilla, virisi jo varhain. Jo vuonna 1937 silloinen kaupunginjohtaja Oskar Nero oli ehdottanut kansanpuiston perustamista Petäjäisiin, mutta hanke ei vielä tuolloin saanut tuulta alleen. Vuoden 1969 yleiskaavassa ensimmäisen ja toisen Petäjäksen teollistamisaikeista oli luovuttu ja ne oli merkitty kokonaan puistoksi. Vuonna 1975 järjestettiin kaavaillusta kansanpuistoalueesta aatekilpailu Tampereen teekkareille. Ensimmäisen ja Toisen Petäjäksen aluetta ehdottiin ulkoilu- ja urheilupaikoiksi. Ehdotuksissa mainittiin muun muassa, että koko puisto tulisi ottaa julkiseen käyttöön ja huviloiden vuokra-aikaa ei enää jatkettaisi niiden umpeuduttua. Kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset olisi säilytettävä yleiseen ulkoilutoimintaan tai kerhotoimintaan ja parhaat saunat tuli säilyttää kaupungilta vuokrattaviksi saunoiksi.

Vuoden 1977 yleiskaavamuutoksessa Petäjäksen niemen etelärannalle esitettiin kahta venevalkamaa. Koska kolmas Petäjä oli varattu teollisuudelle, ehdotettiin sen korvaajaksi Saukkoja ja sinne osoitettiin ohjeellisesti myös tie. Vielä samana vuonna toteutettiin telakka- ja satama-alueen sekä kansanpuiston asemakaavan muutos, joka on inventointialueella edelleen suurelta osin voi-

massa. Kansanpuistoon kuuluneissa Ensimmäisessä ja Toisessa Petäjäksessä osoitettiin seitsemän suojeltavaksi tarkoitettua huvilaa ("Urholan", "Villa Tallbo", palstat 31a ja 31b eli Petäjäksentie 173, "Rientola", Petäjäksentie 238 ja Pidesluodon puolelta Rientolantie 4). Näistä palstalla 31a sijainnut taiteilija Jalmari Karhulan aikanaan suunnittelema ja omistama huvila tuhoutui vuonna 1982 tulipalossa. 1970-80-lukujen taitteessa erään aiemmin jo hävinneen huvilan paikalle suunniteltiin Rotary-puisto liikkeen 75-vuotisen taipaleen kunniaksi.

Vuonna 1981 toteutettiin alueella kansanpuiston käyttösuunnitelma, jonka yhteydessä myös huvilat inventoitiin pintapuolisesti. Suunnitelmassa esitettiin pienvenesatamatoimintojen lisäksi uusi nuori-soleirialue, taideleirikeskus, kesävirkestystoiminnan alue, näyttelypuisto, leikkipuisto, uimaranta, kaupungin edustussauna, työhuoneita, juhlahuoneistoja sekä ravintola. Monille huviloille ehdotettiin näitä toimintoja palvelevaa käyttöä, vaikka niillä ei olisikaan ollut suojelumerkintää. Ongelmana oli kuitenkin se, että vuokralaiset purkivat rakennuksia, eivätkä jättäneet niitä kaupungin käyttöön. Käyttösuunnitelmassa kehoitettiin myös purkamaan joitakin huviloita.

Kansanpuistohankkeen lisäksi alueelle on painetta tuonut Raumalle perinteisesti kuuluva veneilyharrastus. Venevalkamien lisäksi 1980-luvulla Petäjäksenniemen etelärannalle syntyi kookas vene säilytysalue halleineen sekä telakka. Näiden tieltä hävisi useita huviloita. Petäjäksenniemen etelärannalle syntyi näitä ajatellen uusi Leppäläntien linjaus, joka katkaisi esimerkiksi "Urholan" ja "Villa Tallbon" yhteyden rantaan.

Vuonna 1992 "Villa Tallbon" tontti muutettiin asemakaavamuutoksella liiketontiksi.

Käyttösuunnitelma päivitettiin vuonna 1998. Edelleen käyttösuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet tähtäsivät alueen käyttöön virkistysalueena. Huvilarakennuksista esitettiin kymmenelle suojelumerkintää, viiden huvilan osalta säilyminen katsottiin suotavaksi ja kahdeksan huvilan käyttö katsottiin voivan jatkua edelleen. Huvilatonttien kokoa oli tarkoitus supistaa ja rajata ne aidoin, jolloin yksityisen ja yleisen raja saataisiin näkyviin. Petäjäksentie oli tarkoitus katkaista, jolloin autolla ei kykenisi ajamaan koko alueen halki. Samalla pyrittiin lisäämään penkkejä sekä opasteita. Alueella olevat ensimmäisen maailmansodan aikaiset linnoituslaitteet oli tarkoitus pitää siistinä.

Alueen huvilatonteilla vuokrasopimusten pituudet ovat vaihdelleet. Osalla vuokra-aika on annettu eliniäksi. Vielä 1990-luvulla oli voimassa periaatepäätös, että yksityisten vuokraajien osalta vuokrasopimusta jatkettiin vain vuodeksi kerrallaan. Yhdistysten ja vastaavien hallussa olleilla tonteilla vuokra-aika saattoi olla pidempi. Vuoden vuokrasopimukset eivät kannustaneet kesäasukkaita huviloiden kunnostamiseen, vaan osa huviloista pääsi huonoon kuntoon. Vuosien 1981-1997 välissä Petäjäksen alueella päättyi kaikkiaan kymmenen vuokrasopimusta. Yhdeksässä tapauksessa myös rakennukset hävisivät. Lopulta tonttien vuokra-aika annettiin kahdeksikymmeneksi vuodeksi,

joka on nyt päättymässä. Vasta pidemmät vuokra-ajat paransivat alueen rakennuskannan tilannetta ja selittää suurelta osin jäljellä olevien huviloiden hyvän kunnon.”

1.1.3 Luonnonympäristö

Petäjäksen alue kattaa luontoselvityksen mukaan erilaisia kangasmetsätyyppejä, lehtoja ja lukuisia pihapiirejä. Alueella on myös uimaranta, kalliomuodostumia ja soistumia. Kokonaisuutena Petäjä onkin erittäin monimuotoinen alue, jossa on paikoin kulttuurivaikutusta.

Alueella on tehty luontoselvityksiä:

- Rauman Petäjäksen luontoselvitys 2012. Ahlman, S. Ahlman Konsultointi ja suunnittelu
- Rauman Petäjäksen pystykiurunkannus- ja pikkuapollonselvitys 2017. Ahlman, S. Ahlman Group Oy

Luontoselvitysten päätelmät ja tulokset:

Kasvillisuus

Petäjäksen luontotyytit ovat hyvin vaihtelevia ja monelta osin täysin luonnontilaisia. Erityisesti leimaavia ovat järeät ja iäkkäät puut sekä lukuisat rungot, joissa on koloja. Myös lahopuuta on melko paljon. Luontotyyteistä tervaleppäkorpi (kuvio 8) on luonnonsuojelulain mukainen kohde, joka tulee säilyttää koskemattomana. Myös kolme erillistä lehtoa (kuvio 12, 14 ja 15) ovat suojeltavia, sillä ne lukeutuvat metsälain (10 §) mukaisiin kohteisiin. Näiden lisäksi iäkkäät ja monimuotoiset kangasmetsät (kuva 4) suositetaan säilytettävän ennallaan, sillä ne ovat poikkeuksellisen edustavia ja arvokkaita. Myös neljä erillistä kuviota (1, 2, 5 ja 20) suositetaan säilytettävän ennallaan monimuotoisuussyistä.



Petäjäksen kuviokohtaiset rajaukset, P = pihapiirialueita, jota ei tutkittu.

Liito-oravat

Petäjäksen alueelta ei löydetty lainkaan liito-oravan jätöksiä, vaikka soveliasta elinympäristöä on rajauksella. Lajin esiintymistä ei näin ollen tarvitse huomioida lainkaan alueella.

Linnusto

Petäjäksen linnusto on pinta-alan nähden erittäin monipuolista, sillä alueella pesii huikeat 49 eri lintulajia. Vastaava lajikirjo on mahdollista havaita hyvin harvoilla paikoilla koko Suomen mittakaavassa. Pesimätiheys on vastaavasti hyvin edustava. Huomionarvoisia lajeja on yhteensä seitsemän, joista viisi lukeutuu valtakunnalliseen uhanalaisuusluokitukseen; tukkasotka on vaarantunut (VU) ja tukkakoskelo, rantasipi, käenpiika sekä punavarpunen ovat silmälläpidettäviä (NT). Lisäksi telkkä, rantasipi ja leppälintu ovat Suomen erityisvastuulajeja. Tukkasotkan merkittävä esiintymä länsiosassa voidaan säilyttää, mikäli rantaruoikkoa ei poisteta ja kohteella ei sallita rakentamista. Tukkakoskelon esiintymispaikat ovat sellaisia, ettei niitä voida huomioida erityisesti kaavamääräyksin. Rantasipin elinpiirit ovat Petäjäksessä käytännössä täysin riippuvaisia rantakallioista, joten ne suositetaan säilytettävän ennallaan. Käenpiika esiintyy alueella varmasti jatkossakin, mikäli vanhan havuja lehtimetsän mosaiikkia säilytetään riittävästi. Punavarpunen pesi vanhan pellon laiteilla, eikä lajin esiintymistä tarvitse huomioida erityisesti, sillä soveliasta elinympäristöä on monin paikoin. Suomen erityisvastuulajeista telkkä ja leppälintu ovat runsaslukuisia ja laajalle levinneitä lajeja Satakunnassa, eikä niiden esiintymistä tarvitse huomioida vähäisen parimäärän vuoksi.

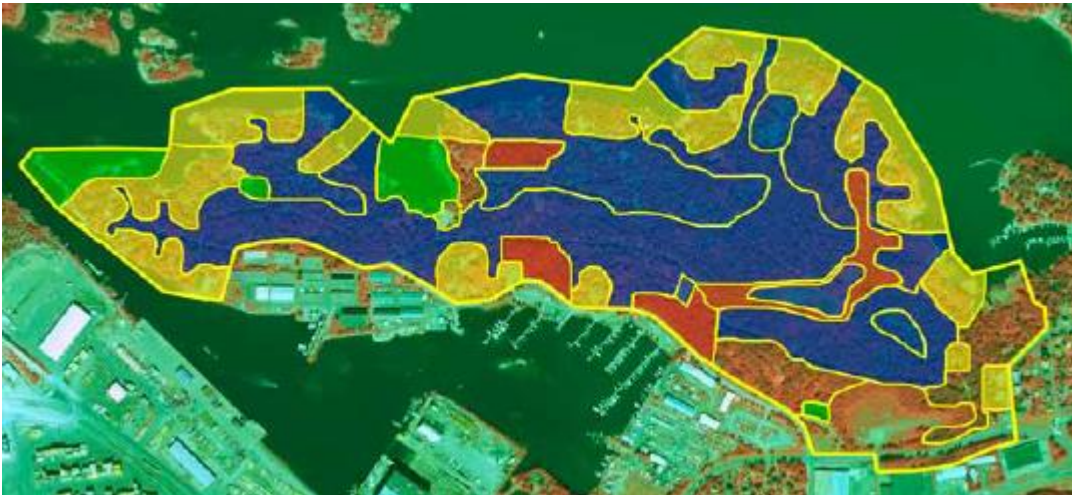
Kokonaisuudessaan Petäjäs on hyvin merkittävä lintukohde, jossa pesii monipuolinen lajisto, johon lukeutuu edustajia lähes kaikista lajiryhmistä. Uhanalaisten lajien lisäksi muun muassa pikkutikkujen tiheys sekä silkkiuikkujen ja nokikanojen useat parit muodostavat merkittävän lisän linnustoon. Alueelta ei voida rajata erikseen linnustollisesti arvokkainta aluetta, sillä se on nimenomaan kokonaisuutena arvokas. Vanhojen kangasmetsien, monipuolisten lehtojen, kosteikkojen, rantakallioiden ja -ruoikoiden sekä muiden elinympäristöjen mosaiikki luovat ainutlaatuisen lintukohteen, joka suositetaan jätettävän mahdollisimman koskemattomaksi.

Lepakot

Tutkimusalueelta löydettiin yksittäisiä pohjanlepakoita peräti kymmenestä eri paikasta. Lisäksi viiksi-/isoviiksisiiippa havaittiin kuudessa paikassa. Kahden tai useamman yksilön keskittymiä ei löydetty, mutta osa havainnoista tehtiin melko läheisiltä paikoilta. Kokonaisuudessaan lepakkomääriä voidaan pitää pinta-alan nähden merkittävinä, ja alueella lienee useita sopivia pesäpaikkoja. Mökkien ja asuinrakennusten lisäksi Petäjäksessä on huomattava määrä luonnonkoloja, jotka soveltuvat niin päivälepo- kuin pesimäpaikoiksi. Lepakoiden suojelemiseksi alueella tulee pidättäytyä sellaiselta maankäytöltä, joka pienentää lajien elinpiiriä. Erityisesti iäkkäät ja mosaiikkimaiset metsät ovat arvokkaita lepakoiden kannalta.

Pystykiurunkannus- ja pikkuapollo

Petäjäksen alueelta löydettiin kolme pystykiurunkannuskasvustoa, joissa oli yhteensä noin 2 100 versoa. Petäjäksen alueella ei havaittu lainkaan pikkuapolloja vuoden 2017 maastoinventointien aikana Tutkimuksen perusteella laji ei näytä esiintyvän Petäjäksen alueella, joten maankäytölle ei ole erityistä estettä, sillä pystykiurunkannus ei ole uhanalainen laji.



Petäjäksen kuviot arvoitettuina värin mukaan. Punaiset kuvaavat lakikohteita, siniset erityisen arvokkaita elinympäristöjä ja vihreät muuten arvokkaita elinympäristöjä. Nämä kaikki suositetaan säilytettävän ennallaan. Keltaiset ovat pihapiirejä ja värjäämättömät alueet kuvioita, joilla ei ole erityistä arvoa

1.1.4 Arkeologia

Petäjäksen alueella on säilynyt ensimmäisen maailmansodan aikaisia varustuksia.

Museoviraston Muinasjäännösrekisterissä Petäjäksen puolustusvarustuksista kerrotaan seuraavasti:

Varustukset ovat maahan kaivettuja tai kallioon louhittuja ja niitä on osin vahvistettu kivilatomuksin. Kahdella alueella taisteluhautaa on yli 500 metrin pituudelta. Itäisempi osa käsittää neljä maahan kaivettua ja rintavarustusvallilla varustettua tykkiasemaa. Lisäksi varustuksiin kuuluu pienempiä asemia, näiden takaisia yhdysautoja ja yksi suojahuone. Torjuntasuunta on länsiluode.

Läntisempi linnoiteosa koostuu taisteluhautoista, yhdysautoista sekä suoja ja varastohuoneista. Varustuksia on useissa erillisissä osissa mäen ympäristössä. Ampuma-asemia löytyy ainakin lounaisimmista taisteluhautoista joiden torjuntasuunta on lounas tai etelälounas. Linnoitustöitä on alueella ilmeisesti osittain jatkettu myös toisen maailmansodan aikana. Läntisimmän haudan si-

vuitse kulkee vanha kiviaita.

Erityisesti kallioon louhittua osaa taisteluhautoista on vaikea havaita. Maasto on itsessään melko kivistä ja vaihtelevaa, joten kaivannot maastoutuvat hyvin. Sen sijaan itäisin osa varustusta, joka on kokonaisuudessaan maahan kaivettu, näkyy kauas.

1.1.5 Rakennettu ympäristö

Petäjäksen alueella tehtiin rakennusinventointi sekä maisemahistoriallinen selvitys vuonna 2017: Rauman Petäjäksen alueen rakennusinventointi sekä maisemahistoriallinen selvitys 2017. Satakunnan Museo, Olli Joukio

Rakennusinventoinnissa kuvataan alueen huviloita:

”Alueella on nykyään kaikkiaan 24 huvilaa. Kokonaisuudessaan säilyneiden huviloiden ikäjakama edustaa suurelta osin varhaista huvilarakentamista ja ajoittuu pääasiassa sotaa edeltäneeseen aikaan. Yksi huviloista on valmistunut tai ainakin suunniteltu jopa sodan aikana. Alueen iäkkäimmät säilyneet huvilat ajoittuvat 1880- ja 1890-luvulle. Näistä vanhin (Rientolantie 4) edustaa selkeää sveitsiläistyyliä. Muut iäkkäämmät huvilat edustavat lähinnä nikkarityyliä, jossa sveitsiläistyylin sekä uusrenessanssin piirteet korostuvat vaihtelevasti. Petäjäksen huviloista ns. huvilarakentamisen varhaiskautta (ennen ensimmäistä maailmansotaa) edustavat huvilat ovat hyvin säilyneitä ja rakennushistoriallisesti ja –taiteellisesti erittäin merkittäviä. 1900-luvun alun ja alkupuolen huvilarakentamisesta jugendtyyli puuttuu alueelta lähes kokonaan. Poikkeuksena on kansallisromanttisia piirteitä omaava taiteilija Jalmari Karhulan suunnittelema Petäjäksentie 173. Alueella on aikanaan kyllä ollut jugendtyylisiä huviloita esimerkiksi Kolmannessa Petäjäksessä, mutta ne ovat hävinneet. Yksi huvila (Rientolantie 19) edustaa tyylillisesti selkeää 1920-luvun klassismia. Toista maailmansotaa edeltävästä 1900-luvun rakennuskannasta merkittävän kerrostuman muodostaa selkeän 1930-luvun funkistyylin huvilat, joita on alueella säilynyt viisi. Huviloista yksitoista on yksityishenkilöiden tai perikuntien omistuksessa ja näistä kaksi on muutettu ympärivuotiseen asuinkäyttöön. Yksi huvila on tällä hetkellä autiona. Kaksi huvilaa kuuluu yritykselle ja loput (10) kuuluvat erilaisille järjestöille ja yhdistyksille.

Huviloihin liittyvät ulkorakennukset ovat pääsääntöisesti vaatimattomampia ja usein kokeneet myös melko mittavia muutoksia. Tästä huolimatta ulkorakennuksilla on yhdessä huvilarakennusten kanssa myös kulttuurihistoriallista sekä varsinkin maisemallista merkitystä. Joukossa on joitakin rakennushistoriallisesti merkittäviäkin rakennuksia, kuten hyvin säilyneitä iäkkäitä rantasaunoja. Joissakin harvoissa ulkorakennuksissa on havaittavissa vielä aikanaan kesäasumiseen kiinteästi liittynyt kotieläinten pito. Petäjäksessä on aikanaan ollut myös venevajoja, jotka ovat kahta lukuun ottamatta

ta hävinneet alueelta. Näistäkin toinen on valmistunut 1960-luvulla. Joissakin huviloissa pihapiirin iäkkäät ulkorakennukset ovat hävinneet kokonaan.”



Rakennusinventoinnissa suojeltaviksi ehdotetut kohteet

Liikenne

Alueen eteläosan Leppäläntie palvelee pääasiassa telakka- ja veneilyalueita, alueen keskiosassa kulkee Petäjäksentie ja lomarakennuspaikoille johtavat Rientolantie, Kesäkodintie, Huvilapolku ja Lomapolku.

Tekninen huolto

Petäjänselän pohjoisrannalla oleviin loma-asuntoihin johtava vesijohto on vesialueella. Meressä oleva johto-osa on käytettävissä talvella, mutta joitain poikkeuksia lukuun ottamatta rantaan tulevat tonttihaarat ovat vain kesäkäytössä.

Leppäläntien-Petäjäksentien linjaukselle rakennettiin loppukesästä 2019 vesijohto ja osalle matkaa myös paineviemäri. Tämä mahdollistaa sen varrella olevien kiinteistöjen liittymisen. Paineviemäriä puuttuu Villa Talbon puoleisesta päästä.

1.1.6 Melu

Petäjänselän kaava-alue sijaitsee satama-alueen pohjoispuolella ja melua alueelle aiheutuu paitsi sataman toiminnasta myös yleisestä liikenteestä. Alueelle tehtiin meluselvitys syksyllä 2019. Mal-

linnuksessa on huomioitu sataman laajentuminen alueellisesti ja toiminnallisesti satama-alueen luoteisosassa.

- Ympäristömeluselvitys kaavoitusta varten, Petäjäksi alue, Rauma. Promethor 2019

Olemassa olevien lomarakennusten ulko-oleskelualueiden ja virkistysalueiden tarkastelussa on sovellettu valtioneuvoston päätöksen ohjearvoja $LA_{eq,7-22} \leq 55 \text{ dB(A)}$ ja $LA_{eq,22-7} \leq 50 \text{ dB(A)}$. Virkistysalueet sijaitsevat taajamassa tai sen välittömässä läheisyydessä, ja tästä johtuen kyseisten ohjearvojen käyttäminen virkistysalueille on nyt perusteltua. Luonnonsuojelualueilla (SL) melutason ohjearvot ovat $LA_{eq,7-22} \leq 45 \text{ dB(A)}$ ja $LA_{eq,22-7} \leq 40 \text{ dB(A)}$.

Päiväajan keskiäänitaso on Petäjäksi kaava-alueen länsiosan lomarakennuksilla noin 45–53 dB(A) eli alle ohjearvon 55 dB(A). Yöajan keskiäänitaso on suurimmillaan samoilla piha-alueilla 50 dB(A) eli juuri ohjearvon suuruinen.

Petäjäksi kaava-alueen keski- ja itäosissa olevilla lomarakennuksilla ja virkistysalueilla (VL) päiväajan keskiäänitaso on alle 40–47 dB(A) eli ohjearvoa 55 dB(A) pienempi. Yöajan keskiäänitaso on vastaavasti kaikkialla alle 45 dB(A) eli ohjearvoa 50 dB(A) pienempi. Saman alueen luonnonsuojelualueilla päiväajan keskiäänitaso on noin 45–50 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso noin 40–45 dB(A). Melutaso ylittää päivällä ohjearvon 45 dB(A) ja yöllä ohjearvon 40 dB(A). Jos luonnonsuojelualueiden suojeluperuste on esimerkiksi kasvillisuuteen liittyvä, eli ei melulle herkkää, ei ohjearvojen ylittyminen ole selvityksen mukaan suuruudeltaan merkittävä.

1.1.7 Pilaantuneet maa-alueet

Kaava-alueella sijaitsee kaksi maaperän tietojärjestelmässä (MATTI) olevaa kohdetta. Kohteet sijoittuvat veneiden huolto- ja säilytysalueelle ja alueiden käyttötarkoitusta ei ole tarkoitus tällä kaavalla muuttaa.

1.1.8 Vesialue

Kaava-alueella on vesiliikenteen aluerajoituksia, jotka ovat nopeus- teho-, ankkurointi- ja/tai aallokonmuodostusrajoituksia.

Petäjäksiлахden puolella on nopeusrajoitus max. 10 km/h.



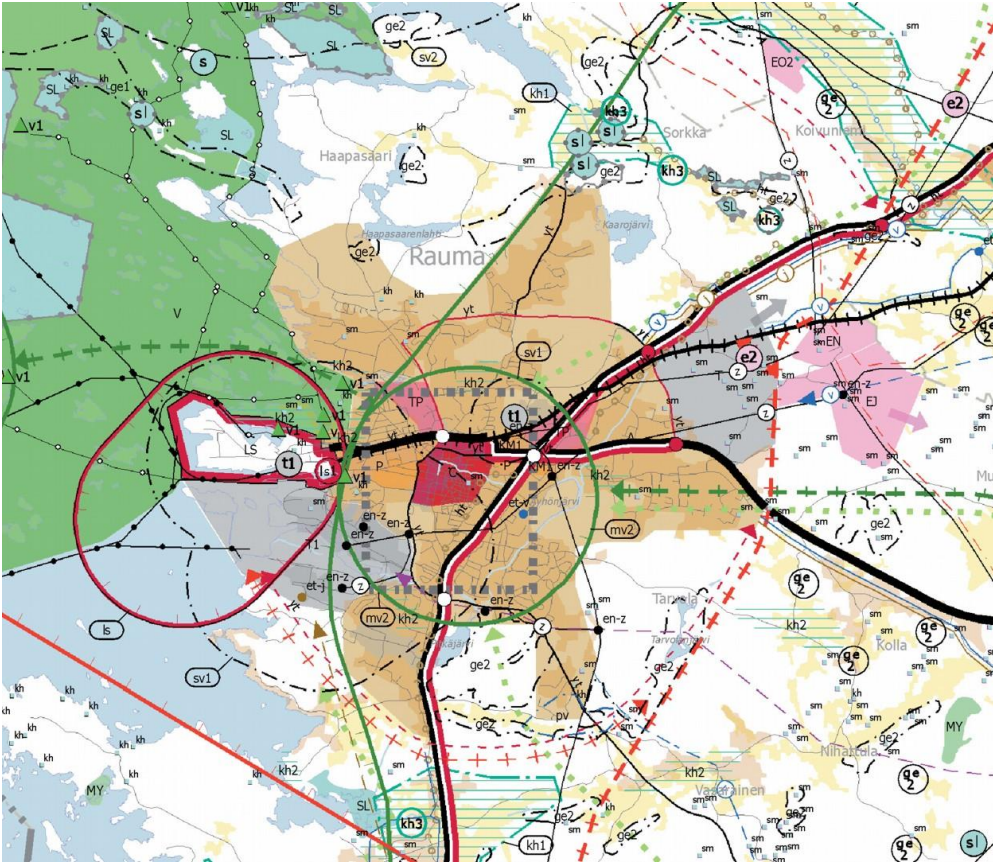
Vesiliikenteen aluerajoitukset.

1.1.9 Maanomistus

Kaavamuutosalue on Rauman kaupungin omistuksessa. Alueella on useita maanvuokralaisia.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Maakuntakaava



Satakunnan maakuntakaava.

Satakunnan maakuntakaava

Satakunnan maakuntakaava on vahvistettu 30.11.2011 ja se on saanut lainvoiman 13.3.2013 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä. Kaava-aluetta koskevat seuraavat merkinnät ja määräykset:

- V Virkistysalue
- Merkinnällä osoitetaan ulkoilun, retkeilyn ja virkistyskäytön kannalta merkittävät alueet. Alueella on voimassa MRL 33§: n mukainen rakentamisrajoitus.
- Suunnittelumääräys
- Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita alueen virkistyskäytön ja virkistyskäytön kehittämisellä turvaamiseen.
- Rakentamismääräys:
- Alueella sallitaan yleistä ulkoilu-, retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan rakentamisen lisäksi jo olemassa olevien rakennusten korjaamine ja laajentamistyöt.

- v1 Merkinällä osoitetaan veneilyä palvelevat virkistysalueet
- kk Kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke
- Merkinällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämissuunnitelman alueidenkäyttöllisiä periaatteita. Merkinällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita.
- Suunnittelumääräys:
- Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskusten ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkon jatkuvuus sekä palvelujen saatavuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä rakennettuja verkostoja, vähentämällä liikennetarvetta sekä edistämällä joukkoliikenteen ja kevytliikenteen edellytyksiä. Alueen arkeologiset kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.
- Kehittämissuositus: Alueen maankäytön kehittämistarpeet tulisi tutkia ja ratkaista yksityiskohtaisemmalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla.
- mv3 Matkailun kehittämissuunnitelma
- Merkinällä osoitetaan merkittävät luontomatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet, joihin kohdistuu luontomatkailun, luonnon virkistyskäytön, ulkoilu- ym. reitistöjen sekä luonnonsuojelun kehittämis- ja yhteensovittamistarpeita.
- 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.

sm	Muinaismuistoalue. Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain nojalla rauhoitettuja muinaisjäännösalueita ja -kohteita. Suojelumääräys: Muinaismuistoalueiden ja –kohteiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoito suunniteltaessa on kiinteiden muinasijäännösten lisäksi otettava huomioon niiden suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittymisen arvokkaisuuteen maisema-alueisiin tai kulttuuriympäristöihin. Kaikista aluetta koskevista suunnitelmista tulee Museovirastolle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.
sv1	Suojavyöhyke Merkinnällä osoitetaan alueita, joilla alueiden käyttöä on läheisen alueen toiminnan tai muun ympäristöönsä käyttörajoituksia aiheuttavan luonteen vuoksi rajoitettava. Merkinnällä osoitetaan vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhyke (konsultointivyöhyke). Suunnittelumääräys Suunnittelussa on otettava huomioon alueella sijaitsevista laitoksista tai vaarallisten kemikaalien valmistuksesta, varastoinnista tai kuljetuksesta ympäristölle ja alueelle sijoittuville toiminnoille mahdollisesti aiheutuvat riskit. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suojavyöhykkeelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvatekniikan keskukselle (TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1

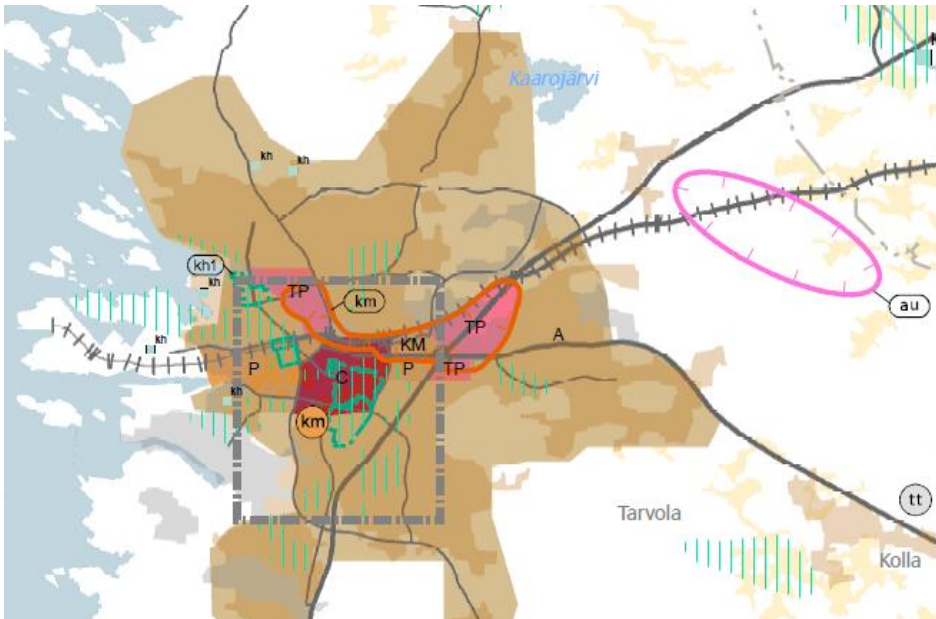
Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 osoitetaan maakunnallisesti merkittävät tuulivoimatuotannon alueet sekä niihin liittyvä energiahuolto. Ympäristöministeriö vahvisti 3.12.2014 Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1. Vahvistamispäätöksen yhteydessä ympäristöministeriö hylkäsi kaavasta tehdyt viisi valitusta. Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 sai lainvoiman 6.5.2016 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä.

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 Rauman kaupungin alueelle ei ole osoitettu tuulivoimatuotannon alueita.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakuntaliiton maakuntavaltuusto hyväksyi Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 17.5.2019 ja kaavasta tuli lainvoimainen 1.7.2019. Kaavan teemana on energiantuotanto; turve, bioenergia ja

mahdollisesti tuulivoimatuotanto ja aurinkoenergia. Muita teemoja ovat soiden moninaiskäyttö (kasvuturve, soiden suojelu ja virkistyskäyttö), kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt.



Satakunnan vaihemaakuntakaava 2.

Petäjäksen kaavamuuotosaluetta koskee määräys:

kh Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.
Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet.

Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet.

Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.

1.2.2 Yleiskaavat

Yleiskaava 2030: Rauman Yleiskaava 2030 hyväksyttiin 25.3.2019.

Yleiskaava 2030:ssa alue on pääasiassa virkistysaluetta (V) ja osittain vesialuetta (W) sekä pieneltä osalta myös Pienvenesatamapalvelujen aluetta (PLV). Alue on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (kh) ja alueelle on osoitettu merkittäviä merellisiä kontaktikohtia. Alueen poikki on osoitettu ulkoilureitti. Mahdollisuudet pysyvään asumiseen alueen koillisosassa (a) on tarkoitus selvittää tarkemmassa kaavoituksessa.

V Virkistysalue.

Aluetta suunniteltaessa on luotava yhtenäinen virkistysreittiverkosto. Erityisesti tulee kehittää yhteyksiä meren rantaan ja turvata virkistysalueet ranta-alueella.

PLV Pienvenesatamapalvelujen alue.

Alueelle saa sijoittaa veneilijöitä palvelevia toimintoja sekä siihen liittyvää liiketilaa.

kh Merkittävä kulttuuriympäristö.

Merkintä sisältää valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt sekä maisema-alueet. Luokittelu on esitetty liitekartalla.

Alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on edistettävä kulttuuriympäristön arvojen sekä taajamakuva- ja maiseman arvojen säilymistä. Alueen arvokkaat erityispiirteet tulee säilyttää.

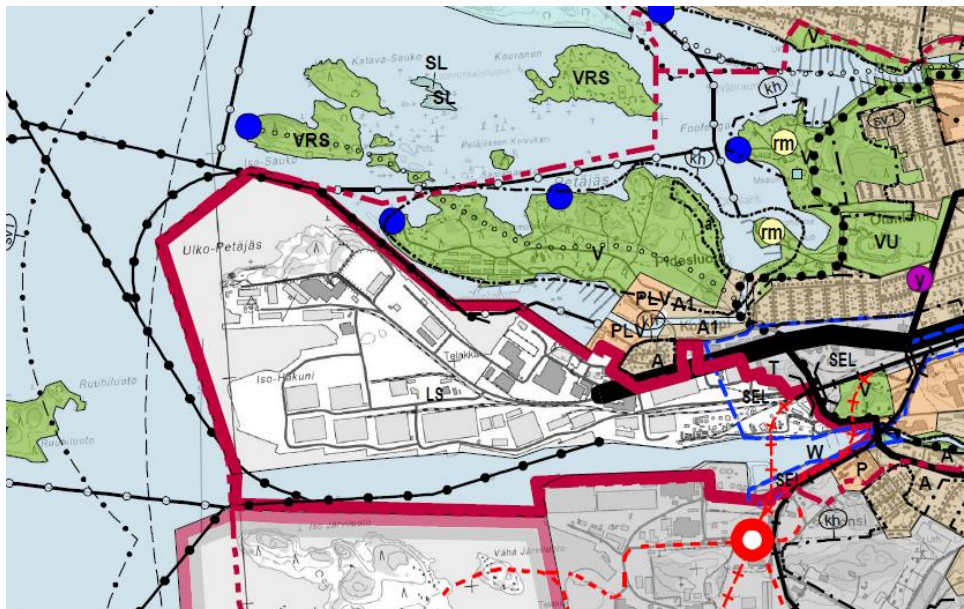
Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen ja muut suoritettavat toimenpiteet on sopeutettava kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, taajamakuvalle, kulttuurihistoriallisille ja/tai maisemallisille arvoille. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennetun ympäristön rajautumiseen avoimen maisematilan suuntaan, rakennusten sijoitteluun, mittakaavaan, mittasuhteisiin ja materiaalivalintoihin. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä Satakunnan Museon tai Museoviraston lausunto.

Petäjäksen alue sijoittuu myös konsultointiväyläalueelle:

sv1 Vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhyke (konsultointiväylä).

Suunnittelussa on otettava huomioon alueella sijaitsevista laitoksista tai vaarallisten kemikaalien valmistuksesta, varastoinnista tai kuljetuksesta ympäristölle ja alueelle sijoittuville toiminnoille mahdollisesti aiheutuvat riskit. Suunniteltaessa riskille alttiiden

toimintojen sijoittamista suojavyöhykkeelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvatekniikan keskukselle (TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.



Rauman yleiskaava 2030.

Rauman keskustan osayleiskaava

Rauman keskustan osayleiskaava on hyväksytty 25.8.2003 ja se on oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Osayleiskaavassa alue on osoitettu pääasiassa Lähivirkistysalueeksi (VL). Alueella on myös Venesatama- tai laiturialuetta (VL), Vesialuetta (W), sekä Villa Tallbon alueella Palvelun ja hallinnon alue (P).

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi on osoitettu keskeiset alueet kaava-alueesta. Alueelle on osoitettu Petäjäksen ympäri kiertävä ulkoilureitti.

Alueella sijaitsee osayleiskaavan mukaan seuraavat rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavat kohteet:

20 Petäjäksen huvilat (kaava-alueella yhteensä 9 kohdetta)

21 Villa Tallbo

65 Petäjäksen ampumahaudat



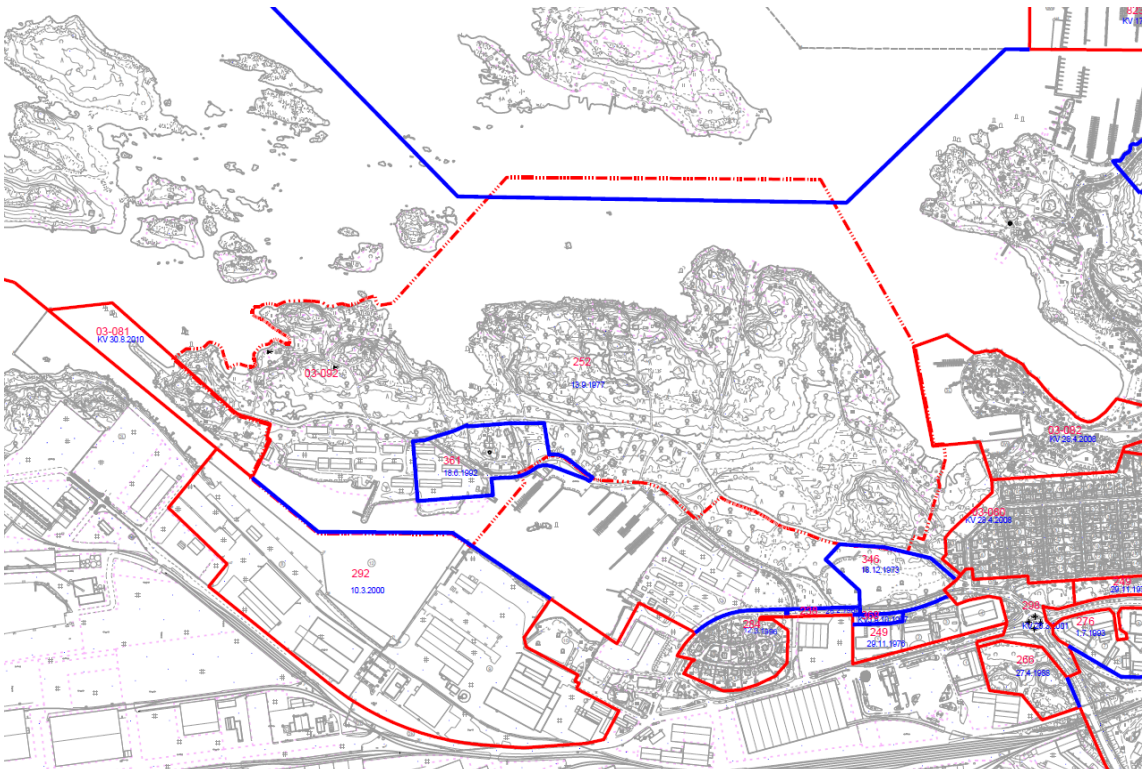
Rauman keskustan osayleiskaava.

1.2.3 Asemakaava

Alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

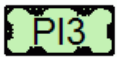
AK 252 vahvistettu 13.9.1977

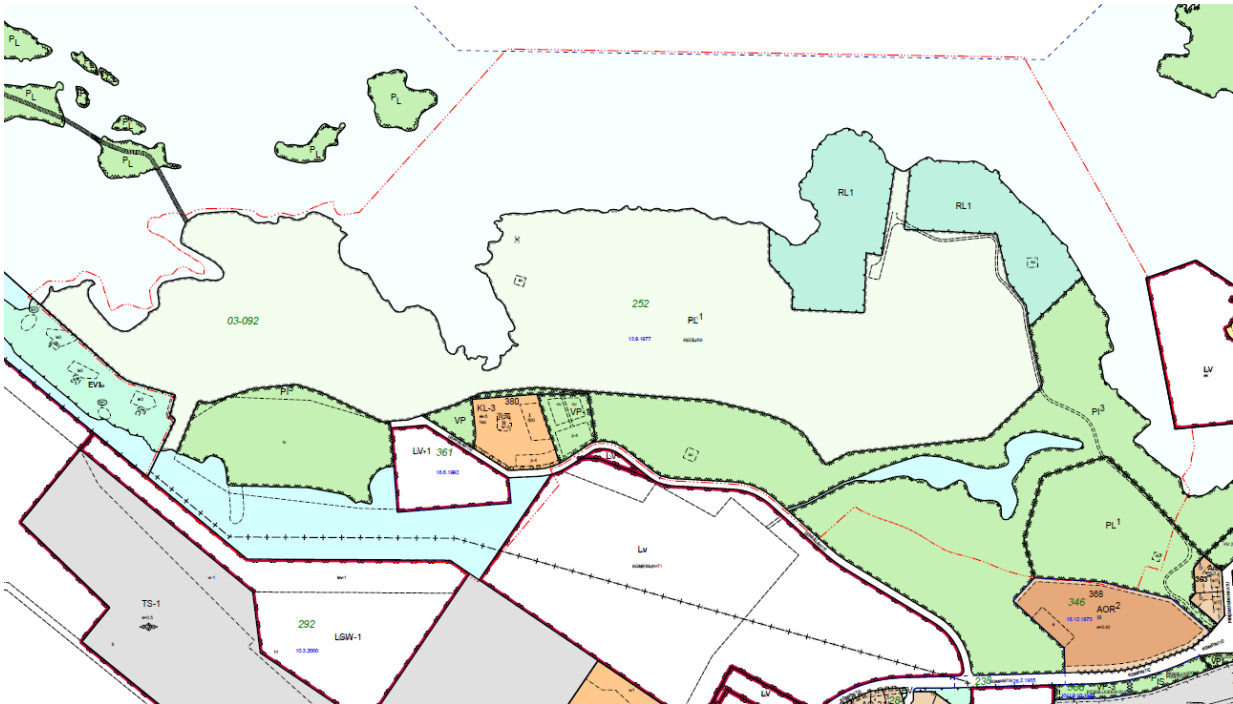
AK 361 vahvistettu 18.6.1992



Hakemistokartta.

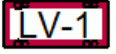
Asemakaavoissa Petäjäksi alue on osoitettu pääasiassa puisto- ja virkistysalueiksi (PL1, PI3, VP1 ja VP).

	Luonnontilassa säilytettävä puistoalue. Alueelle saa perustaa uimarantoja, venevalkamia, leikki- ja pallokenttiä sekä rakentaa näitä ja muuta yleistä virkistyskäyttöä varten tarpeellisia yksikerroksisia rakennuksia ja laitteita, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 1 % alueen pinta-alasta. Alueelle saa lisäksi rakentaa edellämainittuja tarkoituksia varten teitä ja pysäköintialueita. Kaikissa toimenpiteissä tulee erityistä huomiota kiinnittää siihen, että hanke soveltuu ympäristöön.
	Istutettava kansanpuistoalue. Alueelle saa rakentaa yksikerroksisena kerrosalaltaan enintään 1000 m²:n kurssikeskuksen, perustaa uimarantoja, venevalkamia, leikki- ja pallokenttiä sekä rakentaa näitä ja muuta yleistä virkistyskäyttöä varten tarpeellisia yksikerroksisia rakennuksia ja laitteita. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 5 % alueen pinta-alasta. Alueelle saa lisäksi rakentaa edellämainittuja tarkoituksia varten teitä ja pysäköintialueita. Kaikissa toimenpiteissä tulee erityistä huomiota kiinnittää siihen, että hanke soveltuu ympäristöön.
	Puisto.
	Puisto. Alueelle voidaan rakentaa virkistystä ja urheilua sekä kioskimyyntiä palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m² sekä edellä mainittuja tarkoituksia varten teitä ja pysäköimisalueita.



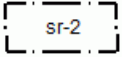
Ote ajantasakaavasta.

Lisäksi alueella on Venevalkama-alue (LV ja LV-1), vesialuetta sekä koillisosassa Loma-alue (RL1), jolla saa sijoittaa yhteisöjen virkistystarkoituksia varten tarpeellisia yksikerroksisia rakennuksia ja laitteita joiden kerrosala on enintään 10 % alueen pinta-alasta.

	Venesatama / Venevalkama.
	Venesatama. Alueelle voidaan rakentaa lämpöeristämättömiä veneiden säilytystä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia enintään 25 % alueen pinta-alasta.
	Loma-alue. Alueelle saa sijoittaa yhteisöjen virkistystarkoituksia varten tarpeellisia yksikerroksisia rakennuksia ja laitteita joiden kerrosala on enintään 10 % alueen pinta-alasta. Kaikissa toimenpiteissä tulee erityistä huomiota kiinnittää siihen, että henke soveltuu ympäristöön.

Villa Tallbon alue on osoitettu Liikerakennusten korttelialueeksi (KL3). Alue on tarkoitettu ravintola- ja majoituskäyttöön.

Alueella on neljä rakennusta merkinnällä su ja lisäksi Villa Tallbo on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr-2).

	Suojeltava rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvia.
	Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan tai maisemakuvan säilymisen kannalta tärkeän rakennuksen rakennusala. Rakennusta ei saa ilman pakottavaa syytä hävittää. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvia.

1.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Rauman kaupungin rakennusjärjestyksen 30.3.2009, voimaantulopäivä oli 3.4.2009.

1.2.5 Pohjakartta

Pohjakartan on laatinut Rauman kaupungin teknisen viraston kiinteistö- ja mittaustoimi ja se täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54c §:n (11.4.2014/323) asettamat vaatimukset

Alueella tehtiin pohjakartan tarkistusmittaukset kesällä 2019.

2 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

2.1 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Petäjäksen asemakaavamuutoksen tavoitteena on määritellä alueen käyttötarkoitukset vastamaan nykyistä tilannetta, osoittaa alueen erilaiset suojeluarvot, virkistysalueet ja reitistöt sekä vapaat ranta-alueet.

2.2 Tavoitteiden suhde ylemmän asteen kaavoihin

Kaavamuutoksen tavoitteet ovat maakuntakaavan ja yleiskaavojen mukaisia.

3 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Petäjäksen alueen asemakaava on 1970-luvulta ja se ei ole toteutunut, joten uusimisen tarve on ilmeinen. Alueen suojeluarvot vaativat myös päivitystä; suojeluarvojen ja voimassa olevan asemakaavan välinen ristiriita sekä epävarmat vuokrasopimukset vaarantavat myös alueenkulttuurihistorialliset arvot.

3.2 Suunnittelun vaiheet

3.2.1 Aloitus

Kaavoitusjaosto päätti 18.12.2018 (KVJ 132 §), että Petäjäksen asemakaavamuutokseen ryhdytään. Petäjäksen asemakaavamuutoksen tavoitteena on määritellä alueen käyttötarkoitukset vastaamaan nykyistä tilannetta, osoittaa alueen erilaiset suojeluarvot, virkistysalueet ja reitistöt sekä vapaat ranta-alueet.

Vireilletulo kuulutettiin 6.3.2019.

Petäjäksen asemakaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä tavoitteiden pohjalta laadittu alustava rakennemalli olivat nähtävillä 8.3. – 8.4.2019.

Rakennemallista saatiin kaksi mielipidettä. Toisessa esitettiin korttelialueen rajaamista voimassa olevan vuokra-alueen mukaisesti ja toisessa toivottiin pitkää uutta vuokrasopimusta.

Asemakaavassa ei määritellä vuokrasopimuksien sisältöjä, mutta lomarakennuspaikkojen osoittaminen kaavassa turvaa nykyisen käytön ja siten mahdollistaa myös pidempiaikaisten vuokrasopimusten tekemisen.

Rakennemallissa loma-asuntojen korttelialueiden rajaukset perustuivat sekä nykyisiin vuokra-alueerajauksiin että luontoselvityksen tuloksiin. Tavoitteena on ollut rajata luontoarvoalueet korttelialueiden ulkopuolelle, lähivirkistysalueelle.

3.2.2 Asemakaavaluonnos

Kaavoitusjaosto hyväksyi kaavaluonnoksen kokouksessaan 27.8.2019 (61§).

Asemakaavan muutosluonnos (AK 03-092) oli nähtävillä 6. – 30.9.2019 Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa sekä nettisivuilla.

Luonnoksesta saatiin kaksi mielipidettä, joista toisen jättäjänä oli neljä yhteisöä ja 43 yksityishenkilön nimilistä.

Petäjäksen asemakaavamuutoksesta pyydettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyt lausunnot 30.10.2019 mennessä. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Satakunnan Museon ja Satakuntaliiton lausunnot. Ympäristö- ja lupalautakunnalla ja Teknisellä valiokunnalla ei ollut huomautettavaa. Saadut lausunnot, kooste ja vastineet ovat liitteenä.

Petäjäksen alue on kuulunut aikaisemmin kolmanteen kaupunginosaan, mutta yhdessä kiinteistö- ja mittaustoimen kanssa on päädytty siihen, että Petäjäksen alue määritellään omaksi kaupunginosaksi, numero 34. Tämä muuttaa myös Petäjäksen asemakaavamuutoksen kaavanumeron, joka on luonnosvaiheen jälkeen siis AK:34–001.

Kaavoitusjaosto hyväksyi laaditut vastineet kokouksessaan 19.11.2019 (84§)

Kaavakarttaa, merkintöjä, määräyksiä ja selostusta tarkennettiin luonnosvaiheen jälkeen ja lisäksi tehtiin vastineissa esitetyt korjaukset ja tarkennukset.

3.2.3 Asemakaavaehdotus

Kaavoitusjaosto hyväksyi kaavaehdotuksen kokouksessaan 10.12.2019 (KVJ 92§).

Asemakaavan muutosehdotus (AK 34-001) oli nähtävillä 9.1. – 12.2.2020

Asemakaavamuutoksesta jätettiin ehdotusvaiheessa yksi muistutus. Muistutus, kooste sekä vastineet ovat selostuksen liitteenä

Muistutuksen perusteella kaavamuutokseen tehtiin seuraavat muutokset ja korjaukset:

- Asemakaavan muutosehdotuksessa ollut suojaviheralue (EV1) poistettiin ja osoitettiin alue pääasiassa lähivirkistysalueeksi (VL). Alueella sijaitseva suojelurakennus sekä siihen liitty-

vät muut rakennukset rajattiin Lomarakennusten korttelialueeksi (RA) omalle tontilleen, samaan tapaan kuin muutkin Petäjäksen lomarakennukset.

- Ulkoilureitti ja tehokkuusluku lisättiin kaavamääräysluetteloon. Lisäksi kaavakartan ulkoilureittimerkintää täydennettiin muistutuksessa esitetyllä tavalla.
- Asemakaavaehdotuksessa venevalkama-alueen suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu I, mikä rajoittaa rakennusten korkeutta. Alueelle määrättiin kuitenkin myös muistutuksessa esitetty rakennusten ylimmän kohdan korkeusasema.

Asemakaavamuutoksen ehdotuksesta pyydettiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Satakunnan Museon, Satakuntaliiton, Museoviraston ja Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunnot. Lausunnot, kooste lausunnoista sekä vastineet niihin ovat liitteenä.

Lausuntojen perusteella kaavaehdotukseen tehtiin seuraavat muutokset:

- Suojeltavien rakennusten kaavamääräystä täsmennettiin purkamista koskevalla kiellolla
- Kaavamääräyksiin lisättiin ulkoilureittimerkintä sekä rakennustehokkuus
- Selostusta täydennettiin luontoarvojen seurannan osalta ja vesiliikenteen aluerajoituksia koskevilla tiedoilla.
- Yleismääräystä tarkennettiin
- Korjaustapaohjeisiin lisättiin myös yhteydenpitotarve Satakunnan Museoon.

Kaavoitusjaosto hyväksyi kokouksessaan 25.2.2020 §17 Petäjäksen asemakaavamuutoksen ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen laaditut vastineet, hyväksyi asemakaavamuutoksen ehdotuksen (AK34–001) ja korjaustapaohjeet sekä asetti kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville.

Petäjäksen asemakaavamuutoksen kaavaehdotus 2 ja korjaustapaohjeet (AK 34–001) olivat nähtävillä 27.2.-15.4.2020. Kaavaehdotuksesta 2 ei saatu yhtään muistutusta.

Kaavaehdotuksesta 2 pyydettiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Satakuntaliiton ja Satakunnan Museon lausunnot. Kaikki ilmoittivat, että eivät lausu kaavaehdotuksesta 2.

3.2.4 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaava tuli vireille kuulutuksella 6.3.2019

Petäjäksen asemakaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä tavoitteiden pohjalta laadittu alustava rakennemalli olivat nähtävillä 8.3. – 8.4.2019.

Kaavaluonnos oli nähtävillä nähtävillä 6. – 30.9.2019 välisen ajan.

Kaavaluonnosta ja kaavaehdotusta on valmisteltu yhteistyössä aluepalveluiden sekä ja kiinteistö- ja mittaustoimen kanssa.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiset lausunnot 30.10.2019 mennessä.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 9.1. – 12.2.2020.

Asemakaavamuutoksesta jätettiin ehdotusvaiheessa yksi muistutus.

Asemakaavamuutoksen ehdotuksesta pyydettiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Satakunnan Museon, Satakuntaliiton, Museoviraston ja Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunnot.

Kaavoitusjaosto hyväksyi kokouksessaan 25.2.2020 §17 Petäjäksen asemakaavamuutoksen ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen laaditut vastineet, hyväksyi asemakaavamuutoksen ehdotuksen (AK34–001) ja korjaustapaohjeet sekä asetti kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville.

Petäjäksen asemakaavamuutoksen kaavaehdotus 2 ja korjaustapaohjeet (AK 34–001) olivat nähtävillä 27.2. – 15.4.2020. Kaavaehdotuksesta 2 ei saatu yhtään muistutusta.

Kaavaehdotuksesta 2 pyydettiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Satakuntaliiton ja Satakunnan Museon lausunnot. Kaikki ilmoittivat, että eivät lausu kaavaehdotuksesta 2.

4 Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Petäjäksen asemakaavamuutoksessa todetaan nykyinen olemassa oleva tilanne. Alue on pääosin virkistysaluetta, joka ulottuu monin paikoin myös meren rantaan asti. Alueen pohjoisrannalla on lomarakennuspaikkoja ja kaavassa on osoitettu niille johtavat ajoyhteydet. Kaava-alueen eteläosassa on venevalkama-aluetta.

Kaavamuutoksessa lomarakennusten korttelialueiden (RA) rajaukset eroavat joiltain osin nykyisistä vuokra-alueiden rajoista. Tavoitteena on ollut rajata luontoarvoalueet korttelialueiden ulkopuolelle, virkistysalueelle. Joillakin korttelialueilla tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden rajaaminen sisältää myös luontoarvoja, jolloin korttelialueen sisällä edellytetään säilyttämään alueen luontoarvoille oleelliset piirteet (s3).

4.2 Korttelialueet ja mitoitus

Petäjäksen asemakaavaluonnoksessa alueesta pääosa on osoitettu Lähivirkistysalueeksi (VL). Virkistysaluetta on yhteensä 36.6 ha.

Merkittävimmät luontoarvoalueet on osoitettu Luonnonsuojelualueeksi (SL) ja muut virkistysalueen sisäisillä merkinnöillä (sl5 ja sl6) tai luonnon monimuotoisuuden kanalta merkittävänä alueina (luo). Myös kiinteät muinasjäännökset on osoitettu kaavakartalla (sm2).

Alueelle on osoitettu yhteensä 19 lomarakennuspaikkaa. RA-alueiden pinta-ala on yhteensä 72 754m². Nykyisistä rakennuksista 24 on osoitettu asemakaavassa suojelluiksi. Rakennusten purkamiskielto perustuu Maankäyttö ja rakennuslain 57 pykälän 2 momenttiin. Rakennusten korjaamista, uusien rakennusten rakentamista sekä muutenkin ympäristöä muuttavista toimenpiteistä on määrätty kaavamääräysten lisäksi Yleismääräyksessä sekä Korjaustapaohjeissa.

Suojelluissa rakennuksissa on sekä lomarakennuksia että talousrakennuksia tai saunoja. Lomarakennuspaikkojen rakennusoikeus määräytyy pääosin nykyisen rakennuskannan perusteella. Lisärakennusoikeutta on osoitettu pienille talousrakennuksille, jotka saavat olla kooltaan enintään 15k-m².

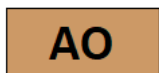
Alueen itäosassa on yksi erillispientalojen korttelialueen (AO) rakennuspaikka, jossa on suojeltava asuinrakennus. Tälle tontille on mahdollista rakentaa uusi talousrakennus.

Venevalkama-alue on kooltaan 59 750m² ja sen rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla $e=0.22$. Tämä tarkoittaa, että alueella on rakennusoikeutta 13 145k-m², mikä mahdollistaa alueen kehittämisen myös jatkossa.

Alueella on hyvin tiheä polkuverkosto, mutta kaavakartalla on osoitettu ainoastaan merkittävimmät ulkoilureitit. Myös ajoyhteydet ovat merkittävä osa reitistöä. Ulkoilureittejä on osoitettu myös rauhoitetun kiinteiden muinaismuistojen yhteyteen; mikäli näitä reittejä halutaan muokata, parantaa tai rakentaa, tulee olla yhteydessä Satakunnan Museoon.

4.3 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamääräykset



Erillispientalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.



Loma-asuntojen korttelialue.



Venesatama/ venevalkama.



Luonnonsuojelualue.

SR1

Rakennussuojelualue. Alueella olevia rakennuksia tai muita rakennuksia ei saa purkaa tai muuttaa niin, että niiden historiallinen, kulttuurihistoriallinen tai rakennustaiteellinen arvo heikkenee. Rakennusten käyttötarkoitus on sovitettava suojeluarvoihin. Rakennusten ja muun ympäristön korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

/s

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

W

Vesialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

34

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

LEPPÄLÄNTIE

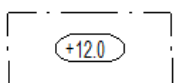
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

+t15

Alueelle saa rakentaa enintään 15 k-m² suuruisen talousrakennuksen, olemassa olevien ja kaavassa osoitettujen talousrakennusten lisäksi.

e=0.22

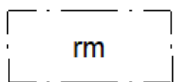
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.



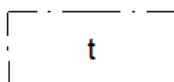
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



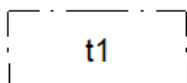
Rakennusala.



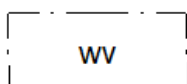
Rakennusala, jolle saa sijoittaa vierasmajan tai majoitusrakennuksen.



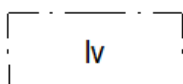
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



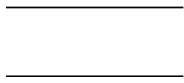
Saunan rakennusala.



Ohjeellinen uima-alueeksi varattu osa.



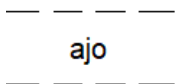
Alueen osa, jolle saa sijoittaa venesatamatoimintaa palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita.



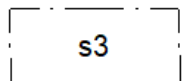
Katu.



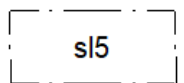
Ulkoilureitti.



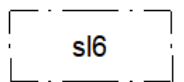
Ohjeellinen ajoyhteys.



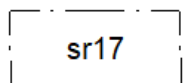
Alueen osa, jota on hoidettava siten, että luonnonympäristön ominaispiirteet säilyvät.



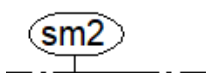
Alueen osa, jolla on erityisiä luontoarvoja. Alue on erityisen arvokas elinympäristö ja sitä on hoidettava siten, että se säilyy ennallaan ja sen ominaispiirteet säilyvät.



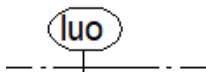
Alueen osa, jolla on erityisiä luontoarvoja. Alue on erityisen arvokas elinympäristö ja se tulee säilyttää koskemattomana.



Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ja korjaus- ja muutostyöt on huolellisesti sovitettava rakennuksen ja alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin ominaispiirteisiin muun muassa mittasuhteiden, julkisivujen ja materiaalien osalta.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydetävä museoviranomaisen lausunto.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Yleismääräys:

Kaava-alue sisältyy maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

Kaava-aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Uuden rakennuksen rakentamisesta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Uusi rakentaminen tulee sovittaa olemassa olevaan ympäristöön ja pihapiiriin. Uudet rakennukset tulee sijoittaa siten, että alueen ja olemassa olevien rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Julkisivumateriaalina on käytettävä lautaa. Jäljitelmäateriaalit eivät ole sallittuja.

Alueen rakennuksia ei saa muuttaa tai korjata niiden arvoa heikentävällä tavalla.

Rakennusta merkittävästi muuttavista korjaustoimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Rakennusten julkisivumateriaalien uusimista tulee välttää. Mikäli julkisivumateriaali joudutaan uusimaan, tulee se toteuttaa rakennuksen historiaa kunnioittaen. Jäljitelmäateriaalit eivät ole sallittuja.

Rakennusten yksityiskohdat on säilytettävä ja uusittaessa toteutettava rakennuksen historiaa kunnioittaen.

Rakennuksen nykyinen väritys on säilytettävä tai palautettava alkuperäiseksi tai jonkun merkittävän rakennusvaiheen mukaiseksi.

Piha-alueen käsittely tulee olla luonnonmukaista. Laajat kivetyt, pinnoitetut tai terassoidut alueet eivät kuulu alueelle.

Pihaoleskelu on sijoitettava maantasoon.

Alueen RA-, SR1 ja AO-korttelialueilla on noudatettava liitteenä olevia Korjaustapaohjeita.

5 Nimistö

Alueelle ei kaavamuutoksessa tule uutta nimistöä.

6 Kaavan vaikutukset

Nykyisessä asemakaavassa Petäjäksen alue on pääasiassa virkistysaluetta, jossa on muutamia suojeltuja rakennuksia. Pohjoisrannalla on myös yhteisöjen virkistystarkoituksia varten osoitettuja lomarakennuspaikkoja.

Asemakaavamuutoksessa päivitetään nykyinen olemassa oleva tilanne, joten siihen verrattuna vaikutukset ovat vähäiset. Muutokset nykyiseen kaavaan verrattuna ovat kuitenkin merkittäviä, sillä nykyiseen asemakaavaan verrattuna alueelle osoitetaan mm. useita uusia rakennuspaikkoja.

Asemakaavamuutoksessa aikaisemmin virkistysalueella sijainneet lomarakennukset osoitetaan lomarakennuspaikoiksi. Aikaisemmin yhteisöjen virkistystarkoituksiin varatut lomarakennuspaikat osoitetaan myös tavallisiksi lomarakennuspaikoiksi. Tämä mahdollistaa alueen vuokrasopimusten tarkastelun uusista lähtökohdista.

Aikaisemmassa asemakaavassa oli osoitettu vain muutamia suojelurakennuksia. Uuden rakennusinventoinnin perusteella on osoitettu alueelle useita suojeltavia rakennuksia.

Kaava perustuu luontoselvityksiin ja niiden perusteella luontoarvot on turvattu asemakaavassa. Vaikka virkistys- ja puistoalueen määrä asemakaavassa pienenee, kun aikaisemmin puistossa sijainneet lomarakennuspaikat osoitetaan korttelialueeksi, tosiasiallinen virkistysalueen määrä pysyy samana. Myös aikaisemmin puistoksi osoitettu veneensäilytysalue osoitetaan asemakaavamuutoksessa todellisen käytön mukaisesti venevalkamaksi.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta		
Yhdyskuntarakenne	ei muutosta	0
Väestö	ei vaikutusta	0
Julkiset palvelut	Kaava-alueella ei ole julkisia palveluja.	0
Yksityiset palvelut	Kaava mahdollistaa alueella olemassa olevat palvelut	0

Työpaikat, elinkeinotoiminta	Kaava mahdollistaa alueella olemassa olevat työpaikat ja elinkeinotoiminnan	0
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta		
Kaupunkikuva	Ei vaikutuksia	0
Vaikutukset luontoon ja maisemaan / muutoksen suunta		
Luonnonolot	Kaavassa on otettu huomioon ja osoitettu alueen luonnonarvot	0
Maisema	Kaavan vaikutukset maisemaan ovat vähäisiä.	0
Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen / muutoksen suunta		
Liikenne	Kaava ei muuta alueen liikennejärjestelyjä	0
Yhdyskuntatekninen huolto	ei muutoksia	0
Vaikutukset talouteen / muutoksen suunta		
Kaavatalous	ei muutosta	0
Vaikutukset terveyteen / muutoksen suunta		
Ympäristöhäiriöt	Ei muutoksia.	0
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin / muutoksen suunta		
Sosiaalinen ympäristö	Ei muutoksia.	0

Vaikutukset kulttuuriin / muutoksen suunta		
Kulttuurihistoria	Alueen kulttuurihistorialliset arvot on osoitettu kaavassa.	+

7 Asemakaavan toteutus

7.2 Asemakaavan toteutus

Asemakaavamuutos pohjautuu nykyiseen tilanteeseen, joten se ei edellytä muutoksia.

Alueen luontoarvoja tulisi seurata säännöllisesti, etenkin linnuston ja lepakoiden osalta.

Kaavatyöhön ovat osallistuneet kaavoitusarkkitehti Outi Virola ja kaavavalmisteliija Sanna Kuusikari.

Raumalla 16.4.2020

Outi Virola
kaavoitusarkkitehti

Raumalla
Rauman kaupungin tekninen virasto / kaavoitus

Juha Eskolin
kaavoitusjohtaja

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm		20.02.2020		
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi	Asemakaavamuutos Petäjäs					
Kunta	RAUMA	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	684	Kunnan kaavatunnus	AK 34-001			
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm				
Kaava-alueen pinta-ala	79,12	Uusi ak:n pinta-ala				
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala	79,12			
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	79,1186	100,0	17564	0,02		-1191
A yhteensä	0,1025	0,1	162	0,16	0,1025	162
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		-0,9489	-1150
T yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
V yhteensä	36,5836	46,2	0		-6,5568	-9224
R yhteensä	7,2755	9,2	3347	0,05	2,2961	-1632
L yhteensä	6,7187	8,5	13145	0,20	4,6865	9743
E yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
S yhteensä	4,9001	6,2	910	0,02	4,9001	910
M yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
W yhteensä	23,5383	29,8	0		-4,4796	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.	24		2241		18	1337
asemakaava	0		0		0	0
muu	0		0		0	0

Asemakaavoituksen seuranta				Alueell. ympäristökeskus		0
Asemakaavan tietojen täyttölomake 2/4				Täyttämispvm		20.02.2020
Asemakaavan tunnistetiedot						
Asemakaavan nimi		Asemakaavamuutos Petäjäs				
		0				
		0				
Kunta	RAUMA	Ayk:n kaavatunnus				0
Kuntanumero	684	Kunnan kaavatunnus				AK 34-001
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	79,1186	100,0	17564	0,02		-1191
A yhteensä	0,1025	0,1	162	0,16	0,1025	162
A		0,0			0,0000	0
AO	0,1025	100,0	162	0,16	0,1025	162
		0,0			0,0000	0
P yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
P					0,0000	0
					0,0000	0
Y yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
Y					0,0000	0
					0,0000	0
C yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
C					0,0000	0
					0,0000	0
K yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,9489	-1150
K					0,0000	0
KL3					-0,9489	-1150
					0,0000	0
T yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
T					0,0000	0
					0,0000	0
V yhteensä	36,5836	46,2	0		-6,5568	-9224
V		0,0			0,0000	0
VP		0,0			-0,2486	0
VL	36,5836	100,0		0,00	36,5836	0
PL1		0,0			-29,9252	-2993
VP1		0,0			-0,5039	0
PI3		0,0			-12,4626	-6231
R yhteensä	7,2755	9,2	3347	0,05	2,2961	-1632
R		0,0			0,0000	0
RA	7,2755	100,0	3347	0,05	7,2755	3347
RL1		0,0			-4,9794	-4979
		0,0			0,0000	0
L yhteensä	6,7187	8,5	13145	0,20	4,6865	9743
L		0,0			0,0000	0
Kadut	0,7438	11,1			0,1197	0
LV	5,9749	88,9	13145	0,22	5,9275	13145
LV1		0,0			-1,3608	-3402
		0,0			0,0000	0
E yhteensä	0,0000	0,0			0,0000	0
E					0,0000	0

					0,0000	0
S yhteensä	4,9001	6,2	910	0,02	4,9001	910
S		0,0			0,0000	0
SL	3,9512	80,6			3,9512	0
SR	0,9489	19,4	910	0,10	0,9489	910
		0,0			0,0000	0
M yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
M					0,0000	0
					0,0000	0
W yhteensä	23,5383	29,8	0		-4,4796	0
W	23,5383	100,0			-4,4796	0
		0,0			0,0000	0

[illegible]

Asemakaavamuutos petäjäs AK 34-001 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11.12.2019



Suunnittelualue on rajattu kartalle punaisella katkoviivalla.

Suunnittelualue

Kaavamuutosalueena on Petäjäksen alue.

Maanomistus

Alueen maanomistajana on Rauman kaupunki. Alueella on useita maanvuokralaisia.

Suunnittelutilanne

- Maakuntakaavassa (vahvistettu 30.11.2011) Petäjäksen alue on Virkistysaluetta (V). Alue on myös osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh2) Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2.

- Yleiskaava 2030:ssa alue on virkistysaluetta (V) ja maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (kh) ja alueelle on osoitettu merkittäviä merellisiä kontaktikohtia. Mahdollisuudet pysyvään asumiseen alueen koillisosassa (a) on tarkoitus selvittää tarkemmassa kaavoituksessa.

- Rauman keskustan osayleiskaavassa (hyväksytty 2004) alue on osoitettu Lähivirkistysalueeksi (VL), Venevalkama- tai laiturialueeksi (LV) ja pieneltä osalta Palvelujen – ja hallinnon alueeksi (P). Alueesta suuri osa on Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta ja alueella on useita Rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavia kohteita. Alueelle on osoitettu myös ulkoilureittiä.

- Alueella on pääosin voimassa 13.9.1977 vahvistettu asemakaava (AK252). Alueesta suurin osa on osoitettu Luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL1) ja istutettavaksi kansanpuistoalueeksi (PI3). Petäjäksen pohjoisrannalla on myös loma-alue (RL1), joka on osoitettu yhteisöjen virkistystarkoituksia varten. Alueelle on osoitettu myös Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan tai maisemakuvan säilymisen kannalta tärkeän rakennuksen rakennusaloja (su).

- Alueen eteläosassa on voimassa 18.6.1992 vahvistettu asemakaava (AK361), jossa on osoitettu Liikerakennusten korttelialue ravintola- ja majoitusrakennusten käyttöön (KL-3), venesatama-aluetta (LV-1) sekä puistoa (VP ja VP-1). Alueella on myös suojeltava rakennus (sr-2).

Kaavan tavoitteet

Kaavan tavoitteena on määritellä alueen käyttötarkoitukset vastaamaan nykyistä tilannetta, osoittaa alueen erilaiset suojeluarvot, virkistysalueet ja reitistöt sekä vapaat ranta-alueet.

Kaavoitustyön keskeiset kysymykset

- Luontoarvojen, kulttuurihistoriallisten arvojen ja maisema-arvojen huomioiminen
- Lähialueen meluvaikutusten selvittäminen
- Alueen käyttötarkoituksen määrittäminen
- Kulkuyhteyksien ja reittien määrittäminen
- Virkistys- ja rantayhteyksien määrittäminen

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 kaavatyön 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 lehtisestä). Toivomukset on selkeintä esittää kirjallisesti mahdollisimman pian. Mitä varhaisemmassa vaiheessa esitykset tehdään, sitä helpompi ne on ottaa huomioon.

Lisätietoja: www.rauma.fi/petajas/

Rauman kaupunki Kaavoitus	Kanalinranta 3 26100 Rauma	www.rauma.fi
Kaavoitusarkkitehti Outi Virola	puh. 044 793 3672	kaavoitus@rauma.fi
Kaavoitusavustaja Sanna Kuusikari	puh. 044 486 3591	kaavoitus@rauma.fi
Kaavoitusjaosto:		
Jari Laihonon, puheenjohtaja	Tomi Suvanto, toimialajohtaja, esittelijä	
Helena Ollila, varapuheenjohtaja	Kari Koski, kaupunginjohtaja	
Pasi Alonen, jäsen	Juha Eskolin, kaavoitusjohtaja, sihteeri	
Sari Seimelä, jäsen		
Iida Lampi, jäsen		

Asemakaavamuutos: petäjäs AK 34–001

Aikataulu	Kevät 2019	2019	2019 - 2020	
Vaiheet Tiedottaminen osallisille	Aloitut: OAS ja rakennemalli	Luonnos nähtävillä 14 päivää	Ehdotus nähtävillä 30 päivää	Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa
Kaupunkilaiset ja muut kiinnostuneet	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaava-alueen asukkaat, maanvuokralaiset ja naapurit	OAS ja kuulutus rakennemallin nähtävilläolosta	Kirje	Kuulutus	Kuulutus
Tekninen toimiala: toimialajohtaja, kaupungingeodeetti, tilapalvelu- ja liikelaitosjohtaja, kunnallistekniikan johtaja, suunnittelupäällikkö, viheraluepäällikkö, rakennustarkastaja, ympäristönsuojelupäällikkö Sivistystoimiala: toimialajohtaja, liikuntatoimenjohtaja Konsernipalvelut: logistiikkapäällikkö, matkailupäällikkö	OAS ja rakennemalli tiedoksi ja kommentteja varten	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Aluepalopäällikkö	OAS ja rakennemalli tiedoksi	Kommentti	Kuulutus	Kuulutus
Sivistysvaliokunta Tekninen valiokunta Ympäristö- ja lupalautakunta	OAS ja rakennemalli tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Kuulutus
Terveystieteiden tutkimuskeskus	OAS ja rakennemalli tiedoksi	Lausunto		
Satakunnan Museo	OAS ja rakennemalli tiedoksi	Lausunto	Lausunto	Kuulutus
Satakuntaliitto Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY	OAS ja rakennemalli tiedoksi	Lausunto	Lausunto	Tiedoksi
Turvatekniikan keskus Tukes Väylä Museovirasto			Lausunto	Kuulutus
Rauman Energia Oy DNA Oy	OAS ja rakennemalli tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Tiedoksi
Rauman Ikäihmisten neuvosto Rauman Latu ry Rauman Nuorisovaltuusto Rauman Seudun Lintuharrastajat ry. Rauman Vammaisneuvosto	OAS ja rakennemalli tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Lehdistö	OAS ja kuulutus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaupunkilaisen vaikutusmahdollisuudet	Mielipide OAS:sta ja rakennemallista	Mielipide luonnoksesta	Muistutus ehdotuksesta	

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 (MRL67S).

OAS= Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

91 § Lausunto Petäjäksi asemakaavamuutoksesta (AK 03-092)

YMPLA 91 §

1.10.2019

RAU/221/10.02.03/2019

Ympäristönsuojelupäällikkö Juha Hyvärinen 20.9.2019:

Petäjäksi asemakaavamuutoksen tavoitteena on määritellä alueen käyttötarkoitukset vastaamaan nykyistä tilannetta, osoittaa alueen erilaiset suojeluarvot, virkistysalueet ja reitistöt sekä vapaat ranta-alueet.

Kaavoitus on pyytänyt ympäristö- ja lupautakunnan lausunnon 31.10.2019 mennessä. Asemakaava-aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: <https://www.rauma.fi/petajas/>

Alue on pääosin virkistysaluetta, joka ulottuu monin paikoin meren rantaan asti. Alueen eteläosassa on venevalkama-alueita. Pohjoisrannalle osoitetaan nykyiset lomarakennuspaikat (18) sekä niille johtavat ajoyhteydet. Asemakaavamuutos ei tuo uutta lomarakennusoikeutta. Nykyisiä rakennuksista 19 on osoitettu asemakaavassa suojelluiksi.

Loma-asumisen korttelialueiden rajaukset perustuivat sekä nykyisiin vuokra-aluerajauksiin että luontoselvityksen tuloksiin. Tavoitteena on ollut rajata luontoarvoalueet korttelialueiden ulkopuolelle lähivirkistysalueeksi.

Meluselvitys on tuore, Ulko-Petäjäksi satamalaajennuksen vaikutukset on otettu huomioon. Meluhaitan vuoksi osa alueesta on osoitettu suojal alueeksi (EV).

Ympäristönsuojeluyksikön osalta Petäjäksi asemakaavamuutosluonnoksesta ei ole huomautettavaa.

Rakennustarkastaja Timo Heinilä 20.9.2019: Rakennusvalvonnan osalta Petäjäksi asemakaavamuutosluonnoksesta ei ole huomautettavaa.

Ympäristönsuojelupäällikkö Juha Hyvärinen 20.9.2019:

Ehdotus: Ympäristö- ja lupautakunta toteaa lausuntonaan, ettei Petäjäksi asemakaavamuutosluonnoksesta ole huomautettavaa.

Päätös: Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Lisätietojen antaja:

Kaavoitusarkkitehti Outi Virola
puh. 044 793 3672
kaavoitus@rauma.fi

224 § Kaavalausunto: Petäjäs (AK 34-001)

TEKVA 224 §

26.11.2019

RAU/221/10.02.03/2019

Maanmittausinsinööri Ari-Pekka Asikainen 19.11.2019:

Kaavatyö

Kaavamuuotosalue on Petäjäksen alue. Alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Petäjäs on pääosin virkistyskäytössä oleva alue keskustan luoteispuolella, meren rannalla ja sataman pohjoispuolella. Alueelta on matkaa ydinkeskustaan noin 2 km. Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on pääosiltaan osoitettu puisto- ja virkistysalueiksi.

Petäjäksen alueen asemakaava on 1970-luvulta ja se ei ole toteutunut, joten uusimisen tarve on ilmeinen. Alueen suojeluarvot vaativat myös päivitystä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on määritellä alueen käyttötarkoitukset vastaamaan nykyistä tilannetta, osoittaa alueen erilaiset suojeluarvot, virkistysalueet ja reitistöt sekä vapaat ranta-alueet

Kaavamuutoksessa alue säilyy edelleen pääosin lähivirkistysalueena. Alueelle ollaan osoittamassa yhteensä 18 lomarakennuspaikkaa. Nykyisistä rakennuksista 19 kpl ollaan osoittamassa asemakaavassa suojeluiksi.

Kaavoitus pyytää teknisen valiokunnan lausuntoa asemakaavan luonnosvaiheesta. Kaava-aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: <https://www.rauma.fi/petajas/>

Kiinteistö- ja mittaustoimi

Alueella on useita huvilapalstoja, joiden vuokrasopimukset ovat päättyneissä 31.12.2021. Vuokrasopimusten jatkaminen edellyttää uusien vuokraehtojen määrittämistä asemakaavan saatua lainvoiman.

Kaavamuutoksessa vuokra-alueiden sijainti on tarkistettu. Huvilapalstasta riippuen palstat joko suurenevat tai pienevät, riippuen palstojen tosiasiallisesta käytöstä sekä mm. mahdollisista luontoarvoista ja näiden aiheuttamista rajauksista. Jatkossa alueet vuokrataan sitovan tonttijaon mukaisina tontteina, joka edellyttää runsaasti kiinteistönmuodotustoi-menpiteitä. Asemakaavan myötä kaavassa osoitettujen huvilapalstojen pitkäaikaiselle vuokraamiselle on perusteet.

Kiinteistö- ja mittaustoimi on ollut mukana asemakaavamuutoksen valmistelutyössä. Kiinteistö- ja mittaustoimella ei ole luonnokseen huomautettavaa.

Aluepalvelut

Suunnittelupäällikkö Riikka Pajuoja 20.11.2019

Aluepalvelut on ollut mukana Petäjäksen asemakaavamuutostyössä. Suunnitelma-alueella liikennöinti tapahtuu pääosin lähivirkistysalueelle

merkittyjen ohjeellisten ajoyhteyksien kautta, kuten asemakaavaluonnoksessa on esitetty.

Ehdotus: Tekninen valiokunta päättää saattaa kaavoittajan tietoon yllä mainitut asiat.

Toimialajohtaja Tomi Suvanto 22.11.2019

Ehdotus: Valiokunta saattaa kaavoittajan tietoon yllä mainitut asiat.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietojen antaja:

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

ja

suunnittelupäällikkö Riikka Pajuoja
puh. (02) 834 4623
riikka.pajuoja@rauma.fi



31.10.2019

Rauman kaupunki / kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite: Lausuntopyyntö 12.09.2019

Asemakaavan muutos Petäjäs, luonnosvaihe päivätty 05.09.2019,

Rauman kaupunki

Kaavahanke ja Suunnittelutilanne

Kaavanmuutosalueena on Petäjäksen pääosin virkistyskäytössä oleva merenranta-alue noin 2 kilometriä keskustan luoteispuolella. Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on määritellä alueen käyttötarkoitukset vastaamaan nykyistä tilannetta, osoittaa alueen erilaiset suojeluarvot, virkistysalueet ja reitistöt sekä vapaat ranta-alueet.

Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu virkistysalueeksi (V) merkitylle alueelle. Suunnittelualueeseen kohdistuu myös veneilyä palvelevien virkistysalueiden merkintä (v1), kaupunkikehittämisen ja matkailun kehittämisvyöhykkeiden merkinnät, satamatoimintojen kehittämisen kohdealuemerkintä, suojavyöhykkeen merkintä sekä muinaismuistoalueiden merkintöjä.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty 17.5.2019 ja tullut voimaan 20.9.2019. Suunnittelualueelle on vaihemaakuntakaavassa 2 merkitty maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön aluetta.

Rauman koko kaupungin aluetta koskeva yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019 ja kaava on tullut voimaan. Yleiskaavassa suunnittelualue on pääasiassa virkistysaluetta (V) ja osittain vesialuetta (W) sekä pieneltä osin myös pienvenesatamapalvelujen aluetta (PLV). Suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (kh) ja alueelle on osoitettu merkittäviä merellisiä kontaktikohtia. Alueen poikki on osoitettu ulkoilureitti. Petäjäksen alue sijoittuu myös konsultointivyöhykkeelle.

Rauman keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on hyväksytty 25.8.2003. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääasiassa lähivirkistysalueeksi (VL). Alueella on myös venesatama- tai laiturialuetta, vesialuetta sekä palvelujen ja hallinnon aluetta. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi on osoitettu keskeiset alueet kaava-alueesta. Alueelle on osoitettu Petäjäksen ympäri kiertävä ulkoilureitti.

Alueella on voimassa 13.9.1977 ja 18.6.1992 vahvistetut asemakaavat. Asemakaavoissa Petäjäksen alue on osoitettu pääasiassa puisto- ja virkistysalueiksi (PL 1, PI3, VP-1 ja VP). Lisäksi alueella on venevalkama-alue (LV), vesialuetta sekä loma-alue. Villa Tallbon alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL 3) ja Villa Tallbo on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr-2). Lisäksi alueella on neljä rakennusta su-merkinnällä.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto

Yleistä

ELY-keskus näkee kaavahankkeen hyvänä ja tarpeellisena alueen kulttuuriympäristön arvojen ja luontoarvojen turvaamiseksi sekä virkistyskäytön ohjaamiseksi.

Kulttuuriympäristö

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kulttuuriympäristöä on kaavaluonnoksessa otettu hyvin huomioon, mutta ELY-keskus esittää vielä joitakin tarkennuksia määräyksiin. Sekä sm- että sr- merkintöjä tulisi täydentää ja lisätä puuttuva SR-aluevarauksen määräys. Suojeltavien rakennusten lisäksi olisi myös hyvä lisätä määräyksiä ympäristön säilyttämisestä (/s -merkinnöin). Myös rakentamista ohjaavat yleismääräykset on syytä lisätä. Niissä tulisi antaa ohjeita sekä uudisrakentamisen että korjausrakentamisen osalta. Myös kerrosala- ja kerroslukumerkintöjä on syytä tarkentaa jatkosuunnittelussa. Kaavaselostukseen olisi ELY-keskuksen näkemyksen mukaan hyvä lisätä luettelo suojelukohteista ja liitteeksi ote rakennusinventoinnista (kartta suojeltaviksi ehdotetuista kohteista).

Virkistys ja luonnonsuojelu

Luonnonsuojelun osalta ei ELY-keskuksella ole huomautettavaa. Virkistyskäytön osalta ELY-keskus näkisi hyvänä lisätä kaavaan alueelle suunnitellut ulkoilureitit osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteiden mukaisesti.

Liikenne

Liikenteen osalta ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus

ELY-keskus esittää kaavakartalle lisättäväksi alimmaksi suositeltavaksi rakentamiskorkeudeksi N2000 + 2,10 m. Korkeus sijaitsee rakennusten perustuksissa olevan kapillaarisen nousun katkaisevan kerroksen alapuolella.

Melu

Suunnittelualueelle on laadittu ympäristömeluselvitys kaavoitusta varten. ELY-keskus näkee tarpeellisenä, että meluselvityksen keskeiset tulokset ja niiden vaikutus kaavaratkaisuun lisätään kaavaselostukseen.

Pilaantuneet maa-alueet

Kaava-alueelle sijoittuu kaksi maaperän tilan tietojärjestelmässä (MATTI) olevaa kohdetta. Kohteet ovat toimivia veneiden huolto- ja säilytysalueita, jotka sijoittuvat kaavaluonnoksessa venesatama/ venevalkama-alueelle. Niiden osalta ei sinänsä ole huomautettavaa, mutta kohteet voisi olla tarpeen mainita kaavaselostuksessa.

Muuta

ELY-keskus esittää osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallislistaa täydennettäväksi väylävirastolla, museovirastolla sekä satamatoiminnoista vastaavista tahoilla, mikäli ne katsovat osallistumisen osaltaan tarpeelliseksi.

ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muuta lausuttavaa. Tämä lausunto on valmisteltu yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön kanssa ja lausunto sisältää myös ELY-keskuksen L-vastuualueen lausunnon.

Yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Päivi Valkama

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI sähköpostilla Satakuntaliitto ja Satakunnan Museo
VARELY / Veijo Heikkilä, Iiro Ikonen, Raimo Järvinen, Erika Liesegang ja Kirsti Virkki

Tämä asiakirja VARELY/1286/2019 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/1286/2019 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Rauhala Risto 31.10.2019 13:57

Esittelijä Valkama Päivi 31.10.2019 13:51

Rauman kaupunki
Tekninen virasto / kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite Lausuntopyyntöne 12.9.2019

Aihe PETÄJÄKSEN ASEMAKAAVAN LUONNOS (AK 03-092), RAUMA

Rauman kaupungin kaavoitus on pyytänyt Satakunnan Museon lausuntoa *Petäjäs (AK 03-092)* –nimisestä asemakaavan muutoksen luonnoksesta. Asemakaavan, joka on tullut vireille 6.3.2019, tavoitteena on määritellä Petäjäksen niemen käyttötarkoitukset vastamaan nykyistä tilannetta osoittamalla erilaiset suojeluarvot, virkistysalueet sekä vapaat ranta-alueet. Suojeluarvojen ja voimassa olevan asemakaavan välinen ristiriita sekä epävarmat tonttivuokrasopimukset vaarantavat tällä hetkellä alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.

Kaava-alue sijaitsee meren rannalla Rauman keskustan luoteispuolella ja nykyisen satama-alueen pohjoispuolella. Matkaa kaupungin ydinkeskustaan on noin 2 km. Petäjäksen asemakaavamuutoksessa todetaan olemassa oleva tilanne. Uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta lainkaan. Kaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu pääosin virkistysalueeksi, jossa olemassa olevat huvilat sijoittuvat enimmäkseen lomarakennusten korttelialueille. Pääosa huviloista on osoitettu suojelukohteina. Kokonaan uusia rakennuspaikkoja ei ole osoitettu. Petäjäksen asemakaavan muutos on ollut vireillä edellisen kerran noin 10 vuotta sitten, mutta tuolloin asemakaavaa ei viety hyväksymiskäsittelyyn.

Petäjäksen nykyinen niemi on muodostunut useammasta erillisestä saaresta, jotka sekä luonnollisen maankohoamisen että erilaisten täyttöjen kautta ovat kasvaneet yhteen ja kiinni mantereeseen. Nykyisin pääosin virkistyskäytössä olevan niemen historia on mielenkiintoinen. Laidunkäytössä olleelle alueelle syntyi 1800-luvun lopulla raumalaisten huvila-asutusta ja myös I maailmansodan aikaiset linnoitustyöt jättivät näkyvät jälkensä niemen maisemaan. 1960-luvulta lähtien Rauman sataman laajentumistarpeet alkoivat vaikuttaa Petäjäksen ympäristöön ja lopulta uloin osa eli Kolmas Petäjäs otettiin kokonaan sataman käyttöön.

Nykyisin Petäjäksen alue on osa maakunnallisesti merkittävää Petäjäksen, Otanlahden ja Syväraumanlahden ja lähisaarten huviloiden muodostamaa kulttuuriympäristöä, joka on huomioitu Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (saanut lainvoiman 1.7.2019) ja myös Satakunnan kokonaismaakuntakaavassa (ympäristöministeriö vahvistanut 30.11.2011) merkinnällä kh2. Alue on osoitettu maakuntakaavan perusteella maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä (kh) sekä virkistysalueena (V) myös Rauman yleiskaavassa (hyväksytty 25.3.2019). Suunnittelualue rajautuu idässä yleiskaavassa osoitettuun uuteen asuinalueeseen (A1), jonne on ideoitu Telakkarannaksi nimetty kerrostalovaltainen asuinalue.

Rauman keskustan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa (hyväksytty 25.8.2003) suunnittelualue on osoitettu uuden yleiskaavan tavoin lähes kokonaan lähivirkistysalueeksi (VL). Ainoastaan jo tuolloin ravintolakäytössä olleen Villa Talbon alue on palvelun ja hallinnon aluetta (P). Lisäksi noin puolet alueen huviloista, mukaan luettuna Villa Talbo sekä alueella olevat I maailmansodan aikaiset ampumahaudat on suojeltu osayleiskaavassa kohdamerkinnoin.

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa, joista pääosaa alueesta koskeva on vuodelta 1977. Siinä Petäjäksen alue on osoitettu puisto- ja virkistysalueeksi. Alueen neljä arvokkainta huvilaa on osoitettu su-merkinnöin, joihin liittyy lievähkö suojelumääräys. Suojeltuja ovat vuonna 1982 palanut Jalmari Karhulan huvila (pienempi huvilarakennus jäljellä), huvilat Urhola ja Rientola sekä Rientolantie 4:n sveitsiläistyylinen huvila. Ravintolakäytössä olevan Villa Talbon alueelle on tehty oma asema-kaavansa vuonna 1992. Villa Talbon huvila on suojeltu merkinnällä sr-2.

Petäjäksessä on tehty rakennusinventointi ja maisemahistoriallinen selvitys vuonna 2017 (FM Olli Joukio/Satakunnan Museo). Siinä suunnittelualueen kaikki 21 eri-ikäistä huvilaa on inventoitu. Lisäksi on inventoitu 3 asema-kaavan ulkopuolelle jätettyä huvilaa. Inventoinnin pohjalta suojeltaviksi esitettiin 21 huvilasta 16 sekä 8 talousrakennusta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Petäjäksen asemakaavaluonnos sekä siihen liittyvät taustaselvitykset on laadittu huolella. Suunnittelualueen kaavatilanne ja suojelu on käyty

selostusluonnoksessa asianmukaisesti läpi, eikä museolla ole lähtötietoihin lisättävää. Kaikki rakennusinventoinnissa suojeltaviksi esitetyt huvilarakennukset arvokkaimpina talousrakennuksineen on osoitettu sr-merkinnällä kaavaluonnoksessa. Suojelumääräys kuitenkin puuttuu vielä, mutta tultaneen laatimaan ehdotusvaiheessa. Muutenkin määräykset puuttuvat kaavaluonnoksesta vielä lähes kokonaan ja tultaneen täydentämään kaavaehdotukseen. Museo pitää alueen ominaisluonteen säilymisen kannalta hyvänä sitä, että huvilatonteille osoitetaan lisärakennusoikeutta ainoastaan vähäisille talousrakennuksille. Kaavan vaikutukset jäävät vähäisiksi, niin kuin kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa sivulla 16 todetaankin.

Satakunnan Museolla on huomautettavaa kaavan perusratkaisusta ainoastaan ainoan erillispientalojen tontin (AO) osalta. Jo vuosikymmeniä vakinaisena asuntona olleen, alueen yhden arvokkaimman ja vanhimman huvilan (vuodelta 1889), osoitteessa Rientolantie 4, tontti on rajattu tuoreen yleiskaavan mukaisesti erittäin ahtaaksi. Huvila jäisi uudessa yleiskaavassa osoitetun asuinalueen sisälle. Yleiskaavan liitetyssä uuden Telakkarannan asuinalueen viitesuunnitelmassa on kyseisen huvilan edustalle osoitettu kanava-aihelma. Sen rannalle ajateltu tiivis, kerrostalovaltainen rakentaminen poikkeaa jyrkästi autenttisena säilyneestä, sveitsiläistyyllisestä huvilasta ja tulisi toteutuessaan hävittämään huvilan erillisyyden ja uhkaisu myös nykyisellä piha-alueella kasvavia, mahdollisesti jopa 300-vuotiaita suuria mäntyjä. Satakunnan Museo puuttui jo Rauman yleiskaavasta antamissaan lausunnoissa Telakkarannan suunnitelmaan ja totesi sen olevan ristiriidassa Petäjäksen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan huvila-alueen ja erityisesti Petäjäksentie 4:n rakennussuojelullisten ja maisemallisten arvojen kanssa. Museo katsookin, että Rientolantie 4:n tonttia tulee laajentaa takaamaan arvokkaan huvilamiljöön ja siihen kuuluvien suurien, vanhojen puiden säilyminen.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella sijaitsevat I maailmansodan aikaiset puolustusvarustukset ovat muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä (muinaisjäänösrekisterissä tunnuksella Ensimmäinen Petäjä 1000023378). Linnoitukset on kuvattu kaavaselostuksen sivulla 8

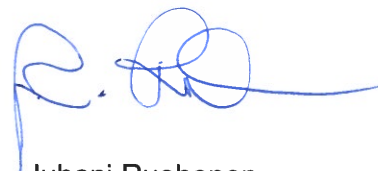
kappaleessa 1.1.4. Lisäksi linnoittamisen historiaa ja säilyneitä jäännöksiä on yksityiskohtaisesti kuvailtu selostuksen liitteenä olevassa rakennusinven-
toinnissa. Kaavakartalle varustukset on merkitty osa-aluemerkinnällä *sm- ja
katkoviiva* päämaankäytön ollessa alueella lähivirkistys. Museo pitää
merkintää hyvänä. Puolustusvarustusten sijaintitietoihin on kuitenkin tehty
joitakin tarkennuksia, jotka ovat vaikuttaneet muinaisjäännösalueen
rajauksiin muinaisjäännösrekisterissä. Kaavaehdotusta varten tulee vielä
tarkistaa rekisterissä näkyvät uudet paikkatiedot.

Kaavamääräystä museo ehdottaa täydennettävän seuraavasti:
Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen
peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on
muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä
suunnitelmista on pyydettävä Satakunnan Museon lausunto.

Satakunnan Museolla ei muilta osin ole huomautettavaa
kaavaluonnoksesta.

Satakunnan Museo

Museonjohtaja



Juhani Ruohonen

Tutkija



Liisa Nummelin

Arkeologi



Leena Koivisto

Tiedoksi:

Museovirasto/kirjaamo

Satakuntaliitto/kirjaamo, Susanna Roslöf

Varsinais-Suomen ELY-keskus/kirjaamo, Päivi Valkama



Rauman kaupunki
Kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi
outi.virola@rauma.fi

viite: Lausuntopyyntö 12.9.2019

LAUSUNTO RAUMAN KAUPUNGIN PETÄJÄKSEN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN LUONNOKSESTA

Satakuntaliitto kiittää Rauman kaupunkia Petäjäksi asemakaavan muutosta koskevasta lausuntopyynnöstä. Petäjäksi asemakaavan muutoksen tavoitteena on määritellä alueen käyttötarkoitukset vastaamaan nykyistä tilannetta, osoittaa alueen erilaiset suojeluarvot, virkistysalueet ja reitistöt sekä vapaat ranta-alueet. Merkittävin muutos asemakaavatyössä on aikaisemmin virkistysalueella sijainneiden lomarakennukset osoittaminen lomarakennuspaikoiksi. Yhteisöjen virkistystarkoituksiin varatut lomarakennuspaikat osoitetaan jatkossa tavallisiksi lomarakennuspaikoiksi. Muutos mahdollistaa alueen vuokrasopimusten tarkastelun uusista lähtökohdista. Pääosin virkistyskäytössä oleva Petäjäksi alue sijaitsee ydinkeskustasta noin 2 km luoteeseen. Petäjäs sijoittuu Rauman sataman pohjoispuolelle.

Kaavoitustilanne

Koska Petäjäksi asemakaavan muutoksen suunnittelualueella on voimassa Rauman kaupungin yleiskaava 2030, maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun 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.

Petäjäksi asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijoittuu Satakunnan maakuntakaavassa (YM 30.11.2011 / KHO 13.3.2013) osoitettuun kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeseen (kk), luontomatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeeseen (mv3), satamatoimintojen kehittämisen kohdevyöhykkeelle (ls), suojavyöhykkeelle (sv1), virkistysalueelle (V) ja satama-alueelle (LS). Suunnittelualueelle on osoitettu myös Satakunnan maakuntakaavassa kaksi muinaismuistokohdetta (sm) ja suunnittelualueen pohjoisosassa vesialueella on veneväylä. Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (MV 17.5.2019) Petäjäksi asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (Petäjäksi, Otalahden ja Syväraumanlahden ja lähisaarten huvilat).

Petäjäksi asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijoittuu Rauman kaupungin yleiskaavassa 2030 (KV 25.3.2019) pääasiassa virkistysalueelle (V) ja osittain vesialueelle (W) sekä pieneltä osalta myös pienvenesatamapalvelujen alueelle (PLV). Suunnittelualue on maakunnallisesti



merkittävää kulttuuriympäristöä (kh) ja alueelle on osoitettu merkittäviä merellisiä kontaktikohtia. Alueen poikki on osoitettu ulkoilureitti. Yleiskaavassa on osoitettu myös suunnittelualueen koillisosaan alue, jonka mahdollisuudet pysyvään asumiseen on tarkoitus selvittää tarkemmassa kaavoituksessa (a). Suunnittelualue sijoittuu myös yleiskaavassa vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeelle (sv1).

Rauman kaupungin yleiskaavan 2030 asiakirjojen mukaan yleiskaava ei ole korvannut alueella voimassa olevaa Rauman kaupungin keskustan oikeusvaikutteista osayleiskaavaa (KV 25.8.2003). Keskustan osayleiskaavassa alue on osoitettu pääasiassa lähivirkistysalueeksi (VL). Alueella on myös venesatama- tai laiturialuetta (LV), vesialuetta (W), sekä Villa Tallbon alueella palvelun ja hallinnon aluetta (P). Lisäksi lähivirkistysalueella on osoitettu alueita luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi. Suunnittelualueelle on osoitettu myös Petäjäksen ympäri kiertävä ulkoilureitti. Voimassa olevissa asemakaavoissa Petäjäksen suunnittelualue on osoitettu pääasiassa puisto- ja virkistysalueiksi; Luonnontilassa säilytettävä puistoalue (PL1), istutettava kansanpuistoalue (PI3), puisto (VP ja VP-1). Suunnittelualueen koillisosassa on loma-alueita (RL1) ja eteläosassa venevalkama-alueita (LV). Villa Tallbon alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL3).

Petäjäksen asemakaavan muutoksen tavoitteet ovat pääosin Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 sekä Rauman kaupungin keskustan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaisia. Petäjäksen asemakaavan muutos poikkeaa Rauman kaupungin keskustan oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta yleiskaavan virkistysalueelle osoitettujen loma-asuntojen korttelialueiden (RA) ja palvelujen ja hallinnon alueelle (P) osoitetun rakennussuojelun alueen (SR) osalta.

Kannanotot

Petäjäksen asemakaavan muutoksen selostuksessa on todettu, että Petäjäksen alue on virkistyskäytössä ja se on tärkeä osa koko kaupungin viher- ja virkistysverkkoa. Selostuksen mukaan alue liittyy myös Fåfången ja Poroholman muodostamaan virkistyskokonaisuuteen ja Petäjä on merkittävä paitsi kuntalaisten virkistysalueena myös matkailun kannalta. Selostuksen mukaan eri yhteyksissä onkin pyritty kehittämään keskustan ja meren välisiä yhteyksiä ja reittejä, jotta alue olisi helpommin saavutettavissa. Satakuntaliiton näkemyksen mukaan myös Rauman kaupungin yleiskaavassa 2030 tavoitteena on ollut kehittää keskustan ja meren välisiä yhteyksiä sekä meren rantaan sijoittuvia alueita, joilta on yhteys mereen. Petäjäksen asemakaavan muutoksessa ei kuitenkaan ole huomioitu Keskustan osayleiskaavassa osoitettuja ulkoilureittejä eikä myöskään Rauman yleiskaavassa 2030 esitettyjä ulkoilureittejä. Asemakaavan luonnoksessa alueen tieverkko on osoitettu ohjeellisen ajoyhteyden merkinnällä. Huomioiden Petäjäksen alueen luonteen kuntalaisten virkistysalueena Petäjäksen asemakaavan muutoksessa tulisi kiinnittää huomiota vapaan rannan ja esimerkiksi uima-alueeksi varatun alueen saavutettavuuteen. Myös uimaranta-alueen merkitystä voisi harkita vahvistettavan uimaranta-alueen asemakaavamerkinnällä (VV) ohjeellisen alueen osan merkinnän sijasta.

Petäjäksen asemakaavan muutoksen luonnoksessa on pääosin otettu hyvin huomioon alueen luontoarvot sekä alueen sijoittuminen maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Jatkosuunnittelussa tulisi kiinnittää huomiota luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden alueiden merkitsemistapaan, siten, että alueet olisivat helposti havaittavissa kaavakartalta. Lisäksi Satakuntaliitto esittää harkittavaksi lähivirkistysalueen merkintään lisättäväksi /s -merkintää eli alue, jolla ympäristö tulee säilyttää. Jatkosuunnittelussa tulee



erillispientalojen korttelialueen (AO), loma- ja matkailualueen (R1) ja loma-asuntojen korttelialueen (RA) merkintöihin lisätä rakennusten ja rakennelmien rakentamiseen ja korjaamiseen sekä ympäristöä muokkaaviin toimenpiteisiin liittyviä määräyksiä, lisätä korttelialueille rakennusoikeudet ja kerroskorkeudet. Lisäksi Satakuntaliitto esittää harkittavaksi korttelialueiden merkintöihin lisättäväksi /s -merkintää eli alue, jolla ympäristö tulee säilyttää. Yleisiin määräyksiin olisi hyvä lisätä tieto alueen sisältymisestä maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Merkintöihin tulee lisätä myös rannan käsittelyä ja puuston ja kasvillisuuden säilyttämiseen liittyviä määräyksiä. Kaavakartalta tulisi tarkistaa myös muinaismuistolailalla rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen rajaukset.

Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan, Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 nojalla muuta lausuttavaa Rauman kaupungin Petäjäksen asemakaavan muutoksen luonnoksesta.

Lausunnon on valmisteellut maakunta-arkkitehti Susanna Roslöf, susanna.roslof@satakunta.fi, p. 44 711 4334.

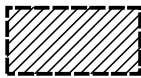
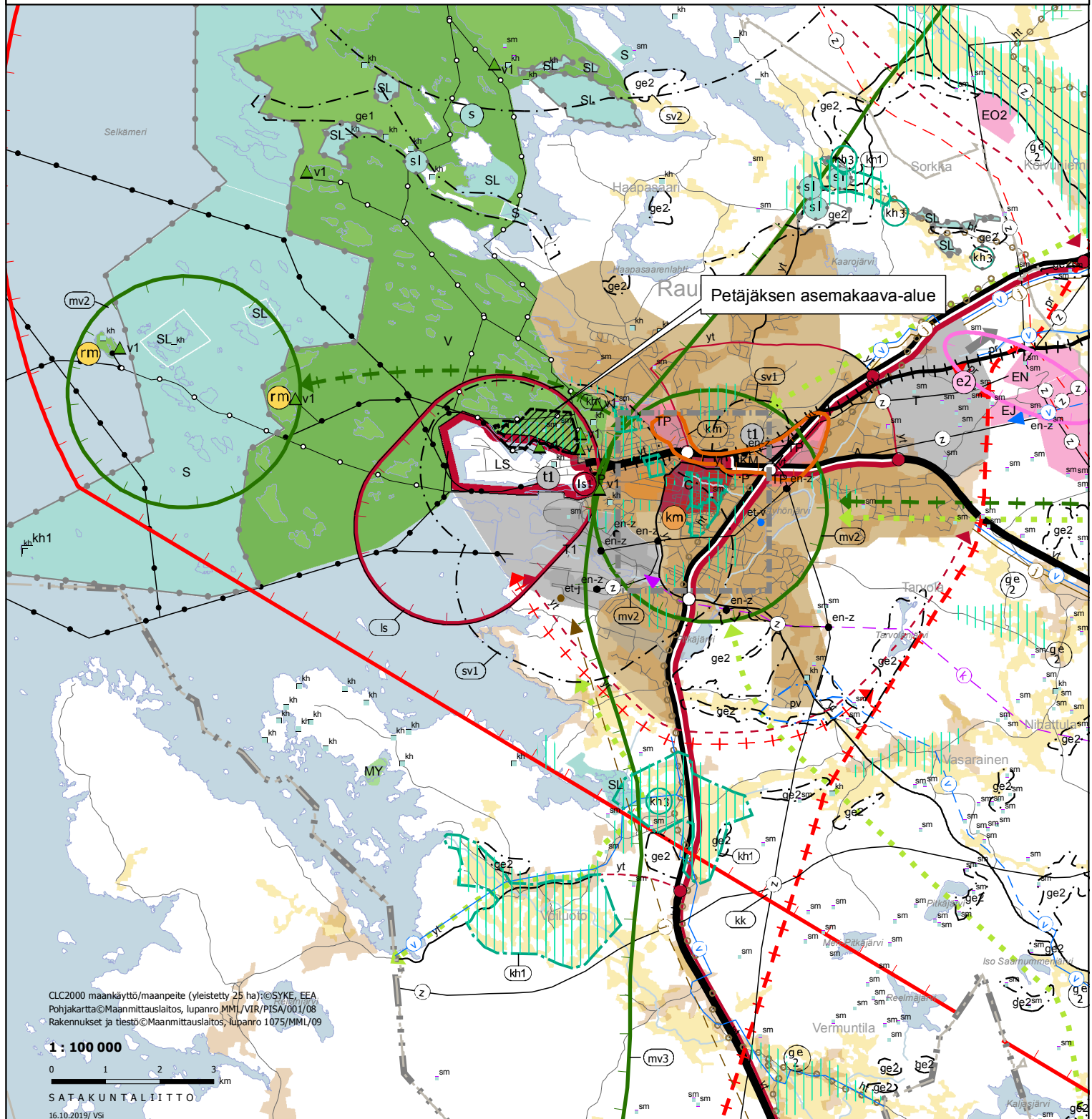
SATAKUNTALIITTO

Tiedoksi: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Satakunnan Museo

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

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
(Lainvoimainen 20.9.2019)Lausunnolla oleva Rauman kaupungin Petäjäksen
asemakaavan muutosluonnoksen alue

Asemakaavamuutos: Petäjäs AK 34-001

Luonnos nähtävillä 6. – 30.9.2019

Lausunnot –kooste lausunnoista ja vastineet

Ympäristö- ja lupalautakunnalla ja Teknisellä valiokunnalla ei ollut huomautettavaa.

Rauman kaupungin terveydensuojeluviranomainen sekä Rauman Energia ilmoittivat, että eivät anna lausuntoa.

Varsinais-Suomen ELY-keskus 31.10.2019:

ELY-keskus näkee kaavahankkeen hyvänä ja tarpeellisena alueen kulttuuriympäristön arvojen ja luontoarvojen turvaamiseksi sekä virkistyskäytön ohjaamiseksi.

Kulttuuriympäristöä on otettu hyvin huomioon, mutta ELY esittää lausunnossaan lisäyksiä ja tarkennuksia määräyksiin sekä rakentamista ohjaavien yleismääräysten lisäämistä. Selostukseen olisi hyvä lisätä luettelo suojelukohteista ja liitteeksi ote rakennusinventoinnista.

Alueelle suunnitellut ulkoilureitit tulisi lisätä kaavaan.

Kaavakartalle esitetään lisättäväksi alimmaksi suositeltavaksi rakentamiskorkeudeksi N2000 + 2,10m.

Meluselvityksen keskeiset tulokset ja niiden vaikutus on tarpeen lisätä kaavaselostukseen.

Tiedossa olevat pilaantuneen maaperän kohteet on tarpeen mainita selostuksessa.

Osallistusta tulee täydentää väylävirastolla, museovirastolla sekä satamatoiminnoista vastaavilla tahoilla.

Vastine:

Asemakaavaehdotuksessa tulee täydentää, tarkentaa ja lisätä määräyksiä lausunnossa esitetyllä tavalla. Lisäksi tulee lisätä rakentamista ohjaavia yleismääräyksiä.

Alueella on käytössä hyvin tiheä polkuverkosto, mutta merkittävimmät ulkoilureitit on hyvä osoittaa kaavakartalla.

Mahdollisuuksia alimman rakentamiskorkeuden osoittamiseksi jo rakennetulla alueella on tarpeen selvittää.

Kaavaselostukseen lisätään meluselvityksen tulokset ja tiedossa olevat pilaantuneen maaperän kohteet sekä luettelo suojelukohteista ja ote rakennusinventoinnista.

Osallisistaa täydennetään väylävirastolla ja museovirastolla; satama-alueella toimivat ovat osallisia alueen naapureina.

Satakunnan Museo 4.11.2019

Satakunnan Museo toteaa, että luonnosvaiheessa määräykset erityisesti suojelun osalta ovat vielä puutteelliset ja niiden tulee täydentyä ehdotusvaiheeseen. Museo pitää hyvänä, että huvilatonteille osoitetaan lisärakennusoikeutta ainoastaan vähäisille talousrakennuksille.

Satakunnan Museolla on huomautettavaa ainoastaan erillispientalotontin (AO) rajauksesta. Satakunnan Museo katsoo, että kyseistä tonttia tulee laajentaa takaamaan arvokkaan huvilamiljöön ja siihen kuuluvien suurien vanhojen puiden säilyminen.

Puolustusvarustusten tarkennetut sijaintitiedot on syytä tarkistaa muinaisjäännösrekisteristä ja määräystä on tarpeen täydentää.

Vastine:

Suojelumääräyksiä tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

Puolustusvarustusten tarkennetut sijaintitiedot merkitään kaavakarttaan ja määräystä täydennetään lausunnossa esitetyllä tavalla.

Erillispientalotontti on rajattu siten, että Yleiskaavassa 2030 esitetyn uuden asuinalueen toteuttaminen on mahdollista. Uuden asuinalueen jatkosuunnittelussa otetaan huomioon myös kyseessä olevan rakennuspaikan arvot. Tontin rajauksessa on otettu huomioon alueella sijaitsevat vanhat suuret männyt ja rakennus on osoitettu inventoinnin tulosten mukaisesti suojelluksi.

Satakuntaliitto 17.10.2019

Satakuntaliitto toteaa, että kaavassa tulisi kiinnittää huomiota vapaan rannan virkistysalueiden saatavuuteen ja osoittaa yleiskaavoissakin esitetty ulkoilureitit. Uimaranta-alueen merkitystä voisi harkita vahvistettavan kaavamerkinnällä.

Jatkosuunnittelussa tulisi monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueet merkitä siten, että alueet olisivat helposti havaittavissa kaavakartalta.

Lähivirkistysalueelle ja korttelialueille tulisi lisätä merkintä /s eli alue, jolla ympäristö tulee säilyttää. Jatkosuunnittelussa tulee lisätä rakennusten ja rakennelmien rakentamiseen ja korjaamiseen sekä ympäristöä muokkaaviin toimenpiteisiin liittyviä määräyksiä. Sekä lisätä korttelialueille rakennusoikeudet ja kerrokorkeudet. Yleisiin määräyksiin olisi hyvä lisätä tieto alueen sisällyttämisestä maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

Vastine:

Petäjäksen alueella on käytössä hyvin tiheä polkuverkosto, mutta merkittävimmät ulkoilureitit on hyvä osoittaa kaavakartalla.

Petäjäksen uimaranta ei kuulu ympäristöterveydenhuollon valvomiin uimarantoihin ja sitä ei kunnossapidetä uimarantana, joten sen korostaminen kaavamerkinnällä ei ole tarkoituksenmukaista.

Petäjäksen alueesta suurin osa, käytännössä melkein koko lähivirkistysalueeksi osoitettu alue on luontoarvoaluetta. Merkittävimmät lakikohteet on lisäksi osoitettu suojelualueena.

Luontoarvoalueiden rajautuminen on selkeyden vuoksi esitetty erillisellä liitekartalla.

Lähivirkistysalueelle ja korttelialueille lisätään merkintä /s eli alue, jolla ympäristö tulee säilyttää.

Jatkosuunnittelussa lisätään rakennusten ja rakennelmien rakentamiseen ja korjaamiseen sekä ympäristöä muokkaaviin toimenpiteisiin liittyviä määräyksiä sekä korttelialueille kerrokorkeudet ja rakennusoikeuksia. Suojelurakennusten kohdalla rakennusoikeuden osoittaminen kaavakartalla ei ole tarpeen. Yleisiin määräyksiin lisätään tieto alueen sisällyttämisestä maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

Asemakaavamuutos: Petäjäs (AK 34-001)

Luonnos nähtävillä 6. – 30.9.2019

Mielipidekooste ja vastineet

Luonnoksesta saatiin kaksi mielipidettä. Toisen mielipiteen jättäjänä on neljä yhteisöä ja 43 yksityishenkilön nimilista.

Mielipide 1 30.9.2019:

Tontin itärajaa tulee muuttaa niin, että puuvaja ja saostuskaivot sijoittuvat tontin sisäpuolelle. Puuvajalta puuttuu lisäksi rakennusalamerkintä.

Tontti tulisi merkitä erillispientalojen korttelialueeksi, sillä tontilla on ollut pysyvää ja jatkuvaa ympärivuotista asumista vuodesta 1967 lähtien eli yli 50 vuotta. Asuinrakennus on edelleen ympärivuotisessa asumiskäytössä ja päärakennuksen varustetaso vastaa tätä käyttöä.

Vastine:

Tontin rajausta on syytä tarkistaa mielipiteessä esitetyllä tavalla.

Pieniä rakenteita, rakennelmia, kevyitä rakennuksia ja katoksia, joita ei ole katsottu rakennukseksi ja joilla ei ole rakennustunnusta, ei ole osoitettu kaavassa.

Vuokra-alueella on voimassa 1.6.1994 päivätty vuokrasopimus, jolla on jatkettu alun perin vuonna 1951 tehtyä vuokrasopimusta. Alkuperäisen sopimuksen mukaan palstaa on käytettävä ainoastaan kesähuvila-alueena, mutta vuonna 1967 Rauman kaupungin rakennus- ja kiinteistölautakunta on myöntänyt oikeuden käyttää tätä huvilapalstaa myös talviasumiseen 1.6.1972 saakka. Viimeisimmän sopimuksen mukaan vuokraoikeutta jatketaan haltijan elinajaksi ja samalla on jatkettu talviasumisoikeutta niin pitkäksi ajaksi kuin nimetyt haltijat käyttävät palstalla olevaa rakennusta vakituisena asuntonaan.

Tontin vuokraoikeus on määritetty nimettyjen henkilöiden elinajaksi ja he saavat käyttää rakennusta vakituisena asuntonaan. Asemakaavassa alueen käyttötarkoitus tulee kuitenkin määrittää yhtenäiseksi muun pohjoisrannan tonttien kanssa, eli lomarakennusten korttelialueeksi. Tällöin mahdollisessa uudessa vuokrasopimuksessa ei vakituinen asuminen ole enää mahdollista.

Mielipide 2 30.9.2019:

Mielipiteessä käydään yksityiskohtaisesti läpi luonnosvaiheen selostusta.

Erityisesti mielipiteessä nostetaan esille kaavaluonnoksen länsiosan osoittaminen suojaviheralueeksi (EV). Tämä toisen Petäjäksen kärki on Petäjäksen vetonaula, joka tulisi mielipiteen mukaan osoittaa virkistysalueeksi.

Mielipiteessä pidetään venevalkama-aluetta ennestään jo liian laajana ja liian tiheästi ja korkeasti rakennettuna, joten sille ei pidä osoittaa lisää rakennusoikeutta.

Lisäksi mielipiteessä on kommentoitu Telakkarannan asuinaluetta.

Vastine:

Asemakaavaluonnoksen selostus on myös luonnosvaiheessa. Selostus täydentyi koko kaavaprosessin ajan ja siksi selostuksessa on vielä luonnosvaiheessa keskeneräisiä asioita, päivämääriä ja lukuja, jotka täydentyvät. Kaava-alueen pinta-alatiedot löytyvät selostuksen liitteenä olevasta tilastolomakkeesta ja kaavamerkinnot sekä -määräykset ovat kaavakartalla, joten niitä ei vielä luonnosvaiheessa ole kirjattu selostustekstiin.

Petäjäksen meluselvityksessä ns. toisen Petäjäksen alueella meluarvot eivät ylitä päiväajan ohjearvoja, mutta yöajan ohjearvot ylittyvät osalla alueesta.

Suojaviheralueen rajautumista ja kaavamääräystä on tarpeen tarkentaa kaavaehdotuksessa. Alueen osoittaminen suojaviheralueeksi ei vaikeuta alueen virkistyskäyttöä.

Venevalkama-alueen rakennusoikeutta on tarpeen tarkentaa kaavan ehdotusvaiheessa.

Yleiskaavassa 2030 osoitettu uusi Telakkarannan asuinalue ei kuulu Petäjäksen kaavamuutos-alueeseen.



31.01.2020

Rauman kaupunki / kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite: Lausuntopyyntö 12.12.2019

Asemakaavan muutos Petäjäs, ehdotusvaihe päivätty 04.12.2019,

Rauman kaupunki

Kaavahanke ja Suunnittelutilanne

Kaavanmuutosalueena on Petäjäksen pääosin virkistyskäytössä oleva merenranta-alue noin 2 kilometriä keskustan luoteispuolella. Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on määritellä alueen käyttötarkoitukset vastaamaan nykyistä tilannetta, osoittaa alueen erilaiset suojeluarvot, virkistysalueet ja reitistöt sekä vapaat ranta-alueet.

Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu virkistysalueeksi (V) merkitylle alueelle. Suunnittelualueeseen kohdistuu myös veneilyä palvelevien virkistysalueiden merkintä (v1), kaupunkikehittämisen ja matkailun kehittämisvyöhykkeiden merkinnät, satamatoimintojen kehittämisen kohdealuemerkintä, suojavyöhykkeen merkintä sekä muinaismuistoalueiden merkintöjä.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty 17.5.2019 ja tullut voimaan 20.9.2019. Suunnittelualueelle on vaihemaakuntakaavassa 2 merkitty maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön aluetta.

Rauman koko kaupungin aluetta koskeva yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019 ja kaava on tullut voimaan. Yleiskaavassa suunnittelualue on pääasiassa virkistysaluetta (V) ja osittain vesialuetta (W) sekä pieneltä osin myös pienvenesatamapalvelujen aluetta (PLV). Suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (kh) ja alueelle on osoitettu merkittäviä merellisiä kontaktikohtia. Alueen poikki on osoitettu ulkoilureitti. Petäjäksen alue sijoittuu myös konsultointivyöhykkeelle.

Rauman keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on hyväksytty 25.8.2003. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääasiassa lähivirkistysalueeksi (VL). Alueella on myös venesatama- tai laiturialuetta, vesialuetta sekä palvelujen ja hallinnon aluetta. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi on osoitettu keskeiset alueet kaava-alueesta. Alueelle on osoitettu Petäjäksen ympäri kiertävä ulkoilureitti.

Alueella on voimassa 13.9.1977 ja 18.6.1992 vahvistetut asemakaavat. Asemakaavoissa Petäjäksen alue on osoitettu pääasiassa puisto- ja virkistysalueiksi (PL 1, PI3, VP-1 ja VP). Lisäksi alueella on venevalkama-alue (LV), vesialuetta sekä loma-alue. Villa Tallbon alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL 3) ja Villa Tallbo on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr-2). Lisäksi alueella on neljä rakennusta su-merkinnällä.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen aiemmat kannanotot ja niiden huomioon ottaminen

Luonnosvaiheessa ELY-keskus on nähnyt kaavahankkeen hyvänä ja tarpeellisena alueen kulttuuriympäristön arvojen ja luontoarvojen turvaamiseksi sekä virkistyskäytön ohjaamiseksi. ELY-keskus on todennut kulttuuriympäristöä hyvin huomioon otetuksi, mutta on ehdottanut jonkin verran tarkennuksia ja täydennyksiä määräyksiin sekä kaavaselistukseen lisättäväksi kartan ja luettelon suojelukohteista. Liikenteen ja luonnonsuojelun osalta ELY-keskuksella ei ole ollut huomautettavaa. Kaavaan suunnitellut ulkoilureitit sekä alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden (N2000 + 2,10m) ELY-keskus on esittänyt lisättäväksi. Kaavaselistukseen ELY-keskus on ehdottanut lisättäväksi meluselvityksen keskeisten tulosten lisäksi kahta maaperän tilan tietojärjestelmässä olevaa kohdetta, joiden osalta sinänsä ei ole ollut huomautettavaa. Myös meluselvityksen vaikutuksia kaavaratkaisuun on esitetty täydennettäväksi. Lopuksi on esitetty kaavahankkeen osallisistaan täydennyksiä.

Asemakaavaehdotukseen kulttuuriympäristöä koskevia määräyksiä on tarkennettu ja täydennetty ja yleismääräyksiä sisältävä osuus on lisätty. Merkittävimmät ulkoilureitit on osoitettu kaavakartalla. Kaavaselistusta on täydennetty meluselvityksen tuloksilla, pilaantuneen maaperän kohteilla ja rakennusinventoinnin tiedoilla. Osallisista on täydennetty. Alinta suositeltavaa rakentamiskorkeutta ei ole lisätty.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto

Varsinais-Suomen ELY-keskus toteaa lausuntonaan seuraavaa:

ELY-keskuksen luonnosvaiheessa esittämät asiat on pääosin otettu huomioon kaavaehdotuksessa. Alinta suositeltavaa rakentamiskorkeutta ei kuitenkaan ole lisätty ja ELY-keskus esittää edelleen sen lisäämistä luonnosvaiheen lausuntonsa mukaisesti. Kulttuuriympäristön osalta ELY-keskus näkee tarpeellisena lisätä suojeltavien rakennusten merkintään purkamista koskevan kiellon. Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus ehdottaa kaavaselistusta vielä täydennettäväksi siten, että kaavahankkeen toteutuksen seurantaan kirjattaisiin alueen luontoarvojen säännöllinen seuranta (etenkin linnut ja lepäkot) ja että vesialueen osalta kaavaselistusta täydennettäisiin vesiliikenteen aluerajoituksia koskevilla tiedoilla. Teknisenä huomiona ELY-keskus toteaa, että kaavaehdotusvaiheessa lisättyjen ulkoilureittien merkintä näyttäisi puuttuvan kaavakartalta.

ELY-keskuksella ei ole toimialtaan muuta lausuttavaa. Tämä lausunto on valmisteltu yhteistyössä ELY-keskuksen vesi- ja luonnonsuojeluyksikön kanssa ja lausunto sisältää myös ELY-keskuksen L-vastualueen lausunnon.

Yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Päivi Valkama

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI sähköpostilla Satakuntaliitto ja Satakunnan Museo
VARELY / Veijo Heikkilä, Iiro Ikonen, Raimo Järvinen, Erika Liesegang, Marja Vieno ja Kirsti Virkki

Rauman kaupunki
Tekninen virasto/kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite

Lausuntopyyntöne 12.12.2019

Aihe

Rauman Petäjäksen asemakaavaehdotus (AK 03-092)

Rauman kaupungin kaavoitus on pyytänyt Satakunnan Museon lausuntoa Petäjäksen (AK 03-092) asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Suunnittelualue sijaitsee meren rannalla, sataman pohjoispuolella, noin 2 kilometrin päässä keskustasta. Asemakaavan muutoksen, joka on tullut vireille 6.3.2019, tavoitteena on määrittellä Petäjäksen niemen käyttötarkoitukset vastamaan nykyistä tilannetta osoittamalla erilaiset suojeluarvot, virkistysalueet sekä vapaat ranta-alueet. Suojeluarvojen ja voimassa olevan asemakaavan välinen ristiriita sekä epävarmat tonttivuokrasopimukset vaarantavat tällä hetkellä alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Alue on kokonaisuudessaan Rauman kaupungin omistuksessa, mutta siellä on useita maanvuokraajia.

Satakunnan Museo on antanut lausuntonsa Petäjäksen asemakaavaluonnoksesta 4.11.2019. Lausunnossaan museo on todennut suunnittelualueen kulttuurihistorialliset arvot, suojelun voimassa olevissa kaavoissa sekä Petäjäksen rakennusinventoinnin pohjalta ehdotetun suojeluratkaisun. Museo ei enää käy läpi näitä kysymyksiä. Kaavaluonnosta museo piti huolella laadittuna ja tehtyjä selvityksiä riittävinä. Selvitykset oli jo luonnosvaiheessa huomioitu kattavasti. Museo puuttui ainoastaan kaavamääräyksiin, jotka olivat luonnosvaiheessa vielä keskeneräiset. Kaavan sisällön osalta museo piti ongelmallisena alueen vanhimman huvilan tontin 3417-1 tarpeettoman tiukkaa rajausta, mikä tulisi aiheuttamaan negatiivisia muutoksia arvokkaaseen huvilamiljööseen.

Luonnosvaiheen jälkeen kaavamääräyksiä on täydennetty ja yleismääräyksiä lisätty. Museo pitää pieniä täsmennystarpeita lukuun ottamatta määräyksiä nyt riittävinä. Suojelumääräykseen sr15 on syytä lisätä yleisesti käytetty sanamuoto *'Maankäyttö- ja rakennuslain 57 pykälän 2 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa.'* Kaavassa on käytetty kahta erilaista alueen ympäristön säilyttämiseen tähtäävää merkintää /S ja /S9, joissa on erilaiset määräykset. Syyt kahteen erillaiseen merkintään eivät käy ilmi. Museo esittääkin merkintöjen yhtenäistämistä ja määräykseksi kattavampaa /S9-määräystä.

Kaavakartan yleismääräysten kolmannessa kappaleessa kehoitetaan säilyttämään rakennusten 'alkuperäinen' väri, 'alkuperäiset' yksityiskohdat ja julkisivumateriaaleja uusittaessa toteuttamaan se samanlaisena kuin 'alkuperäinen'. Määräykset saattavat aiheuttaa tulkintaongelmia, koska Petäjäksen huviloilla on monia rakennus- ja muutosvaiheita. Alkuperäisen tavoittaminen voi olla vaikeaa, eikä se aina ole edes perusteltua. Sanan 'alkuperäinen' voisi korvata esim. sanoilla 'rakennuksen historiaa kunnioittaen' tai käyttäen esim. muotoilua 'rakennuksen nykyinen väri on säilytettävä tai palautettava alkuperäiseksi tai jonkun merkittävän rakennusvaiheen mukaiseksi'.

Petäjäksen alueen vanhimman huvilan osalta (tontti 3417-1) Satakunnan Museo toistaa luonnosvaiheen kantansa. Museo katsoo edelleen, että huvilan tontti on kaavassa rajattu tarpeettoman ahtaaksi ajatellen rakennuksen ja sen ympäristön arvojen säilymistä. Petäjäksen alueen arvokkaimpiin kuuluva ja lähimpänä Pidesluodon pientaloasutusta sijaitseva huvila tuleekin selkeästi erottaa uudemmasta asutuksesta omaksi kokonaisuudekseen.

Satakunnan Museo pitää tervetulleena myös kaavaselostukseen liitettyä pientä korjaustapaohjetta, joka täydentää kaavakartan määräyksiä. Ohje on varsin yleispiirteinen, mutta toiminee sellaisenakin tukena esim. rakennuslupamenettelyssä. Korjaustapaohjeen loppuun voisi lisätä vielä yhteydenpitotarpeen korjauskysymyksissä myös Satakunnan Museoon / rakennuskonservattori.

Suunnittelualueella sijaitsevat I maailmansodan aikaiset puolustusvarustukset ovat muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä (muinaisjäännöskisterissä tunnuksella Ensimmäinen Petäjä 1000023378). Kaavakartalle varustukset on merkitty osa-aluemerkinnällä sm2- ja katkoviiva päämaankäytön ollessa alueella lähivirkistys. Museo pitää merkintää hyvänä. Varustusten sijaintitiedot on päivitetty vastaamaan muinaisjäännosalueen rajoja muinaisjäännöskisterissä. Myös kaavamääräys on museon ehdotuksen mukainen. Suunnittelualueen koillisosassa muinaisjäännosalueelle on merkitty jo olemassa oleva polku, virkistysreitti. Polun käyttö ei nykyisellään ole ristiriidassa alueen suojelun kanssa, mutta kuten kaavaselostuksen sivulla 16 on todettu, mikäli reittiä halutaan parantaa tai rakentaa, on suunnitelmista oltava hyvissä ajoin yhteydessä Satakunnan Museoon.

Satakunnan Museolla ei muilta osin ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Satakunnan Museo

Museonjohtaja Juhani Ruohonen

Tutkija Liisa Nummelin

Arkeologi Leena Koivisto

Tiedoksi

Varsinais-Suomen ELY-keskus/kirjaamo, Päivi Valkama
Satakuntaliitto/kirjaamo, Niina Uusi-Seppä
Museovirasto/kirjaamo

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Rauman kaupunki
Kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi
outi.virola@rauma.fi

viite: Lausuntopyyntö 13.12.2019

LAUSUNTO RAUMAN KAUPUNGIN PETÄJÄKSEN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN EHDOTUKSESTA

Satakuntaliitto kiittää Rauman kaupunkia Petäjäksi asemakaavan muutosta koskevasta lausuntopyynnöstä. Petäjäksi asemakaavan muutoksen tavoitteena on määritellä alueen käyttötarkoitukset vastaamaan nykyistä tilannetta, osoittaa alueen erilaiset suojeluarvot, virkistysalueet ja reitistöt sekä vapaat ranta-alueet. Merkittävin muutos asemakaavatyössä on aikaisemmin virkistysalueella sijainneiden lomarakennusten osoittaminen lomarakennuspaikoiksi. Yhteisöjen virkistystarkoituksiin varatut lomarakennuspaikat osoitetaan jatkossa tavallisiksi lomarakennuspaikoiksi. Muutos mahdollistaa alueen vuokrasopimusten tarkastelun uusista lähtökohdista. Pääosin virkistyskäytössä oleva Petäjäksi alue sijaitsee ydinkeskustasta noin 2 km luoteeseen. Petäjäs sijoittuu Rauman sataman pohjoispuolelle.

Kaavoitustilanne

Koska Petäjäksi asemakaavan muutoksen suunnittelualueella on voimassa Rauman kaupungin yleiskaava 2030, maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun 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.

Petäjäksi asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijoittuu Satakunnan maakuntakaavassa (YM 30.11.2011 / KHO 13.3.2013) osoitettuun kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeseen (kk), luontomatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeeseen (mv3), satamatoimintojen kehittämisen kohdevyöhykkeelle (ls), suojavyöhykkeelle (sv1), virkistysalueelle (V) ja satama-alueelle (LS). Suunnittelualueelle on osoitettu myös Satakunnan maakuntakaavassa kaksi muinaismuistokohdetta (sm) ja suunnittelualueen pohjoisosassa vesialueella on veneväylä. Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (MV 17.5.2019) Petäjäksi asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (Petäjäksi, Otalahden ja Syväraumanlahden ja lähisaarten huvilat).

Petäjäksi asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijoittuu Rauman kaupungin yleiskaavassa 2030 (KV 25.3.2019) pääasiassa virkistysalueelle (V) ja osittain vesialueelle (W) sekä pieneltä osalta myös pienvenesatamapalvelujen alueelle (PLV). Suunnittelualue on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (kh) ja alueelle on osoitettu merkittäviä merellisiä



kontaktikohtia. Alueen poikki on osoitettu ulkoilureitti. Yleiskaavassa on osoitettu myös suunnittelualueen koillisosaan alue, jonka mahdollisuudet pysyvään asumiseen on tarkoitus selvittää tarkemmassa kaavoituksessa (a). Suunnittelualue sijoittuu myös yleiskaavassa vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeelle (sv1).

Rauman kaupungin yleiskaavan 2030 asiakirjojen mukaan yleiskaava ei ole korvannut alueella voimassa olevaa Rauman kaupungin keskustan oikeusvaikutteista osayleiskaavaa (KV 25.8.2003). Keskustan osayleiskaavassa alue on osoitettu pääasiassa lähivirkistysalueeksi (VL). Alueella on myös venesatama- tai laiturialuetta (LV), vesialuetta (W), sekä Villa Tallbon alueella palvelun ja hallinnon aluetta (P). Lisäksi lähivirkistysalueella on osoitettu alueita luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi. Suunnittelualueelle on osoitettu myös Petäjäksen ympäri kiertävä ulkoilureitti. Voimassa olevissa asemakaavoissa Petäjäksen suunnittelualue on osoitettu pääasiassa puisto- ja virkistysalueiksi; Luonnontilassa säilytettävä puistoalue (PL1), istutettava kansanpuistoalue (PI3) ja puisto (VP ja VP-1). Suunnittelualueen koillisosassa on loma-alueita (RL1) ja eteläosassa venevalkama-alueita (LV). Villa Tallbon alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL3).

Petäjäksen asemakaavan muutoksen tavoitteet ovat pääosin Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 sekä Rauman kaupungin keskustan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaisia. Petäjäksen asemakaavan muutos poikkeaa Rauman kaupungin keskustan oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta yleiskaavan virkistysalueelle osoitettujen loma-asuntojen korttelialueiden (RA) ja palvelujen ja hallinnon alueelle (P) osoitetun rakennussuojelun alueen (SR) osalta.

Kannanotot

Petäjäksen asemakaavan muutoksen ehdotuksessa on otettu hyvin huomioon alueen luontoarvot sekä alueen sijoittuminen maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Luonnosvaiheen jälkeen kaavaehdotukseen on lisätty Keskustan osayleiskaavassa osoitetut ulkoilureitit. Lähivirkistysalueen ja korttelialueiden merkintöihin on lisätty /s -merkintä eli alue, jolla ympäristö tulee säilyttää. Korttelialueille on lisätty rakennusoikeudet ja kerrokorkeudet. Yleisiin määräyksiin on lisätty tieto alueen kuulumisesta maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön sekä rakentamiseen ja piha-alueiden käsittelyyn liittyviä yleispiirteisiä ohjeita. Kaavaselostukseen on liitetty korjaustapaohje ja koostekartta alueen luontoarvoista. Kaavakartan asemakaavamääräykset ja -merkinnät -osassa on joitain puutteita. Sieltä puuttuvat ainakin kerrosala ja polkureittiä kuvaavat merkinnät.

Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan, Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 nojalla muuta lausuttavaa Rauman kaupungin Petäjäksen asemakaavan muutoksen ehdotuksesta.

Lausunnon on valmistellut erityisasiantuntija Niina Uusi-Seppä, niina.uusi-seppa@satakunta.fi, p. 044 711 4374

SATAKUNTALIITTO

Tiedoksi: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Satakunnan Museo

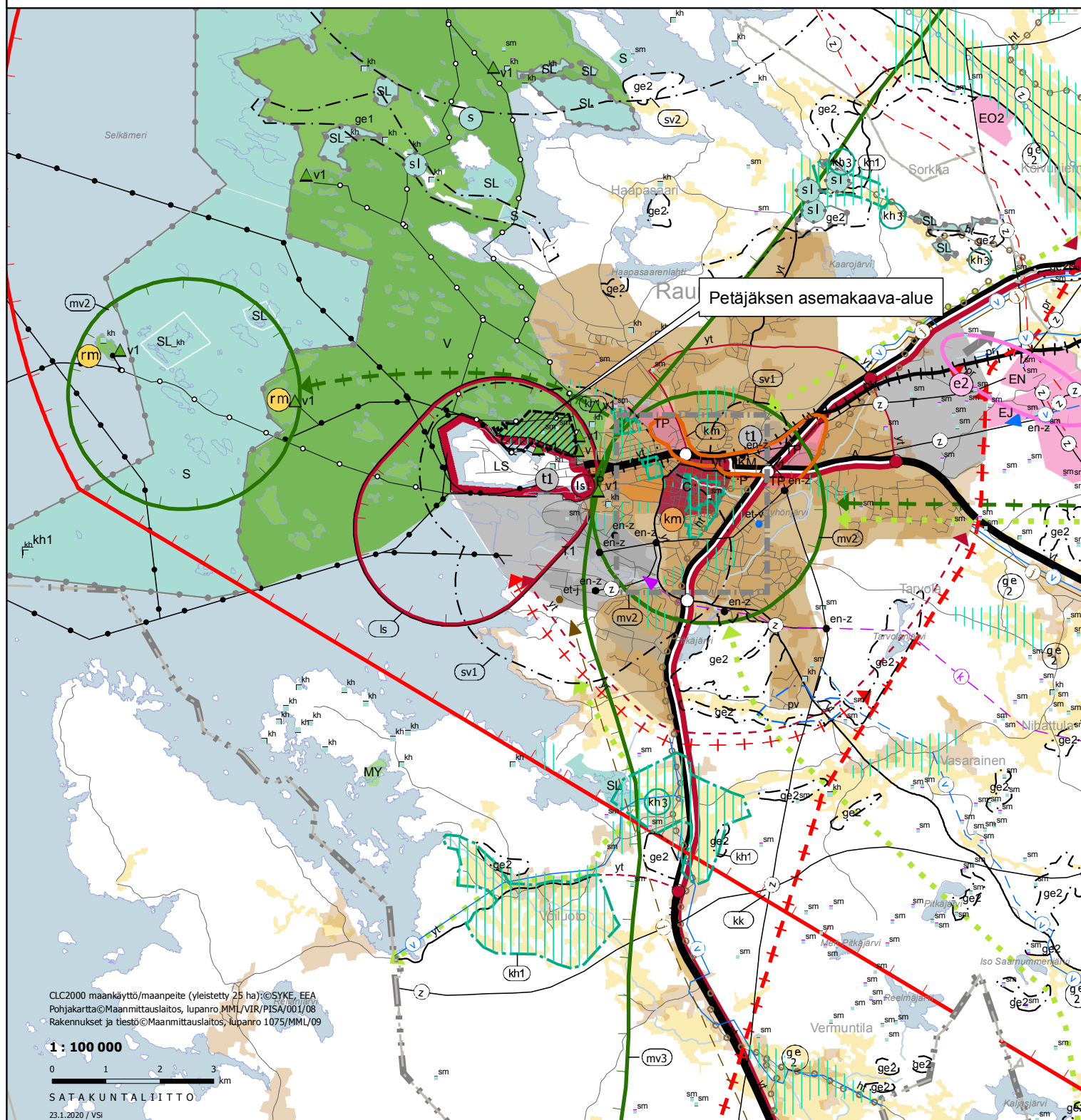
Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta kirjaamo@satakunta.fi

Satakuntaliitto

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 Petäjäksen asemakaavan muutosehdotuksen alue



Tämä asiakirja VARELY/1286/2019 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/1286/2019 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Rauhala Risto 11.02.2020 14:06

Esittelijä Valkama Päivi 11.02.2020 14:05

Asemakaavamuutos: Petäjäs AK 34–001

Ehdotus nähtävillä 9.1. – 12.2.2020

Lausunnot –kooste lausunnoista ja vastineet

Asemakaavamuutoksen ehdotuksesta pyydettiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Satakunnan Museon, Satakuntaliiton, Museoviraston ja Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunnot.

Tukesilla ja Museovirastolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Varsinais-Suomen ELY-keskus 11.2.2020

ELY-keskuksen luonnosvaiheessa esittämät asiat on pääosin otettu huomioon kaavaehdotuksessa. Alinta suositeltavaa rakentamiskorkeutta ei kuitenkaan ole lisätty ja ELY-keskus esittää edelleen sen lisäämistä luonnosvaiheen lausuntonsa mukaisesti.

Kulttuuriympäristön osalta ELY-keskus näkee tarpeellisena lisätä suojeltavien rakennusten merkintään purkamista koskevan kiellon.

Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus ehdottaa kaavaselistusta vielä täydennettäväksi siten, että kaavahankkeen toteutuksen seurantaan kirjattaisiin alueen luontoarvojen säännöllinen seuranta (etenkin linnut ja lepakot) ja että vesialueen osalta kaavaselistusta täydennettäisiin vesiliikenteen aluerajoituksia koskevilla tiedoilla.

Teknisenä huomiona ELY-keskus toteaa, että kaavaehdotusvaiheessa lisättyjen ulkoilureittien merkintä näyttäisi puuttuvan kaavakartalta.

Vastine:

Suojeltavien rakennusten kaavamääräystä on syytä täsmentää purkamista koskevalla kiellolla ja kaavamääräyksiin tulee lisätä ulkoilureittimerkintä.

Selostusta tulee täydentää luontoarvojen seurannan osalta ja vesiliikenteen aluerajoituksia koskevilla tiedoilla.

ELY-keskus esittää alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden (N2000 + 2,10m) lisäämistä kaavakartalle. Rauman kaupungin rakennusjärjestyksessä (7§) määritetään alimmaksi rakentamiskorkeudeksi merenranta-alueilla vähintään +2,3m ja kaavakartalle on yleensä merkitty rakentamiskorkeusvaatimus ainoastaan siinä tapauksessa, mikäli joillakin alueilla vaaditaan rakennusjärjestyksen määräystä vaativampaa rakentamiskorkeutta. Asiaa ei siis ole tarpeen osoittaa kaavakartalla.

Satakunnan Museo 11.2.2020

Luonnosvaiheen jälkeen kaavamääräyksiä on täydennetty ja yleismääräyksiä lisätty. Museo pitää pieniä täsmennystarpeita lukuun ottamatta määräyksiä nyt riittävinä:

- Suojelumääräykseen sr15 on syytä lisätä yleisesti käytetty sanamuoto 'Maankäyttö ja rakennuslain 57 pykälän 2 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa.'
- Museo esittää /S ja /S9merkintöjen yhtenäistämistä ja määräykseksi kattavampaa /S9-määräystä.

Kaavakartan yleismääräysten kolmannessa kappaleessa edellytetty alkuperäisyys olisi syytä korvata

esim. sanoilla 'rakennuksen historiaa kunnioittaen' tai käyttäen esim. muotoilua 'rakennuksen nykyinen väritys on säilytettävä tai palautettava alkuperäiseksi tai jonkun merkittävän rakennusvaiheen mukaiseksi'.

Petäjäksen alueen vanhimman huvilan osalta (tontti 3417-1) Satakunnan Museo toistaa luonnosvaiheen kantansa. Museo katsoo edelleen, että huvilan tontti on kaavassa rajattu tarpeettoman ahtaaksi ajatellen rakennuksen ja sen ympäristön arvojen säilymistä. Petäjäksen alueen arvokkaimpiin kuuluva ja lähimpänä

Pidesluodon pientaloasutusta sijaitseva huvila tuleekin selkeästi erottaa uudemmassa asutuksesta omaksi kokonaisuudekseen.

Satakunnan Museo pitää tervetulleena myös kaavaselostukseen liitettyä pientä korjaustapaohjetta, joka täydentää kaavakartan määräyksiä. Ohje on varsin yleispiirteinen, mutta toiminee sellaisenakin tukena esim. rakennuslupamenettelyssä. Korjaustapaohjeen loppuun voisi lisätä vielä yhteydenpitotarpeen korjauskysymyksissä myös Satakunnan Museoon / rakennuskonservaattori.

Vastine:

Suojeltavien rakennusten kaavamääräystä sr15 on syytä täsmentää purkamista koskevalla kiellolla; perustelut määräykselle (MRL 57§ 2mom) voidaan esittää selostuksessa.

Yleismääräystä on syytä korjata lausunnossa esitetyllä tavalla.

Ehdotusvaiheessa käytössä oli /s9 määräys, jolla ohjattiin suojaviheralueen ympäristöä. Koska suojelurakennus sijoitettiin omalle tontilleen, ei /s9 määräykselle ole enää tarvetta.

Korjaustapaohjeisiin on tarpeen lisätä myös yhteydenpitotarve Satakunnan Museoon.

Yleismääräyksen sanamuotoa on syytä muuttaa lausunnossa esitetyllä tavalla.

Erillispientalotontti (3417-1) on rajattu siten, että Yleiskaavassa 2030 esitetyn uuden asuinalueen toteuttaminen on mahdollista. Uuden asuinalueen suunnittelussa tullaan ottamaan huomioon myös kyseessä olevan rakennuspaikan arvot. Tontin rajauksessa on otettu huomioon alueella sijaitsevat vanhat suuret männyt ja rakennus on osoitettu inventoinnin tulosten mukaisesti suojelluksi.

Satakuntaliitto 7.2.2020

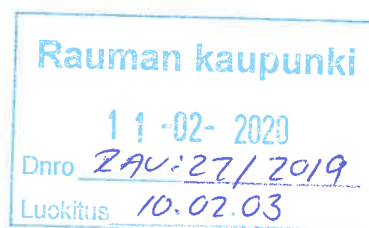
Satakuntaliitto huomauttaa lausunnossaan, että kaavakartan asemakaavamääräykset ja -merkinnät –osasta puuttuvat kerrosalaa ja polkureittiä kuvaavat merkinnät.

Vastine:

Asemakaavakartan määräys- ja merkinnät –osaan tulee lisätä kerrosalaa ja polkureittiä kuvaavat merkinnät.

RAUMAN KAAVOITUSJAOSTOLLE

Muistutus Petäjäksi asemakaavaehdotuksesta



Muistutuksen tekijät

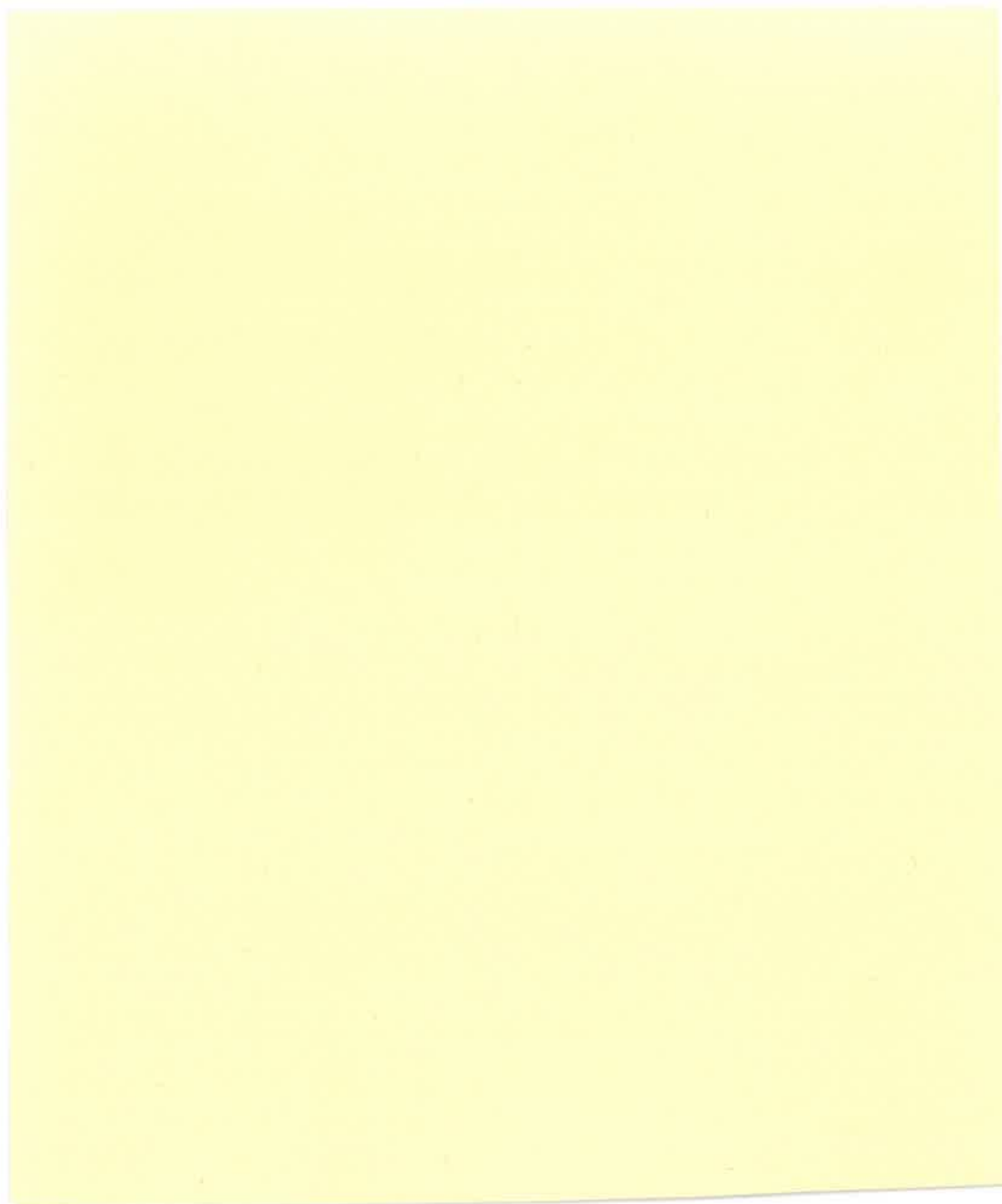
(4 yhteisöä ja 41 yksityishenkilöä = 45 Rauman kunnan jäsentä)

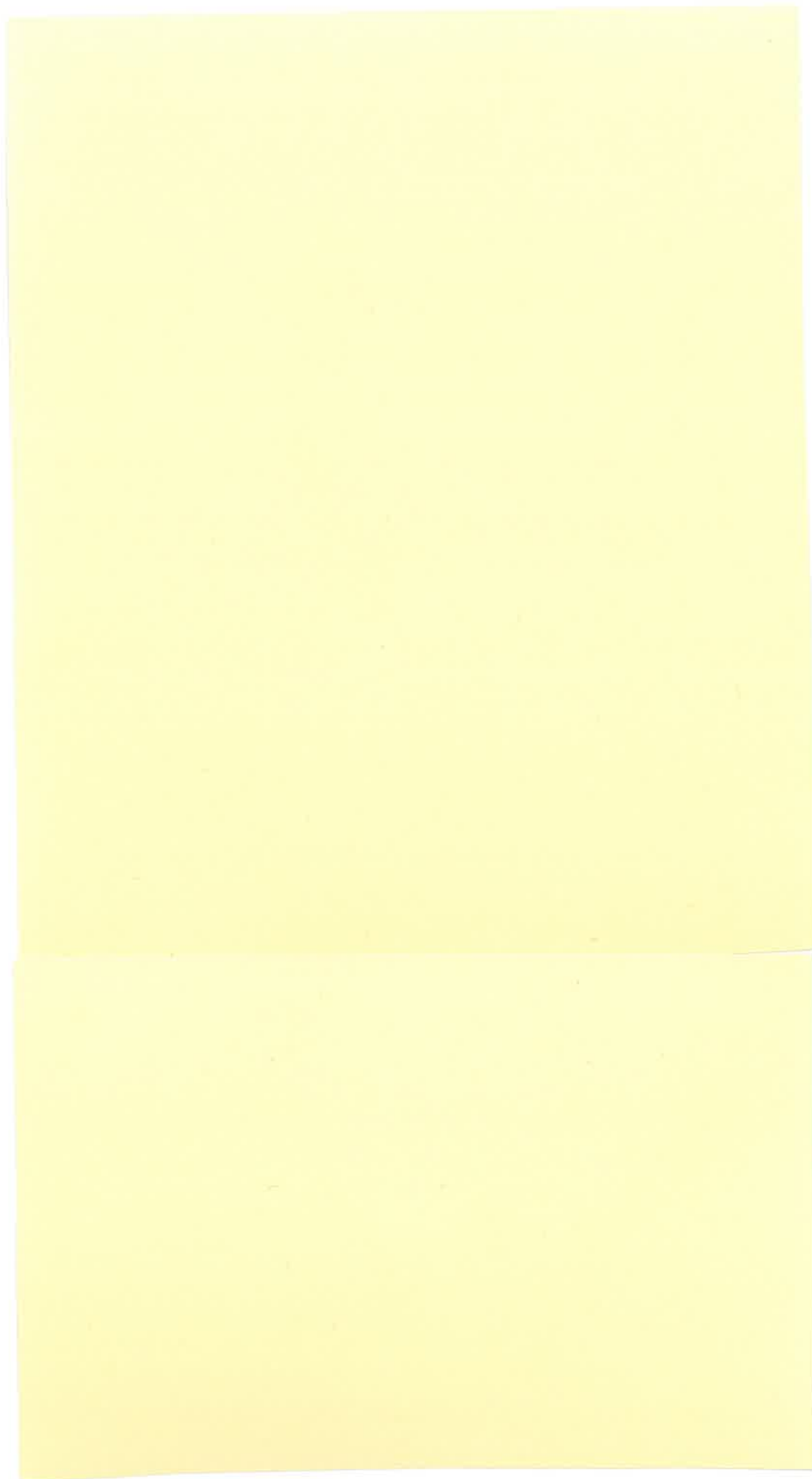
Pro Petäjäs ry, Rauma

Rauman Seudun Kalastajain Seura ry, Rauma

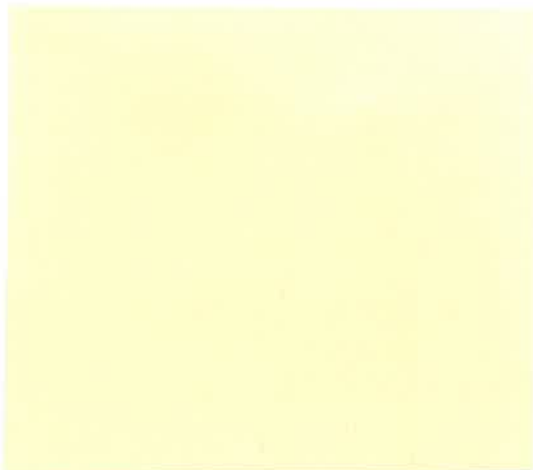
Rauman Seudun Luonnonystävät ry, Rauma

Rauman Työväen Veneilijät ry, Rauma





Asiamies



Muistutus

Kaavakarttaehdotuksesta

Toteamme heti aluksi mielihyvällä, että Petäjäksenniemen kärjen karttaluonnoksessa suojaviheralueeksi merkityn alueen kaikkein tärkein osa on mielipiteessä esittämäämme perustuen palautettu takaisin virkistysalueeksi. Olimme kuitenkin mielipiteessämme perustellusti osoittaneet, ettei voimassa olevan kaavan PL1-merkinnällä varustetun alueen muuttamiselle meluperustein suojaviheralueeksi miltään osin ole laillista oikeutusta, koska satamatoiminta on luvanvaraista ja Sataman velvollisuutena on vastata siitä, ettei melu kyseisellä alueella ylitä sille KHO:n päätöksin 15.11.2018 lainvoimaistuneessa toiminnan ympäristöluvassa asetettua tasovaatimusta, joka on yhdenmukainen asiassa esitetyn meluselvityksen tasovaatimuksen kanssa. Tästä huolimatta jäljelle jätettyä suojaviheralueen osaa on merkittävästi laajennettu idän suuntaan niin että kaavaehdotuksen mukainen uusi suojaviheralue on jopa hieman leveämpi kuin kaavaluonnoksen mukainen. Sille, että tällainen alue erotettaisiin kulttuurihistoriallisesti maakunnallisesti tärkeästä puistoalueesta, joka näin täysin katkeaisi kahtia, ei ole minkäänlaista tarvetta, koska Sataman on vastattava siitä, että melu pysyy sille asetetuissa rajoissa, eikä sille samasta syystä myöskään ole laillista perustetta. Mitään muuta perustetta ei ole yritettykään esittää. Toteamme myös, että oikeusvaikutteisessa Rauman keskustan osayleiskaavassa 25.8.2003 edellä mainittu alue kokonaisuudessaan on osoitettu Lähivirkistysalueeksi (VL). Lain mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. EV1 -alue on siis kokonaisuudessaan palautettava VL1 -alueeksi.

Edellä käsitellyn muutoksen lisäksi olemme kartalta todenneet sen, että sille on ilmestynyt mustia täpläjäonoja, joille ei löydy välttämätöntä selitystä kaavamerkinnoissä sen paremmin kaavakartalla kuin kaavaselostuksessakaan. Viimeksi mainituksa, kohdan 4.2 viimeisessä kappaleessa, viitataan kyllä osoitettuihin ulkoilureitteihin, joita olemme olettaneet täpläjäonon tarkoittavan. Jos näin on, katsomme, että Petäjäksentieltä hieman Tallbosta länteen lähtevää ulkoilureittiä tulisi jatkaa Lomapolun risteyksestä esimerkiksi LV -alueen luoteiskulman tienoille, ettei ulkoilijoiden tarvitsisi katsella aivan läheltä koko Petäjäksen alueen ruminta näkymää. Ulkoilureitit on myös lisättävä kaavamerkintöihin ja -määräyksiin.

Kaavaselostusehdotuksesta

Mielipiteessämme kaavaselostusluonnoksesta toimimme esiin lukuisia vakavia puutteita, jotka liittyivät edellä käsiteltyyn suojaviheralueasiaan ja jotka samalla osoittivat, että asia on pyritty viemään läpi täysin salamyhkäisesti. Sama pyrkimys on jatkunut kaavaselostusehdotuksessa. Esimerkiksi Tiivistelmästä puuttuu edelleen maininta virkistysalueen osan muuttamisesta [Sataman] suojaviheralueeksi, joka nyt muutettunakin on suuruusluokaltaan rinnastettavissa sen viereiseen suojaviheralueeseen, jonka muodostamiseksi 30.8.2010 vahvistettiin oma asemakaava. Satama sai siis jo tuolloin - Ulko-Petäjäksi alueajennuksen tulevien vaikutusten ollessa jo tiedossa - aloitteessaan esittämänsä alueen suojaviheralueeseen Toisen Petäjäksi etelärannalta satamaa vastapäätä.

Merkittävä osoitus salamyhkäisyydestä on myös kaavaselostusehdotuksen kohdassa 3.2.2 Asemakaavaluonnos, jonka viimeinen kohta kuuluu: ”Kaavakarttaa, merkintöjä, määräyksiä ja selostusta tarkennettiin luonnosvaiheen jälkeen ja lisäksi tehtiin vastineissa esitetyt korjaukset ja tarkennukset.” Kohdasta puuttuu täysin maininta siitä, että kaavakarttaan tehtiin erittäin merkittävä muutos. Tärkein osa Petäjäksi kärkeen EV1 -alueesta palautettiin takaisin virkistysalueeksi, mutta EV1 -aluetta laajennettiin kuitenkin samalla merkittävästi keskustan suuntaan. Menettelyä ei voida pitää korjauksina eikä vastineessa mainittuina tarkennuksina.

Kaavaselostusehdotuksen kohdasta 1.1.2 Historiaa, joka on lainaus Rakennusinventoinnista 2017, ja joka päättyy jo viime vuosisadan puolella, puuttuu siis jo aiemmin edellä mainittu 6.9.2007 Sataman aloitteesta käynnistetty kaavaprosessi kokonaan, vaikka sen tuloksena oli poikkeuksellinen ja tärkeä kaava Petäjäksi historiassa. Kaavaprosessi koski aluksi koko Petäjäksi kaava-aluetta, mutta monivaiheisen käsittelyn jälkeen se ensiksi jaettiin kahtia, joista toinen rajoitettiin koskemaan vain Sataman aloitteessaan toivomaa EV1 -aluetta ja kaavanvastaisesti jo vuosikymmeniä sitten toteutettua lv -aluetta ja lopuksi vain pelkästään EV1 -aluetta koskevaksi, jollaisena kaava toteutui. Asia ei käy selostuksesta missään yhteydessä esille, kuten ehdottomasti pitäisi. (AK 03-081 vahvistettu 30.8.2010)

Kohtaan 1.1 on lisätty täysin uusi kohta 1.1.6 Melu, jossa meluselvityksen Tulosten tarkastelu -kohtaa lainaten todetaan mm.: ”Päiväajan keskiäänitaso on Petäjäksi kaava-alueen länsiosan lomarakennuksilla noin 45–53 dB(A) eli alle ohjearvon 55 dB(A). Yöajan keskiäänitaso on suurimmillaan samoilla piha-alueilla 50 dB(A) eli juuri ohjearvon suuruinen.” Länsiosan virkistysalueista ja suojaviheralueesta tai sen oikeutuksesta ei puhuta mitään. Kaavoittajan näkemystä tämä ei missään nimessä tue. (Olemme senkin jo mielipiteessämme osoittaneet vääräksi.) Kaava-alueen keski- ja itäosaa koskevilta osin Tulosten tarkastelussa sen sijaan todetaan, että ”lomarakennuksilla ja virkistysalueilla (VL) päiväajan keskiäänitaso on alle 40–47 dB(A) eli ohjearvoa 55 dB(A) pienempi. Yöajan keskiäänitaso on vastaavasti kaikkialla alle 45 dB(A) eli ohjearvoa 50 dB(A) pienempi.” Tämä ei anna aihetta kommentteihin, mutta kappaleen jatko herättää kysymyksiä: ”Saman alueen luonnonsuojelualueilla päiväajan keskiäänitaso on noin 45–50

dB(A) ja yöajan keskiäänitaso noin 40–45 dB(A). Melutaso ylittää päivällä ohjearvon 45 dB(A) ja yöllä ohjearvon 40 dB(A). Jos luonnonsuojelualueiden suojeluperuste on esimerkiksi kasvillisuuteen liittyvä, eli ei melulle herkkää, ei ohjearvojen ylittyminen ole käsityksemme mukaan suuruudeltaan merkittävä.” - Kun Sataman toiminnan ympäristölupa on annettu voimassa olevan asemakaavan pohjalta, jonka mukainen alue paria tonttialueeksi muodostettua rakennettua aluetta lukuun ottamatta muodostaa laajan yhtenäisen puistoalueen, johon kaavamuutos toisi merkittäviä muutoksia, katsomme, että ennen asian ratkaisemista tulisi vielä kääntyä lausuntopyynnöin aluehallintoviraston puoleen

EVI -alue

Kohta 4.1 on edelleen samasanainen selostusluonnoksen kanssa, jonka mukaan ”Petäjäksen asemakaavamuutoksessa todetaan nykyinen olemassa oleva tilanne”. mikä edellä jo useasti on osoitettu vääräksi.

Kohdan 4.2 toisen, täysin uuden kappaleen ensimmäinen lause ”Kaava-alueen länsiosassa, osa virkistysalueesta on osoitettu suojaviheralueeksi (EV1).”, toteaa edes, että kaava sisältää muutoksen ”alueen länsiosassa”. Samalla se myöntää sitä edeltävän oman tekstinsä lainauksen sisältävän väärän väitteen. Kappaleen muun sisällön osalta on todettava, että mitään muutosta alueen nykyiseen tilaan eikä käyttöön ei siis synny, vaan kysymys on vain alueen nimen muuttamisesta. Sen ainoa, mutta järjestyttävä vaikutus olisi Satamalle KHO:n päätöksin asetetun kyseistä aluetta koskevan melurajan ”mitätöiminen” ja samalla alueen vapauttaminen melun mittauspisteistä. Tämä kaikki on vastoin asemakaavan tarkoitusta ja lain henkeä. Samalla siinä toimittaisiin KHO:n päätöksen päätössanojen ”Tätä kaikki asianomaiset noudattakoot.” vastaisesti. Päätös on toimitettu tiedoksi Rauman kaupunginhallitukselle ja ympäristö- ja lupalautakunnalle, joten Rauman Kaupunki, jonka liikelaitoksena Satama tuolloin toimi, ja erityisesti sen ympäristötoimi, kuuluvat kiistatta näihin asianomaisiin. Toteamme tässä yhteydessä vielä, että Petäjäksen asemakaava päätettiin panna vireille 17.12.2018 eli vain 32 päivää edellä mainitun KHO:n päätöksen 15.11.2018 jälkeen. Sataman valituksen neljästä valituskohdasta oli suoraan hylätty kolme ja neljännen kohdan ensisijainen vaatimus Petäjäksen alueen molempien melumittauspisteiden kokonaan poistamisesta virkistysalueelta, mutta hyväksytty toisen mittauspisteen, jonka oli todettu sijaitsevan hieman edellä jo useasti mainitun vuonna 2010 hyväksytyn kaavan suojaviheralueen puolella, siirtäminen PL1 - alueella eli virkistysalueella jo olevan mittauspisteen itäpuolelle Sataman esittämään paikkaan. Niiden täsmällisen sijainnin on oltava ympäristötoimen tiedossa.

Kohdan venevalkamaa (LV) koskevasta kuudennesta kappaleesta puuttuu tärkeä tieto siitä, mikä on jo käytetyn rakennusoikeuden määrä. Ilman sitä on mahdotonta arvioida, mitä tehokkuusluvun nostaminen tulisi merkitsemään. Missään tapauksessa ei tehokkuusluku mielestämme saisi nostaa jo käytettyä määrää enempää kuin 5 %. Nyt selostuksessa ja kaavakartalla näkyvä $e=22$ on siis ehdottomasti liian korkea. Senkin osalta puuttuu kuitenkin kaavamääräys. Toteamme, että aiemmin kerrotussa tältä osin kesken jääneessä kaavaprosessissa 13.10.2009 päivätyssä

kaavakarttaehdotuksessa LV1 -alueen (Laistin alueella merkintä LV) tehokkuusluku $e=20$, joka lienee jo sisältänyt reilun kasvuvaran. Siinä oli myös osoitettu rakennusten ylin korkeusasema 12,0 metriä. Ylin korkeusasema puuttuu nyt tarkasteltavasta kaavamuutosehdotuksesta kokonaan, vaikka se on täysin välttämätön eikä mielestämme saa ylittää jo rakennetun alueen ylintä korkeusasemaa. Tehokkuusluvun nostaminen merkitsee jo ennestään Petäjäksi kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta katsoen liian laajan ja liian tiheästi ja korkeasti rakennetun alueen ”kehittämistä” väärään suuntaan. Veneen säilytyspaikkaa tarvitsevat saattavat ilahtua, mutta muut vesillä ja maalla retkeilevät kammoksuvat ajatusta entistä ahtaammasta venesuulialueesta.

Keskeisin muistutuksemme kohde on vailla oikeudellisia perusteita oleva virkistysalueen muuttaminen suojaviheralueeksi. Olisi mielestämme jopa kunnian vastaista ja arvotonta menettelyä muuttaa sellaisen alueen virallista statusta, joka perimätiedon mukaan jo 1800 -luvun lopulla oli kaupunkilaisille tärkeä retkeilykohde. Satamalla on oltava keinot tarvittaessa säädellä melutasoja. Se on yksiselitteisesti määrätty Sataman toiminnan ympäristöluvan lupamääräyksessä 12: ”Kulloinenkin meluste on suunniteltava sellaiseksi, että lupamääräyksen 10 melutasoja ei ylitetä häiriintyvissä kohteissa.” Alue on pysytettävä virkistysalueena.

Raumalla 11. helmikuuta 2020

Pro Petäjäs ry



Asemakaavamuutos: Petäjäs AK 34-001

EHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 9.1. – 12.2.2020

Muistutus –kooste muistutuksesta ja vastine

Petäjäksen asemakaavamuutosehdotuksesta saatiin nähtävilläoloaikana yksi muistutus.

Pro Petäjäs ry ym. (4 yhteisöä ja 41 yksityishenkilöä) 11.2.2020:

Muistutuksessa vaaditaan erityisesti Suojaviheralueen (EV1) poistamista kaavakartalta ja alueen osoittamista virkistysalueeksi. Asiaa perustellaan mm. Sataman ympäristöluvan määräyksillä sekä meluselvityksen tuloksilla. Muistutuksessa pidetään kaavaselostusta riittämättömänä, se mm. ei tuo esiin suojaviheralueen vaikutuksia.

Selostuksessa pitäisi muistutuksen mukaan käsitellä myös 30.8.2010 hyväksyttyä asemakaavamuutosta.

Kaavamääräyksistä puuttuvat ulkoilureitti ja tehokkuusluku. Ulkoilureittiä tulisi jatkaa kaava-alueen länsiosassa.

Venevalkaman alueelle osoitettua rakennusoikeutta pidetään liian suurena ja rakennusten ylin korkeusasema tulisi määrätä kaavassa.

Vastine:

Asemakaavan muutosehdotuksessa ollut suojaviheralue (EV1) on syytä poistaa ja osoittaa alue pääasiassa lähivirkistysalueeksi (VL). Alueella sijaitseva suojelurakennus sekä siihen liittyvät muut rakennukset on tarpeen rajata Lomarakennusten korttelialueeksi (RA) omalle tontilleen, samaan tapaan kuin muutkin Petäjäksen lomarakennukset.

Muistutuksessa esitetty asemakaavamuutos vuodelta 2010 koskee tämän asemakaavamuutoksen ulkopuoleista aluetta ja siksi sitä ei ole tarpeen käsitellä selostuksessa tai selvityksissä.

Ulkoilureitti ja tehokkuusluku lisätään kaavamääräysluetteloon. Lisäksi kaavakartan ulkoilureittimerkintää täydennetään muistutuksessa esitetyllä tavalla.

Venevalkama-alueella käytetty rakennusoikeus on noin 10 830k-m².

Venevalkaman alueelle on määrätty rakennusoikeus tehokkuusluvulla $e=0.22$, mitä voidaan pitää kohtuullisena tehokkuutena veneiden säilytykseen ja kunnostamiseen tarkoitettulla alueella. Voimassa olevassa asemakaavassa LV-1 alueen tehokkuus on käytännössä $e=0.25$, koska määräyksen mukaan ”Alueelle voidaan rakentaa lämpöeristämättömiä veneiden säilytystä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia enintään 25 % alueen pinta-alasta.”

Venevalkaman alue on toiminut kyseisessä käytössä jo pitkään ja alue on osoitettu venesatama- tai laiturialueeksi myös osayleiskaavassa. Kyseiselle toiminnalle varattu alue on tarkoituksenmukaista rakentaa melko tehokkaasti ja kaavassa osoitettu rakennusoikeus mahdollistaa uusien hallitilojen rakentamisen sekä vanhojen rakennusten uusimisen tai laajentamisen nykyisten vaatimusten mukaisiksi.

Asemakaavaehdotuksessa venevalkama-alueen suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu I, mikä rajoittaa rakennusten korkeutta. Alueelle voidaan kuitenkin lisäksi määrätä muistutuksessa esitetty rakennusten ylimmän kohdan korkeusasema.



- Metsälakikohteet
- Erityisen arvokkaat elinympäristöt
- Arvokkaat elinympäristöt

Korjaustapaohje

PETÄJÄS

Alueella on rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti merkittäviä huviloita, jotka edustavat eri aikakausia ja kertovat huvilarakentamisen historiasta. Huviloihin liittyvät ulkorakennukset muodostavat yhdessä huviloiden kanssa merkittäviä kokonaisuuksia ja niillä on kulttuurihistoriallista sekä varsinkin maisemallista merkitystä.

Alueella on tehty rakennusinventointi: Rauman Petäjäksen alueen rakennusinventointi sekä maisemahistoriallinen selvitys. Satakunnan Museo/Olli Joukio 2017

Rakennusinventoinnista saa merkittävää tietoa alueen rakennuksista ja arvoista sekä alueen historiasta. Rakennusinventoinnin perusteella kaava-alueen rakennukset on arvotettu joko luokkaan A: suojeltava kohde tai B: lievemmin suojeltava kohde.



Korjaukset alueen rakennuksissa ja erityisesti suojelluissa rakennuksissa (sr15) tulee suunnitella huolella. On tärkeää tutkia rakennus ja ymmärtää sen toimintaperiaatteet. Rakennuksen kannalta olennaisten kysymysten, johtopäätösten ja valintojen tekeminen vaatii vankkaa ammattitaitoa. Suunnittelussa ja korjausten toteuttamisessa tulee käyttää ammattilaisia.

Rakennusten kunnostuksessa tavoitteena on säilyttää alkuperäinen tai vanha materiaali ja rakennusosat ja kunnostaa paikaten ainoastaan korjausta todella vaativat vauriot. Lähtökohtana tulee olla arvokkaan rakennuksen ominaispiirteiden ja alkuperäisten rakennustapojen, materiaalien ja -osien sekä yksityiskohtien säilyttäminen. Tarvittaessa on syytä myös palauttaa rakennusten ominaispiirteitä ja yksityiskohtia tai korjata edellisten korjausten virheitä.

Korjaus- ja muutostyömenpiteitä suunniteltaessa tulee mahdollisimman aikaisessa vaiheessa olla yhteydessä rakennusvalvontaan ja Satakunnan Museoon.

