

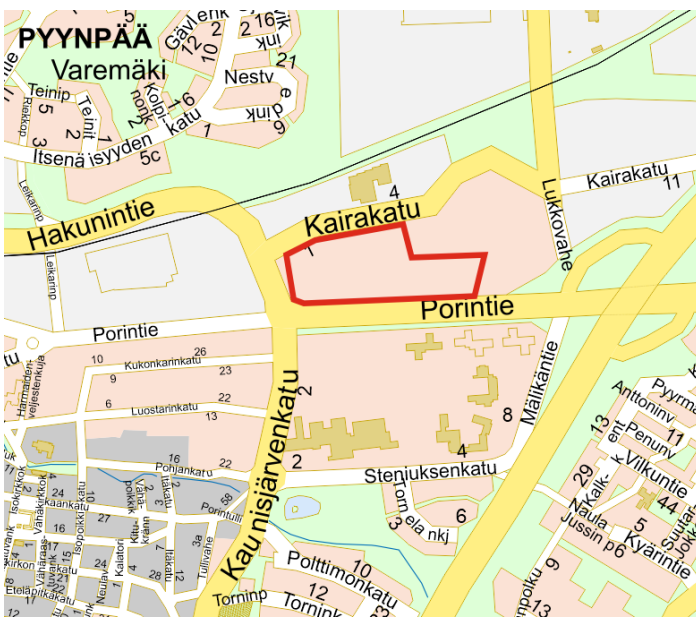
Rauman kaupunki

Asemakaavan muutos

AK 01-105

Fere Center

- Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 4.12.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.
- Tavoitteena on kehittää aluetta kaupallisena alueena ja päivittää rakentumassa olevan alueen asemakaava.



Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutos koskee:

Rauman kaupungin 1. kaupunginosan osaa korttelista 116.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Rauman kaupungin 1. kaupunginosan osa korttelista 116.

Alueella on sitova tonttijako, jota ei tällä kaavalla muuteta.

Kaavan laatija:

RAUMAN KAUPUNKI TEKNINEN TOIMIALA / KAAVOITUS

Kaavoitusarkkitehti Outi Virola

Kanalinranta 3

26100 Rauma

Puh. 044 793 3672

Vireilletulo: kuulutus 3.11.2022

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto

AK 01-105

Sisällysluettelo:

Tiivistelmä	2
1 Lähtökohdat.....	3
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
1.1.1 Alueen yleiskuvaus	3
1.1.2 Luonnonympäristö	3
1.1.3 Rakennettu ympäristö	5
1.1.4 Maanomistus	6
1.2 Suunnittelutilanne.....	7
1.2.1 Maakuntakaava	7
1.2.2 Yleiskaava	12
1.2.3 Keskustan osayleiskaava.....	13
1.2.4 Asemakaava.....	14
1.2.5 Rakennusjärjestys.....	15
1.3 Pohjakartta.....	15
2 Asemakaavan muutoksen tavoitteet	16
2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
2.2 Kaupalliset selvitykset	16
3 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	17
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	17
3.2 Suunnittelun vaiheet.....	17
3.2.1 Aloitus.....	17
3.2.2 Asemakaavaluonnos.....	17
3.2.3 Asemakaavaehdotus	18
3.2.4 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö.....	18
4 Asemakaavan kuvaus	20
4.1 Kaavan rakenne	20
4.2 Korttelialueet ja mitoitus	20
4.3 Kaavamerkinnot ja määräykset	21
5 Nimistö	23
6 Kaavan vaikutukset	24
7 Asemakaavan toteutus	28
7.1 Asemakaavan toteutus	28

Liiteasiakirjat:

1. Tilastolomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Lausunnot ja vastineet
4. Havainnekuva
5. Poistuva asemakaava
6. Asemakaavakartta

Muut asemakaavaan liittyvät asiakirjat:

1. Fere Centerin asemakaava-alueen luontoselvitys, Siivonen 2006
2. Rauman Fere Centerin luontoselvitys 2017, Ahlman S., Ahlman Group Oy
3. Kairakatu-Metallite asemakaavamuutos –huleveisisuunnitelma, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2016
4. Tiva-alueen maisemaselvitys, WSP Finland Oy 2012
5. Rauman kauppa ja palvelut 2022, WSP Finland Oy 2022

Tiivistelmä

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 50 000m² ja se sijaitsee Rauman keskustan reuna-alueella, marketalueen itäpuolella, alle kilometrin etäisyydellä torilta koilliseen.

Suunnittelualue rajoittuu valtatie 12 ja Kairakadun väliselle alueelle ja sillä sijaitsee useita lii-kerakennuksia.

Asemakaavan tavoitteet

Kiinteistönomistaja on hakenut asemakaavaan muutosta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää tontin kaavamääräykset sekä sijoittaa rakentamista Kairakadun varteen alueelle, joka on osoitettu nykyisessä asemakaavassa pysäköintialueeksi. Pysäköinti sijoittuu vastaavasti kaavan mukaiselle rakennusalalle.

Kaavaprosessin vaiheet

Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on tehnyt päätöksen asemakaavamuutokseen ryhtymisestä 12.4.2022 (28§). Kiinteistönomistaja on tehnyt Rauman kaupungin kanssa kaavanlaatimissopimuksen.

Kaava tuli vireille kuulutuksella 3.11.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistui 12.10.2022 ja se postitettiin suunnittelualueen maanomistajille sekä suunnittelualueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille sekä eri viranomaisille.

Asemakaavan muutosluonnos (AK 01-105) oli nähtävillä 3.11.-5.12.2022

Kaavaluonnoksesta pyydettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyt lausunnot ja kommentit.

Asemakaavan muutosehdotus (AK 01-105) oli nähtävillä XXXX

Asemakaava

Asemakaavassa alue on osoitettu lii-kerakennusten korttelialueeksi ja rakennusalan sekä pysäköintiin varatun rajautumista on tarkennettu.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteutus alkaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

1 Lähtökohdat

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pinta-alaltaan 50 000m² ja se sijaitsee Rauman keskustan reuna-alueella, market-alueen itäpuolella, alle kilometrin etäisyydellä torilta koilliseen.

Suunnittelualue rajoittuu valtatie 12 ja Kairakadun väliselle alueelle ja kaava-alueella on merkittävä määrä kaupallisia palveluja. Lähiympäristössä sijaitsee lisää kaupallisia palveluja, mm. laajan tavaravalikoiman kauppa Tokmanni, Power, autokauppaa sekä Rauman Energia Oy:n toimisto ja muuntamoalue. Valtatien eteläpuolella on laaja sairaala-alue.

1.1.2 Luonnonympäristö

Alueella on vain vähän luonnonympäristöä, sillä kyseessä on osittain rakentamaton liikera-kennusten alue.

Alueella tehtiin luontoselvitykset vuonna 2017 ja 2006:

Ahlman S.: Rauman Fere Centerin luontoselvitys 2017, Ahlman Group Oy

Siivonen O.: Fere Centerin asemakaava-alueen luontoselvitys, Siivonen 2006

Luontoselvityksen (2006) mukaan linnuston pari- ja lajimäärät ovat vähäisiä ja kasvilajisto on seudulle tavanomaista lajistoa. Alueelta ei löytynyt mitään maankäyttöä rajoittavia luontoarvoja.

Huhtikuun alkupuolen ja elokuun alun välisenä aikana 2017 toteutettiin pesimälinnusto-, liito-orava-, lepakko- ja kasvillisuus selvitys (Ahlman Group Oy):

Tutkimusalue on kasvillisuudeltaan pääosin tavanomaista kangasmetsien kasvilisuutta, mutta asfalttitiien molemmin puolin on varsin sekavaa lajistoa, kuten valkomesikkää, nurmimailasta, kyläkarhiaista ja muita kulttuurilajeja. Kulttuurivaikutusta on osittain myös kangasmetsien puolella, mikä näkyy muun muassa heinitymisenä.

FereCenterin tutkimusalueelta ei löydetty lainkaan liito-oravan jätöksiä, eikä soveliasta elinympäristöä ole alueella mainittavasti. Lajin esiintymistä ei näin ollen tarvitse huomioida asemakaavoituksessa.

FereCenterin pesimälinnusto on hyvin tavanomaista, mutta tiheys on tyypillistä korkeampi; noin 350 paria neliökilometriä kohden. Tiheyteen vaikuttaa ns. reuna-vaikutus, jonka seurauksena erilaisten elinympäristöjen lajit kohtaavat pienellä alueella. Hyvin pienien alojen tiheyslaskelmat antavat kuitenkin usein virheellisen lukeman, sillä sattuman osuus on hyvin suuri. Kokonaisuudessaan FereCenterin tutkimusalueella ei ole sellaisia linnustollisia arvoja, jotka vaikuttavat alueen maankäytön suunnitteluun, sillä huomionarvoisia lajeja ei havaittu lainkaan.

FereCenterin alue on elinympäristöiltään melko yksipuolinen, mutta kulttuurivaikutuksen myötä lajistoa on melko runsaasti. Rajaukselta löydettiin 106 putkilokasvia, mikä on suuri lukema pinta-alaan nähden. Havaituista putkilokasveista yksikään ei lukeudu valtakunnalliseen tai alueelliseen uhanalaisuusluokitukseen. Alueella ei myöskään ole arvokkaita tai muuten huomionarvoisia luontotyyppisiä, joten maankäytölle ei ole rajoituksia tai esteitä.

FereCenterin selvitysalueella ei havaittu lainkaan lepakoita inventointien aikana. Kyseessä on eristyksissä oleva metsäsaareke teollisuus- ja kaupparakennusten alueella. Lisäksi puuston ikärakenne on pääosin hyvin nuorta, mikä vähentää alueen lepakkopotentiaalia. Lepakkoselvityksen perusteella alueella ei ole erityisiä lepakkoarvoja, jotka vaikuttavat alueen maankäyttöön

Maisemarakenne

Alue sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävässä paikassa, valtatievarressa, keskustan läheisyydessä. Harvaan rakennettu alue laajoine pysäköinti- ja varastoalueineen ei kuitenkaan muodosta luontevaa jatkumoa Rauman kaupunkirakenteeseen.

Alueella on tehty maisemaselvitys osana laajempaa kokonaisuutta vuonna 2012 (Tiva-alueen maisemaselvitys, WSP Finland Oy).

Kaava-alueella sijaitsevat kasvillisuusvyöhykkeet todetaan maisemaselvityksessä myös maisemallisesti tärkeiksi.

Vesistö ja vesitalous

Kaava-alue kuuluu laajaan valuma-alueeseen. Valuma-alue on hyvin pitkälti rakennettua ympäristöä, mikä sisältää huomattavan määrän vettä läpäisemätöntä asfaltti- ja kattopintaa. Tämä aiheuttaa jo nykyisellään haasteita alueen hulevesijärjestelmälle.

Uusi rakentaminen ja piha-alueiden päällystäminen lisäävät painetta nykyisessä hulevesijärjestelmässä. Suunnittelualueella hulevesien hallinta tuleekin hoitaa tontti- ja korttelikohtaisesti. Hulevesien laadun hallinta tulee lisäksi tehdä mahdollisimman lähellä hulevesien syntypaikkaa, jolloin vesimäärät ovat vielä suhteellisen pieniä ja hallintajärjestelmät voivat olla pieni-muotoisia.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Kulttuuriympäristö

Alueen lounaispuolella, valtatie 12 eteläpuolella sijaitsevat maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt Kuumesairaala ja aluesairaalan ympäristö sekä Kukonkarin alue. Alue rajoittuu myös Vanhan Rauman suojavyöhykkeeseen.

Kaava-alueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei tunneta muinaismuistolain (295/63) tarkoittamia tai rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä.

Rakennukset

Suunnittelualueella sijaitsevat seuraavat rakennukset:

Liike- ja tavaratalo (Isku, Sotka)	rakennettu 1972	5 006k-m ²
Teollisuus- ja pienteollisuustalo (toimistotilaa)	1973	1 780k-m ²
Liike- ja tavaratalo (Konttoripalvelu)	1985	1 254k-m ²
Kauppavarastot	1984	1 057k-m ²
Motonet	2018	4 900k-m ²
Puulo	2021	2 919k-m ²

Liikenne

Alue sijoittuu valtatie 12 varrelle, mutta valtatielle ei ole suoraa tonttiliittymää, vaan alueelle kuljetaan Kairakadun kautta.

Tekninen huolto

Kaava-alueen poikki kulkee pohjois-etelä suunnassa sekä eteläreunaa pitkin johtorasite sähkö- ja lämpöjohtojen sijoittamista varten.

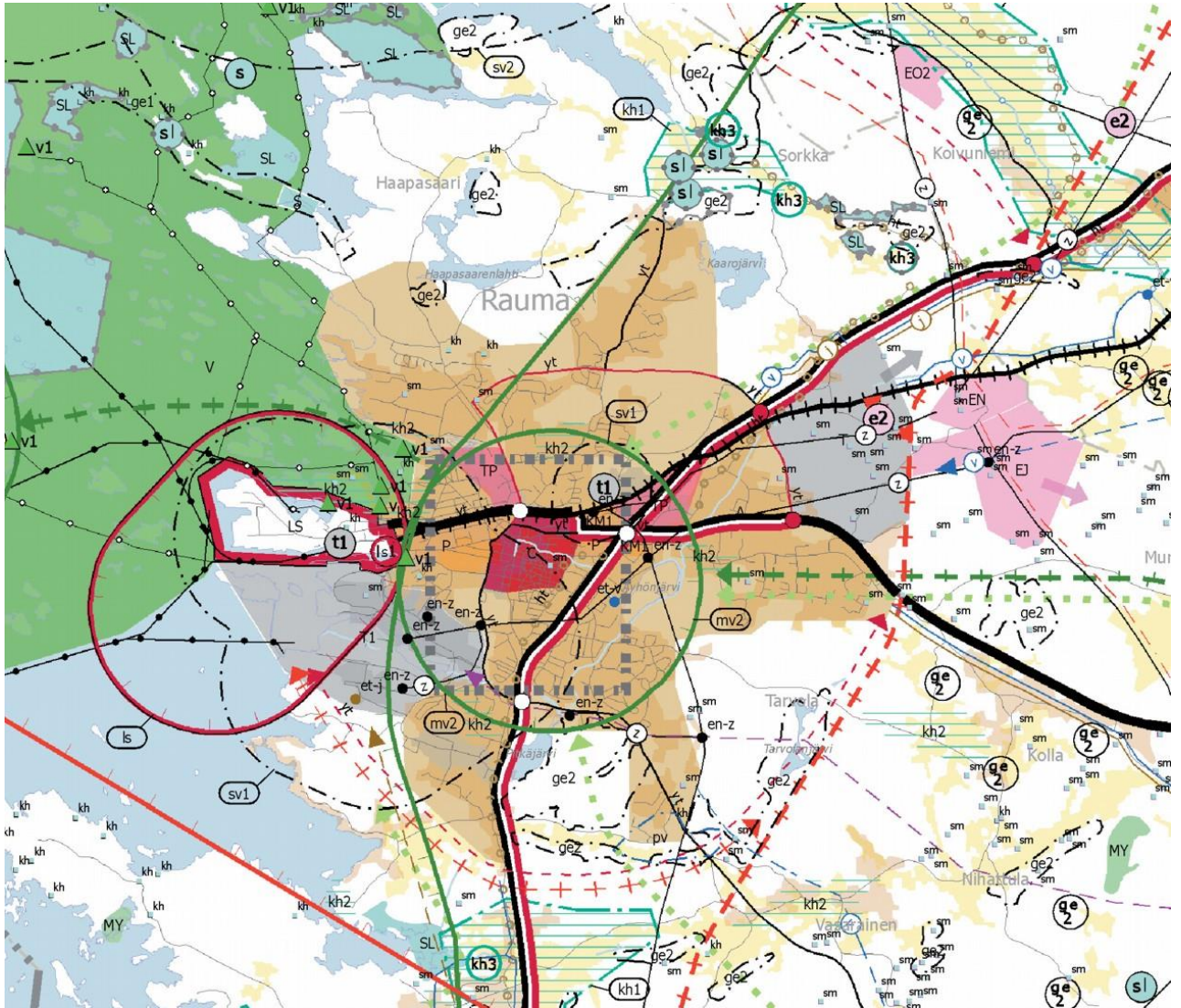
1.1.4 Maanomistus

Kiinteistö 684-1-116-10 omistaa Kiinteistö Oy Fere Center

Kiinteistö 684-1-116-11 omistaa Rauman Kairakatu1 Oy

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:

- kk Kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke
- Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämissuositusten 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. Kehittämissuositus: Alueen maankäytön kehittämistarpeet tulisi tutkia ja ratkaista yksityiskohtaisemmalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla.
- mv2 Matkailun kehittämissuositus
- Merkinnällä osoitetaan vyöhykkeitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämistarpeita. 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.
- sv-1 Suojavyöhyke
- Merkinnällä osoitetaan vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhyke (konsultointivyöhyke).

Suunnittelumääräys

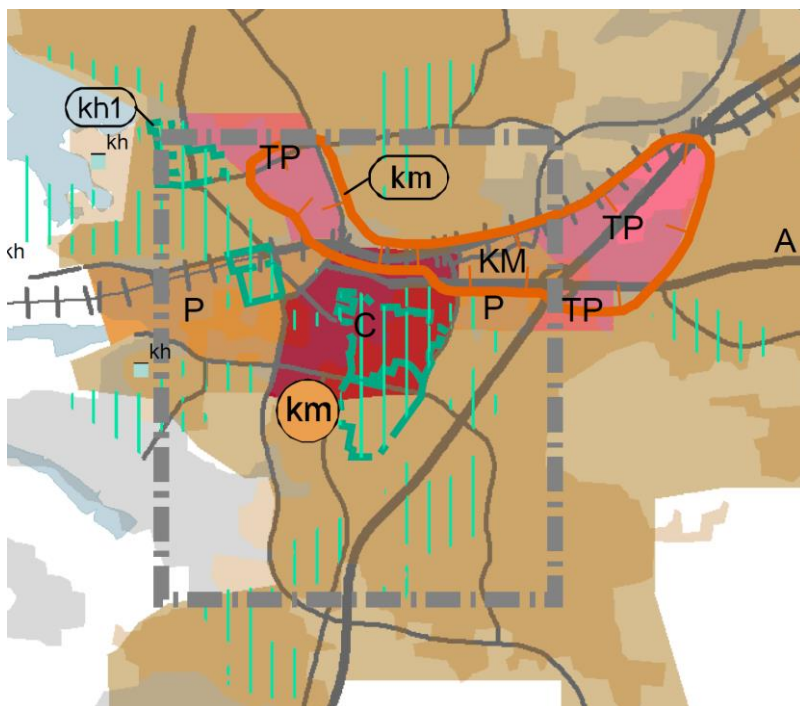
Suunnittelussa on otettava huomioon alueella sijaitsevista laitoksista tai vaarallisten kemikaalien valmistuksesta, varastoinnista tai kuljetuksesta ympäristölle ja alueelle sijoittuville toiminnoille mahdollisesti aiheutuvat riskit. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suojavyöhykkeelle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

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 17.5.2019 ja se on saanut lainvoiman kuulutuksella 20.9.2019. Vaihemaakuntakaavassa teemana ovat energiantuotanto, soiden moninaiskäyttö, kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt.



Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 alue sijaitsee vähittäiskaupan suuryksikköjen alueella.

KM Vähittäiskaupan suuryksikköjen alue

Merkinnällä osoitetaan keskustatoimintojen alueen ulkopuolisia alueita, joille voidaan sijoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen suuryksikkö. Merkinnällä sallitaan myös erikoistavarakaupan yksiköiden (retail park) sijoittuminen alueelle.

Suunnittelumääräys

Vähittäiskaupan suuryksikön mitoituksessa ja tarkemmassa sijoittumissuunnitelmassa sekä ajoituksessa on otettava huomioon seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei vähittäiskaupan suuryksikkö aiheuta palvelutarjonnassa alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen vaikuttavia merkittäviä heikennyksiä.

Kaava-alue sijoittuu myös tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeelle (km). 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.

Koko vaihemaakuntakaava-aluetta koskevat suunnittelumääräykset kaupan osalta:

Suunnittelumääräys

Vähittäiskauppojen sijainnin yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon tasapainoisen palveluverkon kehittäminen, olemassa olevien keskustatoimintojen alueiden kaupalliset palvelut ja niiden toiminta- ja kehitysedellytykset, yhdyskuntarakenteen muu kehitys sekä palveluiden saavutettavuus kaikki väestöryhmät huomioiden.

Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota vähittäiskaupan sijoittumiseen ja palveluverkon kattavuuteen suhteessa asuin- ja työpaikka-alueisiin, ja varmistaa asiointitiheydeltään päivittäisasiointiin perustuvan kaupan alueiden kytkeytyneisyys asuin- ja työpaikka-alueisiin erityisesti kevyenliikenteen verkostolla ja mahdollisuuksien mukaan myös joukkoliikenteen kulkutavoilla.

Keskustatoimintojen alueiden ja vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ulkopuolelle sijoittuva kauppa ei saa heikentää keskustatoimintojen alueiden kaupan toimintaedellytyksiä ja sitä kautta palveluiden seudullista saavutettavuutta.

Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön mitoitus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.

Raumalla kaupan hankkeiden suunnittelussa ja toteuttamisessa otetaan huomioon Vanhan Rauman maailmanperintöarvot ja kaupan hankkeiden vaikutukset arvioidaan erityisesti Vanhan Rauman palvelutarjonnalle.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat

Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Satakunnassa kaikkien kaupan laatujen osalta 4000 k-m² lukuun ottamatta seuraavia:

- päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 5000 k-m²,
- tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 10 000 km² sekä Euran, Harjavallan, Huittisten, Kankaanpään, Kokemäen ja Ulvilan keskustaajamien alueilla 5000 k-m².

Mitoitus

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeiden vähittäiskaupan yhteenlasketun kerrosalan enimmäismitoitus vuonna 2035 (sisältäen alueen kaiken kaupan kerrosalan):

Porin kaupan alueet (KM, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 280 000 k-m²

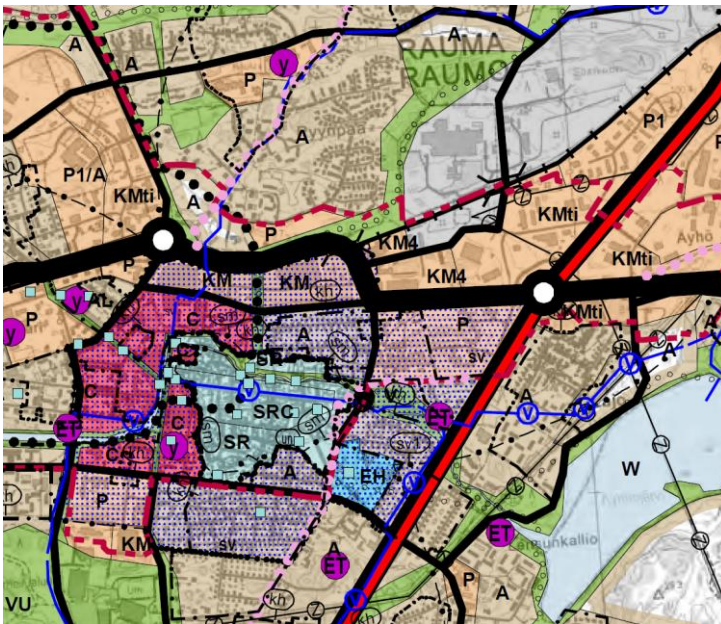
Rauman kaupan alueet (KM, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 113 000 k-m²

Huittisten kaupan alueet (KM) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 58 000 k-m²
Harjavallan tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 10 000 k-m²
Kankaanpään tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 10 000 k-m²

1.2.2 Yleiskaava

Yleiskaava 2030

Rauman yleiskaava 2030 on oikeusvaikutteinen yleiskaava ja se on hyväksytty 25.3.2019.



Rauman yleiskaava 2030

Yleiskaavassa kaava-alue on osoitettu merkinnällä KM4:

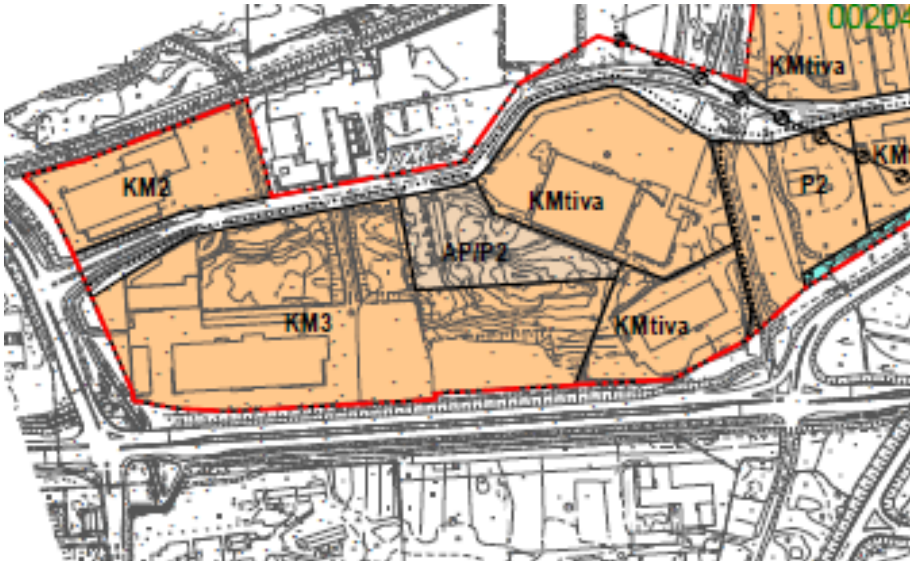
Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. suuryksikkö ei saa olla päivittäistavarakauppaa. Alueella saa olla päivittäistavarakauppaa enintään 400k-m². Merkittävien kaupallisten hankkeiden kohdalla on kaupalliset vaikutukset tutkittava ja arvioitava tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Alueen etelä- ja länsipuolella kulkee valtatie 12 ja valtatie lounaispuolelle sijoittuu Vanhan Rauman suojavyöhyke.

Suunnittelualue sijoittuu myös Vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeelle (konsultointivyöhyke) sv1:

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.

1.2.3 Keskustan osayleiskaava

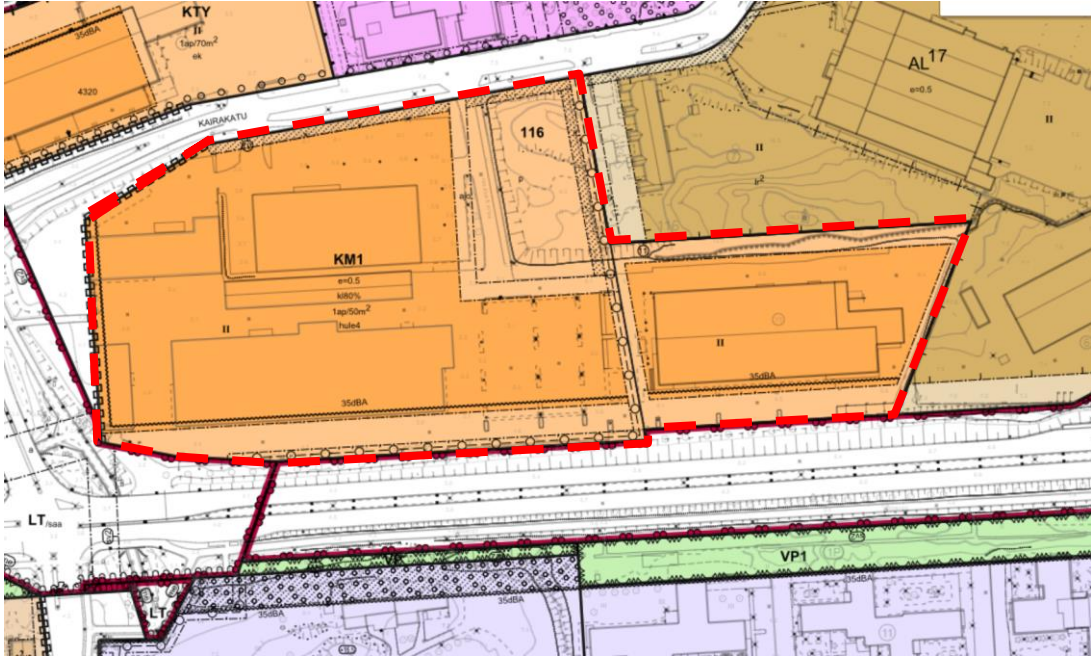


Rauman keskustan osayleiskaavan muutos ja laajennus

Rauman keskustan osayleiskaavan muutoksessa ja laajennuksessa (hyväksytty 2.3.2015) alue on osoitettu merkinnällä KM3:

Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa yhden enintään 5 000m² suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa enintään 400m² päivittäistavarakauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa suuryksikön lisäksi keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Alueelle saa sijoittaa myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskauppaa ja sen suuryksiköitä sekä palvelun tiloja.

1.2.4 Asemakaava



Ote ajantasakaavasta

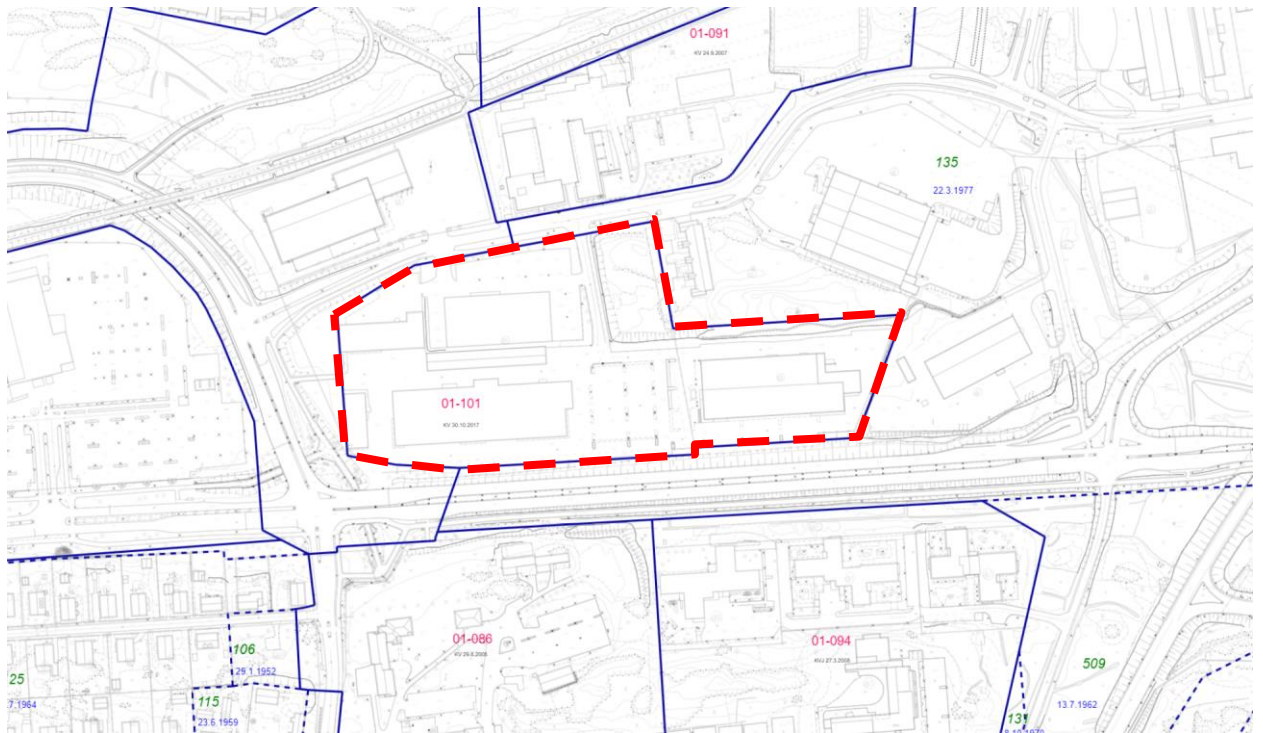
Alueella on voimassa 30.10.2017 hyväksytty asemakaava AK01-101. Asemakaavassa alueen päämääräyksenä on KM1:

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa yhden enintään 5 000k-m² suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksiköitä, toimistotiloja, varastotiloja, polttoaineen jakeluaseman sekä palvelun tiloja. Alueelle saa sijoittaa enintään 400k-m² päivittäistavarakauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa suuryksikön lisäksi keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

Tehokkuusluku on $e=0.5$, joten alueen rakennusoikeus on yhteensä 25 328k-m² ja tontille sallitaan enintään kaksikerroksiset rakennukset.

Tontille 1-116-10 on osoitettu kulkurasite tontille 1-116-11 ja johtorasite tontin itä ja eteläreunassa.

Rakennusalat on osoitettu laajasti ja pysäköintiin on varattu alue Kairakadun varrelle.



Hakemistokartta

1.2.5 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Rauman kaupungin rakennusjärjestyksen 30.3.2009, voimaantulopäivä oli 3.4.2009.

1.3 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 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueella on noin kuusi vuotta vanha asemakaava ja alue on uudistunut ja osin toteutunut tuon kaavan mukaisesti. Laajan alueen järjestelyt ja tavoitteet ovat kuitenkin muuttuneet rakentamisen myötä, mikä on johtanut tarpeeseen tarkentaa ja ajantasaistaa voimassa olevaa asemakaavaa.

2.2 Kaupalliset selvitykset

Raumalla on tehty useita kaupallisia selvityksiä eri vuosina. Viimeisin selvitys Rauman kauppa ja palvelut (WSP Finland Oy 2002) on vuodelta 2022.

Selvityksessä kaava-alue kuuluu laajempaan Kairakatu-Metallitien alueeseen ja siinä todetaan, että alueelle on rakentunut suurten myymälöiden ja autokaupan alue, joka jatkuu aina Valtatie 8 risteuksen yli. Alueella on nyt neljä tavarataloa Motonet, Puuilo, Rusta ja Tokmanni sekä Rustan vieressä S-market ja Alko. Alueen tarjonta on viime vuosina vahvistunut tavarataloilla ja muilla uusilla toimijoilla.

Kairakadun - Metallitien alue on tällä hetkellä laajin suurmyymälöiden alue Raumalla. Alueella on kaupallisia palveluita noin 40.000 kerrosneliömetriä. Alue on ensisijainen suurten laatikkomyymälöiden laajennusalue kaupungissa. Kauppaa suositellaan ensisijaisesti sijoitettavan Kairakadun - Metallitien alueelle tai Kairakadun alku- ja keskiosaan sekä Metallitien alueelle. Kun kauppaa sijoittuu tiiviisti alueen alku- ja keskiosan, kaupalliset palvelut jatkuvat katkotta keskustasta hypermarket-alueelle ja täältä suuryksikköalueelle.

Alku- ja keskiosaan sijoitetaan mm. huonekalu-, kodintekniikka- ja rautakauppaa ja autokauppaa. Alueelle voi pienimuotoisesti sijoittaa sellaista muuta erikoiskauppaa, joka ei hyödy keskustasijainnista. Alueesta muodostuu korkealaatuinen ja tiivis yksittäisten liikerakennusten alue, jonne sijoittuu vetovoimaisia kaupan suuria yksiköitä omiin rakennuksiinsa. Suositeltavaa on, että yksittäiset kaupan kiinteistöt kuitenkin muodostaisivat tiiviin yhtenäisen palvelukokonaisuuden.

3 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Fere Center Oy haki 29.3.2022 päivätyllä hakemuksella asemakaavamuutosta kiinteistölle 684-1-116-10, osoitteessa Kairakatu 1, 26100 Rauma. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on sijoittaa rakentamista Kairakadun varteen alueelle, joka on osoitettu nykyisessä asemakaavassa pysäköintialueeksi.

3.2 Suunnittelun vaiheet

3.2.1 Aloitus

Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto teki päätöksen asemakaavamuutokseen ryhtymisestä 12.4.2022 (28§). Kiinteistönomistaja on tehnyt Rauman kaupungin kanssa kaavanlaatomissopimuksen.

Hankkeesta on laadittu sopimus asemakaavamuutokseen ryhtymisestä ja se on allekirjoitettu 5.10.2022.

Kaava tuli vireille kuulutuksella 3.11.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistui 12.10.2022 ja se postitettiin suunnittelualueen maanomistajille sekä suunnittelualueeseen rajoittuvien tilojen maanomistajille sekä eri viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 3.11.2022.

3.2.2 Asemakaavaluonnos

Kaavoitusjaosto hyväksyi kaavaluonnoksen kokouksessaan 25.10.2022

Kairakatu 1 asemakaavan muutosluonnos (AK 01-105) oli nähtävillä 3.11. – 5.12.2022 Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa. sekä internetissä.

Kaavaluonnoksesta ei jätetty luonnoksen nähtävilläoloaikana yhtään mielipidettä.

Viranomaislausunnot saatiin Satakuntaliitolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, ja Tekniseältä valiokunnalta. Ympäristö- ja lupalautakunnalla, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla (Tukes) ja Rauman kaupungin terveydensuojeluviranomaisella ei ollut lausuttavaa.

Lausunnot sekä vastineet ovat liitteenä. Lausuntojen perusteella kaava-alueetta laajennettiin koskemaan myös tonttia 684-1-116-11, kaavamääräyksiä sekä merkintöjä tarkennettiin ja selostusta täydennettiin.

Tontin 684-1-116-11 omistaja ilmoitti 22.3.2023, ettei voi hyväksyä nykyisin pysäköintikäytössä olevan alueen muuttamista rakennusalueeksi. Luonnoksessa esitettyä rakennusala on ehdotusvaiheessa tarpeen pienentää niin, että myös rakennusten väliselle pysäköinnille jää riittävästi tilaa.

Keväällä 2023 tontilla 684-1-116-10 tehtiin louhintatöitä. Kiviaineksen laadusta ja koostumuksesta johtuen louhinta-alueetta ei pystytty rajaamaan tarkasti. Voimassa olevassa asemakaavassa ja kaavamuutoksen luonnoksessa esitettyä luonnontilassa olevaa aluetta (lt) ei ole tarkoituksenmukaista enää esittää kaavaehdotuksessa, sillä sen toteuttaminen ei ole käytännössä mahdollista.

Kaavoitusjaosto hyväksyi laaditut vastineet kokouksessaan XX

3.2.3 Asemakaavaehdotus

Kaavoitusjaosto hyväksyi kaavaehdotuksen kokouksessaan XXX

Asemakaavan muutosehdotus (AK 01-105) oli nähtävillä XX

Muistutukset

Lausunnot

3.2.4 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaava tuli vireille kuulutuksella 3.11.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistui 12.10.2022 ja se postitettiin suunnittelualueen maanomistajille sekä suunnittelualueeseen rajoittuvien tilojen maanomistajille sekä eri viranomaisille 20.10.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 3.11.2022.

Kaavaluonnos oli nähtävillä nähtävillä 3.11.-5.12.2022 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta ei jätetty luonnoksen nähtävilläoloaikana yhtään mielipidettä.

Viranomaislausunnot saatiin Satakuntaliitolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, ja Tekniseltä valiokunnalta. Ympäristö- ja lupalautakunnalla, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla (Tu-kes) ja Rauman kaupungin terveydensuojeluviranomaisella ei ollut lausuttavaa.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti XX.

Muistutukset

4 Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikköjä, liike- toimisto-, varasto- ja palvelun tiloja. Alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavarakauppaa ja myös päivittäistavarakaupan määrää on rajoitettu. Tontille 1-116-11 saa sijoittaa lisäksi vähittäiskaupan suuryksikön (5 000k-m²) ja tontille 1-116-10 polttoaineen jakeluaseman sekä enintään 400k-m² päivittäistavarakauppaa.

Alueella rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla $e=0.5$ ja rakennusoikeudesta 80% voidaan käyttää liiketiloihin. Rakennusoikeudesta 80% saa käyttää ensimmäisessä kerroksessa.

Alueelle on annettu määräyksiä mm. rakennusten äänieristävydestä liikennemelua vastaan sekä hulevesien käsittelystä ja johtamisesta.

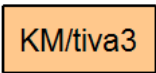




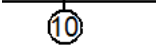

Yleismääräyksessä ohjataan alueen laatutasoa määräämällä mm. ulkovarastoinnista, liikenejärjestelyistä, valaistuksesta ja mainoslaitteista sekä määräyksiä, joilla rakentamista ohjataan vähähiilisempään suuntaan.

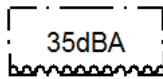
4.2 Korttelialueet ja mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 50 655m².

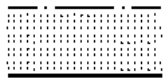
Korttelialueella rakennusoikeus on yhteensä 25 328k-m². Tästä 80% voidaan käyttää liiketiloja varten, eli 20 262k-m².

4.3 Kaavamerkinnot ja määräykset

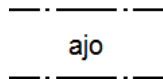
	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksiköitä, liiketilaa, toimistotiloja, varastotiloja, polttoaineen jakeluaseman sekä palvelun tiloja. Alueelle saa sijoittaa enintään 400k-m ² päivittäistavarakauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavarakauppaa.
	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa yhden enintään 5 000k-m ² suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksiköitä, liiketilaa, toimistotiloja, varastotiloja sekä palvelun tiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä suuryksikön lisäksi keskustahakuista erikoistavarakauppaa.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
1	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
116	Korttelin numero.
k180%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia alueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liiketiloja varten.
80%I	Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueelle sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää ensimmäisessä kerroksessa.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.5	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
hule4	Rakennuslupaprosessin yhteydessä on esitettävä erillinen sade-, sulamis- ja pintavesien johtamissuunnitelma.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.



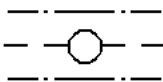
Istutettava alueen osa.



Ajoyhteys.

1pp/500m²

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi säältä suojattu polkupyörien säilytystä palveleva pyöräpaikka.



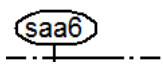
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

1ap/50m²

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi auto-paikka.



Mahdollisesti pilaantunut maa-alue. Rakentamis- ja kaivutöiden yhteydessä poistettavien maa-ainejätteiden käsittelyssä on ensisijaisesti noudatettava Rauman kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen ohjeita tai määräyksiä.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Alueen kaupunkikuvaan ja sijaintiin kaupungin sisääntuloväylän varrella, Vanhan Rauman suojavyöhykkeen sekä maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen läheisyydessä, on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Aluetta on jäsennöitävä selkeästi rakennuksin ja rakentein sekä istutuksilla ja valaisimilla. Pysäköintialueet tulee sijoittaa eri puolille korttelialuetta ja osoittaa selkeästi sekä rajata esim. istutuksin. Alueen viihtyvyyttä tulee lisätä istutuksilla ja mahdollisimman laajoilla ja rajaavilla istutusalueilla.

Alueen sisäinen liikenne tulee järjestää selkeäksi ja liikenneturvalliseksi ja siinä tulee huomioida kaikki liikenne-muodot, huolto liikenne, kävely ja pyöräily.

Tavoitteena on selkeä kaupunkimainen liikealue; ulkovarastointia ei sallita, vaan varastointi on tapahduttava sisätiloissa, katoksissa tai muuten rakenteellisesti suojattuna. Katosten ja rakennelmien tulee soveltua laadukkaalle liikealueelle. Myös huolto pihojen sijaintiin ja suunnitteluun on kiinnitettävä huomiota.

Rakennuksiin ja katoksiin liittyvät mainoslaitteet tulee sijoittaa räystäään alapuolelle. Erillisten mainosrakennelmien enimmäiskorkeus on 12m. Liikkuvia, vilkkuvia tai ylöspäin suuntautuvia valoja ei saa käyttää.

Mahdolliset luiskat ja pengerrykset on käsiteltävä siten, että alueen ilme on viimeistelty.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliötä kohden. Määräys koskee vain kokonaan uutta rakentamista sekä laajennusrakentamista. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Alue sijoittuu vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeelle (konsultointivyöhyke). 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 alueelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle (TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Alueella tulee kierrättää kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia kierrätysmateriaaleja, käytettäviä massoja ja materiaaleja mahdollisimman tehokkaasti.

Alueella tulee käyttää ekologisia- ja kestävän kehityksen mukaisia laadukkaita materiaaleja ja rakentamisessa tulee pyrkiä vaikutuksiltaan vähähiilisiin ratkaisuihin.

Rakennuksissa on tuotettava tai hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa tai hyödynnettävä ylijäämäenergiaa.

Rakennukset on suunniteltava energiatehokkaiksi. Rakennuksissa on huomioitava aktiivisen ja passiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä yllämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin

5 Nimistö

Alueella ei ole uutta nimistöä.

6 Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutos mahdollistaa alueen kehittämisen ylempien kaavatasojen ja kaupallisten selvitysten mukaisesti, erityisesti paljon tilaa vaativan kaupan alueena.

Kaupalliset vaikutukset

Kaavamuutoksen kaupalliset vaikutukset ovat melko pienet, sillä myös aikaisempi asemakaava on sallinut alueella merkittävän määrän liiketilaa. Kaavalla lähinnä tarkennetaan rakentamisen sijoittumista alueelle ja kaavamääräys on päivitetty koskemaan yhtä tonttia.

Alueen kaupan laatua on säädelty asemakaavamääräyksillä, sillä näin turvataan se, että kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia Vanhan-Rauman palvelutarjonnalle. Ohjaamalla alueen kaupallinen toiminta paljon tilaa vaativaan erikoistavarakauppaan ja niiden suuryksiköihin sekä rajoittamalla keskustahakuista erikoistavarakauppaa, turvataan Vanhan Rauman kaupallista asemaa.

Kaavamuutoksessa keskustahakuisten erikoistavarakaupan sekä päivittäistavarakaupan määrää on ohjattu kaavamääräyksillä. Selvitysten perusteella voidaan katsoa, että alueelle sallitun liiketilan kaupalliset vaikutukset eivät ole merkittävät. Vaikutuksia on selvitetty asemakaavan kaupallisten selvitysten lisäksi myös maakuntakaavan ja osayleiskaavan yhteydessä.

Vähittäiskaupan palvelut ovat keskittyneet Rauman keskustaan. Kauppapalveluiden ytimen muodostavat Vanha Rauma ja Tarvonsaaren alue, johon kauppapalvelut ovat aikanaan laajentuneet Kanaalin yli länteen. Raumalla myös hypermarketalue sijoittuu ydinkeskustan läheisyyteen ja on hyvin saavutettavissa myös kävellen.

Kaupallisessa selvityksessä Kairakatu-Metallitien alue on määritelty suuryksikköalueeksi. Kaupallisen selvityksen mukaan suuryksikköalueiden liiketilojen painopiste tulee olla mahdollisimman lähellä keskustaa kuitenkin niin, että keskustahakuinen erikoistavarakauppa sijoittuu pääasiassa keskustaan. Suuryksikköalueella liiketilojen painopiste on siis juuri FereCenterin alueella ja tavoitteena onkin alueen tehokas käyttö osayleiskaavan mukaisesti. Kaupanohjauksella ja määräyksillä varmistetaan, että ei aiheuteta haittaa keskustan kehittämiselle ja erityisesti Vanhan Rauman kaupalliselle tarjonnalle.

Liikenteelliset vaikutukset

Kaava-alue sijaitsee yhdyskuntarakenteellisesti hyvässä paikassa, keskustan läheisyydessä ja hyvien liikenneyhteyksien varrella. Toisaalta valtatie 12 erottaa alueen hypermarketalueesta ja ydinkeskustasta ja valtatie aiheuttaa myös haasteita liikenteeseen.

Asemakaavamuutoksella ei lisätä alueen rakennusoikeutta vaan tarkennetaan osittain rakentuneen alueen jäsentymistä ja rakennusalan rajautumista. Kaavamuutos ei siis varsinaisesti vaikuta liikennemääriin. Rakennusoikeutta tällä hetkellä käyttämättä vajaa 7 000k-m², josta liiketilana on mahdollista käyttää alle 6 000k-m². Liikennemääriin tulevaisuudessa vaikuttaa myös se, että liiketilan laatua on rajattu, sillä se ei voi olla keskustahakuista erikoistavara-kauppaa eikä päivittäistavara-kauppaa. Alueelle on rakennusoikeuden perusteella mahdollista sijoittaa vielä yksi paljon tilaa vaativan erikoistavara-kaupan suuryksikkö, mutta senkin liikenteelliset vaikutukset riippuvat yksikön koosta ja erityisesti siitä, minkä alan suuryksiköstä on kyse.

Liikenne todennäköisesti tulee lisääntymään alueella, kun alue täydentyy, mutta tämä kaavamuutos ei muuta tilannetta nykyiseen kaavaan verrattuna. Alueella hyödynnetään kuitenkin kunnallistekniikan olemassa olevia verkostoja ja katuverkkoa.

Liikenteeseen vaikuttavat Fere Centerin lisäksi koko Kairakatu-Metallitie-alueen maankäyttö ja liikennemäärät. Haasteellisin kohta on Kairakadun ja valtatie 12/Hakunintien liittymä, jonka kehittäminen on hankalaa korkeuserojen, ratasillan, risteysalueen läheisyyden vuoksi; tilaa esimerkiksi liikenteen ohjaukselle ja liittymiskaistoille on vaikea löytää. Erityisesti Kairakadulta vasemmalle kääntyminen on hankalaa. Alueella pystytään kuitenkin hyödyntämään olemassa olevia katuverkostoa; liikenne ohjautuu myös muihin suuntiin ja muille väylille.

Alueella on toimiva kevyenliikenteen verkosto ja Fere Centerin alueen täydentyminen ja lisääntyvä liikenne eivät vaikuta verkoston toimivuuteen tai liikenneturvallisuuteen. Valtatieympäristössä on toteutettu useita alikulkuja, eritasoratkaisuja ja liikennevaloristeyksiä, mitkä kaikki lisäävät liikenneturvallisuutta. Aluetta on mahdollista lähestyä monesta suunnasta liikenneturvallisesti.

Maisema, näkymät ja luontoarvot

Valtatiemaisema kaupungin sisääntulotien varressa selkiytyy ja täydentyy, kun alue täydentyy ja rakentuu. Yleismääräyksellä ohjataan alueen jäsentelyä ja mm. valaistusta sekä varastointia.

Alueella ei ole todettu luontoarvoja, joten niihin asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta.

Alueella nykyisin sijaitsevat maisemallisesti tärkeät metsäalueet sijoittuvat alueelle siten, että niiden säilyttäminen tehokkaasti käytettävällä ja rakennettavalla alueella ei ole tarkoituksenmukaista. Myös nykyinen voimassa oleva kaava mahdollistaa rakentamisen näille alueille.

Suunnittelualueella ei ole muinaismuistoja eikä se kuulu millekään merkittävälle kulttuurialueelle, mutta valtatie 8 lounaispuolella on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä ja Vanhan Rauman suojavyöhyke. Kaava-alueen rakentamisessa tulee huomioida arvoalueet ja näkymät, mutta valtatieympäristö erottaa arvoalueet selkeästi suunnittelualueesta. Kaava-alueen käsittelyä on ohjattu Yleismääräyksillä mm. koskien alueen valaistusta.

Ilmastovaikutukset

Yleismääräyksissä ohjataan rakentamisessa kestäviin ja vähähiilisiin ratkaisuihin. Kaavassa tavoitteena on hyödyntää olemassa olevia rakennuksia rakenteita ja täydentää ja tehostaa nykyistä aluetta, jolloin ei tarvitse ottaa käyttöön uusia alueita.

Alue sijoittuu lähelle keskustan palveluja, hyvien liikenneyhteyksien varrelle ja siten, että myös kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat sujuvat. Erityisesti valtatie alikulut mahdollistavat alueen saavutettavuuden myös kevyellä liikenteellä. Alueen suunnittelussa ohjataan myös ratkaisemaan alueen sisäinen liikenne siten, että se tukee kestäviä liikkumismuotoja.

Kaavassa määrätään hulevesien käsittelystä tontti- ja korttelikohtaisesti. Tavoitteena on, että alueen rakentuminen ei kuormita nykyistä hulevesijärjestelmää, myöskään ääritilanteissa.

Vaikutukset taulukkomuodossa

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta		
Yhdyskuntarakenne	Yhdyskuntarakenne tiivistyy ja alue rakentuu yleiskaavan linjausten mukaisesti kaupallisena alueena.	+
Väestö	Kaava-alueella ei ole asutusta ja kaavamutoksella ei vaikuteta väestön määrään. Naapuri-kiinteistöllä on asutusta.	0
Julkiset palvelut	Kaavassa ei ole osoitettu alueita julkisia palveluita varten.	0
Yksityiset palvelut	Kaava mahdollistaa kaupallisten, mutta myös muiden myös palveluiden sijoittamisen alueelle.	+
Työpaikat, elinkeinotoiminta	Kaavamuuotos mahdollistaa alueen kehittämisen ja uusien yritysten sekä liiketilojen sijoittamisen alueelle. Kaava lisää työpaikkoja alueella.	+

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta		
Kaupunkikuva	Kaava-alue sijoittuu kaupungin sisääntulotien varteen, joten alueen rakentuminen ja täydentyminen parantaa kaupunkikuvaa.	+
Vaikutukset luontoon ja maisemaan / muutoksen suunta		
Luonnonolot	Alueella ei ole todettu luontoarvoja.	0
Maisema	Maisema muuttuu alueen rakentuessa. Alueen rakentuminen selkeyttää kaupunkimaista maisemaa, mutta samalla edellyttää joidenkin maisemallisten elementtien poistumista.	0
Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen / muutoksen suunta		
Liikenne	Alueella voidaan hyödyntää nykyistä katuverkkoa. Liikenteen lisääntyminen aiheuttaa haasteita lähialueen liikenteen solmukohtiin.	0
Yhdyskuntatekninen huolto	Alueella voidaan hyödyntää nykyisiä kunnallistekniikan verkostoja. Kaavan tavoitteena on, että lisärakentaminen ei lisää kuormitusta nykyiselle hulevesien käsittelyn verkostolle ja siksi kaavassa on määrätty tontti- ja korttelikohtaisesti hulevesien käsittelystä.	0
Vaikutukset talouteen / muutoksen suunta		
Kaavatalous	Rakentumaton ja vajaasti käytetty alue otetaan käyttöön.	+
Vaikutukset terveyteen / muutoksen suunta		
Ympäristöhäiriöt	Merkittävimmät ympäristöhäiriöt ovat valtatie liikenteen aiheuttamat melu, päästöt ja tärinä. Kaava-alueella ei ole ympäristöhäiriötä tuottavaa toimintaa, mutta korttelialueen sisäinen liikenne todennäköisesti tulee lisääntymään.	0
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin / muutoksen suunta		
Sosiaalinen ympäristö	Kaava lisää työpaikkoja alueella.	+
Vaikutukset kulttuuriin / muutoksen suunta		
Kulttuurihistoria	Kaava-alueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei tunneta muinaismuistolain (295/63) tarkoittamia tai rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kaava-alue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaiden alueiden sekä Vanhan Rauman suojavyöhykkeen lähiympäristöön. Alueen rakentuminen mahdollistaa myös alueen ja maiseman sekä näkymien kehittämisen.	0

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteutus alkaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

Kaavatyöhön ovat osallistuneet kaavoitusarkkitehti Outi Virola ja kaavavalmistelijä Jussi Helminen

Raumalla 5.12.2023

Outi Virola
kaavoitusarkkitehti

Raumalla
RAUMAN KAUPUNGIN TEKNINEN VIRASTO / KAAVOITUS

Juha Eskolin
kaavoitusjohtaja

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 684 Rauma Täyttämispvm 22.03.2023
Kaavan nimi FERECENTER
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 03.11.2022
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 01-105
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 5,0655 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 5,0655

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,0655	100,0	25328	0,50	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	5,0655	100,0	25328	0,50	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,0655	100,0	25328	0,50	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	5,0655	100,0	25328	0,50	0,0000	0
KM/tiva3	3,7902	74,8	18951	0,50	3,7902	18951
KM2	1,2753	25,2	6377	0,50	1,2753	6377
KM1					-5,0655	-25328
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



18.01.2023

Rauman kaupunki / kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite: Lausuntopyyntö 03.11.2022

Fere Centerin asemakaavanmuutos, luonnosvaihe päivätty 31.10.2022, Rauman kaupunki

Kaavahanke ja Suunnittelutilanne

Kaavanmuutosalue sijaitsee Valtatien 12 ja Kairakadun välisellä alueella, noin kilometrin päässä ydinkeskustasta koilliseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,79 ha. Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on kaavaselostuksen mukaan päivittää tontin kaavamääräykset sekä sijoittaa rakentamista Kairakadun varteen alueelle, joka on osoitettu nykyisessä asemakaavassa pysäköintialueeksi. Pysäköinti sijoittuu vastaavasti nykyisen asemakaavan mukaiselle rakennusalueelle.

Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu kaupunkikehittämisen (kk) ja matkailun (mv2) kehittämissuunnitelmiin sekä suojavyöhykkeelle (sv1), jolla merkinnällä osoitetaan vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhyke.

Vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty 17.5.2019 ja kaava on tullut voimaan 20.9.2019. Vaihemaakuntakaavassa 2 suunnittelualue sijoittuu vähittäiskaupan suuryksikköjen alueelle (KM), jolla merkinnällä osoitetaan keskustatoimintojen alueen ulkopuolisia alueita, joille voidaan sijoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen suuryksikkö. Merkinnällä sallitaan myös erikoistavarakaupan yksiköiden (retail park) sijoittuminen alueelle.

Suunnittelualue kuuluu myös tilaa vaativan kaupan kehittämissuunnitelmiin (km), jolla 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.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa on Rauman keskustaajaman alueella 5000 krs-m² ja tilaa vaativan erikoistavarakaupan kaupassa 10 000 krs-m².

Rauman koko kaupungin aluetta koskeva oikeusvaikutteinen yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019. Yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu kaupallisten palvelujen alueelle, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Suuryksikkö ei saa olla päivittäistavarakauppa (KM4). Kaavamääräyksen mukaan alueella saa olla päivittäistavarakauppaa enintään 400 k-m². Merkittävien kaupallisten hankkeiden kohdalla on kaupalliset vaikutukset tutkittava ja arvioitava tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Rauman keskustan osayleiskaavan muutoksessa ja laajennuksessa (Hyväksytty 2.3.2015) suunnittelualue on osoitettu osana kaupallisten palvelujen aluetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM3). Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa yhden enintään 5000 m² suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa enintään 400 m² päivittäistavarakauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa suuryksikön lisäksi keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Alueelle saa sijoittaa myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskauppaa ja sen suuryksiköitä sekä palvelun tiloja.

Alueella on voimassa 30.10.2017 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueena, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM1).

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto

Yleistä

ELY-keskus toteaa, että aiempi, 30.10.2017 hyväksytty, asemakaavanmuutos on käsittänyt tonttien 10 ja 11 alueen, joista on muodostunut korttelin 116 osa (KM1). Tämä kahden tontin alue muodostaa Rauman keskustan osayleiskaavan muutoksen KM3-alueen. Nyt tekeillä oleva asemakaavanmuutos käsittää vain tontin 10 alueen, joka muodostaa oman korttelinosansa, jolloin tilanne tontin 11 osalta jää jossain määrin epäselväksi myös osayleiskaavan määräykset huomioon ottaen. ELY-keskus ehdottaa tämän vuoksi harkittavaksi myös tontin 11 ottamista mukaan asemakaavan muutokseen. Lisäksi ELY-keskus näkisi tarpeellisena selventää kaavamerkintöjä lisäämällä kerrosluvun myös tontin 10 toiseen rakennusalaan.

ELY-keskus näkisi hyvänä, että kaavaluonnosta sen jatkokäsittelyssä täydennettäisiin määräyksillä, joilla rakentamista ohjattaisiin vähähiilisempään suuntaan.

Kauppa

ELY-keskus näkee hyvänä, että kaavahanketta varten on käytettävissä tuore kauppaa koskeva selvitys (vuodelta 2022) ja että kaavaluonnoksessa on annettu määräyksiä liikerakennusten korttelialueelle sijoittuvan liikerakentamisen laadusta. ELY-keskus esittää kaavaan lisättäväksi myös suuryksiköiden lukumäärän. ELY-keskus näkee tarpeellisena arvioida mitoituksen perusteita kaavaselostuksessa vielä tarkemmin huomioon ottaen mm. vaihemaakuntakaavan 2 suunnittelumääräykset ja kaupan kerrosalan jakautuminen eri alueille Raumalla. Vaikutusten arviointia käsitellään jäljempänä erikseen.

Korttelialueen järjestelyt

ELY-keskus toteaa, että korttelialueen tehokkuusluku ($e=0.50$) on melko korkea, etenkin, jos rakentaminen keskittyy pääasiassa yhteen kerrokseen. Tontille on kaavaluonnoksessa mahdollistettu myös polttoaineen jakeluaseman sijoittaminen ja osoitettu melko pitkä ajoyhteys pysäköimispaikalle, josta on kulku myös naapuritontille. Rakennusoikeuden mahdollistama kerrosala vaatii kokonaan rakentuessaan myös huomattavan määrän pysäköintipaikkoja, joiden toteuttamiseen kaavaluonnokseen varattu pysäköimispaikka vaikuttaa pienehköltä. ELY-keskus ehdottaa näiden tilaa vaativien toimintojen takia harkittavaksi myös rakentamisen peittoluvun lisäämistä kaavakartalle.

ELY-keskus pitää hyvänä, että kaavassa on esitetty yleismääräyksiä mm. kaupunkikuvaan ja alueiden jäsennöintiin liittyen. Jäsennöinti on suotavaa paitsi kaupunkikuvan myös tontin sisäisen liikennöinnin turvallisuuden näkökulmasta. ELY-keskus näkisi kuitenkin tarpeellisena, että edellä mainittujen tontin eri toimintojen (ml. myös mainoslaitteet, huoltoliikenne sekä tontin sisäiset kävelyn ja pyöräilyn alueet) sijoittumista ja toteuttamista ohjattaisiin tarkemmin.

ELY-keskus näkee hyvänä, että kaavaan on varattu luonnontilassa säilytettävä viherkaista tontin koilliskulmaan rivitalon suojaksi ja istutusalue tontin pohjoislaitaan. Niiden leventämistä ja istutusalueiden lisäämistä myös muualle tontin alueella voisi ELY-keskuksen näkemyksen mukaan harkita.

Pilaantuneet maat

Kaava-alueelle sijoittuu yksi Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) merkitty kohde osoitteessa Kairakatu 1. Kohde on entinen autokauppa/korjaamo (Rauman Autokeskus Oy), jonka paikalla toimii nykyisin Puuilo Oy. Kaavaselostuksen mukaan ko. rakennus on rakennettu vuonna 2021, mutta ilmakuvien perusteella alueella on ollut rakennus/rakennuksia jo aikaisemmin. ELY-keskuksen tiedossa ei ole, että alueella olisi tehty maaperäselvityksiä. Kaava-alueella tapahtuvan rakentamisen yhteydessä alueella mahdollisesti olevat pilaantuneet maa-ainekset on kuitenkin huomioitava. Rakentamis- ja kaivutöiden yhteydessä mahdollisesti poistettavien maa-ainesjätteiden käsittelyssä on ensisijaisesti noudatettava Rauman kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen ohjeita tai määräyksiä.

Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelun osalta ei ole varsinaista huomautettavaa, mutta korttelialueen sisäisten viheralueiden säilyttämiseen ja lisäämiseen on hyvä kiinnittää huomiota.

Liikenne

Kaava-alue rajautuu Rauman satamaan johtavaan valtatiehen 12 ja pohjoisessa Kairakatuun. Kaupunki on käynnistänyt asemakaavamuutoksen kaava-alueeseen rajautuen myös laajemmalla alueella Kairakadun ja valtatiehen 8 itäpuolella sijaitsevan Metallitien ympäristössä. Kairakadun ja Metallitien alueen asemakaavamuutoksen tavoitteena on alueen kehittäminen paljon tilaa vaativan erikoiskaupan alueeksi.

Valtatielle 8 on laadinnassa yleissuunnitelma välin Eurajoki – Rauma nelikaistaistamiseen liittyen. Yleissuunnitelman suunnittelualueeseen kuuluu valtateiden 8 ja 12 eritasoliittymä, ja sen yhteydessä laaditaan ympäristövaikutusten arviointi.

ELY-keskus toteaa, että liikenteen sujuvuudesta on hyvä varmistua kaava-aluetta laajemmalla alueella, jolla muutoksia maankäyttöön on suunnitteilla. Kaava-alueen vaikutusalueelle sijoittuvan Kairakadun ja valtatie 12(Hakunintien) risteysalueen toimivuutta on mahdollista arvioida selvittämällä Kairakadun liikennemäärää ja siihen maankäytön muutoksesta aiheutuva liikenteen lisäys. Lisääntyvän liikenteen osalta on myös hyvä selvittää vaikutukset kaikkiin liikennemuotoihin ja liikenneturvallisuuteen.

Kaavan vaikutukset

ELY-keskus esittää kaavan vaikutusten arvioita vielä täydennettäviksi etenkin ilmastovaikutusten sekä liikennevaikutusten osalta. Liikenteen osalta kaavaselostuksessa on todettu, että liikenteen lisääntyminen aiheuttaa haasteita lähialueen liikenteen solmukohtiin. Kaavaluonnos mahdollistaa mm. polttoaineen jakeluaseman, jolla on huomattava liikennevaikutus. Liikennevaikutuksia on siten syytä arvioida tarkemmin, kuten edellä kohdassa ”liikenne” on todettu. Myös kaupallisten vaikutusten arviointia olisi hyvä täsmentää, etenkin Vanhaan Raumaan kohdistuvien vaikutusten osalta.

Tekninen huomio

ELY-keskus toteaa, että merkinnän ”kl80 %” selitys näyttäisi puuttuvan kaavakartalta.

ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan tässä vaiheessa muuta lausuttavaa. Tämä lausunto on tehty yhteistyössä luonnonsuojeluyksikön ja ympäristönsuojeluyksikön kanssa ja se sisältää myös ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen lausunnon.

Yksikönpäällikön sijaisena,
ylitarkastaja

Kirsti Virkki

Ylitarkastaja

Päivi Valkama

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI sähköpostilla Satakuntaliitto ja Alueellinen vastuumuseo (Satakunnan museo)
VARELY Luonnonsuojeluyksikkö ja ympäristönsuojeluyksikkö sekä Liikenne ja
infrastruktuuri -vastuualue

Tämä asiakirja VARELY/7111/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/7111/2022 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Valkama Päivi 18.01.2023 15:24

Ratkaisija Virkki Kirsti 18.01.2023 15:26

Rauman kaupungin kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

viite: Lausuntopyyntönne 3.11.2022

LAUSUNTO RAUMAN KAUPUNGIN FERECENTERIN (AK 01-105) ASEMAKAAVAMUUTOKSEN LUONNOKSESTA

Kaavahanke

Fere Center Oy:n hakemuksesta käynnistetyn kiinteistöä 684-1-116-10 koskevan asemakaavamuutoksen suunnittelualue sijoittuu Rauman keskustan reuna-alueelle market-alueen itäpuolelle, alle kilometrin etäisyydelle torilta koilliseen. Pinta-alaltaan 37 900 m² kokoinen suunnittelualue sijaitsee valtatie 12 ja Kairakadun väliselle alueelle ja sillä sijaitsee useita liikerakennuksia. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää tontin kaavamääräykset sekä sijoittaa rakentamista Kairakadun varteen alueelle, joka on osoitettu nykyisessä asemakaavassa pysäköintialueeksi. Pysäköintialuetta osoitetaan vastaavasti voimassa olevan asemakaavan mukaiselle rakennusalueelle.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavoitus

Ympäristöministeriö on vahvistanut Satakunnan maakuntakaavan 30.11.2011 (N:o YM1/5222/2010). Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman 13.3.2013 korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä. Suunnittelualue sisältyy kokonaan Satakunnan maakuntakaavassa kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeseen (kk) ja vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeeseen (sv1, konsultointivyöhyke) sekä Vanhaan Raumaan ja sen ympäristöön osoitetun matkailun kehittämisvyöhykkeeseen (mv2).

Ympäristöministeriön 3.12.2014 vahvistamassa ja korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016 lainvoiman saaneessa tuulivoimatuotannon alueita käsittelevässä Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen ei ole osoitettu merkintöjä. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 17.5.2019 ja se on saanut lainvoiman kuulutuksella 20.9.2019. Vaihemaakuntakaavassa 2 teemana on energiantuotanto, soiden moninaiskäyttö, kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tultua voimaan 1.7.2019 kumoutuivat samalla Satakunnan maakuntakaavan vastaavat merkinnät ja määräykset. Aluevarausmerkintöjen osalta suunnittelualue sijoittuu Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 osoitetulle vähittäiskaupan suuryksikköjen alueeseen (KM). Aluevarausmerkinnällä osoitetaan keskustatoimintojen alueen ulkopuolisia alueita, joille voidaan sijoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen suuryksikkö. Merkinnällä sallitaan myös erikoistavarakaupan yksiköiden (retail park) sijoittuminen alueelle. Lisäksi alue kuuluu Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 osoitettuun tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeeseen (km). Kehittämisperiaatemarkinnällä osoitetaan kaupallisia vyöhykkeitä, joilla on tai jonne voi sijoittaa tilaa vaativan erikoistavarakaupan seudullisesti merkittäviä yksiköitä tai kaupan yksiköitä, jotka eivät

muutoin sovellu keskustatoimintojen alueelle. Vyöhykkeillä kehitetään kauppaa, jonka tyypillinen asiointitiheys on vähäinen. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 koko vaihemaakuntakaava-alueetta koskevan kaupan teemaa käsittelevän suunnittelumääräyksen mukaan Rauman keskustaajamien alueilla merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 5000 k-m² ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta alaraja on 10 000 k-m². Suunnittelumääräykseen sisältyy määräys keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ja tilaa vaativan kaupan kehittämisyöhykkeiden vähittäiskaupan yhteenlasketun kerrosalan enimmäismitoitus vuodelle 2035, joka Rauman osalta on 113 000 km².

Yleiskaavoitus

Rauman yleiskaavassa 2030 (hyv.25.3.2019) asemakaavamuutoksen suunnittelualue on osoitettu kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM4). Aluevarauksen määräyksen mukaan alueella saa olla päivittäistavarakauppaa enintään 400 k-m². FereCenterin asemakaavamuutoksen suunnittelualueella on voimassa 2.3.2015 hyväksytty Rauman keskustan osayleiskaavan muutos ja laajennus. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM3). Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa yhden enintään 5000 m² suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön. Määräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskauppaa ja sen suuryksiköitä sekä palvelujen tiloja.

Asemakaavoitus

Asemakaavamuutoksen suunnittelualueella on voimassa 30.10.2017 hyväksytty asemakaavan muutos (Kairakatu 1), jossa tontti 1-116-10 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KM1), jolle saa sijoittaa yhden enintään 5000 k-m² vähittäiskaupan suuryksikön. Voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituseräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa enintään 400k-m² päivittäistavarakauppaa. Alueelle saa sijoittaa myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksiköitä. Asemakaavamääräys ei salli alueelle sijoittaa suuryksikön lisäksi keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Voimassa olevassa asemakaavassa samaan korttelialueeseen kuuluu Motonetin tontti 1-116-11, jonne kulku tapahtuu nyt lausuttavana olevan asemakaavamuutoksen kohteena olevan tontin kautta.

Satakuntaliiton kannanotot

Satakunnan maakuntakaava, Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitettujen kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Satakuntaliitto kiittää Rauman kaupunkia lausuntopyynnöstä koskien FereCenterin asemakaavamuutoksen luonnosta ja toteaa, että alueella voimassa oleva 2.3.2015 hyväksytty oikeusvaikutteinen Rauman keskustan osayleiskaavan muutos ja laajennus ohjaa



asemakaavamuutoksen suunnittelua. Vaikka asemakaavan muutosluonnoksessa osoitettu kaupan mitoitus ei muutu voimassa olevasta asemakaavasta ja ratkaisu on pääpiirteissään oikeusvaikutteisen Rauman keskustan osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen (hyv. 2.3.2015) tavoitteiden mukainen, suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että kaupan palveluverkkoa käsittelevä Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on laadittu alueella voimassa olevaa asemakaavaa (hyv. 30.10.2017) myöhemmin.

Satakuntaliitto pitää hyvänä, että FereCenterin asemakaavan muutosta laadittaessa on käytettävissä päivitetty kaupallinen selvitys. Rauman kaupan alueiden suunnittelun tueksi olisi hyvä tehdä tarkastelu Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 esitetyn keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeiden vähittäiskaupan yhteenlasketun kerrosalan enimmäismitoituksen (113 000 km²) jakautumisesta.

Asemakaavan muutosluonnoksen yleisissä määräyksissä on maininta kaupungin sisääntuloväylän varrella sijaitsevan alueen kaupunkikuvallisen ilmeen huomioimisesta. Kaupunkikuvallisena kysymyksenä Satakuntaliitto kiinnittää myös huomion suunnittelualueen rajautumiseen Rauman keskustan osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen (Vanha Rauma, hyv. 27.8.2018) osayleiskaavassa osoitettuun Vanhan Rauman suojavyöhykkeeseen. Valtatien 12 varren kortteliosuudella ja erityisesti Hakunintien risteyskohdalla olisi syytä tutkia asemakaavamuutoksen jatkokehittelyn yhteydessä keinoja, jolla voisi huomioida nykyistä paremmin suurmyymäläalueen kaupunkikuvallista siirtymää suojavyöhykkeeseen kuuluvien Valtatien 12 eteläpuolella sijaitsevien maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen suuntaan.

Teknisenä kommenttina Satakuntaliitto toteaa, että kaavakartalla asemakaavamuutoksen suunnittelualueetta ympäröivän alueen kaavamerkinnät on tarkoituksenmukaista tuoda näkyviin, varsinkin kun liittymisellä naapurialueisiin on merkitystä arvioidessa asemakaavamuutoksen vaikutuksia. Lisäksi asemakaavan muutosluonnoksen kaavakartalta puuttuu kaavaselostuksessa 4.2 mainittu merkintä, jolla osoitetaan kuinka suurta osuutta tontin rakennusoikeudesta voidaan käyttää liiketilojen rakentamiseen.

Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 perusteella muuta lausuttavaa FereCenterin asemakaavamuutoksen luonnoksesta.

Lausunnon on laatinut maakunta-arkkitehti Daniel Nagy, daniel.nagy@satakunta.fi, p. 044 711 4348.

SATAKUNTALIITTO

Tiedoksi: Satakunnan Museo
Varsinais-Suomen ELY-keskus

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

SATAKUNNAN MAAKUNTAKAAVOJEN YHDISTELMÄKARTTA

Satakuntaliitto

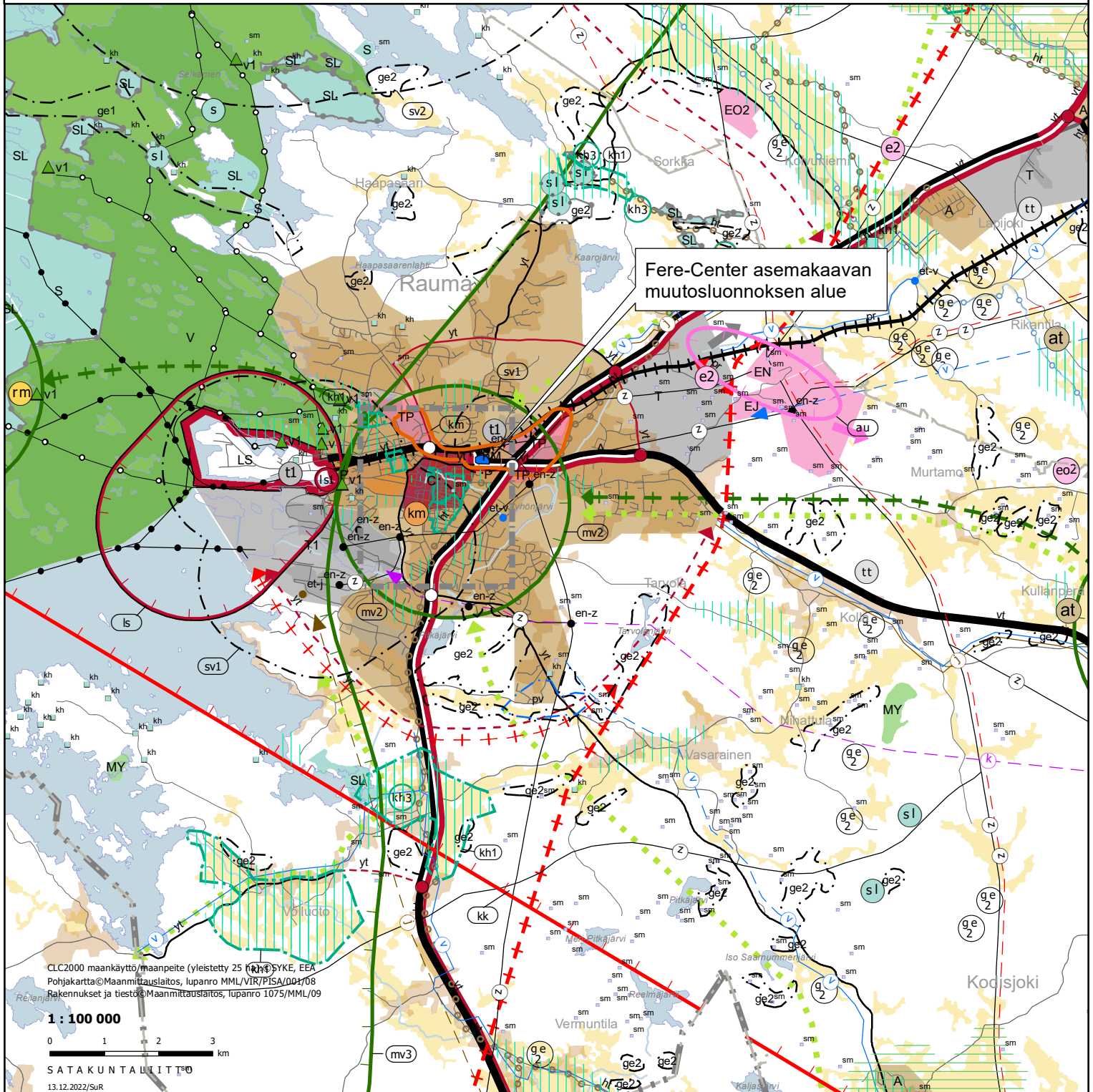
Ympäristöministeriön 30.11.2011 vahvistama Satakunnan maakuntakaava
(N:o YM1/5222/2010, KHO 13.3.2013)

Ympäristöministeriön 3.12.2014 vahvistama Satakunnan vaihemaakuntakaava 1
(N:o YM7/5222/2013, KHO 6.5.2016)

Satakuntaliiton maakuntavaltuuston 17.5.2019 hyväksymä
Satakunnan vaihemaakuntakaava 2



Lausunnolla oleva Rauman kaupungin FereCenter
asemakaavamuutoksen luonnoksen alue.



242 § Kaavalausunto: Asemakaavamuutos 01-105 FereCenter

Tekninen valiokunta 242 § 13.12.2022

Asian esittelySuunnittelupäällikkö Pajuoja Riikka 7.12.2022:

Kaavoitus on pyytänyt teknisen valiokunnan lausuntoa asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheesta. Asemakaavan aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: <https://www.rauma.fi/01-105-ferecenter>

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää tontin kaavamääräykset ja sijoittaa rakentamista Kairakadun varteen alueelle, joka on osoitettu nykyisessä asemakaavassa pysäköintialueeksi.

Aluepalvelut

Alueella on voimassa 30.10.2017 hyväksytty asemakaava, jossa päämääräyksenä on KM1 (Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön). Ferecenterin asemakaavamuutoksessa on tarkoitus osoittaa rakentamista alueelle, joka on osoitettu nykyisessä asemakaavassa pysäköintialueeksi ja pysäköinti sijoittuu vastaavasti nykyisen kaavan mukaiselle rakennusalalle.

Maankäyttöinsinööri Asikainen Ari-Pekka 8.12.2022:

Kaavamuutosalue on Kiinteistö Oy Fere Centerin omistuksessa. Liikerakentamistonteista on keskustan alueella pulaa. Kaavanmuutos mahdollistaa osaltaan uutta rakentamista näihin tarpeisiin. Kiinteistörajat eivät muutu ja maanomistus on yksityistä, joten kiinteistö- ja mittaus-toimen osalta kaava ei edellytä toimia.

EhdotusSuunnittelupäällikkö Pajuoja Riikka 8.12.2022:

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

PäätösehdotusToimialajohtaja Suvanto Tomi 8.12.2022:

Tekninen valiokunta päättää hyväksyä suunnittelupäällikön tekemän ehdotuksen.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietojen antaja

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

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

Tiedoksi

Kaavoitus, kiinteistö- ja paikkatieto, Pajuoja Riikka

Oikaisuvaatimusohje I Muutoksenhakukielto

Valmistelua tai täytäntöönpanoa koskeviin päätöksiin ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta (Kuntalaki 136 §).

Jaakkola Mari

Lähetäjä: Kailaste Tuija
Lähetetty: tiistai 13. joulukuuta 2022 9:00
Vastaanottaja: Kaavoitus
Aihe: Lausuntopyyntö FereCenterin asemakaavamuutoksen (AK: 01-105) luonnosvaiheesta

Hei,
katsoimme ettei meillä ole tähän asemakaavamuutokseen huomautettavaa tai lisättävää.
Tässä on jo aiemmissa työvaiheissa otettu hyvin huomioon ympäristönsuojelun näkökulma, eikä lausunnon antaminen siten ole tarpeellista.

Tuija Kailaste
ympäristönsuojelupäällikkö
050 322 2908

-----Alkuperäinen viesti-----

Lähetäjä: kirjaamo@rauma.fi <kirjaamo@rauma.fi>
Lähetetty: torstai 3. marraskuuta 2022 9:08
Vastaanottaja: Kirjaamo Ympla <kirjaamo.ympla@rauma.fi>
Aihe: Lausuntopyyntö FereCenterin asemakaavamuutoksen (AK: 01-105) luonnosvaiheesta

Asia: Asemakaavamuutos 01-105 FereCenter
Asianumero: RAUM/539/10.02.03/2022

Rauman kaupungin kaavoitus pyytää lausuntoanne FereCenterin asemakaavamuutoksen (AK: 01-105) luonnosvaiheesta. Pyydämme lausuntoja saapuvaksi 5.1.2023 mennessä joko asianhallintajärjestelmän kautta tai sähköpostiosoitteeseen kaavoitus@rauma.fi.
Asemakaavan aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: <https://www.rauma.fi/01-105-ferecenter/>

Mikäli katsotte, että teillä ei ole lausuttavaa kaavasta, pyydämme ilmoittamaan siitä sähköpostitse.

Ystävällisin terveisin,
Rauman kaupungin kaavoitus

Jakelu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan.
Tämä viesti on lähetetty Rauman kaupungin dokumenttienhallintajärjestelmästä. Tähän viestiin ei voi vastata.

Jaakkola Mari

Lähettäjä: Perkiö Miska (Tukes) <miska.perkkio@tukes.fi>
Lähetetty: keskiviikko 7. joulukuuta 2022 10:27
Vastaanottaja: Kaavoitus
Aihe: RE: Lausuntopyyntö FereCenterin asemakaavamuutoksen (AK: 01-105) luonnosvaiheesta

Hei,

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla (Tukes) ei ole asemakaavamuutoksen (AK: 01-105) luonnosvaiheesta lausuttavaa.

Ystävällisin terveisin,

Miska Perkiö
ylitarkastaja, Teolliset prosessit | Senior Officer, Industrial Processes Unit

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
Finnish Safety and Chemicals Agency
Yliopistonkatu 38, 33100 Tampere
Puh. 029 505 2090
miska.perkkio(at)tukes.fi

-----Alkuperäinen viesti-----
Lähettäjä: kirjaamo@rauma.fi <kirjaamo@rauma.fi>
Lähetetty: torstai 3. marraskuuta 2022 9.08
Vastaanottaja: Tukes kirjaamo <kirjaamo@tukes.fi>
Aihe: Lausuntopyyntö FereCenterin asemakaavamuutoksen (AK: 01-105) luonnosvaiheesta

Asia: Asemakaavamuutos 01-105 FereCenter
Asianumero: RAUM/539/10.02.03/2022

Rauman kaupungin kaavoitus pyytää lausuntoanne FereCenterin asemakaavamuutoksen (AK: 01-105) luonnosvaiheesta. Pyydämme lausuntoja saapuvaksi 5.1.2023 mennessä joko asiantuntijajärjestelmän kautta tai sähköpostiosoitteeseen kaavoitus@rauma.fi.
Asemakaavan aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa:
<https://eur03.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.rauma.fi%2F01-105-ferecenter%2F&data=05%7C01%7Cmiska.perkkio%40tukes.fi%7C5fdcdccc8f51472b866f08dac61cb4d9%7C7c14dfa4c0fc47259f0476a443deb095%7C0%7C0%7C638040123833269380%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjojMC4wLjAwMDAiLCJQIjojV2luMzliLCJBTil6Ik1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=khiiNyz93wmayNNmjGEBJTJBNDX9nN%2FEutQdkL9RLxk%3D&reserved=0>

Mikäli katsotte, että teillä ei ole lausuttavaa kaavasta, pyydämme ilmoittamaan siitä sähköpostitse.

Ystävällisin terveisin,
Rauman kaupungin kaavoitus

Jakelu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan.
Tämä viesti on lähetetty Rauman kaupungin dokumenttienhallintajärjestelmästä. Tähän viestiin ei voi vastata.

Jaakkola Mari

Lähtettäjä: Aro Jonna
Lähetetty: keskiviikko 14. joulukuuta 2022 16:15
Vastaanottaja: Kaavoitus
Aihe: RAUM/539/10.02.03/2022: Lausunto FereCenterin asemakaavamuutoksesta (AK: 01-105) luonnosvaiheesta

Hei!

Rauman kaupungin terveysuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa FereCenterin asemakaavamuutoksen (AK: 01-105) luonnosvaiheesta.

Terveisin
Jonna Aro

Jonna Aro
Terveystarkastaja
puh. 044 707 2943
jonna.aro@rauma.fi

RAUMAN KAUPUNKI
Ympäristöterveydenhuolto
Lensunkatu 9, 26100 RAUMA



Tiedoksi

Sähköpostiosoitteemme muuttuvat. Osoitteemme ovat 1.1.2023 alkaen muotoa etunimi.sukunimi@sakyla.fi

Ympäristöterveydenhuollon palveluista Raumalla vastaa 1.1.2023 alkaen Etelä-Satakunnan ympäristöterveydenhuolto, jonka toiminnasta vastaa Etelä-Satakunnan ympäristötoimisto.

Asemakaavamuutos Fere Center (AK 01-105)

Luonnosvaiheen mielipiteet ja lausunnot

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavaluonnos (AK 01-105) olivat nähtävillä Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa sekä internetissä 3.11. – 5.12.2022 välisen ajan.

Asemakaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä.

Viranomaislausunnot saatiin Satakuntaliitolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, ja Tekniseltä valiokunnalta.

Ympäristö- ja lupalautakunnalla, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla (Tukes) ja Rauman kaupungin terveydensuojeluviranomaisella ei ollut lausuttavaa.

Lausuntotiivistelmät ja kaavoittajan vastineet lausuntoihin

Varsinais-Suomen ELY-keskus

Yleistä

ELY-keskus ehdottaa harkittavaksi myös tontin 11 ottamista mukaan asemakaavan muutokseen. Lisäksi ELY-keskus näkisi tarpeellisenä selvittää kaavamerkintöjä lisäämällä kerrosluvun myös tontin 10 toiseen rakennusalaan.

ELY-keskus näkisi hyvänä, että kaavaluonnosta sen jatkokäsittelyssä täydennettäisiin määräyksillä, joilla rakentamista ohjattaisiin vähähiilisempään suuntaan.

Kauppa

ELY-keskus esittää kaavaan lisättäväksi myös suuryksiköiden lukumäärän. ELY-keskus näkee tarpeellisenä arvioida mitoituksen perusteita kaavaselostuksessa vielä tarkemmin huomioon ottaen mm. vaihemaakuntakaavan 2 suunnittelumääräykset ja kaupan kerrosalan jakautuminen eri alueille Raumalla.

Korttelialueen järjestelyt

ELY-keskus toteaa, että korttelialueen tehokkuusluku ($e=0.50$) on melko korkea, etenkin, jos rakentaminen keskittyy pääasiassa yhteen kerrokseen. Tontille on kaavaluonnoksessa mahdollistettu myös polttoaineen jakeluaseman sijoittaminen ja osoitettu melko pitkä ajoyhteys pysäköimispaikalle, josta on kulku myös naapuritontille. Rakennusoikeuden mahdollistama kerrosala vaatii kokonaan rakentuessaan myös huomattavan määrän pysäköintipaikkoja, joiden toteuttamiseen kaavaluonnokseen varattu pysäköimispaikka vaikuttaa pienehköltä. ELY-keskus ehdottaa näiden tilaa vaativien toimintojen takia harkittavaksi myös rakentamisen peittoluvun lisäämistä kaavakartalle.

ELY-keskus pitää hyvänä, että kaavassa on esitetty yleismääräyksiä mm. kaupunkikuvaan ja alueiden jäsennöintiin liittyen. Jäsennöinti on suotavaa paitsi kaupunkikuvan myös tontin sisäisen liikennöinnin turvallisuuden näkökulmasta. ELY-keskus näkisi kuitenkin tarpeellisenä, että edellä mainittujen tontin eri toimintojen (ml. myös mainoslaitteet, huoltoliikenne sekä tontin sisäiset kävelyn ja pyöräilyn alueet) sijoittumista ja toteuttamista ohjattaisiin tarkemmin.

ELY-keskus näkee hyvänä, että kaavaan on varattu luonnontilassa säilytettävä viherkaista tontin koilliskulmaan rivitalon suojaksi ja istutusalue tontin pohjoislaitaan. Niiden leventämistä ja istutusalueiden lisäämistä myös muualle tontin alueella voisi ELY-keskuksen näkemyksen mukaan harmita.

Pilaantuneet maat

Kaava-alueelle sijoittuu yksi Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) merkitty kohde osoitteessa Kairakatu 1. Kohde on entinen autokauppa/korjaamo (Rauman Autokeskus Oy), jonka paikalla toimii nykyisin Puuilo Oy. Kaavaselostuksen mukaan ko. rakennus on rakennettu vuonna 2021, mutta ilmakuvien perusteella alueella on ollut rakennus/rakennuksia jo aikaisemmin. ELY-keskuksen tiedossa ei ole, että alueella olisi tehty maaperäselvityksiä. Kaava-alueella tapahtuvan rakentamisen yhteydessä alueella mahdollisesti olevat pilaantuneet maa-ainekset on kuitenkin huomioitava. Rakentamis- ja kaivutöiden yhteydessä mahdollisesti poistettavien maa-ainejätteiden käsittelyssä on ensisijaisesti noudatettava Rauman kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen ohjeita tai määräyksiä.

Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelun osalta ei ole varsinaista huomautettavaa, mutta korttelialueen sisäisten viheralueiden säilyttämiseen ja lisäämiseen on hyvä kiinnittää huomiota.

Liikenne

Kaava-alue rajautuu Rauman satamaan johtavaan valtatiehen 12 ja pohjoisessa Kairakatuun. Kaupunki on käynnistänyt asemakaavamuutoksen kaava-alueeseen rajautuen myös laajemmalla alueella Kairakadun ja valtatiehen 8 itäpuolella sijaitsevan Metallitien ympäristössä. Kairakadun ja Metallitien alueen asemakaavamuutoksen tavoitteena on alueen kehittäminen paljon tilaa vaativan erikoiskaupan alueeksi.

Valtatielle 8 on laadinnassa yleissuunnitelma välin Eurajoki – Rauma nelikaistaistamiseen liittyen. Yleissuunnitelman suunnittelualueeseen kuuluu valtateiden 8 ja 12 eritasoliittymä, ja sen yhteydessä laaditaan ympäristövaikutusten arviointi. ELY-keskus toteaa, että liikenteen sujuvuudesta on hyvä varmistua kaava-aluetta laajemmalla alueella, jolla muutoksia maankäyttöön on suunnitteilla. Kaava-alueen vaikutusalueelle sijoittuvan Kairakadun ja valtatiehen 12(Hakunintien) risteysalueen toimivuutta on mahdollista arvioida selvittämällä Kairakadun liikennemäärää ja siihen maankäytön

muutoksesta aiheutuva liikenteen lisäys. Lisääntyvän liikenteen osalta on myös hyvä selvittää vaikutukset kaikkiin liikennemuotoihin ja liikenneturvallisuuteen.

Kaavan vaikutukset

ELY-keskus esittää kaavan vaikutusten arvioita vielä täydennettäviksi etenkin ilmastovaikutusten sekä liikennevaikutusten osalta. Liikenteen osalta kaavaselostuksessa on todettu, että liikenteen lisääntyminen aiheuttaa haasteita lähialueen liikenteen solmukohtiin. Kaavaluonnos mahdollistaa mm. polttoaineen jakeluaseman, jolla on huomattava liikennevaikutus. Liikennevaikutuksia on siten syytä arvioida tarkemmin, kuten edellä kohdassa ”liikenne” on todettu. Myös kaupallisten vaikutusten arviointia olisi hyvä täsmentää, etenkin Vanhaan Raumaan kohdistuvien vaikutusten osalta.

Tekninen huomio

ELY-keskus toteaa, että merkinnän ”kl80 %” selitys näyttäisi puuttuvan kaavakartalta.

Kaavoituksen vastine

Tontti 11 tulee ottaa mukaan kaavamuutokseen, jotta voidaan selkeyttää alueen kaupallista mitoittamista ja määräyksiä. Samalla voidaan ohjata mahdollisen polttoaineen jakelupisteen sijoittumista.

Kaava-alueella on useita erilaisia toimintoja ja rakennuksia ja myös pysäköintialueet sijoittuvat eri puolille. Tarkkojen rakennusalojen, pysäköintialueiden ja muiden toimintojen rajaaminen kaavassa rajoittaa tarpeettomasti alueen kehittämistä nyt ja tulevaisuudessa, kun alue vähitellen kehittyy ja uusiutuu. Väljä rakennusala ja mahdollisuus rakentaa kahteen kerrokseen mahdollistaa alueen kehittämisen maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Pysäköintinormin edellyttämät pysäköintipaikat on tarkoituksenmukaista sijoittaa rakennusten ja toimintojen yhteyteen, osittain myös rakennusaloille, joten niille ei tule osoittaa erillistä aluetta.

Vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismäärä on tarpeen määritellä kaavamääräyksellä, mutta paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikköjen lukumäärän osoittaminen ei ole tarkoituksenmukaista. Liiketilaille osoitettu rakennusoikeus rajoittaa riittävästi kaupallisia vaikutuksia ja tilaa vaativassa kaupassa suuryksiköiden lukumäärä ei ole merkittävä. Esimerkiksi Fere Centerin alueella, tontilla 1-116-10 ei ole yhtään suuryksikköä ja liikerakentamisen jäljellä oleva rakennusoikeus mahdollistaa enintään yhden tiva-suuryksikön rakentamisen.

Vaihemaakuntakaavassa 2 määriteltyä keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeiden vähittäiskaupan enimmäismitoitusta ohjaa vaihemaakuntakaavaa 2 tarkemmin yleiskaava, osayleiskaava sekä niiden yhteydessä tehdyt kaupalliset selvitykset.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 jälkeen Raumalla on toteutettu maakuntakaavan keskustarajauksen ulkopuolella uusia liiketiloja noin 8 000k-m² ja ne sijoittuvat Fere Centerin alueelle. Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeiden vähittäiskaupan yhteenlaskettu nykyinen kerrosala-arvio on noin 70 000k-m². Vaihemaakuntakaavassa 2 esitetty enimmäismitoitus vuodelle 2035 on Rauman osalta 113 000 km².

Vähittäiskaupan palvelut ovat keskittyneet Rauman keskusta. Kauppapalveluiden ytimen muodostavat Vanha Rauma ja Tarvonsaaren alue, johon kauppapalvelut ovat aikanaan laajentuneet Kanaalin yli länteen. Raumalla myös hypermarketalue sijoittuu ydinkeskustan läheisyyteen ja on hyvin saavutettavissa myös kävellen.

Kaupallisessa selvityksessä Kairakatu-Metallitien alue on määritelty suuryksikköalueeksi. Kaupallisen selvityksen mukaan suuryksikköalueiden liiketilojen painopiste tulee olla mahdollisimman lähellä keskustaa kuitenkin niin, että keskustahakuinen erikoistavarakauppa sijoittuu pääasiassa keskustaan. Suuryksikköalueella liiketilojen painopiste on siis juuri FereCenterin alueella ja tavoitteena onkin alueen tehokas käyttö osayleiskaavan mukaisesti. Kauppanohjauksella ja määräyksillä varmistetaan, että ei aiheuteta haittaa keskustan kehittämiselle ja erityisesti Vanhan Rauman kaupalliselle tarjonnalle.

Kaava-alue sijaitsee yhdyskuntarakenteellisesti hyvässä paikassa, keskustan läheisyydessä ja hyvien liikenneyhteyksien varrella. Toisaalta valtatie 12 erottaa alueen hypermarketalueesta ja ydinkeskustasta ja valtatie aiheuttaa myös haasteita liikenteeseen.

Asemakaavamuutoksella ei lisätä alueen rakennusoikeutta vaan tarkennetaan osittain rakentuneen alueen jäsentymistä ja rakennusalan rajautumista. Kaavamuutos ei siis varsinaisesti vaikuta liikennemääriin. Rakennusoikeutta tällä hetkellä jäljellä vajaa 7 000k-m², josta liiketilana on mahdollista käyttää alle 6 000k-m². Liikennemääriin tulevaisuudessa vaikuttaa myös se, että liiketilana on rajattu, sillä se ei voi olla keskustahakuista erikoistavarakauppaa eikä päivittäistavarakauppaa. Alu-

eelle on rakennusoikeuden perusteella mahdollista sijoittaa vielä yksi paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikkö, mutta senkin liikenteelliset vaikutukset riippuvat yksikön koosta ja erityisesti siitä, minkä alan suuryksiköstä on kyse.

Liikenteeseen vaikuttavat Fere Centerin lisäksi koko Kairakatu-Metallitie-alueen maankäyttö ja liikennemäärät. Haasteellisin kohta on Kairakadun ja valtatie 12/Hakunintien liittymä, jonka kehittäminen on hankalaa korkeuserojen, ratasillan, risteysalueen läheisyyden vuoksi; tilaa esimerkiksi liikenteen ohjaukselle ja liittymiskaistoille on vaikea löytää. Erityisesti Kairakadulta vasemmalle kääntyminen on hankalaa. Alueella pystytään kuitenkin hyödyntämään olemassa olevia katuverkkoa; liikenne ohjautuu myös muihin suuntiin ja muille väylille.

Alueella on toimiva kevyenliikenteen verkosto ja Fere Centerin alueen täydentyminen ja lisääntyvä liikenne eivät vaikuta verkoston toimivuuteen tai liikenneturvallisuuteen. Valtatieympäristössä on toteutettu useita alikulkuja, eritasoratkaisuja ja liikennevaloristeyksiä, mitkä kaikki lisäävät liikenneturvallisuutta. Aluetta on mahdollista lähestyä monesta suunnasta liikenneturvallisesti.

Alueen sisäisiin kevyenliikenteen yhteyksiin ja liikenneturvallisuuteen on syytä kiinnittää erityistä huomiota. Kaavan yleismääräyksiin onkin tarpeen lisätä määräyksiä korttelialueen liikenneyhteyksien, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn kulkuyhteyksien järjestämisestä liikenneturvallisesti ja selkeästi.

Kaavaehdotuksessa on tarpeen tarkentaa kaavamääräyksiä ja puuttuva kaavamerkinnän kl80% selitys on syytä lisätä kaavakartalle. Kaavaan on syytä lisätä myös maantasokerroksessa käytettävän rakennusoikeuden enimmäisosuus ja kerrosluku on selvyiden vuoksi tarpeen merkitä jokaiselle rakennusalalle.

Kaavassa on tarpeen antaa määräyksiä maaperän mahdollisesta pilaantumisesta alueilla, joilla on ollut pilaantumista aiheuttavia toimintoja.

Kaavan yleismääräyksiin on syytä lisätä määräyksiä korttelialueen sisäisistä istutusalueista ja mm. pysäköintialueiden jäsenöinnistä, alueen sisäisestä liikenteestä (huoltoliikenne, kävely ja polku-pyöräily) ja mainoslaitteista sekä määräyksiä, joilla rakentamista ohjataan vähähiilisempään suuntaan.

Kaavaselostuksessa on syytä arvioida liikenteen ja kaupan mitoituksen perusteita vielä nykyistä tarkemmin ottaen huomioon mm. vaihemaakuntakaavan 2 suunnittelumääräykset ja kaupan kerrosalan jakautuminen eri alueille Raumalla. Myös selostuksen vaikutusten arviointia on syytä täydentää liikenteen (kaikki liikennemuodot), kaupan ja ilmastovaikutusten osalta.

Satakuntaliitto

Satakuntaliitto kiittää Rauman kaupunkia lausuntopyynnöstä koskien FereCenterin asemakaavamuutoksen luonnosta ja toteaa, että alueella voimassa oleva 2.3.2015 hyväksytty oikeusvaikutteinen Rauman keskustan osayleiskaavan muutos ja laajennus ohjaa asemakaavamuutoksen suunnittelua. Vaikka asemakaavan muutosluonnoksessa osoitettu kaupan mitoitus ei muutu voimassa olevasta asemakaavasta ja ratkaisu on pääpiirteissään oikeusvaikutteisen Rauman keskustan osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen (hyv. 2.3.2015) tavoitteiden mukainen, suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että kaupan palveluverkkoa käsittelevä Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on laadittu alueella voimassa olevaa asemakaavaa (hyv. 30.10.2017) myöhemmin.

Satakuntaliitto pitää hyvänä, että FereCenterin asemakaavan muutosta laadittaessa on käytettävissä päivitetty kaupallinen selvitys. Rauman kaupan alueiden suunnittelun tueksi olisi hyvä tehdä tarkastelu Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 esitetyn keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeiden vähittäiskaupan yhteenlasketun kerrosalan enimmäismitoituksen (113 000 km²) jakautumisesta.

Asemakaavan muutosluonnoksen yleisissä määräyksissä on maininta kaupungin sisääntuloväylän varrella sijaitsevan alueen kaupunkikuvallisen ilmeen huomioimisesta. Kaupunkikuvallisena kysymyksenä Satakuntaliitto kiinnittää myös huomion suunnittelualueen rajautumiseen Rauman keskustan osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen (Vanha Rauma, hyv. 27.8.2018) osayleiskaavassa osoitettuun Vanhan Rauman suojavyöhykkeeseen. Valtatien 12 varren kortteliosuudella ja erityisesti Hakunintien risteyskohdalla olisi syytä tutkia asemakaavamuutoksen jatkokehittelyn yhteydessä keinoja, jolla voisi huomioida nykyistä paremmin suurmyymäläalueen kaupunkikuvallista siirtymää suojavyöhykkeeseen kuuluvien Valtatien 12 eteläpuolella sijaitsevien maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen suuntaan.

Teknisenä kommenttina Satakuntaliitto toteaa, että kaavakartalla asemakaavamuutoksen suunnitelualueetta ympäröivän alueen kaavamerkinnot on tarkoituksenmukaista tuoda näkyviin, varsinkin kun liittymisellä naapurialueisiin on merkitystä arvioidessa asemakaavamuutoksen vaikutuksia. Lisäksi asemakaavan muutosluonnoksen kaavakartalta puuttuu kaavaselostuksessa 4.2 mainittu merkintä, jolla osoitetaan kuinka suurta osuutta tontin rakennusoikeudesta voidaan käyttää liikeilojen rakentamiseen.

Kaavoituksen vastine

Asemakaavamuutoksessa rakennusoikeus pysyy samana, joten nykyiseen kaavaan verrattuna asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä kaupallisia vaikutuksia.

Vaihemaakuntakaavassa 2 määriteltyä keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeiden vähittäiskaupan enimmäismitoitusta ohjaa vaihemaakuntakaava 2 määräksiä tarkemmin yleiskaava, osayleiskaava sekä niiden yhteydessä tehdyt kaupalliset selvitykset.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 jälkeen Raumalla on toteutettu maakuntakaavan keskustarajauksen ulkopuolella uusia liiketiloja noin 8 000k-m² ja ne sijoittuvat Fere Centerin alueelle. Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeiden vähittäiskaupan yhteenlaskettu nykyinen kerrosala-arvio on noin 70 000k-m². Vaihemaakuntakaavassa 2 esitetty enimmäismitoitus vuodelle 2035 on Rauman osalta 113 000 km².

Vähittäiskaupan palvelut ovat keskittyneet Rauman keskusta. Kauppapalveluiden ytimen muodostavat Vanha Rauma ja Tarvonsaaren alue. Raumalla myös hypermarketalue sijoittuu ydinkeskustan läheisyyteen ja on hyvin saavutettavissa myös kävellen.

Raumalla liiketilaa on mahdollista lisätä lähinnä ydinkeskustassa, maakuntakaavan keskustatoimintojen alueella ja Kairakatu-Metallitien alueella.

Kaupallisessa selvityksessä Kairakatu-Metallitien alue on määritelty suuryksikköalueeksi. Kaupallisen selvityksen mukaan suuryksikköalueiden liiketilojen painopiste tulee olla mahdollisimman lähellä keskustaa kuitenkin niin, että keskustahakuinen erikoistavarakauppa sijoittuu pääasiassa

keskustaan. Suuryksikköalueella liiketilojen painopiste on siis juuri Fere Centerin alueella ja tavoitteena onkin alueen tehokas käyttö osayleiskaavan mukaisesti. Kaupanohjauksella ja määräyksillä varmistetaan, että ei aiheuteta haittaa keskustan kehittämiselle ja erityisesti Vanhan Rauman kaupalliselle tarjonnalle.

Kaupunkikuvallista ohjausta on syytä tarkentaa Vanhan Rauman suojavyöhykkeen sekä maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen läheisyydessä.

Kaavakartan merkintöjä tulee tarkentaa ja puuttuva merkintöjen selitys lisätä kaavakartalle.

Tekninen valiokunta

Teknisellä valiokunnalla ei ollut kaavaluonnoksesta huomautettavaa.

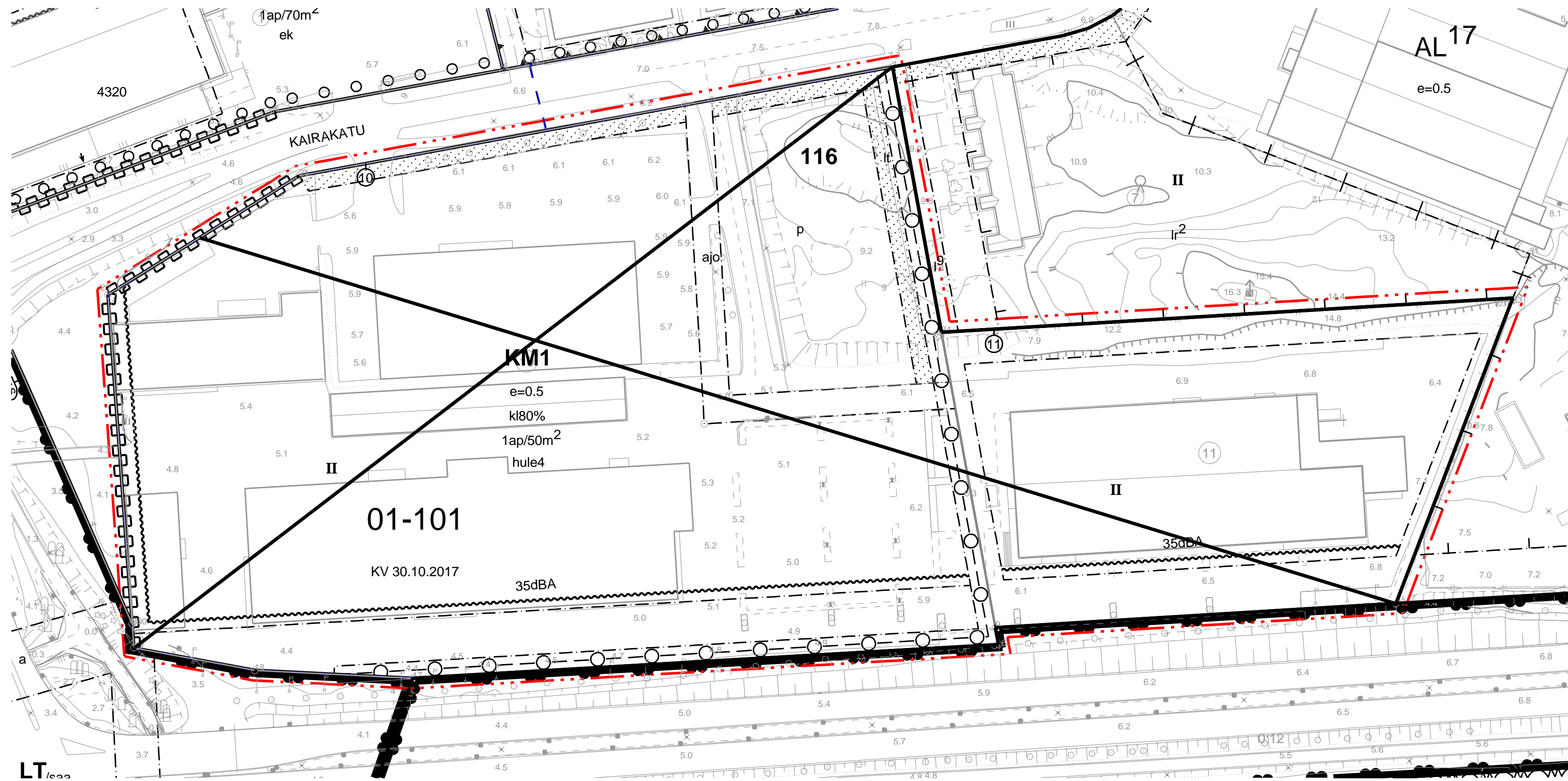
Kaavoituksen vastine

Ei kommentoitavaa lausuntoon.

HAVAINNEKUVA





POISTETTAVA KAAVA



Poistettavia asemakaavamääräyksiä ja -merkintöhä

KM1

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa yhden enintään 5 000k-m² suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksiköitä, toimistotiloja, varastotiloja, polttoaineen jakeluaseman sekä palvelun tiloja. Alueelle saa sijoittaa enintään 400k-m² päivittäistavarakauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa suuryksikön lisäksi keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

-  3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
-  Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

RAUMAN KAUPUNKI		TEKNINEN VIRASTO / KAAVOITUS			
		POISTUVA ASEMAKAAVA FereCenter			
		KAUPUNGINHALLITUS	KAUPUNGINVALTUUSTO	YMPÄRISTÖKESKUS	VOMAAINTILO
SULANNITTELUA			PIRTÄJÄ		PAM/AYS
POHUKARITTA ON JHS185 2.5.2014 MUKANEN					
TÄMÄ KARTTA ON OLLUT NÄHTÄVILLÄ RAUMAN KAUPUNGIN TEKNISISSÄ VIRASTOSSA					
TÄMÄ KARTTA ON RAUMAN KAUPUNGINVALTUUSTON / KAUPUNGINHALLITUKSEN					KAAVATUNNUS
PÄÄTÖKSEN / 5 MUKANEN KAUPUNGINSIHTTEERI / KAUPUNGINLAKIMIES					01-105