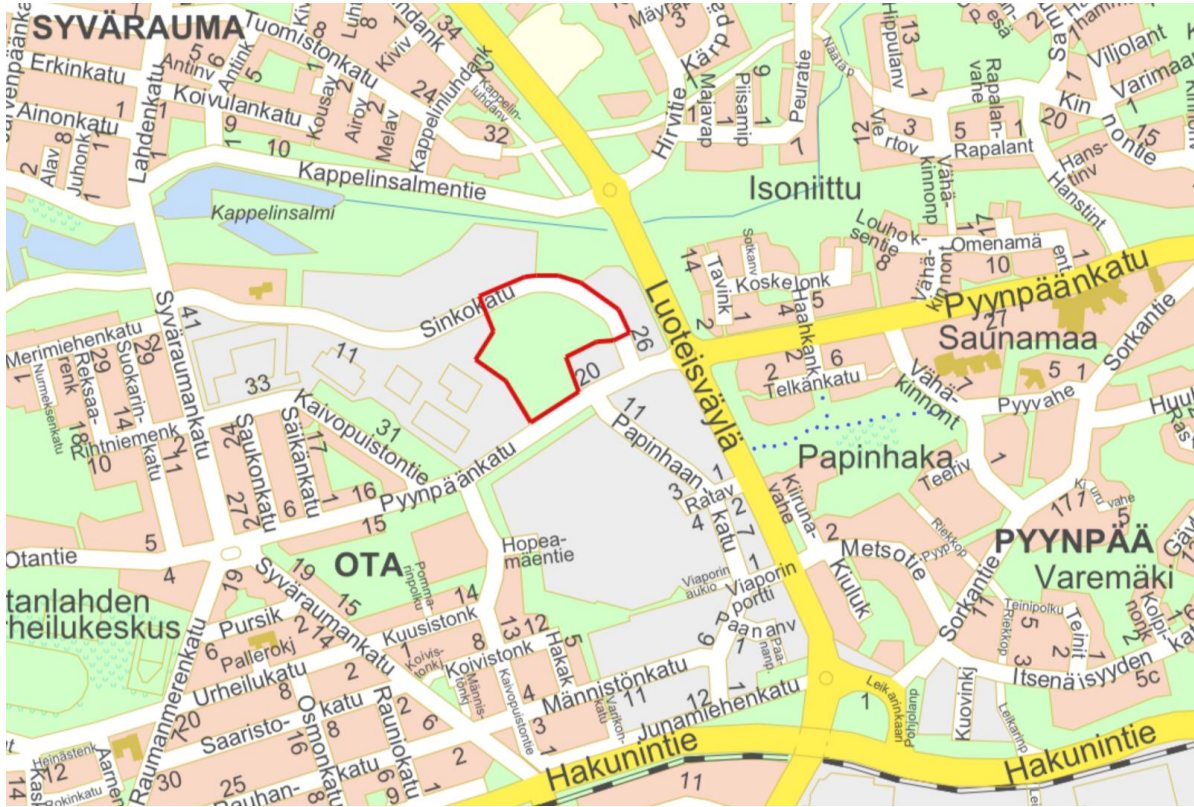


Rauman kaupunki

Asemakaavamuutos Pyynpäänkadun sähköasema AK 03-098 **LUONNOS**

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 6.5.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.



Asemakaavan muutos koskee Rauman kaupungin 3. kaupunginosan viher- sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Rauman kaupungin osa 3. kaupunginosan korttelista 385 sekä viher- ja katualuetta.

Sitova tonttijako: 684-3-385-2

Kaavan laatija:

Rauman kaupunki tekninen toimiala / kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Outi Virola

Kanalinranta 3

26100 Rauma

Puh. 044 793 3672

Vireilletulo: vireille tulo kaavoituskatsaus 2025, kuulutettu 30.1.2025

Hyväksyminen:

Sisällys

1. Alueen nykytilanteen yleiskuvaus	5
1.1 Alueen kehitys ja historia	5
1.2 Luonnonympäristö	7
1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
2. Lähtötiedot ja selvitykset	9
2.1 Pohjakartta	9
2.2 Maanomistus	9
2.3 Tonttijako	9
2.4 Selvitykset	9
2.4.1 Luontoselvitys	9
2.4.2 Liito-oravaselvitys.....	10
2.4.4 Muinaisjäännökset	11
2.4.5 Viherverkko	11
2.4.6 Pilaantunut maaperä.....	13
3. Suunnittelutilanne	14
3.1 Maakuntakaava ja vaihemaakuntakaavat	14
3.2 Yleiskaava 2030	18
3.3 Osayleiskaava	18
3.4 Asemakaava.....	20
4. Asemakaavan tavoitteet	21
4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	21
5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	22
5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	22
5.2 Suunnittelun vaiheet	22
5.2.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	22
5.2.2. Asemakaavan muutosluonnos.....	22
5.2.3 Lausunnot ja kommentit asemakaavan muutosluonnoksesta	22
5.2.4 Asemakaavan muutosehdotus	22
5.2.5 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	22
6. Asemakaavan kuvaus	24
6.1 Asemakaavan rakenne ja aluevaraukset	24
6.2 Suhde maakunta- ja yleiskaavaan	24
6.3 Kaavan vaikutukset.....	24
6.4 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	26
6.5 Nimistö.....	27
7. Asemakaavan toteutus.....	28

Liiteasiakirjat:

1. Tilastolomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (erillisenä)
3. Hakemistokartta
4. Luonnosvaiheen lausunnot
5. Luonnosvaiheen lausuntokooste ja vastineet
6. Ehdotusvaiheen lausunnot
7. Ehdotusvaiheen lausuntokooste ja vastineet
8. Osayleiskaavatasoiset tarkastelut (erillisenä)
9. Poistuva kaava (erillisenä)

Kaavaan liittyvät muut asiakirjat:

- Rauman Sinkokadun ja Poroholman alueen liito-oravaselvitys 2020, Ahlman S., Ahlman Group Oy.
- Rauman Sinkokadun ja Poroholman alueen luontoselvitys 2020, Ahlman, S., Ahlman Group Oy.
- Lönströmin tehdasalue ja kotimuseo ent. Sytytin Oy:n tehdasrakennus ja johtajan asuinrakennus rakennusinventointi 2022, Jari Heiskanen/Satakunnan Museo.
- Oras Oy/ BMH Wood Technology Rauman Kaivopuiston toiminnallinen historiaselvitys, 2002, Jaakko Pöyry Infra Maa ja Vesi.

Tiivistelmä

Kaavaprosessin vaiheet

Rauman Energia Sähköverkko Oy haki 10.4.2024 päivätyllä hakemuksella asemakaavamuutosta Pyynpääkadun varrelle uuden sähköaseman rakentamista varten. Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on tehnyt päätöksen asemakaavamuutokseen ryhtymisestä 21.5.2024 (37§). Rauman kaupunginhallitus on 2.9.2024 (305§) päättänyt varata alueen tarkemman kaavasuunnittelun ajaksi Rauman Energia Oy:lle.

Kaavamuutoksen käynnistämisestä laadittiin sopimus Rauman kaupungin ja Rauman Energia Oy:n välillä. Sopimus on allekirjoitettu 30.9.2024.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksen 2025 yhteydessä. Kuulutus kaavoituskatsauksesta julkaistiin 30.1.2025.

Kaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 23.1.2025 ja se lähetettiin tiedoksi naapurikiinteistöjen haltijoille ja eri viranomaistahoille.

Kaavamuutosluonnos asetettiin nähtäville XXX väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot terveydensuojeluviranomaiselta, Satakuntaliitolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, DNA Oy:ltä ja Rauman Vedeltä.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa sähköaseman rakentaminen Pyynpääkadun varteen, Nallimäen lähivirkistysalueen eteläosaan.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen alkaa sen saatua lainvoiman.

1. Alueen nykytilanteen yleiskuvaus

Kaava-alueen laajuus on noin 31.6ha ja se rajautuu Sinkokatuun, Pyynpääntatuun ja teollisuusalueeseen. Alue sisältää virkistyskäytössä olevaa metsää sekä Sinkokadun katualuetta.



Kuva 1. Ilmakuva kaava-alueelta ja suunnittelualueen rajaus

1.1 Alueen kehitys ja historia

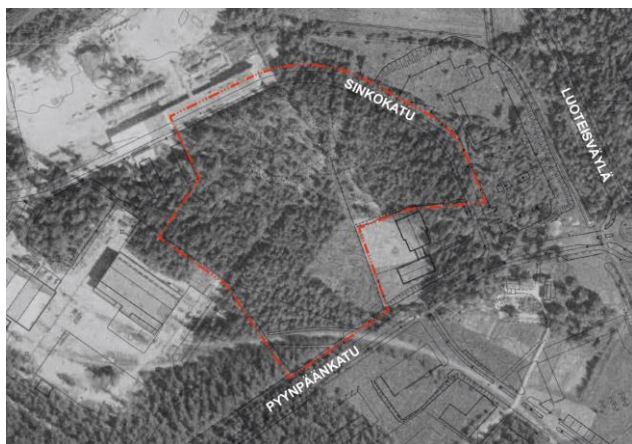
Alueen kehitys liittyy Lönström -yhtiön toimintaan ja rakentamiseen, vaikka kaava-alue sijoittuikin varsinaisen tehdasalueen ulkopuolelle.

Rauman kaupunki antoi alueen teollisuuden käyttöön v. 1937, kun konepajaliike Oy Sytyttimen tehdas siirrettiin Raumalle. Myös Ammus Oy:n tehdasrakennukset valmistuivat 1937. Tehtaat tekivät ennen sotia ja sotien aikana aikasytyttimiä, osia kranaatteihin, kiväärin ja käsikranaatin kuoria sekä monen kokoisia tykin ammuksia. Sen lisäksi tehtiin myös siviilituotteita, kuten sähköarmatuureja, partateriä ym.

Sotien jälkeen tuotanto muuttui siviili- ja sotakorvausartikkeleiksi, ja alueella tehtiin monenlaisia tuotteita maitopystöistä alumiinitankkeihin, kutomakoneista kuljettimiin. Vesikalusteet olivat tunnetuimpia tuotteita.

Tehdasalueen omistus ja käyttö hajaantui ja rakennukseen tuli useita erityyppisiä käyttäjiä mm. koulutus-, palvelu-, liikuntatiloja, joiden tilatarpeet näkyvät sisätiloissa ja julkisivuissa.

Vuosituhannen vaihteessa on purettu useita rakennuksia ja Sinkokatu rakennetaan 2000-luvulla.



Kuva 2. Ilmakuva vuodelta 1977 ja nykyinen kantakartta.

Kaupungin ulkopuolinen alue sijoittui ensin 1930-luvulla teollisuusalueen lähiympäristöön ja kaupungin laajentuessa liittyi kiinteäksi osaksi kaupunkirakennetta. Luoteisväylä ja Kappelinluhdan asuinalue rakentuivat 1970- ja -80 -luvuilla.



1947



1965



1977



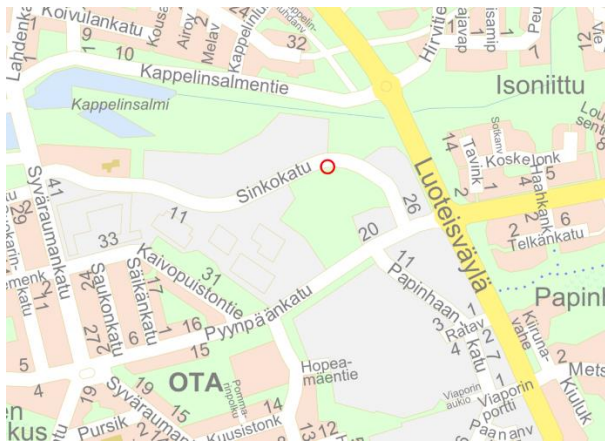
1987

Kuva 2. Ilmakuvia alueelta eri vuosina.

Kaava-alueen eteläosassa kulki 1990-luvulle asti Rauman ratapihan ja teollisuusalueen välinen teollisuuspistoraide. Teollisuusalueen rakennuksia sijoittui myös kaava-alueen pohjoisosaan, nykyisen Sinkokadun kohdalle; rakennukset purettiin 2000-luvun alussa. Myös osittain kaava-alueelle sijoittuva peltoalue on havaittavissa ilmakuvissa, kunnes alkoi osittain metsittyä 1980-luvulla. Ilmakuvissa on havaittavissa myös aluetta rajannut piikkilanka-aita.

Alueen keskellä olevan mäen kyljessä on ollut koeammuntaradan vastapenkki.

Nykyisen Sinkokadun varressa on säilynyt noin 20m² suuruinen rakennelma, mikä on myös palvellut alueen aikaisempaa toimintaa. Toiminnallisen historiaselvityksen (Jaakko Pöyry Infra Maa ja Vesi 2002) mukaan paikalla on ollut kallioon ammuttu räjähdysainevarasto, jossa on säilytetty myös kemikaaleja.



Kuva 3. Sinkokadun varressa sijaitseva rakennelma.

Nykyisen Sinkokadun kohdalla on ollut ilmakuvissakin näkyvä rakennus, jossa ladattiin granaatteja vuosina 1938-45. Lataamotoiminnan päätyttyä rakennuksessa toimi ketjuja, rautatievaunuja ja AD-putkia valmistanut metallipaja. Sittemmin rakennus oli varastona ja purettiin 2000-luvun alussa.

1.2 Luonnonympäristö

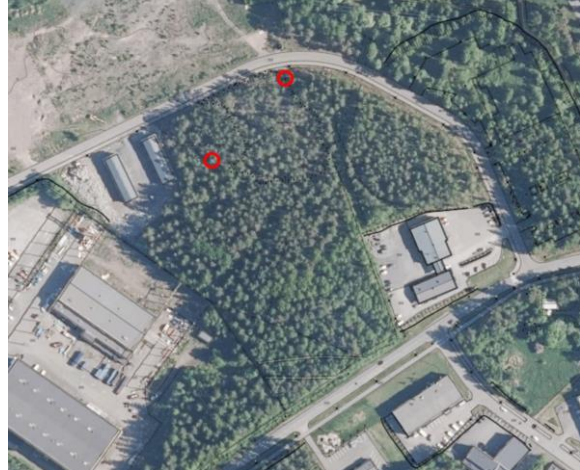
Alue on pääosin metsäistä kallioaluetta, jolla on tavanomaista kangasmetsäkasvillisuutta. Alueella on aktiivisessa käytössä oleva polkuverkosto.



Kuva 4. Suunnittelualueella olevaa metsäistä kallioaluetta.

1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on jäljellä enää muutamia, aikaisemmasta historiasta kertovia rakenteita. Nykyisen Sinkokadun varressa on säilynyt noin 20m² suuruinen, aikanaan räjähdysainevarastona toiminut rakennus ja alueen keskellä olevan mäen kyljessä on ollut koeammuntaradan vastapenkki.



2. Lähtötiedot ja selvitykset

2.1 Pohjakartta

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

2.2 Maanomistus

Alue on kokonaan Rauman kaupungin omistuksessa.

2.3 Tonttijako

Alue on virkistys- ja katualuetta, joten alueella ei ole tonttijakoa.

2.4 Selvitykset

Kaavamuutoksen vaikutuksia ympäristöön arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä.

2.4.1 Luontoselvitys

Alueella on teetetty luontoselvitys vuonna 2020. Selvitys kattaa kaavamuutosta laajemman alueen. Selvityksen on laatinut Ahlman Group Oy (Rauman Sinkokadun ja Poroholman alueen luontoselvitys 2020, Ahlman, S., Ahlman Group Oy.)

Luontoselvityksessä on selvitetty tutkimusalueen pesimälinnusto, mahdolliset viitasammakoiden elinympäristöt, kasvillisuus ja lepakoille tärkeät alueet. Liito-oravaselvityksestä on laadittu erillisraportti.

Selvityksen tuloksia ja päätelmiä:

Viitasammakko

Tutkimusalueella ei havaittu ollenkaan viitasammakoita maastoinventointien aikana. Myöskään mätimunia ei havaittu. Koska lajia ei havaittu, eikä alueelta tunneta vanhoja havaintoja (Varsinais-Suomen ELY-keskus 2020), ei viitasammakon osalta voida antaa erityisiä maankäyttösuosituksia.

Pesimälinnusto

Tutkimusalueen pesimälinnusto saatiin selvitettyä varsin kattavasti vesilintu-, kartoitus- ja yö-laulajalaskennoin. Alueen pesimälinnusto on melko monipuolista, mutta vaateliasta lajistoa esiintyy

hyvin niukasti. Niistä yksikään ei ole Suomen erityisvastuulaji tai EU:n lintudirektiivin I-liitteen laji. Kaksi lajia on valtakunnallisessa uhanalaisuusluokituksessa erittäin uhanalaisia (EN, Endangered) ja kolme silmälläpidettäviä (NT, Near threatened).

Alueella pesivillä tavanomaisilla lajeilla on vastaavia elinympäristöjä runsaasti tutkimusalueen ulkopuolella, minkä vuoksi suurinta osaa ei tarvitse huomioida erityisesti maankäytössä. Lisäksi monilla huomionarvoisilla lajeilla ei ole yleensä vuosittain sama pesimäpaikka. Huomionarvoisista lajeista viherpeippo suosii pihapiirejä, joita on runsaasti tarjolla. Lisäksi sen uhanalaistuminen on johtunut trikomonoosi-taudista, joka on supistanut pesimäkantaa. Myös västäräkin, ruokokerttusen ja punavarpusen elinympäristöjä on muun muassa kanaalin varrella tarjolla.

Kaava-alueella ei sijaitse huomionarvoisten lajien reviirejä.

Kasvillisuus

Alueelta ei löydetty yhtään arvokasta luontotyyppiä, eikä alueella ole myöskään Metsäkeskuksen rekisterin mukaisia metsälain 10 § mukaisia kohteita (Metsäkeskus 2020). Yksikään laji ei ole uhanalainen tai muuten huomionarvoinen. Tutkimusalueelta ei myöskään tunneta vanhoja havaintoja uhanalaislajistosta (Varsinais-Suomen ELY-keskus 2020).

Lepakot

Suunnittelualueelta ei havaittu lepakoita.

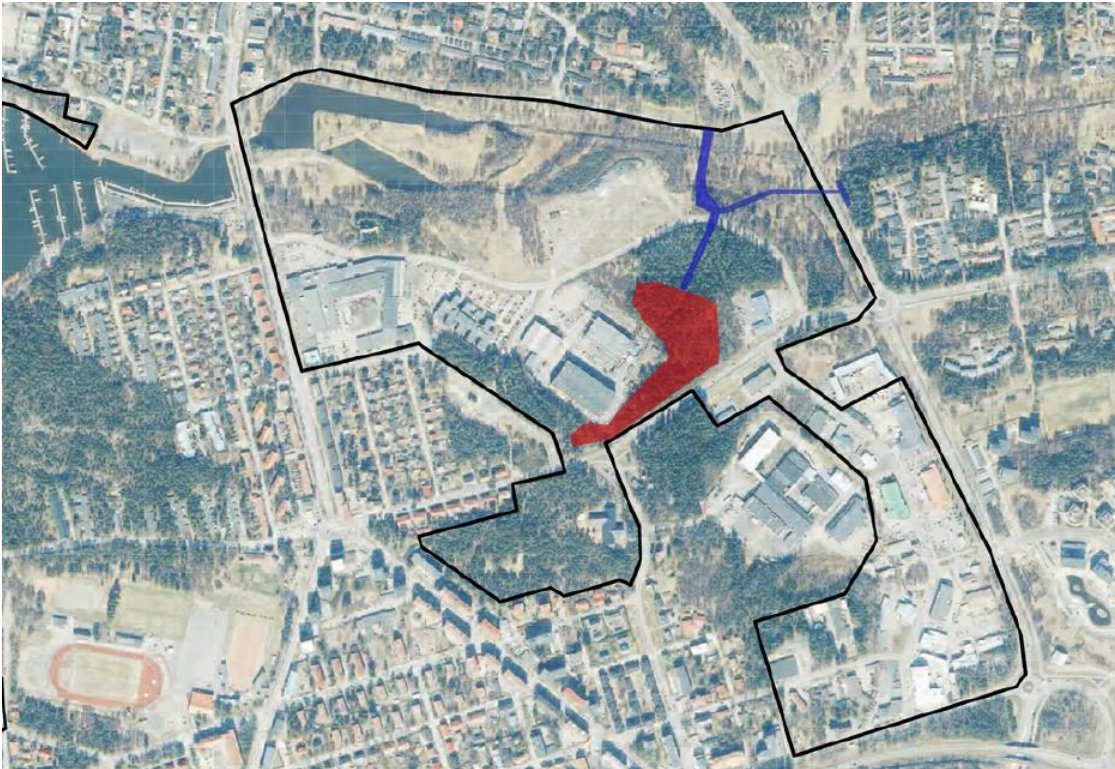
2.4.2 Liito-oravaselvitys

Alueella on teetetty liito-oravaselvitys vuonna 2020: Rauman Sinkokadun ja Poroholman alueen liito-oravaselvitys 2020, Ahlman S., Ahlman Group Oy.

Maastotöiden aikana tutkimusalueelta ei tehty lainkaan lajiin viittaavia havaintoja, eikä papanoita löydetty. Pyynpäänkadun pohjoispuolelta on varmistettu reviiri vuonna 2002, joka inventoitiin uudelleen Kaivopuistontien liito-oravaselvityksen yhteydessä vuonna 2009 (Ahlman 2009). Reviiri ei ollut tuolloin asuttu, eikä myöskään vuonna 2020. Myöskään muita havaintoja ei tunneta (Varsinais-Suomen ELY-keskus 2020).

Alueen mahdollisesti kulkuyhteydet tarkastettiin vuonna 2019 (Ahlman 2019). Lajilla ei ole kunnollisia liikkumayhteyksiä useisiin ilmansuuntiin, minkä vuoksi tuolloin suositeltiin kahta koilliseen johtavaa

kulkureittiä, joiden varrelle tulisi jättää riittävästi puustoa. Kulkuyhteyksiä voidaan turvata joustavasti puustoisille alueille, kunhan yhteydet säilyvät pohjoiseen ja koilliseen.



Kuva 5. Pyynpääncadun vanhan reviirin karkea rajaus (punainen alue) sekä suositellut säilytettävät puustoiset kulkureitit (siniset alueet).

2.4.4 Muinaisjäännökset

Muinaisjäännösrekisterin mukaan suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä.

2.4.5 Viherverkko

Koko Raumaa koskeva viherverkkoselvitys on tehty yleiskaavatyön yhteydessä vuonna 2013 (Rauman keskusta-alueiden viherverkoston kehittämissuunnitelma, WSP Finland, 2013).

Kaava-aluetta ei ole määritelty osaksi kaupungin merkittävää viherverkostoa tai reitistöä, mutta alue on kuitenkin lähi- sekä suojametsä, joka toimii osittain myös ulkoilu- ja virkistyskäytössä.



-  Metsäinen alue, luonnonmukaisesti hoidettu
-  Metsäinen alue, intensiivisesti hoidettu
-  Puisto, luonnonmukaisesti hoidettu
-  Puisto, intensiivisesti hoidettu
-  Merkittävät avoimet peltoalueet
-  Muu avoin alue
-  Urheilu- /liikunta-alue
-  Hautausmaa
-  Asutusta suojaava vihervyöhyke
-  Viherverkoston erityisesti kehitettävät viheraluekokonaisuudet
-  Ajantasa-asemakaavan mukainen viheralue

Kuva 6. Rauman keskusta-alueen tulevan viherverkoston keskeisimmät osat

2.4.6 Pilaantunut maaperä

Vanhan teollisuusalueen maaperää on tutkittu 2000-luvun alussa ja maaperää on puhdistettu eri vaiheissa 2007-2012.

Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) merkinnän mukaan koeampuradan vastanpenkan tutkimuspiste on puhdistettu vuonna 2007: ”Bunkkerin alueen kunnostus. Maan kaivu kallioon asti ja bunkkerien sisältä lapiolla kaivaen. Bunkkereista länteen päin oleva sola kaivettiin 20 m matkalta poistaen likaiset maat 0,3 m vahvuudelta.”

Saa-merkinnällä oleva lähivirkistysalue (kiinteistö 684-003-9903-0000) muilta osin tutkimatta.

3. Suunnittelutilanne

3.1 Maakuntakaava ja vaihemaakuntakaavat

Satakunnan maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 30.11.2011 Satakunnan maakuntakaavan (N:o YM1/5222/2010). Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä 13.3.2013.



Kuva 7. Ote Satakunnan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. Kaava-alue keltaisella rinklalla

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Suunnittelualueetta koskevat seuraavat merkinnät ja määräykset:

kk Kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke

Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämissuunnitelman alueidenkäytöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä 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. Kohdevyöhykettä koskee myös seuraava kehittämissuositus: Alueen maankäytön kehittämistarpeet tulisi tutkia ja ratkaista yksityiskohtaisemmalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla.

mv2 Matkailun kehittämisvyöhyke

Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

Suunnittelumääräys:

Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen. Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.

TP Työpaikka-alue

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

Suunnittelumääräys

Alueelle voidaan pääkäyttötarkoitusta muuttamatta suunnitella myös asumista. Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joiden haitalliset ympäristövaikutukset läheisille alueille ja asutukselle voivat olla merkittäviä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella työpaikka-alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää. Kaupan mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.

Kaava-alue rajautuu eteläosastaan tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeeseen (km)

km Tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke

Merkinnällä osoitetaan kaupallisia vyöhykkeitä, joilla on tai jonne voi sijoittua tilaa vaativan erikoistavarakaupan seudullisesti merkittäviä yksiköitä tai kaupan yksiköitä, jotka eivät muutoin sovellu keskustatoimintojen alueelle. Vyöhykkeillä kehitetään kauppaa, jonka tyypillinen asiointitiheys on vähäinen.

Suunnittelumääräys:

Tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen on suunniteltava siten, ettei niillä yksin tai yhdessä muiden vyöhykkeiden hankkeiden kanssa ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin tai niiden kehittämiseen. Suuryksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.

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.

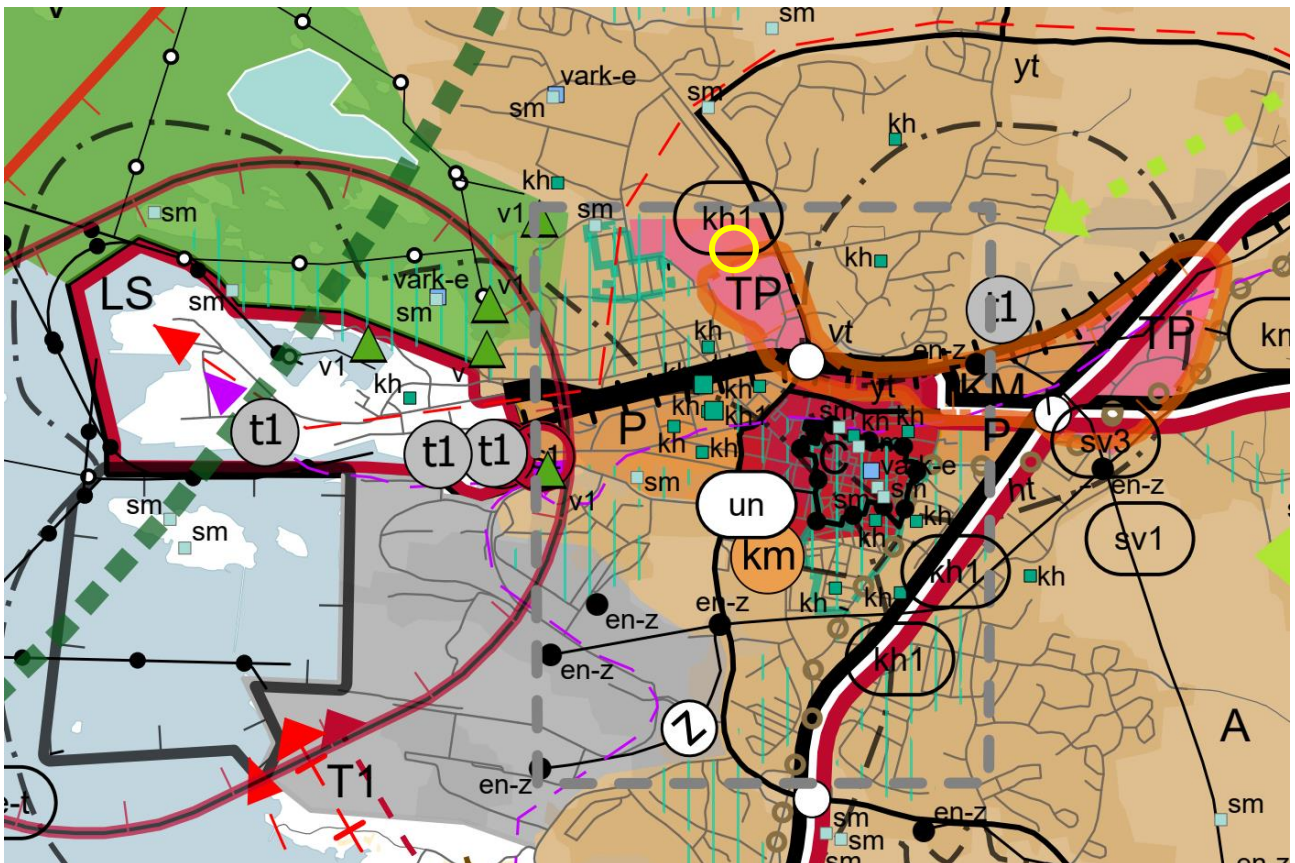
Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 Rauman kaupungin alueella ei ole osoitettu tuulivoimatuotannon alueita.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 17.5.2019 ja se on saanut lainvoiman 1.7.2019. Vaihemaakuntakaavassa 2 teemana on energiantuotanto, soiden moninaiskäyttö, kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tultua voimaan kumoutuvat samalla Satakunnan maakuntakaavan vastaavat merkinnät ja määräykset.

Satakunnan maakuntakaava 2050

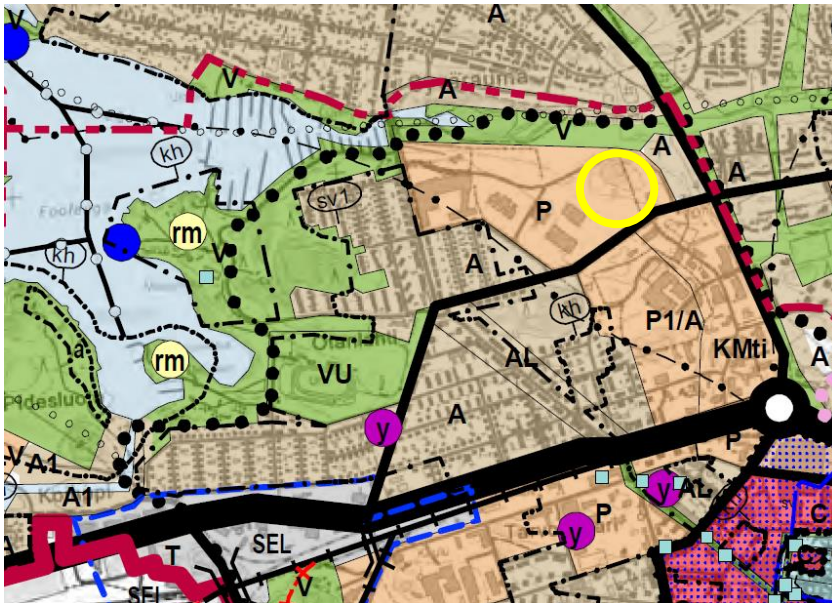
Satakunnan maakuntakaava 2050 on vireillä ja valmisteluvaiheen aineisto on ollut nähtävillä loppuvuodesta 2024. Kaava-alueella ei ole merkittäviä muutoksia.



Kuva 8. Ote Satakunnan maakuntakaava 2050 valmisteluvaiheen kaavakartasta. Kaava-alue keltaisella rinkelalla.

3.2 Yleiskaava 2030

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



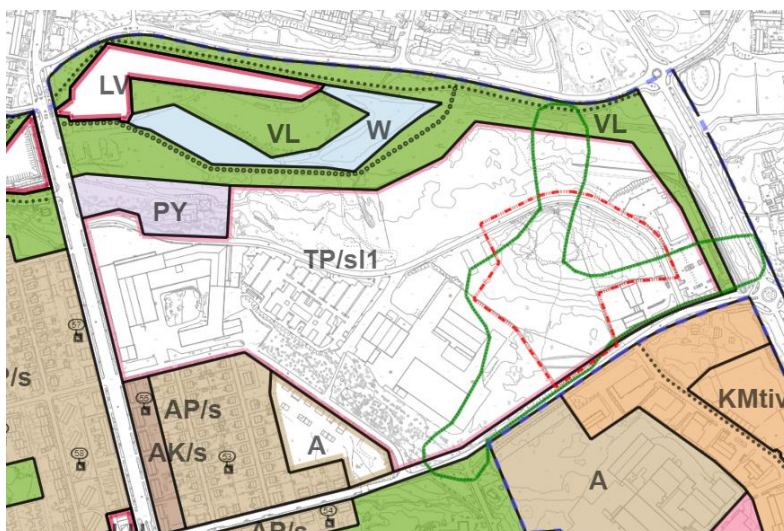
Kuva 9. Ote Rauman yleiskaavasta. Keltainen rinkula osoittaa kaavamuutosalueen sijainnin.

Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu Palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).

Alue on tarkoitettu pääasiassa muille kuin kaupallisille palveluille. Merkittävien kaupallisten hankkeiden kohdalla on kaupalliset vaikutukset tutkittava ja arvioitava tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

3.3 Osayleiskaava

Alueella on voimassa 28.5.2003 hyväksytty Rauman Keskustan osayleiskaava.



Kuva 10. Ote Rauman keskustan osayleiskaavasta.

Kaava-alue on työpaikka-aluetta, jolla on liito-oravien vuoksi merkittäviä ympäristöarvoja ja alue on siksi osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi

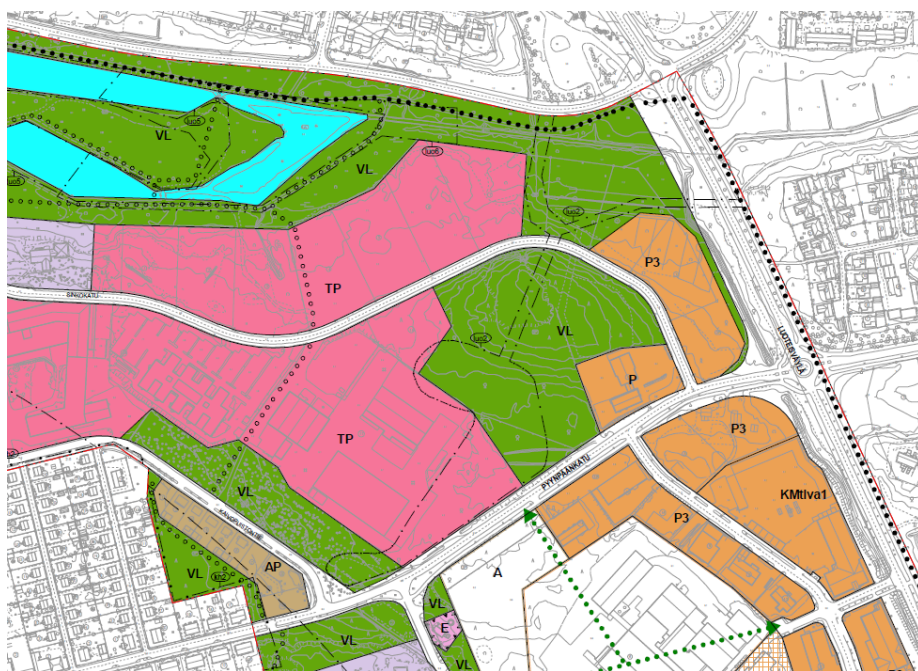
TP Työpaikka-alue

sl1 Alue, jolla on merkittäviä ympäristöarvoja. Luonnonsuojelulain 49§ nojalla määrätään, että ennen alueella suoritettavia toimenpiteitä tulee varmistaa, ettei alueen liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja eikä alueen muita luonnonsuojelullisia arvoja vaaranneta. Ennen toimenpiteitä on pyydettävä lausunto kaupungin ympäristösuojeluviranomaisilta.

 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Rauman keskustan osayleiskaavan pohjoisosan päivitys on vireillä. Osayleiskaavan luonnos oli nähtävillä kesällä 2021.

Luonnoksessa kaava-alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jolle on määritelty liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka sekä liito-oravalle soveltuva kulkuyhteys.



Kuva 11. Ote osayleiskaavamuutoksen luonnoksesta.

VL Lähivirkistysalue

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

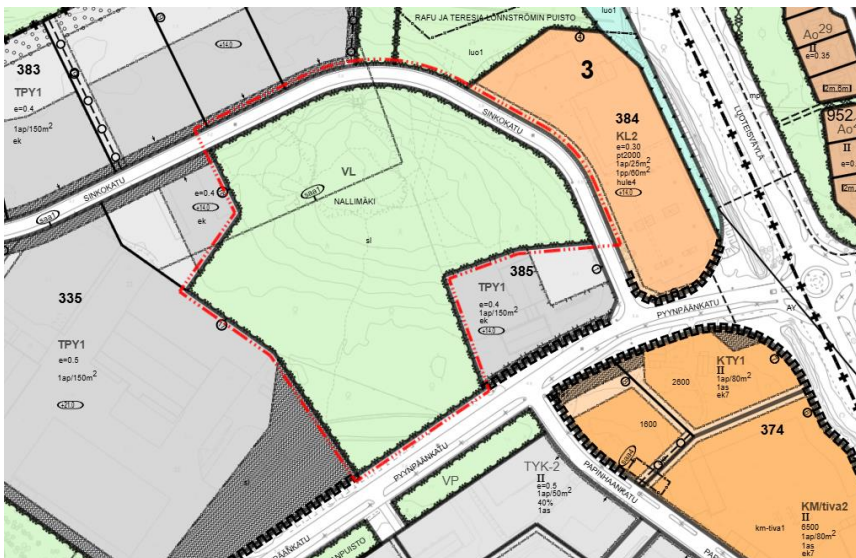
luo2 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Merkinnällä on osoitettu liito-oravan esiintymisalue.

Alueella on kielletty liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen luonnonsuojelulain (49§) mukaisesti. Alueen suunnittelussa on lisäksi huomioitava, että liito-oravalle jätetään riittävät lisääntymis-, ruokailu- ja liikkumisalueet sekä yhtenäiset kulkuyhteydet alueen sisällä ja sen ulkopuolella.

3.4 Asemakaava

Alueella on voimassa 30.5.2005 hyväksytty asemakaava, jossa kaava-alue on osoitettu Nallimäen lähivirkistysalueeksi (VL) jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai -kohde (sl).

Alueen luoteiskulmassa on myös alue, mikä on osoitettu merkinnällä saa1:Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen tai muuhun maapintaa muuttavaan työhön ryhtymistä.



Kuva 12. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavamuutosalueen rajausta punaisella.

4. Asemakaavan tavoitteet

4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Rauman Energia Sähköverkko Oy on saneeraamassa ”OTA” Sähköasemaa (Saukonkatu) johtuen muun muassa aseman teknisestä iästä ja laajentamismahdollisuuksien puuttumisesta.

Aseman saneeraaminen nykyiseen paikkaan on mahdotonta rakentamisen aikaisen sähköjakelun turvaamisen ja käytettävissä olevan tilan ahtauden takia. Olisi kuitenkin tärkeää saada uusi asema sijoitettua mahdollisimman lähelle nykyistä paikkaa teknisten reunaehtojen ja kustannusten takia.

4.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet

5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Rauman Energia Sähköverkko Oy haki 10.4.2024 päivättyllä hakemuksella asemakaavamuutosta Pyynpääkadun varrelle uuden sähköaseman rakentamista varten.

5.2 Suunnittelun vaiheet

5.2.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on tehnyt päätöksen asemakaavamuutokseen ryhtymisestä 21.5.2024 (37§). Rauman kaupunginhallitus on 2.9.2024 (305§) päättänyt varata alueen tarkemman kaavasuunnittelun ajaksi Rauman Energia Oy:lle.

Kaavamuutoksen käynnistämisestä laadittiin sopimus Rauman kaupungin ja Rauman Energia Oy:n välillä. Sopimus on allekirjoitettu 30.9.2024.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksen 2025 yhteydessä. Kuulutus kaavoituskatsauksesta julkaistiin 30.1.2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 23.1.2025. Se lähetettiin tiedoksi OAS:n mukaisesti naapurikiinteistöille ja eri viranomaisille.

5.2.2. Asemakaavan muutosluonnos

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville XXX väliseksi ajaksi kaupungin palvelupiste Pyyrmaniin ja kaavoituksen www-sivuille. Nähtävillä olosta julkaistiin kuulutus XXX

5.2.3 Lausunnot ja kommentit asemakaavan muutosluonnoksesta

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot terveydensuojeluviranomaiselta, Satakuntaliitolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Rauman Energia Oy:ltä, DNA Oy:ltä ja Rauman Vedeltä.

5.2.4 Asemakaavan muutosehdotus

5.2.5 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui XXX ja se lähetettiin tiedoksi naapureille eri viranomaisille.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksen 2025 yhteydessä. Kuulutus kaavoituskatsauksesta julkaistiin 30.1.2025.

Kaava on laadittu yhteistyössä Rauman kaupungin aluepalveluiden, kiinteistö- ja mittaustoimen sekä ympäristönsuojelun kanssa.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot eri viranomaistahoilta.

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville XXX väliseksi ajaksi. Nähtävillä olosta ilmoitettiin kuulutuksella XXX

6. Asemakaavan kuvaus

6.1 Asemakaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaavassa alue on osoitettu pääasiassa Nallimäen lähivirkistysalueeksi (VL), jossa on osoitettu liito-oraville soveltuva lisääntymis- ja levähdyspaikka sekä kulkureitti (luo1). energiahuollon alueeksi (EN) on osoitettu asemakaavassa noin 4 200m² suuruinen tontti liito-oravalle soveltuvan lisääntymis- ja levähdysalueen itäpuolelle.

Alueen luoteisosassa on mahdollisesti pilaantunutta maaperää, joten alue on osoitettu kaavassa puhdistettavaksi/kunnostettavaksi maa-alueeksi (saa1).

6.2 Suhde maakunta- ja yleiskaavaan

Alue sijoittuu maakuntakaavassa työpaikka-alueelle, minkä voidaan katsoa soveltuvan myös sähköaseman kaltaisen infrastruktuurin sijoittamiselle.

Voimassa oleva keskustan osayleiskaava on vuodelta 2003 ja siinä sähköasema sijoittuu työpaikka-alueelle, jolla on merkittäviä luontoarvoja. Osayleiskaavan jälkeen tehdyissä luontoselvityksissä luontoarvojen rajautuminen on kuitenkin tarkentunut ja energiahuollon alue sijoittuu mahdollisen liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueen ulkopuolelle.

Osayleiskaavamuutos on luonnosvaiheessa. Luonnoksessa kaava-alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja luontoarvot ovat siis tarkentuneet ja päivittyneet. Osayleiskaavan ehdotuksessa on tarkoitus ottaa huomioon myös tarve uudelle sähköasemalle ja osayleiskaavan laajempia tarkasteluja sekä vaikutusarviointeja on mahdollista hyödyntää muutenkin tässä asemakaavamuutoksessa. Osayleiskaavan tarkastelut ovat selostuksen liitteenä.

6.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta		
Yhdyskuntarakenne	Kaavamuutos koskee energiahuollolle varatun alueen osoittamista yhdyskuntarakenteen keskelle. Hanke tiivistää yhdyskuntarakennetta.	+
Julkiset palvelut	Alueella ei ole julkisia palveluja.	0
Yksityiset palvelut	Alueella ei ole yksityisiä palveluja.	0

Työpaikat, elinkeinotoiminta	Ei vaikutusta työpaikkoihin.	0
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta		
Kaupunkikuva	Näkyvän infrastruktuurin sijoittaminen kaupunkikuvaan ja näkyvälle paikalle heikentää kaupunkikuvaa. Sijainti vilkkaasti liikennöidyn kadun varressa, rakennetun tontin vieressä on kuitenkin sellainen, että kaupunkikuvallinen muutos ei ole kovin merkittävä.	-
Vaikutukset luontoon ja maisemaan / muutoksen suunta		
Luonnonolot	Luonnontilaista aluetta muutetaan energiahuollon alueeksi. Alue sijoittuu kuitenkin liito-oravalle soveltuvan alueen ulkopuolelle.	-
Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen / muutoksen suunta		
Liikenne	Tontin sijoittaminen kadun varteen edellyttää uutta liittymää Pyynpäänkadulle. Liikennemäärät ovat vähäiset.	0
Yhdyskuntatekninen huolto	Energiahuollon alueen sijoittaminen alueelle vahvistaa kaupungin energiahuoltoa.	+
Vaikutukset talouteen / muutoksen suunta		
Kaavatalous	Ei oleellista vaikutusta kaavatalouteen.	0
Vaikutukset terveyteen / muutoksen suunta		
Ympäristöhäiriöt	Toiminta ei aiheuta ympäristöhäiriötä.	0
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin / muutoksen suunta		
Sosiaalinen ympäristö	Ei muutosta sosiaaliseen ympäristöön.	0
Vaikutukset kulttuuriin / muutoksen suunta		
Rakennussuojelu	Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia arvoja.	0

Asemakaavamuutoksella turvataan merkittävän infrastruktuurin sijoittumispaikka alueella

Negatiiviset vaikutukset liittyvät lähivirkistysalueen pienenemiseen, kun metsittynyt vanha peltoalue rakennetaan ja aidataan. Tontin virkistysarvot eivät kuitenkaan ole merkittävät, sillä juuri kyseisellä alueella kulkeminen on ollut mahdotonta ojien, kaatuneiden ja kaadettujen puiden ja vesakon takia. Alueen virkistysarvot ovat energiahuollon alueeksi osoitetun alueen ulkopuolella.

Korttelialueeksi osoitetulla alueella ei ole todettu luontoarvoja ja mahdollinen liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueeksi soveltuva alue sijoittuu lähivirkistysalueelle. Viimeisimmissä liito-oravaselvityksissä reviiri ei ole ollut asuttu.

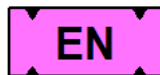
Luonnosvaiheessa olevassa osayleiskaavassa on tarkasteltu laajemmin alueen virkistysyhteyksiä ja luontoarvoja. Kaava-alue ei ole merkittävä osa alueen virkistysverkkoa ja alueen luontoarvot on asemakaavamuutoksessa huomioitu.

Alueen viher- ja virkistysarvoja on tarkasteltu myös osayleiskaavatasoisella tarkastelulla päivitettyjen osayleiskaavan liitekarttojen avulla.

6.4 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset



Lähivirkistysalue.



Energiahuollon alue.



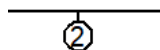
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

385

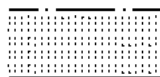
Korttelin numero.

SINKOKATU

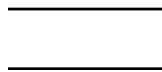
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

e=0.2

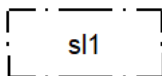
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.



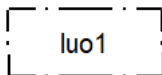
Istutettava alueen osa.



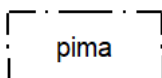
Katu.



Alueen osa, jolla sijaitsee luontodirektiivin liitteen IV(a) mukaisen liito-oravan elinpiiri.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeä alue, ekologinen käytävä, jolla tulee säilyttää liito-oravan tarvitsemia kulkuyhteyksiä varten puustoinen kaista.



Pilaantunut maa-alue. Alueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava tai alue on puhdistettava ennen rakentamistoimenpiteitä.

6.5 Nimistö

Kaavalla ei anneta uusia nimiä.

7. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman.

Alueella tulee turvata liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueet sekä kulkureitit.

Maisemallisesti, pintavesien säätelyn kannalta ja ilmastollisesti kasvillisuuden säästäminen mahdollisuuksien mukaan on aina suositeltavaa.

* * *

Kaavatyöhön ovat osallistuneet kaavoitusavustaja Pasi Mäkipää ja kaavoitusarkkitehti Outi Virola

Raumalla 6.5.2025

Outi Virola
kaavoitusarkkitehti

Raumalla
Rauman kaupunki / kaavoitus

Juha Eskolin
kaavoitusjohtaja

