



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 29.3.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutoksella järjestellään Tikkalan alueen käyttöä mm. seuraavasti: mahdollistetaan asuinrakentaminen Lonsin vanhalla urheilukentällä ja Yrittäjäinvaheen varrella, osoitetaan Tikkalan ja Rauma-Repolantien katualueet, edelleen osoitetaan suojaviher- ja lähivirkistysalueet, muutetaan alueen käyttötarkoituksimerkintöjä alueen käyttöön paremmin soveltuviksi sekä annetaan alueen arvorakennuksille suojelumerkinnät.



Kuva. Kaava-alue on rajattu punaisella viivalla.

Asemakaavan muutos koskee:

Rauman kaupungin 4 kaupunginosan kortteleita 421 (osa) ja 488 (osa) sekä katu-, lähivirkistys- ja leikkikenttäalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Rauman kaupungin 4. kaupunginosan korttelit 421 (osa), 488 (osa), 453, 454, 455 ja 456 sekä katu-, suojaviher-, lähivirkistys- ja puistoalueet.

Sitova tonttijako:

(684-) 4-421-58, 4-453-1, 4-454-1...13, 4-455-1...7, 4-456-1 ja 2, 4-488-6...10

Kaavan laatija:

Rauman kaupungin Tekninen toimiala / Kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Jouni Mäkinen

Kanalinranta 3

26100 Rauma

Puh. (02) 834 3665

Vireille tulo: Kuulutus 4.4.2019

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto __.__.2021, __

Sisällysluettelo:

Sisällysluettelo:

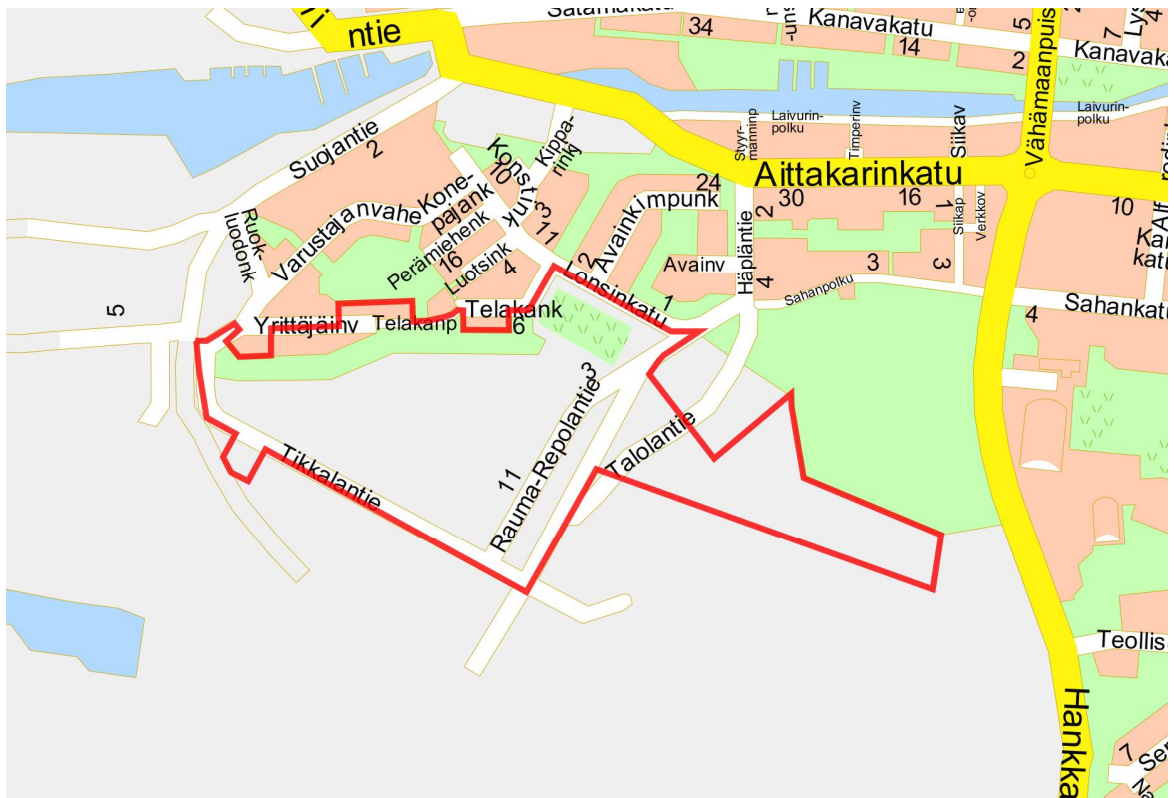
Tiivistelmä.....	4
1 Lähtökohdat.....	9
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	9
1.1.1 Alueen yleiskuvaus	9
1.1.2 Luonnonympäristö	9
1.1.3 Rakennettu ympäristö	10
1.1.4 Ympäristöhäiriöt.....	15
1.1.5 Maanomistus	16
1.2 Suunnittelutilanne	17
1.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	17
1.2.2 Maakuntakaava	17
1.2.3 Yleiskaava	18
1.2.4 Asemakaava.....	19
1.2.5 Hakemistokartta.....	21
1.2.6 Rakennusjärjestys.....	21
1.2.7 Pohjakartta.....	21
2. Asemakaavan muutoksen tavoitteet	22
2.1 Yleiset tavoitteet.....	22
2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	22
2.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen.....	24
3. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden arviointi	25
3.1 Viitesuunnittelu kaavaluonnoksen pohjaksi.....	25
3.2 0-vaihtoehto	26
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	27
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	27
4.2 Suunnittelun vaiheet,	27
Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	27
Aloitussvaihe	27
Luonnosvaihe	27
Ehdotusvaihe.....	28
Hyväksyminen	28
5 Asemakaavan kuvaus.....	29
5.1 Kaavan rakenne	29
5.2 Aluevaraukset.....	29
Korttelialueet.....	29
Muut alueet.....	34
5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	35
5.4 Nimistö	36
6 Kaavan vaikutukset.....	37
6.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta	38
6.2 Vaikutukset liikenteeseen / muutoksen suunta.....	38
6.3 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen / muutoksen suunta	39
6.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin / muutoksen suunta	39
6.5 Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta.....	40
6.6 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön / muutoksen suunta.....	42
6.7 Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin / muutoksen suunta	44
7 Asemakaavan toteutus	45

Liiteasiakirjat:

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

Muu valmisteluaineisto, suunnitelmat ja selvitykset:

- Rauman Tikkalan asemakaava-alueen rakennusinventointi; Satakunnan Museo 2019
- Rauman Tikkalan luontoselvitys; Ahlman Group 2019
- Tikkalan alueen asemakaavan turvallisuustarkastelu suuronnettomuusnäkökulmasta; Gaia Consulting Oy:tä, 2020
- Ympäristömeluselvitys; Promethor 2021, valmisteilla



Kuva. Kaava-alueen sijainti (punainen rajaviiva).

Tiivistelmä

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Kaava-alue sijaitsee UPM:n tehdasalueen yhteydessä pääosin Tikkalantien pohjoispuolella n. 1.5 kilometriä kaupungin keskustasta länsi – lounaaseen. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 33,7 hehtaaria.

Kaava-alueeseen sisältyy mm. arvokasta kulttuurimaisemaa, lähes luonnontilaisia kalliomäkiä, laaja pysäköintikenttä ja korttelin sisäisinä kulkuyhteyksinä olevia teitä. Tikkalan alue on rakennuskannaltaan yhtenäinen ja maisemaltaan puistomainen ja edustava. Alueen rakennukset ovat pääosin rakennettu 1900-luvun alkupuoliskolla. Alueen rakennushistoria on kiinteä osa Rauman teollistumisen historiaa. Rauma-Repolan ent. asuntoalue onkin maakuntakaavaan merkitty maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi.

Alueen sijainti vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeellä (konsultointivyöhyke) sekä maanalaisten luolastojen läheisyydessä ja osin päällä ovat alueen erityisominaisuuksia, jotka tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa.

Alueen maanomistajia ovat UPM Kymmene Oyj ja Rauman kaupunki.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa Tikkalan alueen asemakaavaa rakennusten käyttötarkoituksiin paremmin soveltuvaksi ja turvata alueella sijaitsevien toimintojen toiminta ja kehittyminen sekä tukea viereisen Seaside Industry Parkin elinvoimaisuutta. Hakijan tavoitteena on lisäksi sijoittaa asumista Yrittäjäinvaheen ja Lonsinkadun varrelle.

Kaavoitustyön tavoitteena on jäsennöidä alueen toimintoja, mm. tarvittaessa osoittaa alueen sisäisiä kulkuyhteyksiä katualueiksi. Kaavavalmistelussa otetaan huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot sekä luonto- ja maisema-arvot. Edelleen tavoitteena on varmistaa kaava-alueen työntekijöiden, vierailijoiden ja tulevien asukkaiden turvallisuus.

Kaavaprosessin tähänastiset vaiheet

UPM-Kymmene Oyj on pyytänyt Rauman kaupunkia muuttamaan Tikkalan alueen asemakaavaa 3.10.2018 päivätyllä kaavamuutosanomuksella. Rauman kaupunginhalli-

tuksen kaavoitusjaosto on 23.10.2018 (KVJ 111 §) päättänyt, että Tikkalan alueen asemakaavan muutokseen ryhdytään. Sopimus Tikkalan alueen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä Rauman kaupungin ja UPM Kymmene Oyj:n välillä on tehty 17.1.2019.

Kaavatyöstä on tiedotettu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituskatsauksessa. Kaavoituskatsauksesta on lisäksi kuulutettu 4.4.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 20.5.2019.

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto päätti asettaa asemakaavamuutoksen luonnoksena nähtäville __.__.2021 (__ §). Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä __.__.2021. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta ei jätetty/jätetiin __kpl kirjallisia mielipiteitä.

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

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto hyväksyi lausuntoihin laaditut vastineet kokouksessaan __.__.20__ (KVJ __ §).

Kaavoitusjaosto päätti __.__.20__ (KVJ __ §) kokouksessaan Tikkalan alueen asemakaavamuutoksen ehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Tikkalan alueen asemakaavamuutos oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti __.__.20__. Nähtävillä olon aikana kaavasta ei jätetty/jätetiin __kpl kirjallisia muistutuksia.

Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksella jaotellaan alue toimintojensa mukaisiksi kortteli- suojaviher- virkistys- ja katualueiksi. Kaavavalmistelussa on ollut keskeistä tunnistaa alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävä luonne osana Rauman teollistumisen historiaa ja uudisrakentamisen sovittaminen tähän kontekstiin. Edelleen keskeistä on ollut teollisuudesta

johtuvan melun ja suuronnettomuusvaaran huomioon ottaminen sekä alueella jo toiminnassa olevien toimintojen jatkumisen turvaaminen ja kehittäminen em. edellytyksin.

Korttelialueet

Rauma-Repolantien ja Tikkalantien varrella sijaitsevat Tikkala, Johtola, Johtolan edustussauna, Norjala, Kivelä, Sampaanlinna sekä Talolan asuinalueen kupeessa sijaitsevat Haapala ja Tuomela saavat käyttötarkoituksmerkinnäkseen toimitilarakennusten korttelialue (KTY). Samoin KTY-korttelialueeksi merkitään puretun työterveysaseman alue ja tehdasalueen pysäköintikentän pohjoisosa, jolle osoitetaan 2500 kem² rakennusoikeus korkeintaan IV-kerroksiselle uudisrakennukselle.

Vanhoille Harjulan, Päivölän, Tapiolan, Honkalan ja Töyrylän virkailijoiden asunnolle muodostettavat tontit merkitään toimitilarakennusten ja majoitusta palvelevien rakennusten korttelialueeksi (KTY3). Näille tonteille on annettu pieni lisärakentamismahdollisuus talousrakennuksille nykyisen talousrakennusrivin yhteyteen.

Lonsin urheilukentän alue osoitetaan asemakaavan muutoksessa asuinrakentamiselle: neljälle erillispientalo- (AO) ja kolmelle asuinpientalotontille (AP). Tonttitehokkuusluvuksi on asuinpientalotonteille määritetty $e=0,30$ ja erillispientalotonteille $e=0,25$.

Yrittäjäinvaheen varrella ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueet kaavoitetaan nyt asumiselle siten, että kadun pohjoispuolelle syntyy viiden tontin muodostama erillispientalojen korttelialue (AO) ja kadun eteläpuolelle asuinpientalojen korttelialue (AP). Tällä alueella tonttitehokkuusluvuksi on asuinpientalotonteille määritetty $e=0,27$ ja erillispientalotonteille $e=0,25$.

Johtolan ja Norjalan rakennusten väliin jää mm. kaksi tenniskenttää sisältävä alue, joka osoitetaan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten alueeksi (YU).

Tehdasalueen pysäköintikentän eteläosa sinne johtavine ajoreitteineen merkitään autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Kaavamuutoksen myötä supistuvalla pysäköintialueelle mahtuu yli 100 autopaikkaa, minkä UPM on ilmoittanut pysäköintitarpeekseen. Autopaikkojen korttelialue toimii myös ajoreittinä Rauma-Repolantien varrella sijaitseville vanhoille virkamiesasunnoille muodostettaville tonteille saavuttaessa. Pysäköintikentän luoteispuolella kulkeva päällystämätön polku merkitään yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi alueen osaksi, jolla tontille/ rakennuspaikalle ajo on sallittu

(pp/t). Myös Tikkalan juhlatilan edustalle osoitetaan LPA-korttelialue, jonka kautta on ajoyhteys Martinkarin suojaviheralueella sijaitsevalle helikopterikentälle.

Alueen vanhat rakennukset edustavat hienosti aikansa rakennustapaa ja niille on kaavassa annettu suojelumerkinnyt. Yhteensä 20 rakennusta saa asemakaavan muutoksen myötä suojelumerkinnyt.

Kaavaan yleismääräyksessä on suuronnettomuusnäkökulmasta tehdyn turvallisuustarkastelun pohjalta annettu turvallisuutta koskevat määräykset korttelialueille. Yleismääräyksellä on myös rajoitettu maalämpökaivojen poraamismahdollisuutta.

Kadut, suojaviher- ja virkistysalueet

Tikkalantie ja Rauma-Repolantie osoitetaan katualueiksi. Rauma-Repolantie merkitään nyt tehdasalueen pysäköintikentän itäpuolelle. Tikkalantietä reunustavat näyttävät lehmusrivistöt, jotka ovat myös kaavaan merkitty säilytettäväksi puuriveiksi. Samoin Rauma-Repolantien itäisivustalle on merkitty säilytettävä puurivi.

Kaava mahdollistaa Yrittäjäinvaheen rakentamisen aina Telakankadulle asti, jolloin Yrittäjäinvaheen uusille asuintonteille voidaan ajaa myös autoilla suoraan keskustan suunnasta.

Tehdasalueen läheisyydestä johtuen kaksi viheralueiksi jäävää aluetta merkitään suojaviheralueiksi muodostaen näin Martinkarin- ja Hankkarin suojaviheralueet. Luontoselvityksen mukaisesti suojaviheralueille on rajattu alueen osat, joilla sijaitsee mahdollinen metsälain mukainen erityisen arvokas elinympäristö. Aluetta tulee hoitaa niin, että sen ominaispiirteet säilyvät (sl3).

Rauma-Repolantien pohjoispään varrelle muodostuu kaksi pienehköä lähivirkistysaluetta (VL), jotka nimetään Lukonpuistoksi ja Repolanpuistoksi. Rauman Lukko on voittanut Lonsin kentällä, joka tunnetaan myös nimillä Tehtaan kenttä ja Lukon kenttä, ensimmäisen miesten SM-mitalinsa, vuoden 1961 hopean. Telakankadun varrella sen eteläpuolella oleva leikkikenttä sijaitsee leikkipuistoksi (VK) merkityllä alueella.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Rauman kaupungin ja UPM Kymmene Oyj:n välistä maankäytösopimusta. Asemakaavan saatua lainvoiman mm. Tikkalantien ja

Rauma-Repolantien kunnossapitovastuu siirtyy kaupungille. Asemakaavan toteuttaminen alkanee Lonsin kentän uuden pientaloalueen vaiheittaisella rakentamisella.

Alueen kortteleiden uudis- ja korjausrakentamista ohjaavat rakentamistapaohjeet ohjaavat myös mm. puuston hoitoa ja tonttien aitaamista. Ohjeiden tavoitteena on rakennusten ja ympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden ominaispiirteiden säilyttäminen, uudisrakentamisen sovittaminen kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen ympäristöön sekä turvallisuusnäkökohtien ja alueen maanalaisten tilojen huomioon ottaminen tulevassa rakentamisessa.

1 Lähtökohdat

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue alue sijaitsee UPM Kymmenen Rauman tehtaiden välittömässä läheisyydessä Rauma-Repolantien ja Tikkalantien varrella ja on laajuudeltaan n 33,7 ha. Tikkalan alue on rakennuskannaltaan yhtenäinen ja maisemaltaan puistomainen ja edustava. Rauma-Repolan ent. asuntoalue on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevat Lonsin ja Talolan yhtenäiset puutaloalueet, jotka kertovat mm. metsäyhtiön työväen asuinhistoriasta. Myös Telakka, Sinisaaren kerrostaloalue ja Äijänsuon urheilualue ovat lähietäisyydellä.

1.1.2 Luonnonympäristö

Alueelle on laadittu luontoselvitys (Ahlman Group Oy) vuonna 2019. Raportti sisälsi liito-oravaselvityksen, pesimälinnustoselvityksen ja kasvillisuusselvityksen. Seuraavana on lainauksia luontoselvityksestä:

Liito-orava

Tikkalan tutkimusalueelta ei löydetty lainkaan liito-oravan jätöksiä, eikä soveliaasta elinympäristöä ole alueella kuin hyvin pienialaisesti. Liito-oravan vanhoja reviirejä ei myöskään tunneta paikalta (Varsinais-Suomen ELY-keskus 2019).

Linnusto

Tikkalan pesimälinnusto on hyvin tavanomaista, eikä pesimätiheys ole erityisen korkea. Suurin osa lajistosta edustaa Suomen yleisintä ja runsaslukuisinta linnustoa, kuten peippo, pajulintu ja rastaat. Huomionarvoisia lajeja löydettiin vain kaksi: leppälintu ja viherpeippo.

Kasvillisuus

Tikkalan tutkimusalueelta löydettiin neljä metsälain 10 § mukaista arvokasta kasvillisuuskohdetta, joista kaksi koskevat kalliomänniköitä ja kaksi lehtolaikkuja (ks. arvokkaat kasvillisuuskohteet. Kuvia ei ole Metsäkeskuksen aineistoissa (Metsäkeskus 2019), mutta ne ovat kuitenkin metsälain mukaisia kohteita, jotka tulee huomioida asi-

anmukaisesti maankäytön suunnittelussa. Muilta osin ei löydetty sellaisia luontoarvoja, joiden mukaan voidaan antaa erityisiä maankäyttösuosituksia. Itäosan kallioaluetta suositetaan kuitenkin säilytettävän ennallaan mahdollisimman laajasti.

Rajaukselta löydettiin yhteensä 188 putkilokasvilajia, mikä on kohtalainen lukema. Yksikään laji ei ole uhanalainen tai muuten huomionarvoinen. Tutkimusalueelta ei myöskään tunneta vanhoja havaintoja uhanalaislajistosta (Varsinais-Suomen ELY-keskus 2019)



Kuva. Tikkanen alueen arvokkaat kasvillisuuskohteet:

1. Tuore keskiravinteinen lehto, Metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (rehevät lehtolaikut).
2. Kalliomännikkö, Metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (vähätuottoiset kitu- ja joutomaan elinympäristöt).
3. Tuore keskiravinteinen lehto, Metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (rehevät lehtolaikut).
4. Kalliomännikkö, Metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (vähätuottoiset kitu- ja joutomaan elinympäristöt).

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

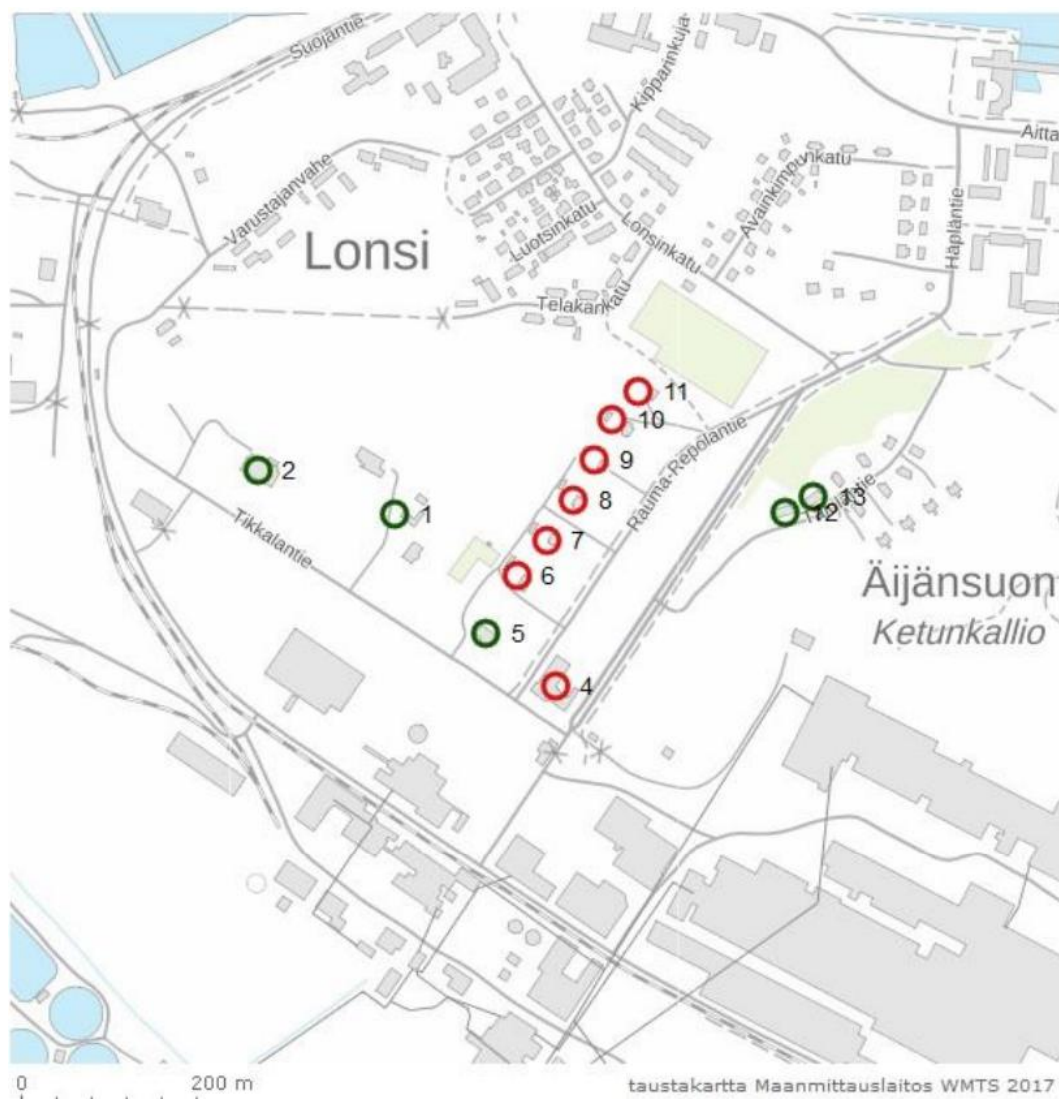
Rauma-Repolan ent. asuntoalue on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

Kaava-alueelle on laadittu rakennusinventointi (Satakunnan Museo 2019), jossa alueen rakennukset on inventoitu. Alla olevassa suunnittelualueen kuvauksessa on osin lainattu alueen rakennusinventointiraportin alueluonnehdintaa:

Tikkalan kaava-alueen keskellä on laaja pysäköintikenttä, jonka päässä sijaitsee tehtaantien entinen keskuskonttori Sampaanlinna vuodelta 1938. Rauma-Repolantietä reunustavat puistolehmuksista ja pylväshaavoista muodostuvat puurivit. Pysäköintialueen länsipuolella on puistomainen alue, jonne sijoittuvat entisen Rauma-Repolan (Rauma Wood Ltd, Rauma-Raahe Oy) pääosin 1930 - 40-lukujen vaihteessa rakennetut ylempien virkailijoiden ja insinöörien asuinrakennukset.

Rauma-Repolantien päästä länteen kääntyy lehmuskujan reunustama Tikkalantie, jonka varrella sijaitsevat 1910-luvulla rakennetut entiset tehtaanjohtajien asunnot Norjala ja Johtola, sekä entinen virkailijaruokala nykyinen juhlatila Tikkala 1960-luvulta. Pysäköintialueen itäreunalta lähtee Talolantie, jonka varrella sijaitsee kaksi 1940-luvulla rakennettua kahden perheen taloa, joista toinen toimii tällä hetkellä päiväkotina ja toinen urheiluseuran toimistotilana. Pysäköintialueelle tultaessa tien länsipuolella sijaitsee 1930-luvulla perustettu urheilukenttä eli ns. Tehtaan kenttä, joka on nykyisin joutomaa. Tässä kaavatyössä kenttää kutsutaan jatkossa Lonsin kentäksi.

Johtolan ja Norjalan välisessä puistossa on kaksi edelleen käytössä olevaa, niin ikään 1930-luvulla perustettua tenniskenttää.



- A - suojeltava kohde
 ● B - lievemmin suojeltava kohde

A - suojeltavat kohteet

- 1 Johtola
- 2 Tikkala/Juhlahovi
- 5 Norjala
- 12 Haapala/Rauma-Repolan lastentarha
- 13 Tuomela/Pallo-lirojen toimisto

B - lievemmin suojeltavat kohteet

- 4 Sampaanlinna/keskuskonttori
- 6 Kivelä
- 7 Tapiola
- 8 Päivölä
- 9 Harjula
- 10 Honkala
- 11 Töyrylä

Kuva. Satakunnan Museon Tikkalan alueen inventointiraportin karttaliite, josta ilmenee rakennusten nimet ja suojelutarve.

Liikennealueet

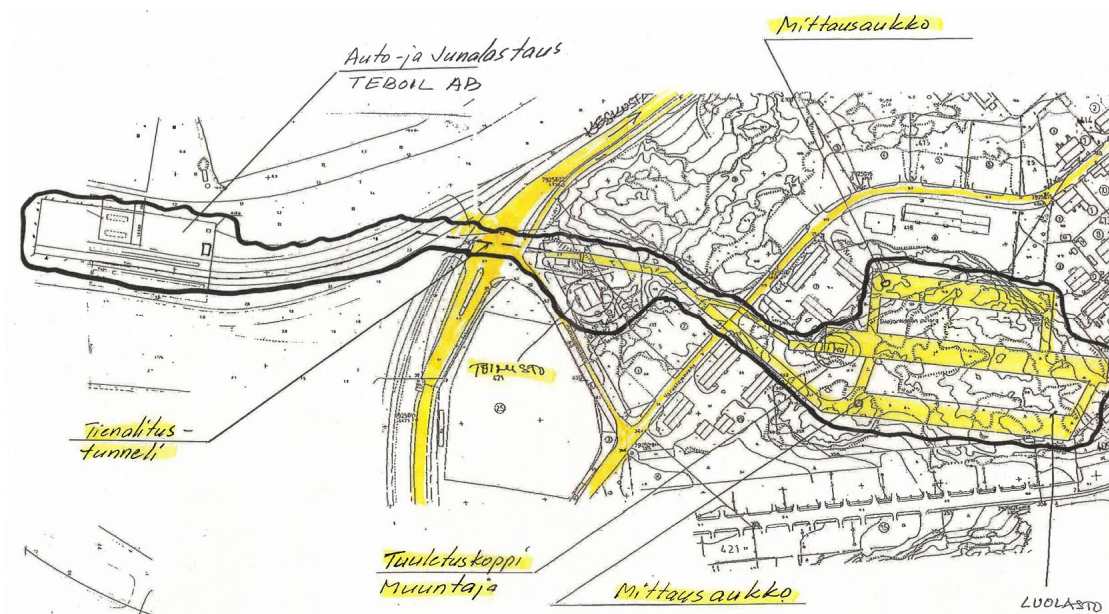
Rauma-Repolantie, Tikkalantie ja Tehtaan pysäköintikentän itäpuolella oleva tie ovat nykyisellään UPM Kymmene Oyj:n vastuulla olevia yksityisteitä. Kaava-alueeseen sisältyy myös pätkä metsätien luontoista Yrittäjäinvahetta ja sen jatkeena oleva kevyen liikenteen väylä Telakkapolku.

Luolastot

Kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kaksi luolastoa: 1) Teboilin kevyen polttoöljyn varastoluola sekä 2) UPM:n (17,7%), valtion (huoltovarmuuskeskus) ja Tampereen kaupungin omistama luola.



Kuva. Ote Oy Yleinen insinööritoimiston (YIT) vuonna 1972 laatimasta silloisen Rauma-Repolan Oy:n kalliosäiliön piirustuksesta.

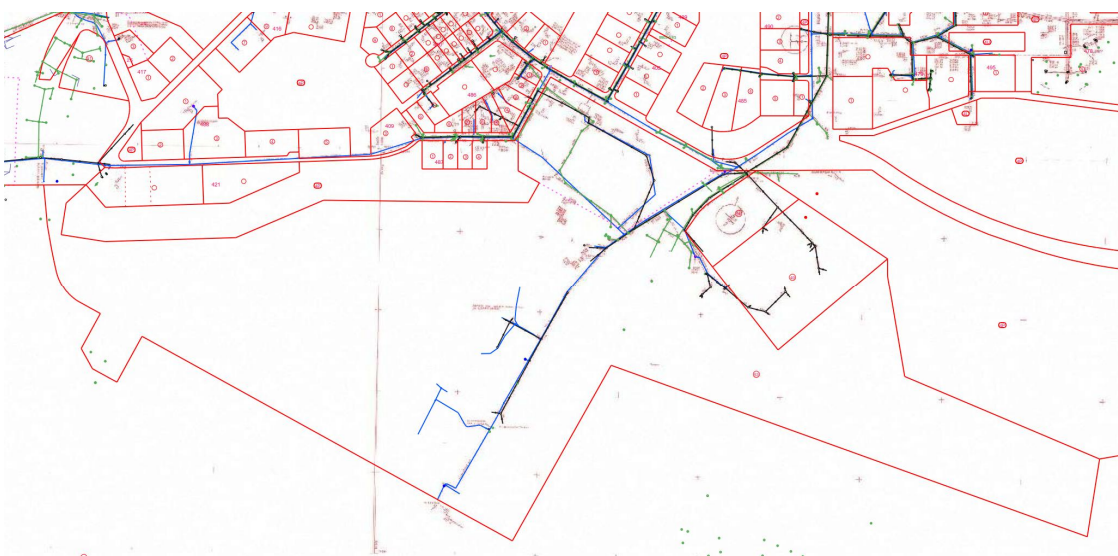


Kuva. Teboil AB:ltä saatu piirustus kaava-alueen pohjoispuolella Suojankallionpuiston kallioon louhitun luolan sijainnista.

1.1.3 Tekninen huolto

Kaava-alueella on sekä kaupungin vesihuoltoverkoston että tehtaan verkostoon kytettyjä kiinteistöjä. Asemakaavan muutokseen liittyvän maankäyttösopimuksen yhteydessä tuleekin sopia myös teknisen huollon verkostojen ylläpito ym. muista vastuista sekä asemakaavan toteuttamisen vaatimista johtojen siirtokustannuksista.

Vuonna 2017 on alueella tehdasalueen ulkopuolinen sähköverkko siirretty RES:n jakeluverkon osaksi.



Kuva. Kaava-alueella olevat kaupungin paikkatietoaineistoon kartoitetut vesihuollon johtolinjat.

1.1.4 Ympäristöhäiriöt

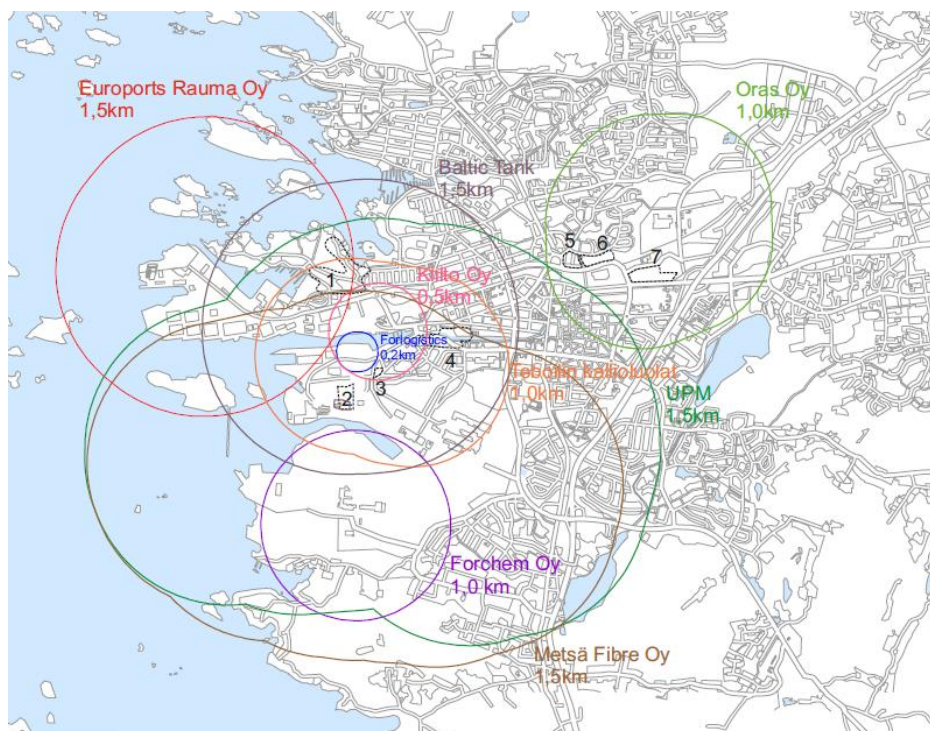
Suuronnettomuusvaara

Asemakaavan valmistelun tueksi on laadittu Tikkalan alueen asemakaavan turvallisuustarkastelu suuronnettomuusnäkökulmasta (Gaia Consulting Oy:tä, 2020).

Alue sijaitsee seuraavien Seveso-toiminnanharjoittajien konsultointivyöhykkeellä (ks. kuva 2):

- UPM (metsäteollisuus)
- Metsä-Fibre Oy
- Teboil (kallioluolat)
- Rauma Terminal Services
- Baltic Tank (kemikaalivarastointi Rauman satamassa)
- Kiilto Oy (äärimmäinen luoteisosa, kemikaalivarastointi Rauman satamassa)

Lisäksi kaava-alueen läheisyydessä olevan Metsä Fibren klooridioksidisäiliön aiheuttaman suuronnettomuusvaaran selvittämiseksi laadittu, Klooridioksidin onnettomuustilanteen leviämismallinnus; Gaia Consulting Oy 2018.



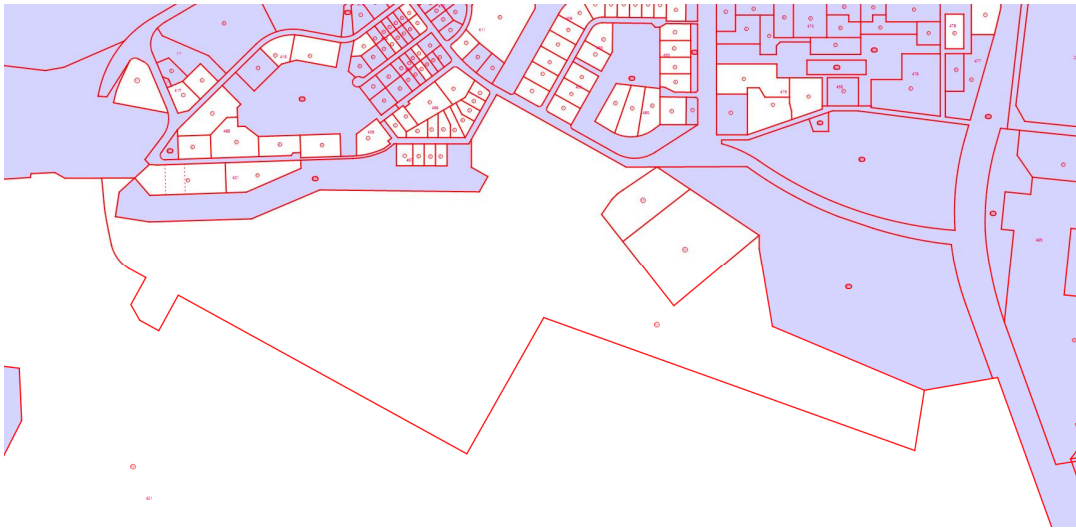
Kuva. Seveso-laitosten konsultointivyöhykkeet.

Melu

Asemakaavaluonnosta valmisteltaessa on käytetty 2019 valmistunutta Rauman metsäteollisuusalueen ympäristömeluselvitystä (Promethor). Alueelle on valmisteilla oma asemakaava-aluetta koskeva meluselvitys.

1.1.5 Maanomistus

Alueen maanomistajia ovat UPM Kymmene Oyj ja Rauman kaupunki.



Kuva. Kiinteistörajat (punaiset viivat) ja kaupungin maanomistus (sinivioletti).

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Tikkalan alueen asemakaavan muutos ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valmistelutyön yhteydessä on tarkasteltu erityisesti hankkeen vaikutusten kytkeytymistä erityisesti seuraaviin tavoitteisiin:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

1.2.2 Maakuntakaava

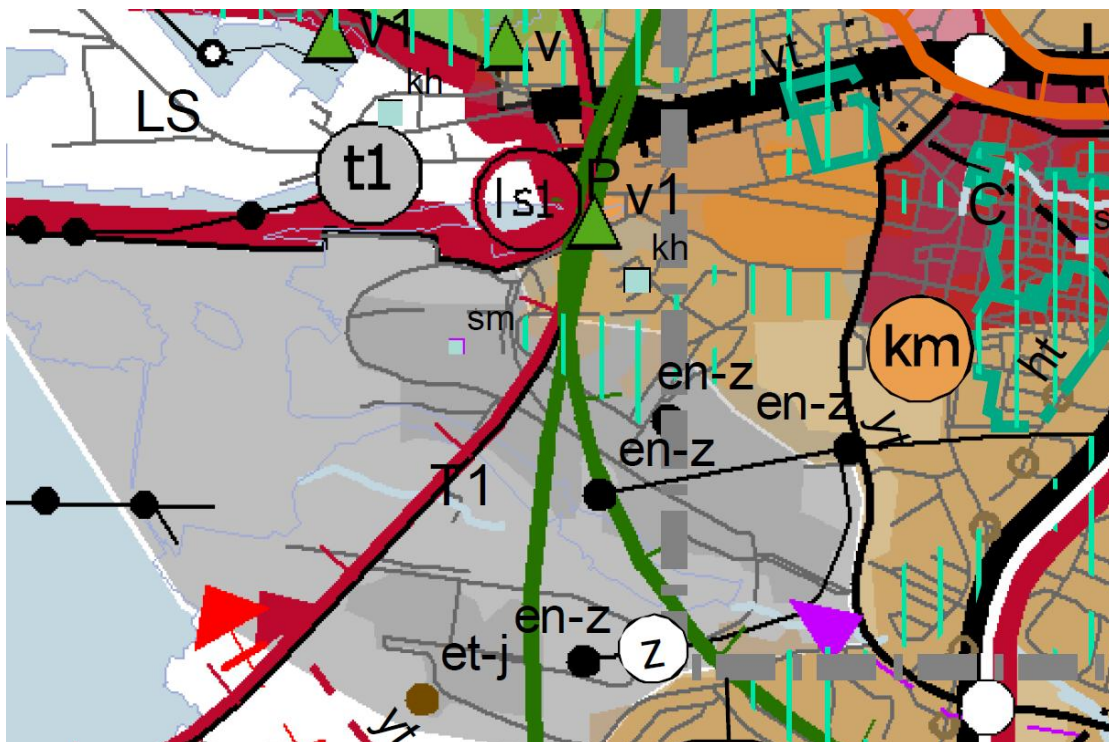
Satakunnan Maakuntakaava on vahvistettu 30.11.2011 ja se on saanut lainvoiman 13.3.2013. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty 17.5.2019 ja tullut voimaan 1.7.2019. Vaihemaakuntakaava on kumonnut ja korvannut maakuntakaavan vastaavat merkinnät ja määräykset.

Maakuntakaavassa kohdealue on pääosin teollisuus- ja varastotoimintojen aluetta (T1). Merkinnällä osoitetaan merkittävät teollisuus- ja varastoalueet, joille saa sijoittaa vaarallisia kemikaaleja valmistavia tai varastoivia laitoksia, ja joita koskee EU-direktiivi 96/82/EY vaarallisten aineiden aiheuttamien suuronnettomuusriskien torjunnasta (SEVESO II- direktiivi).

Kohdealueen koillisosa on osin merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys ja puistoalueita sekä erityisalueita. Rauma-Repolan ent. asuntoalue on maakuntakaavaan merkitty maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh, 684037). Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:ssa on tehty kohderajauksen tarkistus sitä laajentaen.

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

Kohdealue on suojavyöhykkeellä (sv1). Merkinnällä osoitetaan vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhyke (konsultointivyöhyke). Aluetta koskevan suunnittelumääräyksen mukaan 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.



Kuva. Ote maakuntakaavan yhdistelmäkartasta.

1.2.3 Yleiskaava

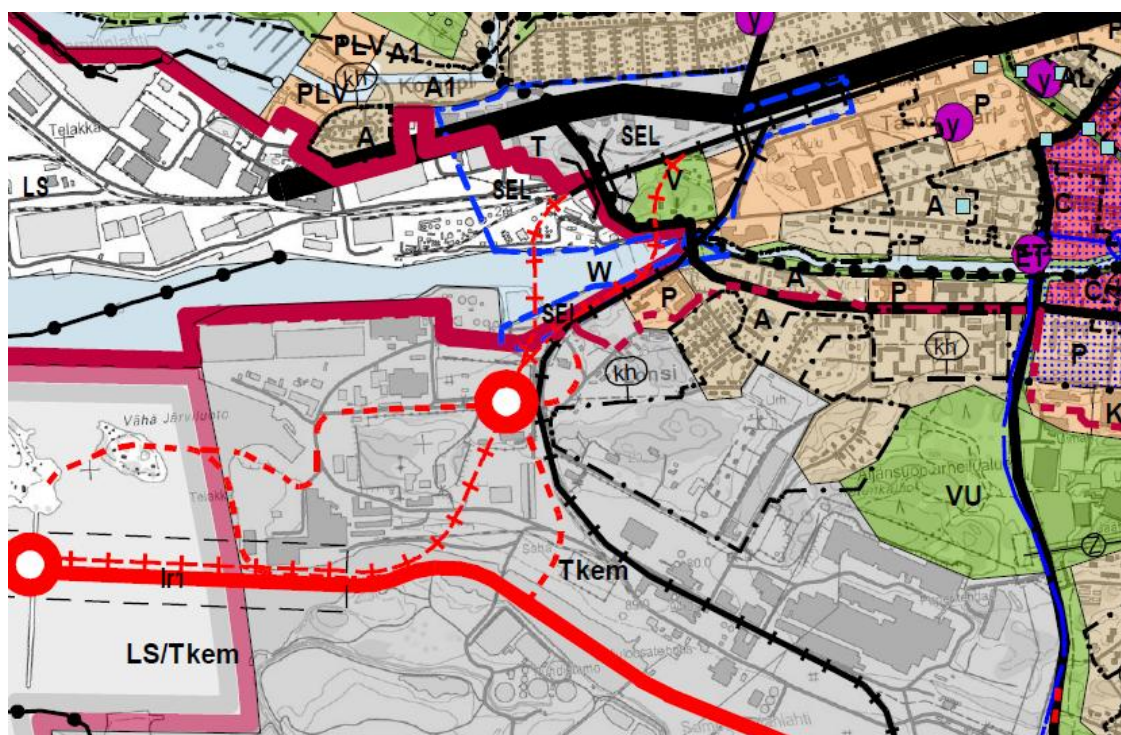
Rauman yleiskaava 2030

Koko kaupunkia koskeva yleiskaava on hyväksytty 25.3.2019 kaupunginvaltuustossa ja se on saanut lainvoiman 9.5.2019.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu laajalti teollisuus- ja varastoalueeksi (Tkem), jolle saa sijoittaa merkittäviä vaarallisia kemikaaleja valmistavia tai varastoivia laitoksia. Merkinnällä osoitetaan teollisuus- ja varastoalueet, joille saa sijoittaa vaarallisia kemikaaleja valmistavia tai varastoivia laitoksia ja joita koskee EU-direktiivi 2012/18/EU vaarallisten aineiden aiheuttamien suuronnettomuusvaarojen torjunnasta (SEVESO III-direktiivi).

Ketunkallio on osa Äijänsuon urheilualuetta ja se on yleiskaavassa merkitty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU).

Tikkalan alueelle on lisäksi annettu kh-merkintä, jonka mukaan alue on merkittävää kulttuuriympäristöä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on edistettävä kulttuuriympäristön arvojen sekä taajamakuvan ja maiseman arvojen säilymistä. Alueen arvokkaat erityispiirteet tulee säilyttää. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen ja muut suoritettavat toimenpiteet on sopeutettava kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, taajamakuvallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja/tai maisemallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennetun ympäristön rajautumiseen avoimen maisematilan suuntaan, rakennusten sijoitteluun, mitta-kaavaan, mittasuhteisiin ja materiaalivalintoihin. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä Satakunnan Museon tai Museoviraston lausunto.



Kuva. Ote Rauman yleiskaava 2030:sta (YK002035).

1.2.4 Asemakaava

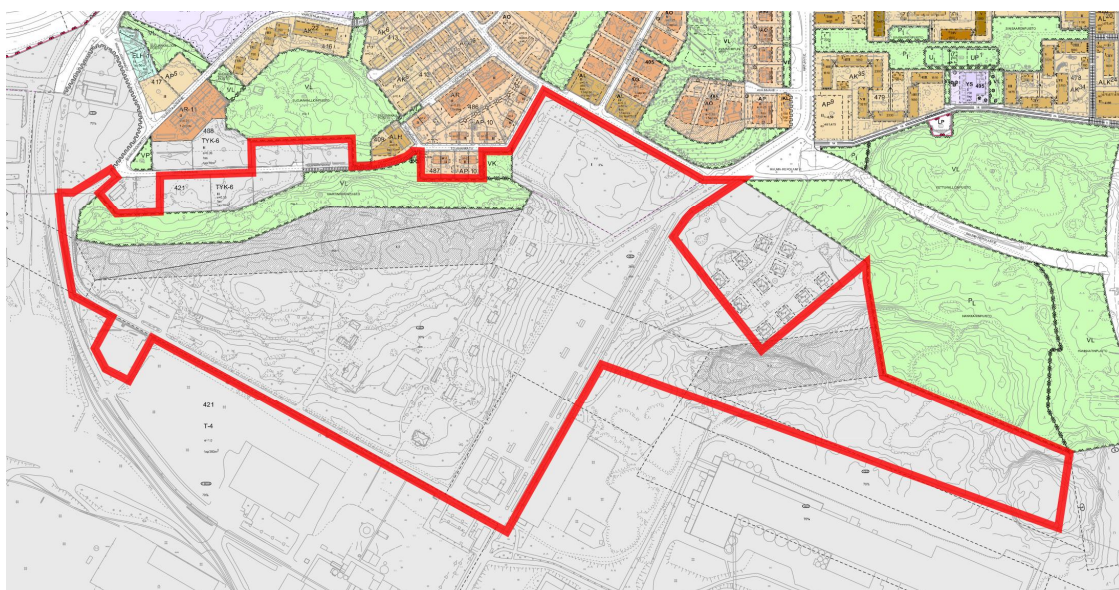
Alueella on voimassa 3.1.1992 hyväksytty asemakaava numero 441 ja Yrittäjäinvaheen tonteilla 12.7.1996 vahvistettu asemakaava numero 449.

Suunnittelualue on pääosin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Teollinen toiminta ei saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa melun, hajun, savun tai kaasujen muodossa (T-4). Tonttitehokkuuslukuna on $e=1,0$. Pysäköintinormina alueella on $1ap/300m^2$, joka osoittaa kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

Tikkalantien pohjoispuolelle on merkitty asuin-, toimisto- ja sosiaalisiin tarkoituksiin varattujen rakennusten rakennusala (abs), jolla 30 % alueesta tai rakennusosalasta saa käyttää rakentamiseen. Rakennusallalla rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on $+30,0$ ja pohjoisessa osassa $+20,0$. Lonsinkadun varrella oleva urheilukenttä on osoitettu urheilu ja virkistyskäyttöön tarkoitetuksi korttelinosaksi (vu), jolla 3 % alueesta tai rakennusosalasta saa käyttää rakentamiseen.

Yrittäjäinvaheen varrella olevat korttelialueet on merkitty ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuusrakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi (TYK-6). Rakennukset on sijoitettava vähintään neljän metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta. Tonttitehokkuuslukuna on $e=0,35$ ja pysäköintinormina $1ap/70m^2$. Kiinteistönhoidon kannalta tarpeellisten asuntojen enimmäismäärä korttelialueilla on yksi.

Martinkaarenpuisto on osoitettu puistoalueeksi (VL), jonka alueelle ja sen eteläpuolelle on merkitty maanalainen tila, jonne saa sijoittaa raskaan polttoöljyn varastoja ja näihin liittyviä teknisiä laitteita.



Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta, kaava-alue on rajattu kuvaan punaisella viivalla.

2. Asemakaavan muutoksen tavoitteet

2.1 Yleiset tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ajanmukaistaa alueen asemakaava. Kaava-alueen osoittaminen tehdasalueesta irrotetuksi omaksi kiinteistöksi on ennakoanut kaavatyötä. Tavoitteena on mahdollistaa alueen nykyisten vuokralaisten toiminnot ja mahdollisuuksien mukaan niiden kehittäminen alueella. Tavoitteena on edelleen kaavallisesti jäsentää alueen maankäyttöä, mikä merkitsee mm., että alueen yksityistiet osoitetaan kaduiksi ja viheralueet suojaviheralueiksi.

Uudisrakentamisen osalta tavoitteena on mm. mahdollistaa laadukas kulttuuriympäristönsä sopeutuva pientalorakentaminen Lonsin kentälle ja Yrittäjäinvaheen varrelle sekä toimitilarakentaminen UPM:n pysäköintikentän kollispäähän.

Asemakaavatyön laadullisina tavoitteina on ottaa huomioon kaava-alueen sijainti maakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä ja luontoympäristön arvokohteet. Tavoitteena onkin antaa alueen rakennuksille ja luontokohteille suojelumerkinnot rakennusinventoinnin ja luontoselvityksen esitysten mukaisesti.

Edelleen kaavan tavoitteena on ottaa huomioon suurteollisuuden läheisyys ja varmistaa terveellinen ja turvallinen maankäyttö.

2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maakuntakaavasta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa kohdealue on pääosin teollisuus- ja varastotoimintojen aluetta (T1). Kohdealueen koillisosa on osin merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Rauma-Repolan ent. asuntoalue on maakuntakaavaan merkitty maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh, 684037).

Kaavaratkaisun voidaan katsoa toteuttavan maakuntakaavan tavoitteita, sillä maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön säilyttäminen ei olisi mahdollista, jos alue rakentuisi suurteollisuusalueeksi.

Yleiskaavasta ja osayleiskaavasta johdetut tavoitteet

Koko kaupunkia koskevassa yleiskaavassa 2030 suunnittelualue on osoitettu laajalti teollisuus- ja varastoalueeksi (Tkem), jolle saa sijoittaa merkittäviä vaarallisia kemikaleja valmistavia tai varastoivia laitoksia. Ketunkallio on osa Äijänsuon urheilualuetta ja se on yleiskaavassa merkitty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Tikkalan alueelle on lisäksi annettu kh-merkintä, jonka mukaan alue on merkittävää kulttuuriympäristöä.

Vaikka käsillä olevassa asemakaavan muutoksessa nyt teollisuusalueeksi kaavoitettu alue muutetaan mm. toimitila- ja asuinkäyttöön, voidaan asemakaavan muutoksen tavoitteita pitää myös yleiskaavan tavoitteiden mukaisina, kun otetaan huomioon, että tavoitteena on arvokkaan kulttuuriympäristön säilyttäminen ja että viereisen suurteollisuuden intressit ovat olleet edustettuina asemakaavan valmistelussa. Teollisuuden ja asumisen yhteen sopimista on tarkasteltu mm. Tikkalan alueen asemakaavan turvallisuustarkastelun suuronnettomuusnäkökulmasta avulla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyt tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavan tavoitteet on määriteltä seuraavasti: UPM-Kymmene Oyj pyytää Rauman kaupunkia muuttamaan Tikkalan alueen asemakaavaa rakennusten käyttötarkoituksiin paremmin soveltuvaksi. Tavoitteena on turvata alueella sijaitsevien toimintojen (ravintola-, työterveys- ja työpaikka-alueet) toiminta ja kehittyminen sekä tukea viereisen Seaside Industry Parkin elinvoimaisuutta.

Hakijan tavoitteena on lisäksi sijoittaa asumista Yrittäjäinvaheen ja Lonsinkadun varrelle.

Kaavoitustyön tavoitteena on jäsennöidä alueen toimintoja, mm tarvittaessa osoittaa alueen sisäisiä kulkuyhteyksiä katualueiksi. Kaavavalmistelussa otetaan huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot sekä luonto- ja maisema-arvot. Edelleen tavoitteena on varmistaa kaava-alueen työntekijöiden, vierailijoiden ja mahdollisten tulevien asukkaiden turvallisuus.

2.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Aloituvaiheen mielipiteet

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu mielipiteitä.

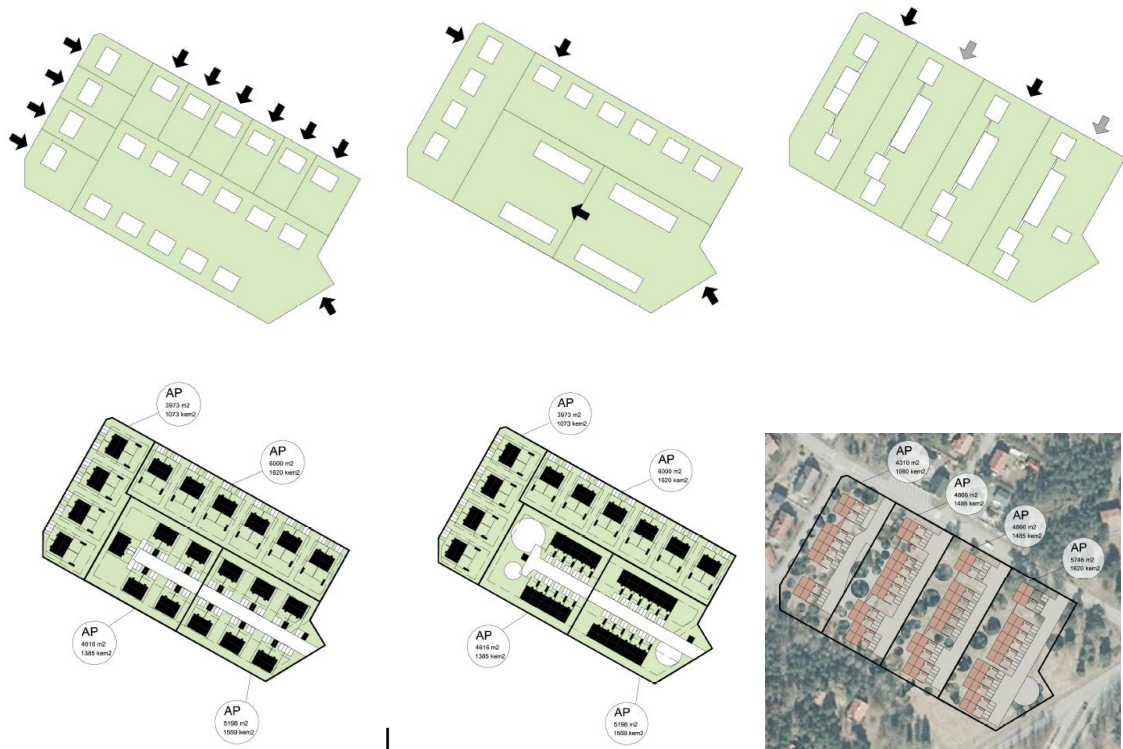
Luonnosvaiheen mielipiteet

+++

3. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden arviointi

3.1 Viitesuunnittelu kaavaluonnoksen pohjaksi

Lonsin kentän asemakaavoitusta on tutkittu osavaihtoehtojen avulla. Arkkitehdit Tommila Oy on laatinut kaavoituksen ja UPM Kymmenen Oyj:n kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta luonnosvaihtoehtoja kentän pientalomaisesta rakentamisesta. Asemakaavaluonnos perustuu ns. hybridiratkaisuun, jossa on sekä erillispientalotontteja että asuinpientalotontteja.



Kuva. Arkkitehdit Tommila Oy:n laatimia luonnosvaihtoehtoja (2020) Lonsin kentän rakentamisesta.

3.2 0-vaihtoehto

Alueella voimassaolevaa asemakaavan mahdollistamaa rakentamista voidaan pitää 0-vaihtoehtona. Nykyisen asemakaavan mukaan suunnittelualue on pääosin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta.

Ns. 0-vaihtoehto ei huomioi aleen maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Tonttitehokkuusluku $e=1,0$ on alueelle sopimaton ja kaavaratkaisua voidaan muutoinkin pitää vanhentuneena. Alueella voimassaoleva asemakaava ei myöskään mahdollista Lonsin kentän asuinrakentamista eikä siten vastaa UPM Kymmenen Oyj:n tavoitetta.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutos perustuu kiinteistönomistajan aloitteeseen asemakaavan muuttamisesta. Nykyinen asemakaava vastaa huonosti alueen käyttöä mm juhlatila-, majoi- tus- ja työpaikka-alueena, eikä se tue asuinkäytön edistämistä.

4.2 Suunnittelun vaiheet,

Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Aloituvaihe

UPM-Kymmene Oyj on pyytänyt Rauman kaupunkia muuttamaan Tikkalan alueen asemakaavaa 3.10.2018 päivätyllä kaavamuutosanomuksella. Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on 23.10.2018 (KVJ 111 §) päättänyt, että Tikkalan alueen asemakaavan muutokseen ryhdytään. Sopimus Tikkalan alueen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä Rauman kaupungin ja UPM Kymmene Oyj:n välillä on tehty 17.1.2019.

Kaavahanke sisältyy vuoden 2019 kaavoituskatsaukseen ja siitä on kuulutettu 4.4.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 20.5.2019.

Luonnosvaihe

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto päätti asettaa asemakaavamuutoksen luonnok- sena nähtäville 23.3.2021 (24§). Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 1.4.- 6.5.2021. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta ei jätetty/jätetiin _kpl kirjallisia mie- lipiteitä.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot tekniseltä valiokunnalta, ympäristö- ja lupalautakunnalta, sivistysvaliokunnalta, terveydensuojeluviranomaiselta, pelastuslai- tokelta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, Satakunnan Museolta, Rauman Energia Oy:ltä, DNA Oy:ltä, Rauman Vedeltä sekä turvallisuus- ja kemikaalivi- rastolta (Tukes).

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto hyväksyi lausuntoihin laaditut vastineet kokouksessaan __.__.2021 (KVJ _ §).

Ehdotusvaihe

Kaavoitusjaosto päätti __.__.2021 (KVJ _ §) kokouksessaan asemakaavamuutoksen ehdotuksen nähtäville asettamisesta.

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

Hyväksyminen

Kaavoitusjaosto esitti __.__.202__ kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle asemakaavamuutoksen hyväksymistä. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavamuutoksen __.__.202__.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella jaotellaan alue toimintojensa mukaisiksi kortteli- suojaviher- virkistys- ja katualueiksi. Kaavavalmistelussa on ollut keskeistä tunnistaa alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävä luonne osana Rauman teollistumisen historiaa ja uudisrakentamisen sovittaminen tähän kontekstiin. Edelleen keskeistä on ollut teollisuudesta johtuvan melun ja suuronnettomuusvaaran huomioon ottaminen sekä alueella jo toiminnassa olevien toimintojen jatkumisen turvaaminen ja kehittäminen em. edellytyksin.

Asemakaavamuutoksella tuetaan maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön säilymistä mm. kaava-aluetta koskevan rakennusoikeuden merkittävällä pienenemisellä, rakennusten suojelumerkinnoin ja rakentamistapaohjeilla. Käytännössä kaava-alueen kaikki olemassa olevat rakennukset on nyt suojeltu rakennusinventoinnin suositusten mukaisesti Sampaanlinnaa lukuun ottamatta.

Kaavalla mahdollistetaan pientalomainen asuinrakentaminen Lonsin kentän ja Yrittäjäinvaheen alueille. Nykyiseen tarpeeseen nähden ylimitoitettun pysäköintikentän koillispuoleen osoitetaan tontti toimitilarakentamista (KTY) varten. Suurteollisuutta ja muuta kaupunkirakennetta puskuroivat laajat luonnontilaiseksi jäävät Martinkarin- ja Hankkarinsuojaviheralueet. Edelleen kaavassa osoitetaan uudet katualueet Tikkalantie ja Rauma-Repolantie.

Parhaiten korttelialueita ja tontteja koskevat määräykset käyvät ilmi kaavakartalta.

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

Toimitilarakennusten korttelialueet (KTY)

Rauma-Repolantien ja Tikkalantien varrella olevat korttelialueet, joilla sijaitsee Tikkala, Johtola, Johtolan edustussauna, Norjala, Kivelä, Sampaanlinna sekä Talolan asuinalueen kupeessa sijaitsevat Haapala ja Tuomela, saavat käyttötarkoituksmerkinnäkseen toimitilarakennusten korttelialue (KTY). Samoin KTY-korttelialueeksi merkitään puretun työterveysaseman alue ja tehdasalueen pysäköintikentän pohjoisosa.

Alueella sijaitsee useita suojelluiksi merkittäviä rakennuksia, joille ei kaavassa ole osoitettu tiettyä rakennusoikeutta. Näiden rakennusalojen rakennusoikeus määräytyy suojellun rakennuksen kerrosalan mukaan. Kaavassa on osoitettu tietyin kohdin mahdollisuus lisärakentamiseen. Esimerkiksi Tikkanen (Juhlahovi) juhlatilaan liittyen on merkitty 300 kem2 lisärakennusala. Tehdasalueen pysäköintikentän pohjoisosaan osoitetulle tontille 454-11 on osoitettu 2500 kem2 rakennusoikeus korkeintaan IV-kerroksiselle uudisrakennukselle. Sampaanlinnan tontille (454-13) on annettu 3700 kem2 rakennusoikeus, joka mahdollistaa nykyisen tennishallin muuttamisen kaksikerroksiseksi huone-tilaksi. Puretun työterveysaseman tontille (421-58) saa rakentaa tonttitehokkuudella $e=0,40$.

Tontille 456-1 on merkitty rakennusala alueella toimivaa päiväkotia silmällä pitäen. Jos päiväkotitoiminta tontilla loppuu, voidaan rakennusala käyttää myös alueen pääkäyttötarkoituksmerkinnän mukaisesti. Kaavamerkinnällä (2as) sallitaan myös rakennuksen käyttäminen enintään kahdeksi asunnoksi. Tämä mahdollisuus on annettu myös viereiselle tontille (456-2).

Toimitilarakennusten ja majoitusta palvelevien rakennusten korttelialueet (KTY3)

Vanhoille Harjulan, Päivölän, Tapiolan, Honkalan ja Töyrylän virkailijoiden asunnolle muodostettavat tontit merkitään toimitilarakennusten ja majoitusta palvelevien rakennusten korttelialueeksi (KTY3). Käyttötarkoituksmerkinnällä pyritään mahdollistamaan rakennusten nykyistä käyttöä majoitustiloina ja siten edesauttamaan rakennusten säilymistä. Tonteilla sijaitsevat vanhat virkamiestalot ja niiden piharakennukset onkin suojeltu. Tonteille on annettu 60 kem2 lisärakentamismahdollisuus talousrakennuksille nykyisen talousrakennusrivin yhteyteen. Jatkossa ajoyhteys tonteille toteutetaan LPA-tontin (454-12) kautta.

Asuinpienalojen korttelialueet (AP)

Lonsin urheilukentän alue osoitetaan asemakaavan muutoksessa asuinrakentamiselle: kolmelle asuinpienalo tontille (AP). Lonsinkadun varrelle on kahdelle AP-tontille merkitty alueen osa, jota on hoidettava siten, että luonnonympäristön erityispiirteet säilyvät (s3). Alueella kasvaa vanhaa puustoa mm. mäntyjä, joiden säästäminen on perusteltua asumisviihtyvyyden ja puistomaisen ilmeen säilyttämisen kannalta. Tonttien lounaissivulle on varattu alueen osa hulevesien johtamista varten (hule3).

Yrittäjäinvaheen varrelle kaavoitetaan kadun eteläpuolelle asuinpientalojen korttelialue (AP). Alueen lounaiskulmauksessa on osa, jolla sijaitsee mahdollinen metsälain mukainen erityisen arvokas elinympäristö. Aluetta tulee hoitaa niin, että sen ominaispiirteet säilyvät. Luontoselvityksen mukaan alueella on tuore keskiravinteinen lehtolaikku, jolle ei tule tehdä hakkuita tai kohdistaa sille erityistä maankäyttöä, joka muuttaisi alueen luonnontilaisuutta ja luonnetta.

Tonttitehokkuusluvaksi on asuinpientalotonteille määritetty $e=0,30$. Merkintä at15% ilmaisee, että 15 prosenttia tonteille sallitusta kerrosalasta saa käyttää ainoastaan autosuoja- ja taloustiloja varten. Tonteille on osoitettu rakennusalat kaksikerroksista (II) rakentamista varten ja kattokaltevuudeksi on määritetty 22 astetta ($\alpha=22^\circ$). Asuntoa kohti on rakennettava 1,5 autopaikkaa (1ap/as). Tonteilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 prosenttia asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta (le10%).

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Lonsin kentälle telakankadun varrelle osoitetaan neljä erillispientalotonttia (AO). Tonteille on merkitty johtoja varten varatut alueenosat. Rakennusalat jakautuvat asuinrakennukselle (Telakankadun puoli) ja talousrakennukselle varattuun rakennusalaan. Päärakennuksen kerrosalan kerroslukumerkinnäksi on annettu lu1/2, joka tarkoittaa, että yksikerroksisen rakennuksen suurimman kerroksen (1. krs) alasta saa ullakon tasolla käyttää puolet kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Kattokaltevuudeksi on määrätty 34 astetta ($\alpha=34^\circ$).

Yrittäjäinvaheen pohjoispuolelle syntyy viiden tontin muodostama erillispientalojen korttelialue (AO). Näillä tonteilla on kerroslukumerkintä II. Kolmelle läntisimmälle tontille on lisäksi osoitettu erilliset yksikerroksisen talousrakennuksen rakennusalat. Kolmelle itäisimmälle tontille on puolestaan merkitty alueen osa, jota on hoidettava siten, että luonnonympäristön ominaispiirteet säilyvät. Merkintä kohdentuu erityisesti kalliorinteeseen, jota ei tule louhia. Kattokaltevuudeksi on Yrittäjäinvaheen varrella määrätty 22 astetta ($\alpha=22^\circ$).

Tonttitehokkuusluku on erillispientalotonteilla $e=0,25$. Merkintä at15% ilmaisee, että 15 prosenttia tonteille sallitusta kerrosalasta saa käyttää ainoastaan autosuoja- ja taloustiloja varten.

YU

Johtolan ja Norjalan rakennusten väliin jää mm. kaksi tenniskenttää sisältävä alue, joka osoitetaan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten alueeksi (YU). Alueelle annetaan 200 kem² rakennusoikeus mahdollisia huolto ym. tiloja varten.

LPA

Tehdasalueen pysäköintikentän eteläosa sinne johtavine ajoreitteineen merkitään autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Kaavamuutoksen myötä supistuvalla pysäköintialueella mahtuu n. 210 autopaikkaa. UPM on ilmoittanut pysäköintitarpeeseen n. 100 autopaikkaa, joten tarvittavat autopaikat ovat osoitettavissa supistuvalla pysäköintikentältä. Rakennusoikeutta pysäköintikentälle on annettu 1550 kem².

Autopaikkojen korttelialueen tontti 454-12 toimii myös ajoreittinä Rauma-Repolantien varrella sijaitseville vanhoille virkamiesasunnoille muodostettaville tonteille saavuttaessa. Pysäköintikentän luoteispuolella kulkeva päällystämätön polku merkitään yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi alueen osaksi, jolla tontille/ rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t).

Tikkalan juhlatilan edustalle osoitetaan LPA-korttelialue, jonka kautta on ajoyhteys Martininkarin suojaviheralueella sijaitsevalle helikopterikentälle.

Molemmille LPA-tonteille saa sijoittaa kortteleiden 421 ja 454 autopaikkoja.

Rakennusten suojelumerkinnot

Alueen vanhoille rakennuksille on annettu suojelumerkinnot rakennusinventoinnin suosituksen mukaisesti. Poikkeuksena tontilla 454-13 sijaitsevaa Sampaanlinnaa ei ole suojeltu. Alueen rakennusperinnön suojelusta on keskusteltu Satakunnan Museon kanssa asemakaavaa valmisteltaessa.

Yhteensä 20 rakennusta saa asemakaavan muutoksen myötä suojelumerkinnot. Suojelumerkintöinä on käytetty kahta eri määräystä:

- sr15 Suojeltava rakennus. Korjaus- ja muutostyöt on huolellisesti sovitettava rakennuksen ja alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin ominaispiirteisiin muun muassa mittasuhteiden, julkisivujen ja materiaalien osalta.
- sr16 Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja

muutostöiden tulee olla sellaisia, että ne sopivat rakennuksen kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin.

Yleismääräykset ja rakentamistapaohjeet

Kaavaan yleismääräyksessä on suuronnettomuusnäkökulmasta tehdyn turvallisuustarkastelun pohjalta annettu turvallisuutta koskevat määräykset korttelialueille. Yleismääräyksellä on myös rajoitettu maalämpökaivojen poraamismahdollisuutta. Yleismääräykset on kerrottu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset.

Korttelialueilla on noudatettava (selostuksen) liitteenä olevia rakentamistapaohjeita (ek).

Tonttien pinta-alat ja rakennusoikeus

käyttö- tarkoitus	tontti	pinta-ala	rakennettu- kerrosala (sr)	(lisä) rak.oik.	tontti- tehokkuus
KTY	421-58	3605,0		1442,0	0,40
AP	453-1	7341,1		2202,3	0,30
LPA	454-1	3997,8			0,00
KTY	454-2	43029,1	2113,0	400,0	0,06
YU	454-3	10378,3		200,0	0,02
KTY	454-4	8093,6	375,0	100,0	0,06
KTY	454-5	4951,6	254,0	60,0	0,06
KTY3	454-6	4621,4	393,0	60,0	0,10
KTY3	454-7	4602,4	289,0	60,0	0,08
KTY3	454-8	4602,4	272,0	60,0	0,07
KTY3	454-9	4756,0	282,0	60,0	0,07
KTY3	454-10	4177,1	246,0	60,0	0,07
KTY	454-11	7177,4		2500,0	0,35
LPA	454-12	15514,4		1550,0	0,10
KTY	454-13	3792,7		3700,0	0,98
AO	455-1	977,3		244,3	0,25
AO	455-2	1018,9		254,7	0,25
AO	455-3	1019,7		254,9	0,25
AO	455-4	1115,1		278,8	0,25
AP	455-5	5113,4		1534,0	0,30
AP	455-6	5113,5		1534,1	0,30
AP	455-7	5331,7		159,5	0,03
KTY	456-1	4878,2	306,0	100,0	0,08
KTY	456-2	5437,8	320,0	150,0	0,09
AO	488-6	832,0		2246,3	2,70
AO	488-7	832,0		2246,4	2,70

AO	488-8	832,0	2246,4	2,70
AO	488-9	832,0	2246,4	2,70
AO	488-10	832,0	2246,4	2,70

Taulukko. Edellä olevassa taulukossa on ilmoitettu tonttikohtaiset pinta-alat ja rakennusoikeudet sekä niistä johtuva tonttitehokkuus (e). Suojeltujen rakennusten osalta rakennusoikeuden laskennallinen määrittäminen perustuu rakennusten nykyiseen (rakennettuun) kerrosalaan. Rakennusten kerrosalan määrittämisessä on hyödynnetty UPM Kymmenen Oyj:tä saatuja kerrosalatietoja. Taulukko on ohjeellinen ja tonttien tarkat pinta-alat määräytyvät kiinteistön muodostuksen kautta.

Muut alueet

Kadut

Tikkalantie ja Rauma-Repolantie osoitetaan katualueiksi. Rauma-Repolantie merkitään nyt tehdasalueen pysäköintikentän itäpuolelle. Tikkalantietä reunustavat näyttävät lehmusrivistöt, jotka ovat myös kaavaan merkitty säilytettäväksi puuriveiksi. Samoin Rauma-Repolantien itäisivustalle on merkitty säilytettävä puurivi.

Kaava mahdollistaa Yrittäjäinvaheen rakentamisen aina Telakankadulle asti, jolloin Yrittäjäinvaheen uusille asuintonteille voidaan ajaa myös autoilla suoraan keskustan suunnasta.

Suojaviheralueet (EV)

Tehdasalueen läheisyydestä johtuen kaksi viheralueeksi jäävää aluetta merkitään suojaviheralueiksi muodostaen näin Martinkarin- ja Hankkarinsuojaviheralueet. Luontoselvityksen mukaisesti suojaviheralueille on rajattu alueen osat, joilla sijaitsee mahdollinen metsälain mukainen erityisen arvokas elinympäristö. Aluetta tulee hoitaa niin, että sen ominaispiirteet säilyvät (sl3).

Lähivirkistysalueet (VL) ja leikkipuisto (VK)

Rauma-Repolantien pohjoispään varrelle muodostuu kaksi pienehköä lähivirkistysaluetta (VL), jotka nimetään Lukonpuistoksi ja Repolanpuistoksi.

Telakankadun varrella sen eteläpuolella oleva leikkikenttä sijaitsee leikkipuistoksi (VK) merkityllä alueella. Leikkikentän eteläpuolella on sähkömuuntamo, jolle on asemakaavassa merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa ja annettu rakennusoikeus 25 kem2.

5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Rakentamistapaohjeet

Kaava-alueelle on korttelialueita koskien laadittu selostuksen liitteenä olevat rakentamistapaohjeet. Rakentamistapaohjeiden tavoitteena on varmistaa uudisrakentamisen laadukas toteuttaminen rakennettuun ympäristöön sopeutuvalla ja sitä kunnioittavalla tavalla sekä ohjata korjausrakentamista niin, että vanhojen rakennusten keskeiset arvot ja ominaispiirteet säilyvät.

Yleismääräykset

Kaava-aluetta koskevat seuraavat yleismääräykset, joiden tavoitteena on erityisesti ottaa huomioon turvallisuustekijät ja kallion sisään louhitut luolat:

Maalämpökaivon poraaminen alueella on kielletty lukuun ottamatta kortteleita 455 ja 456.

Kortteleita 421 (osa), 454 ja 456 koskevat määräykset:

- Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista alueelle tulee rakennusluvan hakuvaiheessa varata palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle (Tukes) mahdollisuus lausunnon antamiseen.
- Uusia rakennuksia rakennettaessa ja vanhoja korjattaessa tulee pyrkiä mahdollisimman pieneen vaipan ilmavuotolukuun.
- Rakennusluvan yhteydessä tulee aina esittää suunnitelma kaasuvaaran pelastustoimenpiteistä.
- Mikäli kiinteistön ilmanvaihto on koneellinen tai muutetaan sellaiseksi, se tulee varustaa selkeästi merkityllä ja näkyvissä olevalla hätäpysäytysmahdollisuudella.
- Kiinteistöjen pelastussuunnitelmissa on otettava huomioon kaasuvaara.
- Sisäsuojautumista on harjoitettava säännöllisesti.

Kortteleita 453, 455 ja 488 (osa) koskevat määräykset:

- Rakennusluvan yhteydessä edellytetään pelastussuunnitelman laatimista myös omakoti- ja muilta pientaloilta.
- Koneellinen ilmanvaihto tulee varustaa selkeästi merkityllä hätäpysäytyksellä.

5.4 Nimistö

Lukonpuisto ja Repolanpuisto ovat alueen uutta nimistöä. Molemmille nimille on historiallinen perusta: Rauman Lukko on voittanut Lonsin kentällä ensimmäisen miesten SM-mitalinsa, vuoden 1961 hopean. Rauma-Repolan tehdasalueella on keskeinen merkitys osana Rauman teollistumisen historiaa, siitä nimi Repolanpuisto.

Asemaavan muutoksen myötä poistuvia nimiä ovat Telakkapolku, joka muuttuu osaksi Yrittäjäinvahetta ja Martinkarinpuisto, joka puolestaan laajenee ja saa nimekseen Martinkarinsuojaviheralue. Hankkarinpuistoon liittyvä Hankkarinsuojaviheralue on myös kaavamutoksen kautta syntyvä uusi nimi.

Tikkalantie ja Rauma-Repolantie ovat tunnettuja tieyhteyksiä mutta asemakaavassa ei niitä ole aiemmin merkitty. Rauma-Repolantie on haluttu säilyttää virkamiestalorivin osoitteena ja tehtaan pysäköintikentän kaakkoispuolella kulkeva tie on nyt nimetty Rauma-Repolantiekseksi. Pysäköintikentän luoteispuolella kulkeva tie jää osaksi autopaikkojen korttelialuetta eikä sillä siten asemakaavassa ole nimeä.

6 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa verrataan ensisijaisesti asemakaavan muutoksen vaikutuksia voimassaolevaan asemakaavaan. Alueella voimassaolevassa asemakaavaan nähden teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-4) muuttuu toimitilarakennusten (KTY, KTY3), autopaikkojen (LPA) ja urheilua palvelevien rakennusten (YU), asuinpientalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) korttelialueiksi, suojaviheralueeksi (EV), virkistysalueiksi (VL, VK) sekä katualueeksi. Asemakaavan muutos siis ottaa nykyistä kaavaa paremmin huomioon alueen käytön moninaisuuden.

Yrittäjäinvaheen varrella olevat ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuusrakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (TYK-6) muuttuvat asuinpientalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) korttelialueiksi.

Lonsin kenttä on osoitettu nykyisessä kaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen sisällä urheilu ja virkistyskäyttöön tarkoitetuksi korttelinosaksi (vu). Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen pientalomaisen asuinrakentamisen.

Asemakaavan muutoksen myötä rakennusoikeus koko kaava-alueella pienenee merkittävästi. Rauma-Repolan teollisuushistorian ja siten koko Rauman historian kannalta merkittävät rakennukset saavat nyt asemakaavalla suojelumerkinnän.

Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa on käytetty avuksi alueelle tehtyjä selvityksiä: rakennusinventointia, luontoselvitystä ja turvallisuustarkastelua. Asemakaavakohtainen meluselvitys on vielä tätä kirjoittaessa valmisteilla mutta kaavavalmistelun tukena on ollut Rauman metsäteollisuusalueen ympäristömeluselvitystä (Promethor, 2009).

Kaavan vaikutukset taulukkomuodossa:

6.1. Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta		
Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa	Kaava-alue sijaitsee UPM:n tehdasalueen yhteydessä pääosin Tikkalantien pohjoispuolella n. 1.5 kilometriä kaupungin keskustasta länsi – lounaaseen. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 33,7 hehtaaria. Yhdyskuntarakenteellisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön arvojen säilyttämiseen tähtäävää asemakaavaa, joka mahdollistaa maltillisen lisärakentamisen suurteollisuuden ja ympäristön asettamat vaatimukset huomioon ottaen, voidaan pitää perusteltuna.	+
Yhdyskuntarakenteen eheys	Asemakaavan muutos ei riko yhdyskuntarakenteen eheyttä.	0
6.2. Vaikutukset liikenteeseen / muutoksen suunta		
Liikennemäärä ja liikenteen sujuvuus	Asemakaavamuutoksen myötä Rauma-Repolantie ja Tikkalantie siirtyvät kaupungin kaduiksi ja parantavat siten katuverkon kattavuutta. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Yrittäjäinvaheen rakentaminen autokatuna Telakankadulle. Näin liikenne keskustan suuntaan on alueelta suoraviivaisempaa. Lonsin kentän ja Yrittäjäinvaheen pientaloalueiden rakentaminen lisää lähikatuja liikennemääriä. Liikenteen lisääntyminen on kuitenkin maltillista ja katuverkoston välityskyky kestää hyvin lisäyksen.	+
Joukkoliikenne	Rauman paikallisliikenteen lähin bussilinja kulkee Aittakarin kadun kautta. Matkaa esim. Lonsin kentältä lähimmälle pysä-	0

	kille kertyy n. 500m.	
6.3. Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen / muutoksen suunta		
Yhdyskunta- tekninen huolto	Kaava-alueella on sekä kaupungin vesihuoltoverkkoon että tehtaaseen verkostoon kytkettyjä kiinteistöjä. Yrittäjäinvahetta ei ole rakennettu ja Lonsin kentän rakentaminen vaatii vesihuollon linjojen siirtoa.	0
Kaavatalous	Kaava-alueen käyttö tukeutuu pääsääntöisesti olemassa olevaan infraverkkostoon ja on siltä osin kaavataloudellisesti edullista. Tikkalantien ja Rauma-Repolantien omistus ja kunnossapitovastuu siirtyy asemakaavan muutoksen myötä kaupungille. Asemakaavan toteuttaminen edellyttääkin Rauman kaupungin ja UPM Kymmene Oyj:n välistä maankäyttösopimusta, jossa sovitaan teknisen huollon verkostojen ylläpito ym. vastuista sekä asemakaavan toteuttamisen vaatimista johtojen siirtokustannuksista sekä muista mahdollisista kaavatalouteen liittyvistä seikoista.	0
6.4. Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin / muutoksen suunta		
Luonnon monimuotoisuus	Alueelle on laadittu luontoselvitys (Ahlman Group Oy). Raportti sisälsi liito-oravaselvityksen, pesimälinnustoselvityksen ja kasvillisuusselvityksen. Tikkanen tutkimusalueelta löydettiin neljä metsälain 10 § mukaista arvokasta kasvillisuuskohtetta, joista kaksi koskevat kalliomänniköitä ja kaksi lehtolaikkuja. Muilta osin ei löydetty sellaisia luontoarvoja, joiden mukaan voidaan antaa erityisiä maankäyttösuosituksia. Luontoselvityksen mukaiset kasvillisuuden arvoalueet on ase-	+

	makaavassa merkitty sl3-alueiksi. (Alueen osa, jolla sijaitsee mahdollinen metsälain mukainen erityisen arvokas elinympäristö. Aluetta tulee hoitaa niin, että sen ominaispiirteet säilyvät.) Kaava-alueen kallioalueet on laajasti merkitty suojaviheralueiksi, joille edellä mainitut kasvillisuuskohteet pääsääntöisesti sijoittuvat.	
6.5. Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta		
Maisema	Tikkalan alue on luonteeltaan varsin puistomainen ja se onkin yksi alueen ilmeeseen merkittävästi vaikuttava tekijä. Kaava-valmistelussa on tunnistettu puistomaisen ympäristön arvo ja puistomaisuutta on pyritty tukemaan mm. seuraavilla seikoilla: - Alueen lisärakennusoikeus pienenee merkittävästi. - Tikkalantien varrelle on osoitettu säilytettävät puurivit olemassa olevan lehmuskujan kohdalle. Myös Rauma-Repolantien varrelle on osoitettu puurivi tien koillispäähän. - Puistomaisille tontinosille on merkitty laajat istutettavat alueen osat. - Alueen rakentamistapaohjeissa tuetaan puistomaisuuden säilymistä. - Kaavassa on varattu laajat suojaviheralueet: Martinkarin- ja Hankkarinsuojaviheralueet. Alueen puistomaisen ilmeen säilymiseen tulee jatkossa vaikuttamaan korttelialueiden kasvillisuuden hoitamisen ja maltillisen uudistamisen lisäksi merkittävästi se kuinka hyvin kaupunki tulee huolehtimaan katualueille jäävistä istutuksista.	+
Kaupunkikuva	Kaupunkikuvallisesti merkittävimmät muutokset ovat Lonsinkentän ja Yrittäjäinvaheen pientalorakentaminen sekä Toimitilarakentaminen tehtaan pysäköintikentän pohjoispäähän.	0

	Lonsin kentän rakentamista perustelee se, että kenttä on jäänyt ilman hoitoa ja käyttöä, Yrittäjäinvaheen varrella on puolestaan jo vanhastaan ollut asuinrakennuksia, jotka vuosien 1977-87 aikana on purettu. Laaja pysäköintikenttä on yhtiön nykyisiin tarpeisiin nähden ylimitoitettu. Pysäköintikentälle suunniteltu lisärakentaminen muodostaa vastaparin vanhan keskuskonttorin (Sampaanlinnan) kanssa. Lonsin kentän ja Yrittäjäinvaheen rakentaminen on pientalo- maista ja kaavamääräyksiin sekä rakentamistapaohjeen määräyksiin ohjataan alueellisesti yhtenäiseen ja ympäristöönsä sopeutuvaan rakentamiseen. Pysäköintikentän pohjoisosaan muodostettavalle tontille voi rakentaa neljäkerroksisen toimitilarakennuksen, jonka mittakaava siis vertautuu vanhaan keskuskonttoriin. Tikkalan asemakaava-alueen rakennusinventoinnin suosituksissa pidetään kolmea edellä mainittuja aluetta mahdollisina uudisrakentamista ajatellen. Kun arvioidaan kaavan kaupunkikuvallisia vaikutuksia, on hyvä huomata, että alueella voimassa oleva asemakaava sallisi merkittävästi laajamittaisemman rakentamisen.	
Kulttuuriperintö	Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäänneksiä. Rauma-Repolan ent. asuntoalue on maakuntakaavaan merkitty maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh, 684037). Kulttuuriperinnön huomioon ottamisesta on kerrottu tarkemmin alla kohdassa rakennettu ympäristö.	+
Rakennettu ympäristö	Alueen vanhoille rakennuksille on annettu suojelumerkinnot rakennusinventoinnin suosituksen mukaisesti. Poikkeuksena tontilla 454-13 sijaitsevaa Sampaanlinnaa ei ole suojeltu. Rakentamistapaohjeissa todetaan kuitenkin mm., että mikäli Sampaanlinnassa tehdään muutoksia, tulee ne tehdä rakennuksen ehdoin ja sen maisemallinen merkitys huomioiden.	+

	Yhteensä 20 rakennusta saa asemakaavan muutoksen myötä suojelumerkinnän. Suojelumerkintöinä on käytetty kahta eri määräystä: sr15 Suojeltava rakennus. Korjaus- ja muutostyöt on huolellisesti sovitettava rakennuksen ja alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin ominaispiirteisiin muun muassa mittasuhteiden, julkisivujen ja materiaalien osalta. sr16 Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että ne sopivat rakennuksen kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin.	
6.6. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön / muutoksen suunta		
Ympäristö-häiriöt	Suuronnettomuusvaara Asemakaavan valmistelun tueksi on laadittu Tikkalan alueen asemakaavan turvallisuustarkastelu suuronnettomuusnäkökulmasta (Gaia Consulting Oy:tä, 2020). Selvityksen arvion mukaan Metsä-Fibren kaasuvuodon mahdollisuus tulee huomioida kaava-alueella. Kaasuvaaraa aiheuttavat kohteet sijaitsevat suhteellisen kaukana asemakaava-alueelta. Onnettomuuden mahdollisuus on olemassa, mutta riski on melko teoreettinen. Turvallisuustarkastelun ehdotuksen mukaisesti on kaava-alueella koskevaan yleismääräykseen kirjattu riskinhallintaa koskevia määräyksiä. (ks. 5.3 kaavamerkinnät ja -määräykset). Melu Asemakaavaluonnosta valmisteltaessa on käytetty 2019 valmistunutta Rauman metsäteollisuusalueen ympäristömeluselvitystä (Promethor).	0

	Asuminen on sijoitettu alueille, jolla tehtaan melu ei ylitä sallittuja raja-arvoja. (Tieto varmennetaan vielä valmistella olevan meluselvityksen avulla.)	
Sosiaalinen ympäristö	Alueen asuinrakentaminen tuo alueelle uusia asukkaita ja siten rikastaa sosiaalista ympäristöä.	+
Virkistys	Rauma-Repolantien pohjoispään varrelle muodostuu kaksi pie- nehköä lähivirkistysaluetta (Lukonpuisto ja Repolanpuisto). Te- lakankadun varrella sen eteläpuolella oleva leikkikenttä sijaitsee leikkipuistoksi merkityllä alueella. Teollisuusalueeksi kaavoitettuja luonnontilaisia alueita muute- taan asemakaavalla suojaviheralueiksi (Martinkarin- ja Hankka- rinsuojaviheralueet). Asemakaavallisesti muutos kaupunkilaisten virkistysmahdolli- suuksiin on myönteinen, kun yksityinen teollisuusalue kaavoite- taan virkistysalueeksi tai suojaviheralueeksi, joka sekin voi pal- vella virkistyskäyttöä.	+
Julkiset palvelut	Kaavamuutoksella ei ole suoria vaikutuksia julkisiin palveluihin (Ellei alueella toimivaa yksityistä päiväkotia lasketa julkisiin palveluihin.)	0
Yksityiset pal- velut	Asemakaava mahdollistaa alueella toimivien yksityisten palve- luiden kuten julhla- ja kokoontumistilapalvelun, yksityisen päi- väkodin toiminnan jatkumisen ja kehittämisen alueella. Asemakaavan muutos mahdollistaa myös uusien toimitilojen rakentamisen esim. tonteilla 454-11 ja 421-58. Todennäköi- sesti alueelle sijoittuvat uudet yritykset palvelevat lähinnä vie- reisen suurteollisuuden ja telakka-alueen tukitoimintoja.	+

6.7. Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin / muutoksen suunta		
Elinkeinotoiminta ja työpaikat	Asemakaavan muutos on tehty UPM Kymmene Oyj:n aloitteesta. Asemakaavan valmistelussa onkin pyritty ottamaan huomioon läheisen metsäteollisuusalueen toiminta ja tuleva kehitys. Toimitilarakennusten korttelialueet mahdollistavat olemassa olevan rakennuskannan käyttämisen yritystoiminnan tarpeisiin mm. toimisto- ja kokoontumistiloina. Rakennusten käyttö majoitustoimintaan on myös kaavamääräyksillä huomioitu. Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien toimitilarakennusten rakentamisen tonteilla 454-11 ja 421-58. Välillisesti pientaloalueen uudet asukkaat tukevat asiakkaina Rauman liikkeiden toimintaa ja niiden säilymistä.	+

7 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Rauman kaupungin ja UPM Kymmene Oyj:n välistä maankäyttösopimusta. Asemakaavan saatua lainvoiman mm. Tikkalantien ja Rauma-Repolantien kunnossapitovastuu siirtyy kaupungille. Asemakaavan toteuttaminen alkanee Yrittäjäinvaheen katualueen, tonttien ja Lonsin kentän uuden pientaloalueen vaiheittaisella rakentamisella.

Alueen kortteleiden uudis- ja korjausrakentamista ohjaavat rakentamistapaohjeet. Ohjeissa on lisäksi mm. puuston hoitoa ja tonttien aitaamista koskevia määräyksiä. Asemakaavan yleismääräyksissä on mm. alueen turvallisuutta koskevia vaatimuksia ja rajoitetaan lämpökaivojen poraamista.

Kaavatyöhön ovat osallistuneet kaavoitusavustaja Suvi Rosendahl, kaavavalmistelija Sanna Kuusikari ja kaavoitusarkkitehti Jouni Mäkinen.

Raumalla 31.3.2021

RAUMAN KAUPUNGIN TEKNINEN TOIMIALA / KAAVOITUS

Jouni Mäkinen
kaavoitusarkkitehti

Juha Eskolin
kaavoitusjohtaja