

Rauman kaupunki

LUONNOS

Asemakaavamuutos Äijänsuon urheilukeskuksen alue AK 04–080

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 20.02.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.



Asemakaavan muutos koskee Rauman kaupungin

2. kaupunginosan katualuetta,
4. kaupunginosan korttelia 469 sekä virkistys- ja katualuetta ja
5. kaupunginosan kortteleita 543, 544, 545 ja 546 sekä virkistys- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Rauman kaupungin

4. kaupunginosan kortteli 469 sekä virkistys- ja katualuetta ja
5. kaupunginosan kortteli 543 sekä virkistys- ja katualuetta.

Sitova tonttijako: 684-4–469-10 ...11, 684-5–543-2

Kaavan laatija:

Rauman kaupunki Tekninen toimiala / Kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Jouni Mäkinen
Kanalinranta 3
26100 Rauma
Puh. 044 793 3665

Kaavoitusarkkitehti Minna Mäkelä
Kanalinranta 3
26100 Rauma
Puh. 044 403 7884

Vireilletulo: Kaavoituskatsaus 2024, kuulutettu 8.2.2024

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto

Sisällys

1. Alueen nykytilanteen yleiskuvaus	7
1.1 Luonnonympäristö	8
1.2 Rakennettu ympäristö	8
1.3 Kulttuuriympäristö	12
1.4 Liikenne	15
2. Lähtötiedot ja selvitykset	16
2.1 Pohjakartta.....	16
2.2 Maanomistus.....	16
2.3 Selvitykset.....	16
2.3.1 Luontoselvitys	16
2.3.2 Rakennusinventoinnit.....	19
2.3.3 Arkeologinen kulttuuriperintö.....	24
2.3.4 Maisema-analyysi	24
2.3.5 Liikenne	29
2.3.6 Hulevedet.....	31
3. Suunnittelutilanne.....	32
3.1 Maakuntakaava ja vaihemaakuntakaava 2.....	32
3.2 Yleiskaava ja osayleiskaava.....	35
3.3 Asemakaava	38
4. Asemakaavan tavoitteet	42
4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	42
4.2 Alueen rakennuksia koskevat selvitykset ja päätökset	43
4.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet	44
5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	48
5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	48
5.2 Suunnittelun vaiheet.....	48
5.2.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	48
5.2.2 Asemakaavan muutosluonnos	49
5.2.3 Lausunnot ja kommentit asemakaavan muutosluonnoksesta.....	49
5.2.4 Asemakaavan muutosehdotus	49
5.2.5 Lausunnot ja kommentit asemakaavan muutosehdotuksesta.....	49
5.2.6 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö.....	49
6. Asemakaavan kuvaus.....	51
6.1 Asemakaavan rakenne ja aluevaraukset.....	51
6.2 Korttelialueet ja mitoitus	52
6.3 Suhde maakunta-, yleis- ja osayleiskaavaan.....	54
6.4 Kaavan vaikutukset	55
6.5 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset.....	58
6.6 Nimistö.....	62
7. Asemakaavan toteutus	63

Liiteasiakirjat:

1. Tilastolomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Aloitusvaiheen mielipiteet ja vastineet
4. Asemakaavakartta
5. Rakentamistapaohjeet
6. Yleissuunnitelman asemapiirustus
7. Yleissuunnitelman suunnitelmaselostus
8. Poistuvakaava

Kaavaan liittyvät muut asiakirjat:

- Rauman Sahankadun luontoselvitys; Alhman Group Oy 2022
- Rauman Aronahteen luontoselvitys; Alhman Group Oy 2017
- Aronahteen koulukeskuksen alueen liikenneselvitys; Ramboll Oy 2017
- Rakennusinventointi Rauman uimahalli; Satakunnan Museo 2023
- Rakennusinventointi Rauman paloasema; Satakunnan Museo 2023
- Rauman keskustaajaman kulttuuriympäristöselvitys; Satakunnan Museo, Pekka Piiparinen 2014
- Äijänsuon urheilukeskuksen yleissuunnitelma: hulevesitarkastelu; Sitowise 2024

Tiivistelmä

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Äijänsuon alue sijaitsee kaupungin keskustassa Hankkarintien ja Nortamonkadun välissä, ulottuen myös Töyryntielle ja sen eteläpuolelle. Pohjoissivultaan suunnittelualue rajautuu Sahankatuun, pois lukien Pick N Pay -kauppakeskuksen tontin. Alueen laajuus on noin 27,3 ha. Suunnittelualueella on urheilutoimintaa palvelevia rakennuksia, kenttiä ja pysäköintialueita, mutta myös pääosin luonnontilaisena säilyneitä puistoalueita, kuten kalliometsiä. Etelässä suunnittelualue sisältää mm. voimalinja-alueen.

Äijänsuon urheilukeskukseen kuuluvat Rauman Lukon jäähalli, harjoitusjäähalli, talviharjoitteluhalli kesälajeille, keinonurmesta valmistettu palloilukenttä sekä kesäkäytössä oleva nurmikenttä. Lisäksi kaava-alueella sijaitsee vanha paloasema, käytöstä poistuva uimahalli ja Äijänsuon stadion, joka on Rauman kaupungin pääasiallinen jalkapalloareena.

Kaavaprosessin vaiheet

Rauman tapahtuma- ja jääurheiluolosuhteiden kehittäminen 2030-luvulle -hankkeen projektinjohtaja on esittänyt kaavoitukselle tarpeen asemakaavamuutoksen laatimisesta Äijänsuon alueelle 13.6.2023.

Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on tehnyt päätöksen Äijänsuon urheilukeskuksen alueen AK 04-080 asemakaavamuutokseen ryhtymisestä 29.8.2023 44 § ja kaavahankkeen vireilletulosta on kuulutettu vuoden 2024 kaavoituskatsauksen yhteydessä 8.2.2024.

Rauman kaupunki ja Rauman Lukko Oy ovat allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä 8.11.2023.

Kaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 8.3.2024 ja se lähetettiin tiedoksi alueen toimijoille, naapurikiinteistöjen haltijoille ja eri viranomaistahoille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tarkistettu 20.2.2025.

Alueen toimijoiden kanssa on pidetty Teams-palaveri 13.2.2024 hankkeen lähtökohdista ja tavoitteista. 30.10.2024 järjestetyssä Teams-palaverissa on esitelty yleissuunnitelma. Lisäksi kaavavalmistelun eri vaiheissa on käyty useita keskusteluja kaupungin asiantuntijaryhmien kesken, ml. Liikuntatoimi, Tilapalvelut, Aluepalvelut, Kaavoitus.

Kaavamuutosluonnos rakentamistapaohjeineen sekä tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville 13.3.-15.4.2025 väliseksi ajaksi.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavan tavoitteena on Äijänsuon urheilukeskuksen uudistaminen ja jäähallin kehittämisen mahdollistaminen siten, että alue tarjoaa monipuoliset ja nykyaikaiset puitteet niin Lukon, kuin Pallo-lirojen toiminnalle sekä muille alueella toimiville urheiluseuroille, järjestöille ja harrastajille. Urheilukeskuksen kehittämisen tavoitteet ovat täydentyneet ja tarkentuneet alueen toimijoiden kanssa käydyissä keskusteluissa. Tavoitteen on mm. ollut mahdollistaa seuraavat asiat:

- Jäähallin laajentaminen
- Jalkapallostadionin laajentaminen
- Talviharjoitteluhallin laajentaminen
- Liikennejärjestelyiden selkeyttäminen, sisäisen kulkuverkon lisääminen ja parantaminen
- Alueen kytkeytyminen Karin kampukseen
- Yleisessä käytössä olevien city -ulkoliikuntapaikkojen rakentaminen
- Auto ja pyöräpysäköintipaikkojen lisääminen
- Hulevesien hallinnan parantaminen
- Alueen kaupunkikuvallisen ja maisemallisen ilmeen kehittäminen

Asemakaavan kuvaus

Asemakaava ratkaisu perustuu Sitowise Oy:n laatimaan yleissuunnitelmaan, jonka laadintaa on ohjannut alueella toimivat urheiluseurat ja kaupungin laaja asiantuntijaryhmä.

Asemakaavassa on jäähallin, harjoitusjäähallin ja talviharjoitteluhallin rakennusaloja laajennettu ja rakentamisen sallittua maksimikorkeutta kasvatettu niin, että kyseisten hallien laajentaminen mahdollistuu.

Asemakaava mahdollistaa jalkapallostadionin siirtämisen talviharjoitteluhallin viereen. Stadionin siirto tarjoaa tilaisuuden jäähallin saattoliikennejärjestelyiden selkeyttämisen, pääsisäänkäynnin edustan ja kulkureitin ilmeen kehittämisen.

Jalkapallostadionin siirto uudelle paikalle, vanhan stadionin muutos harjoituskentäksi ja keskialueen maanpinnan korottaminen uuden stadionin tasolle mahdollistavat sekä alueen keskisen että itäisen saatto- ja pysäköintialueen tehostamisen. Stadionin katsomoa voidaan laajentaa uudessa sijainnissa ottaen huomioon maisemalliset tekijät.

Vanha uimahalli ja paloasema voidaan purkaa ja niiden tilalle rakentaa yleisölle avoimia matalankynnyksen liikkumisen palveluita mm. katettu ulkokuntosali. Urheilukeskuksen alue voidaan nyt myös kytkeä tiiviimmin Karin kapukseen ja keskustan suuntaan uudella jalankulkuakselilla. Laajennetun talviharjoitteluhallin toimintaa tukeva saatto- ja pysäköintialue on sijoitettu hallin pohjoispuolelle vanhan uimahallin paikalle.

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU) on laajennettu siten että kenttäalueet sijoittuvat alueelle. Korttelialue jakautuu kahdeksi tontiksi. Tontti 4-469–10 käsittää vanhan paloaseman alueen ja tontilla 11 sijaitsevat jäähallit, stadion ja talviharjoitteluhalli. Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueet (VU) ympäröivät viheralueina korttelialuetta ja ne voivat jäädä kallioisina luonnonympäristöinä maisemakuvaa elävöittämään.

Töyryntien eteläpuolelle on osoitettu laaja LPA-korttelialue, jonka rakentamisella voidaan helpottaa alueen tapahtumien aikaista pysäköintiongelmia. Erilaisin liikennejärjestelyiden avulla mm. Töyryntien uusilla kiertoliittymillä, parannetaan liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta.

Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on noin 37500 k-m².

Urheilutoimintaa palvelevilla korttelialueilla (YU) pysäköintinormina on 1 ap/35 m².

Yleissuunnitelman mukaisella pysäköintipaikkojen uudelleenjärjestelyllä voidaan toteuttaa normin edellyttämä pysäköintipaikkamäärä. Vastaavasti pyöräpysäköintinormina on rul 1 pp/95 m² mukaan jokaista 95 kerrosalaneliömetriä kohden on rakennettava yksi runkolukituksen mahdollistava pyöräpaikka.

YU-korttelialuetta koskee hulevesimääräys (hule4), jonka mukaan rakennuslupaprosessin yhteydessä on esitettävä erillinen sade-, sulamis- ja pintavesien johtamissuunnitelma.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Rahoituspäätöksiä asemakaavan mahdollistamiin muutos ja parannustoimenpiteisiin ei vielä ole tehty.

Tonttien 469–10 ja -11 rakentamista ohjaavat asemakaavan liitteenä olevat rakentamistapaohjeet ja yleissuunnitelman asemapiirros.

1. Alueen nykytilanteen yleiskuvaus

Äijänsuon urheilukeskus sijaitsee kaupungin keskustan tuntumassa Hankkarintien ja Nortamonkadun välissä. Pohjoissivultaan suunnittelualue rajautuu Sahankatuun pois lukien Pick N Pay -kauppakeskuksen tontin. Etelässä suunnittelualue sisältää voimalinja-alueen ja Töyryntien viereisine puistoalueineen.

Alueen laajuus on noin 27,3 ha sisältäen pääosin urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta sekä urheilu- ja virkistyspalvelualueutta. Vanhan paloaseman tontti sijaitsee alueen pohjoisosassa. Töyryntien eteläpuolelle on asemakaavalla osoitettu yleisten autopaikkojen korttelialue ja autopaikkojen korttelialue. Suunnittelualueella on myös luonnontilaisena säilytettävät puistoalueet, istutettavat puistoalueet, pallokentän alue ja lähivirkistysalue.

Kaava-alueen rakennuksia ovat jäähalli, harjoitusjäähalli, talviharjoitteluhalli, tyhjilleen jäänyt paloasema ja käytöstä poistuva uimahalli. Suunnittelualueella sijaitsee myös Äijänsuon stadion, harjoittelukenttä ja pysäköintialueita. Aluetta rajaavat kulttuurivaikutteiset kalliometsät.



Kuva 1. Kaava-alue on rajattu punaisella viivalla ortokuvaan.

1.1 Luonnonympäristö

Alue on pääosin rakennettua ympäristöä, mutta alueen korkeimmat kallioalueet ovat jääneet rakentamatta. Alueella on useita puistomaisesti hoidettuja metsä- ja tai kalliolaikkuja sekä kulttuurivaikutteisia mäntyvaltaisia kangasmetsiä.



Kuvat 2 ja 3. Vanhan paloaseman kuivaustorni ja Äijänsuon kalliometsää (Rauman kaupunki 2024)

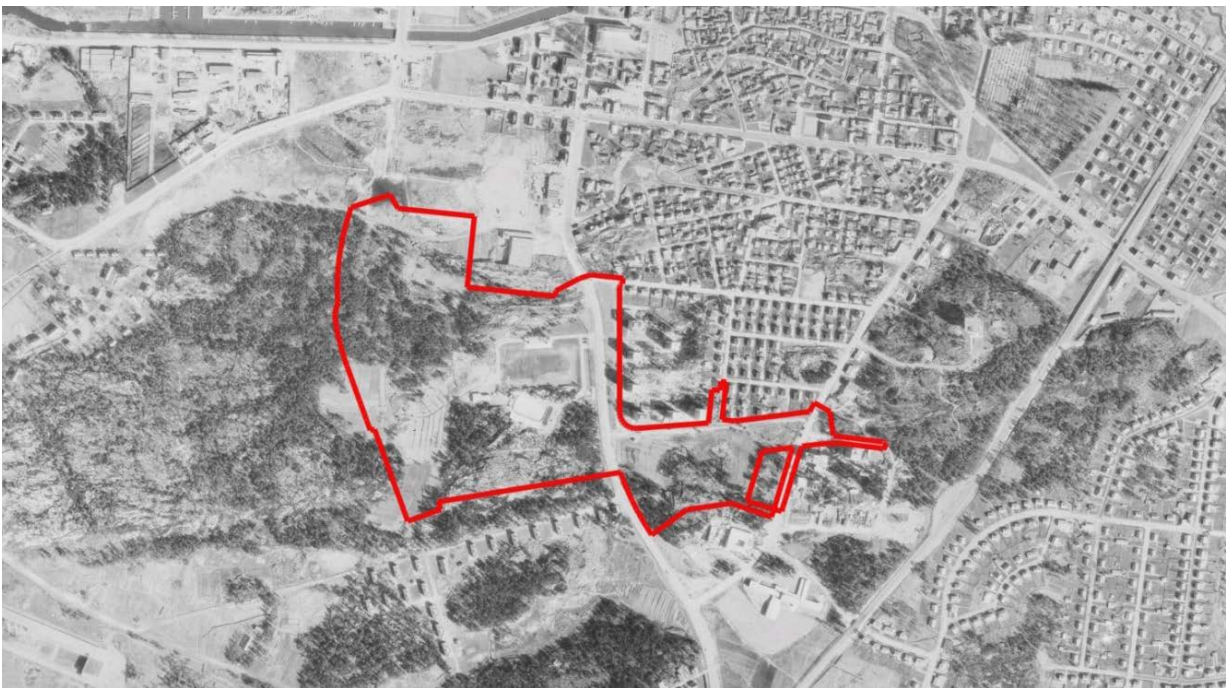
1.2 Rakennettu ympäristö

Rauman kaupungin sodan jälkeinen nopea kasvu on havaittavissa alueen ominaispiirteissä. Alue on rakentunut melko lyhyen ajan sisällä ja muodostaa ajallisesti eheän kokonaisuuden. Väkiluku kasvoi muuttoliikkeen myötä. Kaupungin keskustan laajentuessa asuntoja ja palveluja lisättiin ja sijoitettiin uusille alueille. Vuoden 1947 ilmakuvassa alue on pitkälti rakentamaton. Suunnittelualue kaupunkirakenteen vieressä muodostuu viljelyalueista ja luonnontilaisesta kalliometsästä. Kuvasta on havaittavissa vain muutama yksittäinen lato tai vastaava rakennelma sekä itä-länsisuuntainen voimajohtoreitti.

Urheilukeskuksen historia alkaa vuodesta 1961, jolloin Äijänsuolle rakennettiin talkoilla Suomen kolmas jäärata. Vuoteen 1965 mennessä oli käytössä myös Äijänsuon stadion. Äijänsuon tekojää päälle 1970 rakennettu jäähalli on niin ikään Suomen kolmanneksi vanhin.



Kuva 4. Ilmakuva vuodelta 1947.

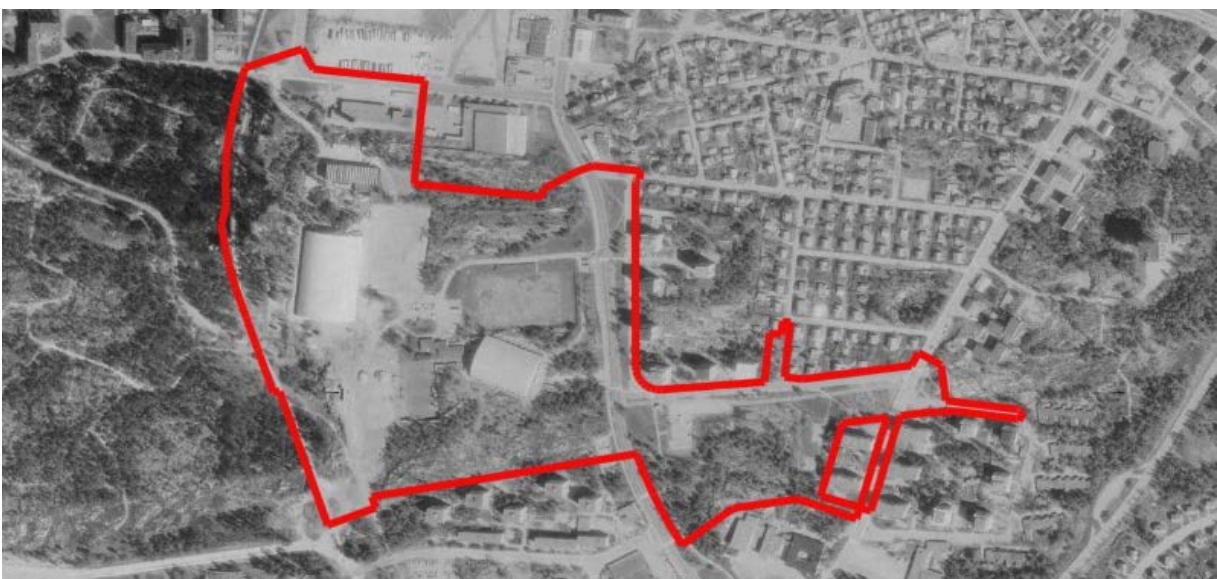


Kuva 5. Suunnittelualueelle on rakennettu v. 1965 mennessä jääkiekkokaukalo sekä jalkapallostadion ja viereen mm. liikekeskus.

Vuoden 1977 ilmakuvassa tarkasteltava alue muuttunut täysin. Alueen pohjoisosaan on rakennettu paloasema (1971) ja sen eteläpuolelle uimahalli (1972), lisäksi urheilupuiston alueelle on tullut kaksi uutta pelikenttää. Myös alueen ympäristössä on tapahtunut merkittäviä muutoksia, kun esimerkiksi Sinisaaren asuinalue ja Rauman lyseon alue ovat valmistuneet. Lisäksi Teollisuuskadun pohjoispuolelle on valmistunut asuinrakennuksia ja toisaalta saman kadun eteläpuolelta on purettu useita rakennuksia. Myös tiestöön on tehty muutoksia muun muassa uusien liikenneväylien rakentamisen myötä.



Kuva 6. Suunnittelualueelle on rakennettu v. 1977 mennessä jäähalli, paloasema, uimahalli ja urheilukenttiä. Alueen lounaispuolelle perustettiin paperitehdas v. 1969.



Kuva 7. Alueelle on rakennettu v. 1987 mennessä talviharjoitteluhalli ja tekojäärata.

Vuoden 1987 ilmakuvan merkittävimmät muutokset urheilukeskuksen alueella ovat talviharjoitteluhallin ja tekojääradan valmistuminen pysäköintikenttineen. Talviharjoitteluhalli ja tämän viereinen uusi pelikenttä /hallinurmi rakennettiin urheilukentän paikalle samansuuntaisesti uimahallin kanssa.



Kuva 8. Alue on rakennettu nykytilaansa v. 2013 mennessä.

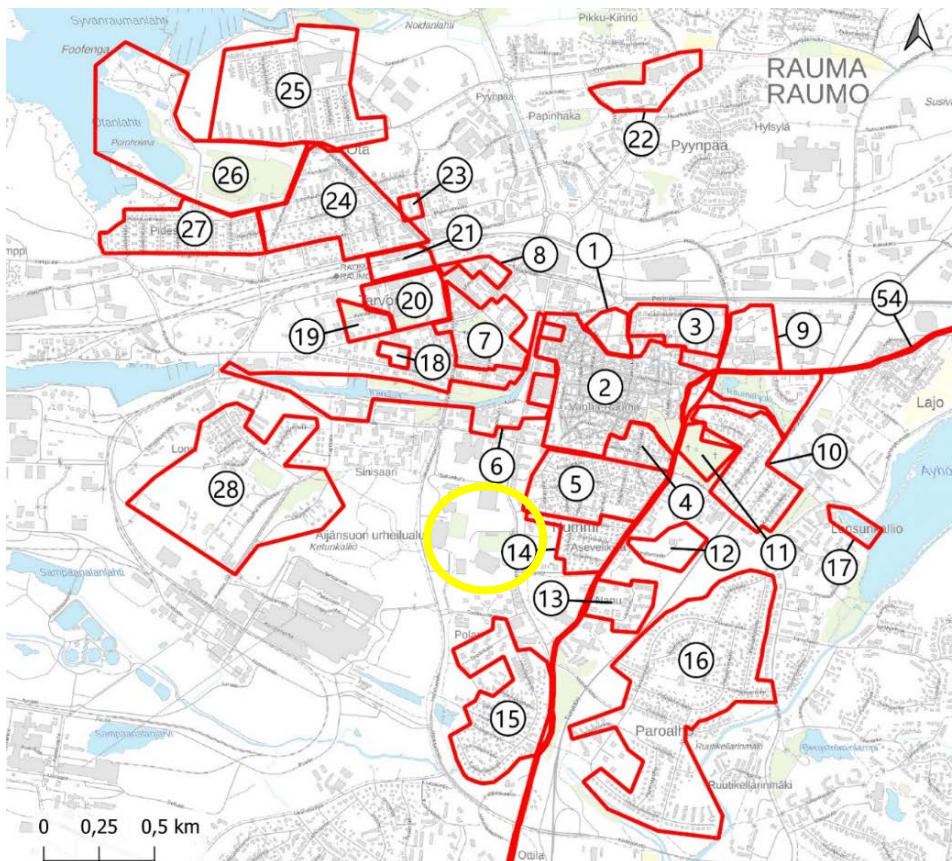
Vuoden 2013 ilmakuvassa on havaittavissa tekojään kattaminen harjoitusjäähalliksi, jäähalliin tehdyt laajennukset sekä vuonna 1996 toteutettu uimahallin laajennus piha-alueen muutoksilla. Kaavamuutosalueen länsireunalle on rakennettu Hankkarintie, josta on uusi ajoliittymä uimahallille. Tämä tielinjaus on halkaissut urheilualan kahteen osaan. Nykyisen Äijänsuon alueelle jäi kentät ja hallirakennukset, mutta urheilualan kuntosadat jäivät Ketunkallion puolelle. Alueen lounaispuolella oleva paperitehdas on laajetessaan tullut lähemmäksi urheilukeskusta ja Ketunkallion urheilualan on pienentynyt.

Aluetta ei ole suunniteltu kokonaisuutena, vaan rakennukset on sijoittuneet aina seuraavaan helppoon sijaintiin. Rakennusten ja kenttien sattumanvarainen sijoittelu aiheuttaa painetta mm. hallien laajentumispyrkimyksissä, alueen sisällä liikuttaessa ja suurten tapahtumien yhteydessä alueelle saapumisessa sekä pysäköinnissä.

Suunnittelualueen rakennetut kiinteistöt on liitetty Rauman Veden vesijohto- ja viemäriverkostoon. Hulevedet on ohjattu hulevesiverkostoon.

1.3 Kulttuuriympäristö

Kaava-alueen lähiympäristössä on merkittäviä kulttuuriympäristöarvoja. Kaava-alue rajautuu UNESCO:n maailmanperintökohteen Vanha Rauma suojavyöhykkeeseen ja valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön Rauman asuinalueet (RKY 2009).



Kuva 9. Rauman keskustan arvoalueet kartalla, Satakunnan rakennetut kulttuuriympäristöt, maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitys- ja täydennysinventointi 2023. (5. Nummi, 13. Hirsikadun asuinalue, 14. Asevelikylä)

Kaavamuutosaluetta rajaavat myös maakunnallisesti merkittävistä kulttuuriympäristöistä Nummen, Asevelikylän ja Hirsikadun asuinalueet sekä paikallisesti merkittävistä kulttuuriympäristöistä Sinisaaren asuntoalue sekä Töyryntien kerrostalot. Suunnittelualueen luoteispuolelle sijoittuva Sinisaaren asuntoalue on Satakunnan maakuntakaavassa 2030 osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi alueeksi. Vireillä olevaa Satakunnan maakuntakaava 2050 laadintaa varten tehdyssä Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventoinnissa 2023 Sinisaaren asuntoalue on siirretty paikallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin. Inventoinnissa 1960-luvulla valmistuneet Nummenvaheen kerrostalot sekä Hirsikadun rivitalot on yhdistetty maakunnallisesti merkittäväksi asuinaluekokonaisuudeksi. Asevelikylä ja Hirsikadun asuinalue on esitelty modernia arkkitehtuuria edustavina alueina.

Rauman keskustaajaman kulttuuriympäristöselvityksessä (Satakunnan Museo/Pekka Piiparinen 2014) kaava-alueen viereiset alueet on arvotettu seuraavasti:

Nummi

Arvoluokitus: Valtakunnallinen, yhdessä viereisen Onnelan alueen kanssa (RKY 2009). Osoitettu Satakunnan maakuntakaavassa merkittävänä kulttuuriympäristönä. Osa Nummen alueesta kuuluu Vanhan Rauman suojavyöhykkeeseen. Nummi on edustava esimerkki oman aikansa tyypillisistä suomalaisista asuinalueista. Nummen alue on yhtenäinen samanaikaisen rakentamisen, yhtenäisten suunnitelmien ja materiaalien ansiosta. Alueen rakenne ja rakennuskanta - kadut, tontit, asuinrakennukset, pihat ja ulkorakennukset - ovat säilyneet rakentamisaikansa mukaisina, eheinä ja yhtenäisinä, vaikka joissakin kohdin korjaukset ovat synnyttäneet kirjavuutta. Rakennukset on sijoitettu tonteille samalla tavalla, yleensä asuinrakennus lähelle katua, piharakennukset tontin takaosaan, katurajalla on yleensä pensas- tai puuaita ja portti, pihan istutukset ovat reheviä.

Asevelikylä

Arvoluokitus: Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä Rauman asuinalueet (RKY 2009). Vanha Rauma, Onnela, Nummen alue ja tämän eteläpuolella oleva Asevelikylä kertovat yhdessä puurakentamisen raumalaisesta ja suomalaisesta historiasta 1700-luvulta 1950-luvulle saakka. Kaupunkikuvallisesti alue on yhtenäinen jälleenrakennuskauden kokonaisuus.

Sinisaaren asuntoalue

Arvoluokitus: Satakunnan maakuntakaavan päivitysinventoinnissa 2023 paikallinen.

Alue kertoo omalta osaltaan raumalaisesta kerrostalorakentamisesta 1970-luvulla. Sinisaaren arvokkain osa on lounaassa, jossa aluetta toteutettiin alkuperäisten ideoiden mukaisesti nauhana. Alueen arvoa heikentää toteutetut tuoreet julkisivujen muutostyöt. Sinisaarella on kaupunkikuvallista arvoa.

Töyryntien kerrostalot

Arvoluokitus: Paikallinen.

Rakennukset ja alue on säilynyt pitkälle alkuperäisessä asussaan. Kaupunkikuvallisesti Töyryntien pistetalot ovat edustavin kokonaisuus 1950- ja 1960-lukujen taitteen raumalaisesta asuinkerrostalorakentamisesta.

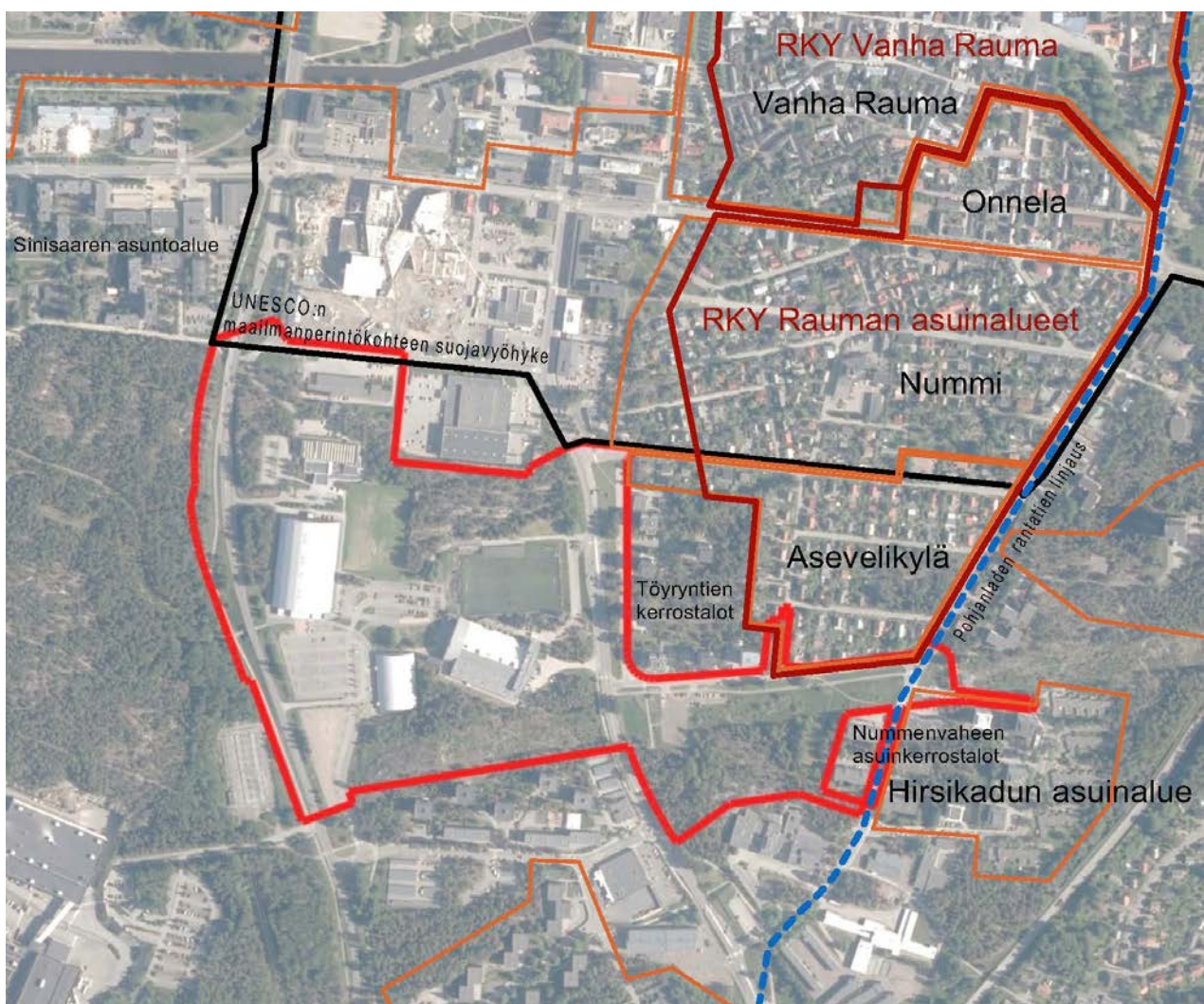
Nummenvaheen asuinkerrostalot

Arvoluokitus Maakunnallinen. Satakunnan maakuntakaavan päivitysinventoinnissa 2023 alue on yhdistetty viereisen rivitaloalueen kanssa maakunnallisesti merkittäväksi Hirsikadun asuinalueeksi. Alue on säilyttänyt paljon alkuperäistä ilmettään, vaikka joihinkin kohteisiin on toteutettu myöhemmin muun muassa lasiparvekkeita. Alueella on myös kaupunkikuvallista arvoa.

Hirsikadun rivitaloalue

Arvoluokitus Maakunnallinen.

Alue on säilyttänyt paljon alkuperäistä ilmettään, vaikka joihinkin kohteisiin on toteutettu myöhemmin muun muassa lasiparvekkeita. Alueella on myös kaupunkikuvallista arvoa.



Kuva 10. UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhyke sekä suunnittelualueen viereiset merkittävät kulttuuriympäristöt. Pohjanlahden rantatien linjaus kulkee suunnittelualueen läpi (sininen katkoviiva).

Pohjanlahden rantatie

Tiedot Satakunnan Museon Pakki –sovelluksesta:

Rantatie on kulkenut Unajasta nykyisen Porintullin tai Itätullin kautta kohti Lapijokea. Nykyisen Satakunnan maakunnan etelärajalla rantatie on saapunut Vermuntilaan valtatie 8:n suunnasta Ihodesta. Vuoden 1796 isojakokartan mukaan Ihodesta Vermuntilan Pekonmäkeen on saapunut kangasmaastoa pitkin maantie. Varsinais-Suomesta on Satakunnan historia III –teoksen kirjoittajan Seppo Suvannon mukaan myöhäiskeskiajalla taivallettu Raumalle Vermuntilan, Unajan ja Kortelan kylien kautta kulkenutta tietä. Pentti Papusen mukaan Laitilasta on kuljettu Vermuntilan, Unajan ja Rauman kautta Lapijoelle sekä edelleen Eurajoen kautta Nakkilan Leistilään ja Ulvilaan jo keskiajalla.

Rauma ja Pori mainitaan vuosien 1645 postitaksassa ja näiden oletetaan olleen kihlakunnanpostinviejiä. Vuodesta 1676 alkaen posti kulki Vehmaasta Kalannin, Kodjalan, Ihoden ja Rauman kautta Eurajoelle. Turusta oli myös suurempi postireitti Nousiaisten Nummen, Mynämäen Tursunperän, Laitilan Nästin ja Soukaisten sekä Ihoden kautta Unajaan ja Raumalle.

Pohjanlahden rantatie saapuu Pyhärannan Ihodesta Vermuntilaan. Vermuntilasta vanha tie jatkuu valtatie 8:n tuntumassa Kulamaan ja Unajan kylien kautta Kortelaan ja edelleen Vanhan Rauman itälaidalle. Vanhan Rauman itälaidalta rantatie on jatkunut Lajon asuinalueen halki sekä liikekeskuksen editse koilliseen kohti Äyhöä. Tämä osuus vanhasta tiestä on pääosin tuhoutunut valtatie liikennejärjestelyjen ja asuinrakentamisen johdosta.

1.4 Liikenne

Äijänsuon urheilukeskus sijaitsee kaupungin keskustassa hyvien liikenneyhteyksien varrella. Keskeinen sijainti edesauttaa saapumista jalan ja julkisilla kulkuvälineillä. Urheilualueen jalankulun ja pyöräilyn reitistö on vajavainen ja kulku Nortamonkadun ja Töyryntien suunnasta hankalaa.

Saapuminen Äijänsuon urheilukeskuksen alueelle autolla on suunniteltu tapahtuvan Teollisuuskadun kautta etelästä käsin. Teollisuuskadulle kulku tapahtuu Urheilukeskusta lännessä rajaavan Hankkarintien ja idässä Nortamonkadun kautta. Nortamonkadulta, jäähallin ja jalkapallostadionin pääsisäänkäyntien puolella, on liittymä alueelle, mutta rajallisesti pysäköimistilaa. Uimahallin viereiselle pysäköintialueelle on oma liittymänsä Hankkarintieltä.

Urheilualueen saattoalue- ja pysäköintikapasiteetti ovat vajavaisia etenkin suurten tapahtumien aikana, mikä vaikeuttaa merkittävästi myös alueen muuta samanaikaista toimintaa. Hallitsematon kadunvarsipysäköinti on turvallisuusongelma.

2. Lähtötiedot ja selvitykset

2.1 Pohjakartta

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

2.2 Maanomistus

Alue on Rauman kaupungin omistuksessa.

2.3 Selvitykset

Kaavamuutoksen vaikutuksia ympäristöön on arvioitu asemakaavamuutoksen yhteydessä.

2.3.1 Luontoselvitys

Urheilukeskuksen kaavamuutoksen yhteydessä on teetetty Nortamonkadun länsipuolelta noin 17 ha laajuinen Sahankadun luontoselvitys. Selvityksen on laatinut Ahlman Group Oy (Ahlman, S. 2022: Rauman Sahankadun luontoselvitys 2022, Ahlman Group Oy).

Suunnittelualueen itäosalle on tehty noin 13 ha laajuinen Aronahteen luontoselvitys Aronahteen koulun kaavamuutoksen yhteydessä 2017. Selvityksen on laatinut Ahlman Group Oy (Ahlman, S. 2017: Rauman Aronahteen luontoselvitys 2017, Ahlman Group Oy).

Luontoselvityksissä on tutkittu pesimälinnusto, mahdolliset liito-oravan reviirit sekä kasvillisuus.



Kuva 11. Kalliometsää Nortamonkadun länsipuolella.

Nortamonkadun länsipuolinen alue

Suunnittelualueelta ei ole löytynyt lainkaan liito-oravan jätöksiä, eikä alueella ole käytännössä lainkaan lajille soveliaista elinympäristöä. Lajin esiintymistä ei näin ollen tarvitse huomioida asemakaavoituksessa.

Alueen pesimälinnusto on hyvin tavanomaista, eikä pesimätiheys ole erityisen korkea. Kokonaisuudessaan alueella ei ole sellaisia linnustollisia arvoja, jotka vaikuttavat alueen maankäytönsuunnitteluun.

Kallioset alueet ovat mäntyvaltaisia kanervatyypin (CT) kuivaa ja puolukkatyypin (VT) kuivahkoa kangasta. Näillä alueille ei ole erityisiä luontoarvoja tai lakien mukaan suojeltavia luontotyyppejä, joten maankäytölle ei ole esteitä.

Rakennetuilla alueilla kasvillisuus koostuu koristekasveista ja nurmikenttien peruslajeista. Tienvierillä on melko monipuolista lajistoa. Näillä alueille on myös jonkin verran hoidettua mäntyvaltaista puustoa. Näillä alueille ei ole erityisiä luontoarvoja tai lakien mukaan suojeltavia luontotyyppejä, joten maankäytölle ei ole esteitä.



Kuva 12. Ote luontoselvityksestä, kuviokartassa on esitetty punaisella kuvioalue 1. Kanervatyypin (CT) kuiva ja puolukkatyypin (VT) kuivahko kangas, sekä kuvioalue 2. Rakennettu alue (Rauman Sahankadun luontoselvitys 2022).



Kuva 13. Aronahteen kallioaluetta Nortamonkadun itäpuolella.

Nortamonkadun itäpuolinen alue

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

Aronahteen pesimälinnusto on hyvin tavanomaista sekä lajistoltaan, että tiheydeltään.

Suunnittelualueella ei ole sellaisia linnustollisia arvoja, jotka vaikuttaisivat alueen maankäytön suunnitteluun.

Alue on suurelta osin nurmi- ja pysäköintialuetta. Näillä alueilla ei ole erityisiä luontoarvo tai lakien mukaan suojeltavia luontotyyppkejä, joten maankäytölle ei ole esteitä. Mäntyvaltainen kalliomäki alueen eteläreunalla (kuvio 2) ei täytä metsälain (10§) mukaista erityisen arvokkaan elinympäristön määritelmää, mutta edustavimmat kalliot suositellaan jätettävän maankäytön ulkopuolelle monimuotoisuuden turvaamiseksi.



Kuva 14. Ote luontoselvityksestä, kuviokartassa on esitetty keltaisella Kuvioalue 1, Rakennettu alue pihapiireineen sekä Kuvioalue 2, Kanervatyypin (CT) kuivan kankaan kalliometsä (Rauman Aronahteen luontoselvitys 2017).

2.3.2 Rakennusinventoinnit

Rauman uimahalli

Rauman uimahallista on laadittu rakennusinventointi. Selvityksen on laatinut Mia Oraviita, Satakunnan Museo 2023.

Liikuntaympäristöt ovat yksi kerrostuma kulttuuriympäristöjemme joukossa ja näihin liittyy myös paljon näkymätöntä kulttuuriperintöä. Liikuntaympäristöt ilmentävät muun muassa valtion hyvinvointitavoitteita, kasvatuksen ja terveyden sekä koulutuksen ja hyvinvoinnin historiaa, sosiaalipolitiikkaa, yhteiskunnallista suunnittelua ja päätöksentekoa, kaupunkisuunnittelua, taloudellista ja kulttuurillista kehitystä. Liikuntaympäristöihin liittyy maassamme myös kokonaan uudenlaisten rakennustyyppien suunnittelu ja rakentaminen sekä rakennusajankohtansa rakennusteknisten ratkaisujen hyödyntäminen, joka toisaalta näkyy myös liikuntaympäristöissä jatkuvana muutoksena. Liikuntaympäristöjen arvot ja merkitykset ovatkin useiden tekijöiden summa, ja siksi niitä tulee tarkastella paitsi osana kokonaisuutta niin kunnallisella kuin yhteiskunnallisella tasolla.

Liikuntaympäristöjen ja –rakennusten rakentaminen on läheisesti sidoksissa Suomen hyvinvointivaltion kehittymiseen. Hyvinvointivaltion kehittyessä liikuntakasvatuksen järjestäminen ja liikuntapaikkojen rakentaminen tuli valtion ja kaupunkien tehtäväksi muiden julkisten palvelujen rinnalle. Liikuntapaikkojen tuli olla monikäyttöisiä, saavutettavia ja tasa-arvoisia.

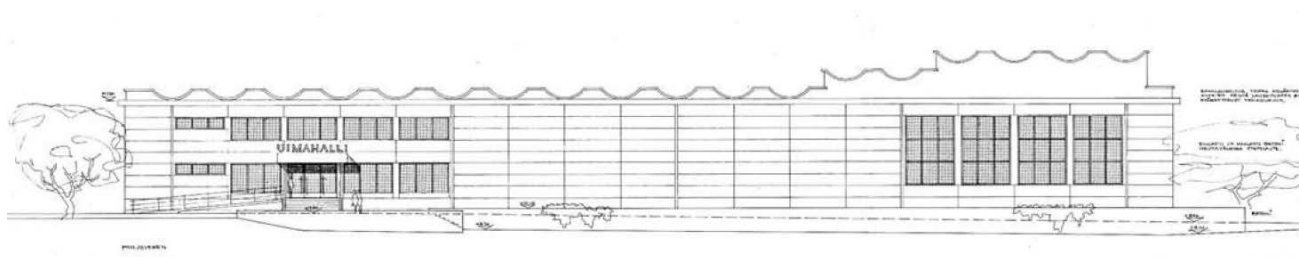
Uimahallin alue on historiallisesti arvokas, sillä uimahallin ja urheilukeskuksen rakentaminen liittyy 1800 –luvun puolivälistä alkaen kehittyneeseen liikuntakulttuurin ja modernin hyvinvointiyhteiskunnan muodostumiseen. Otto Meurman korosti kirjassaan Asemakaavaoppi (1947) virkistyksen ja liikunnan arvoa, sosiaalista vastuuta, terveyttä ja yhteiskunnallista vastuuta, jotka tuli huomioida kaupunkisuunnittelussa. Kun Suomi sotien jälkeen kehittyi hyvinvointivaltioksi ja valtio sekä kunnat ottivat yhä enemmän vastuuta hyvinvoinnista, näkyi tämä myös muun muassa liikuntapaikkojen rakentamisessa. 1960-luvulla Suomessa painotettiin perusliikuntapaikkojen rakentamista ja pyrittiin edistämään kunto- ja terveysliikuntaa kilpaurheilun rinnalla. Uimahallin kuten koko urheilukeskuksen rakentaminen on kuvastanut tätä yhteiskunnallista kehitystä niin valtakunnallisesti kuin maakunnallisesti kuin paikallisestikin. Paikallisesti uimahalli on merkityksellinen paitsi liikuntapaikkana, joka on tarjonnut kaupunkilaisille mahdollisuuden kunto- ja terveysliikunnan harrastamiseen, myös paikallisen uimaseuran historiassa.

Uimahallikiinteistöä koskevin merkittävin muutos on ollut 1990-luvulla toteutettu mittava laajennus, joka vaikutti myös liikennejärjestelyihin ja siten myös alkuperäisen julkisivun asemaan.

Rakennushistoriallisesti uimahallin kahtena eri aikakautena rakennetut puoliskot edustavat molemmat ajalleen tyypillisiä ihanteita. 1970-luvulla rakennettu alkuperäinen uimahalli on muuttunut jossakin määrin 1990-luvun laajennuksen ja peruskorjauksen yhteydessä, mutta alkuperäisen rakentamisajankohdan yleisilme on tunnistettavissa edelleen etenkin pohjoisjulkisivussa sekä siihen liittyvässä piha-alueessa. Myös 1990-luvun postmodernismia edustava laajennus on säilynyt sekä ulkoasultaan että sisätiloilta ominaispiirteiltään sekä suurelta osin myös materiaaleiltaan hyvin.

Uimahallin arvot:

- Historiallisesti arvokas
- Rakennushistoriallisesti arvokas
- Kaupunkikuvallisesti/ maisemallisesti arvokas



Kuva 15. Uimahallin julkisivupiirustus pohjoiseen. (kuva: Rauman kaupunki, Tilapalvelut)

Rauman uimahalli on historiallisesti arvokas. Uimahallin ja urheilukeskuksen rakentaminen liittyy 1800 –luvun puolivälistä alkaen kehittyneeseen liikuntakulttuuriin ja modernin yhteiskunnan muodostumiseen. Otto Meurman korosti kirjassaan Asemakaavaoppi (1947) virkistykseen ja liikunnan arvoa, sosiaalista vastuuta, terveyttä ja yhteiskunnallista vastuuta, jotka tuli huomioida kaupunkisuunnittelussa. Kun Suomi sotien jälkeen kehittyi hyvinvointivaltioksi ja valtio sekä kunnat ottivat yhä enemmän vastuuta hyvinvoinnista, näkyi tämä myös muun muassa liikuntapaikkojen rakentamisessa. 1960-luvulla Suomessa painotettiin perusliikuntapaikkojen rakentamista ja pyrittiin edistämään kunto- ja terveysliikuntaa kilpaurheilun rinnalla. Uimahallin rakentaminen, - ja urheilukeskuksen laajemminkin, on kuvastanut tätä yhteiskunnallista kehitystä niin valtakunnallisesti kuin maakunnallisesti ja paikallisesti. Paikallisesti uimahalli on merkityksellinen

paitsi liikuntapaikkana, joka on tarjonnut kaupunkilaisille mahdollisuuden kunto- ja terveysliikunnan harrastamiseen, myös paikallisen uimaseuran historiassa.

Rakennushistoriallisesti Rauman uimahalli koostuu käytännössä kahdesta eri-ikäisestä ja –tyylisestä julkisivusta, joiden ominaispiirteet ovat säilyneet hyvin ja edustavat rakennusajankohtiensa ihanteita ja kaupungin omaa julkista rakentamista. 1970-luvun osassa alkuperäinen rakentamisajankohta arkkitehtonisine yksityiskohtineen on edelleen selkeästi havaittavissa, vaikka julkisivumateriaalit onkin osittain uusittu. Uimahallin alkuperäinen, aikanaan myös maisemallisesti merkittävä ja näkyvin pohjoinen julkisivu on jäänyt toissijaiseksi vuoden 1996 laajennuksen seurauksena. Kaksi toisistaan täysin poikkeavaa, joskin ominaispiirteiltään hyvin säilynyttä julkisivua antaa kokonaisuudelle myös hieman sekavan ilmeen.

1990-luvulla valmistunut eteläinen osa on säilynyt ulkoisesti käytännössä alkuperäisenä. Se edustaa selkeästi rakennusajankohtansa monimuotoista postmodernia arkkitehtuuria polveilevine massoitteluineen, katos- ja ikkuna ja oviratkaisuineen, verhoiluineen ja väriyksineen. Rakentamisen jälkeen toteutetut muutokset ovat kohdistuneet lähinnä sisätilojen korjauksiin, eikä alkuperäiseen pohjapinta-alaan ole kohdistunut juurikaan muutoksia. Rakennuksen runko ja sen sisätilojen pääasiallinen tilajako pääkäytävineen ja eri toimintoihin perustuvine jaotteluineen onkin säilynyt lähes alkuperäisenä.

Rakennuksen sisätiloja hallitsee 1990-luvun muutos, joskin ensimmäisessä kerroksessa on edelleen havaittavissa joitakin 1970-luvun arkkitehtuurin piirteitä. Sisätilojen värimaailma, materiaalit ja yksityiskohdat ovat säilyneet hyvin 1990-luvun muutosasussa. Sisätilat ja niiden käyttötarkoitukset muodostavatkin merkittävän osan rakennuksen nykyisestä rakennushistoriallisesti kokonaisarvosta ja historiallisesta todistusvoimaisuudesta.

Uimahallin alue on kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti arvokas, sillä se on kiinteä osa sen etelä- ja kaakkoispuolelle levittäytyvää Äijänsuon urheilukeskusta ja liittyy maisemallisesti ajallisen kerrostuman kokonaisuuteen, jonka uimahalli ja sen pohjoispuolella sijaitseva paloasema, sekä niitä ympäröivä 1960- ja 1970 –luvuilla rakentunut rakennuskanta muodostaa. Tähän ajalliseen kerrostumaan kuuluvat: Sinisaaren asuinkerrostaloalue, nyt jo purettu Rauman lyseon rakennus, Sahankatu 2 liikerakennus. Lisäksi urheilukeskuksen itä- ja eteläpuolella sijaitsevat Töyryntien ja –kujan sekä ja Teollisuuskadun pohjoispuolen kerrostaloalueiden muodostama vyöhyke, joka on rakentunut 1950–1970 –lukujen aikana. Ympäristössä sittemmin tapahtuneiden voimakkaiden muutosten seurauksena ajallinen ja arkkitehtoninen yhtenäisyys on hämärtynyt ja uimahallirakennuksen maisemallinen asema on muuttunut.

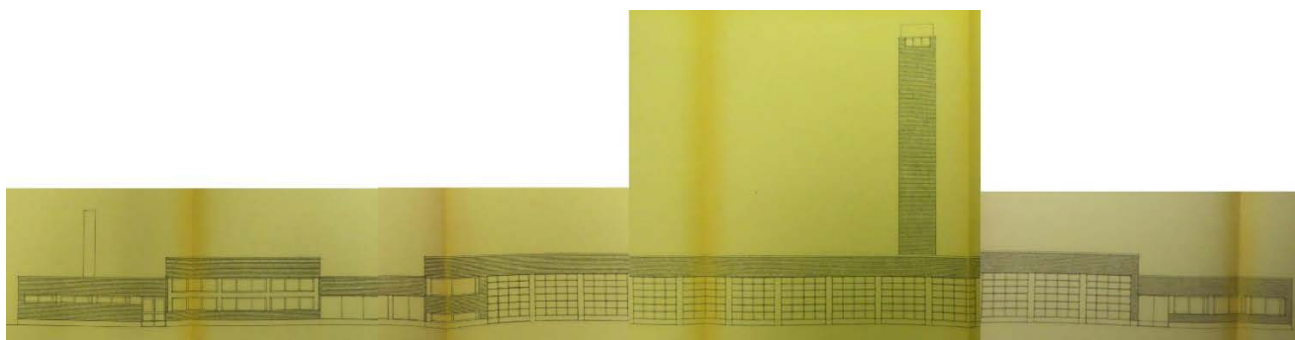
Vaikka uimahallilla on historiallista, rakennushistoriallista ja edelleen myös kaupunkikuvallista arvoa, rakennuksessa todetut rakenteelliset, tekniset ja käytön haasteet, mahdollisesta käyttötarkoituksen muutoksesta sekä korjauksista aiheutuvat korkeat kustannukset sekä uuden uimahallin valmistuminen tuovat haastetta rakennuksen käytölle ja siten myös säilymiselle.

Rauman paloasema

Rauman paloasemasta on laadittu rakennusinventointi. Selvityksen on laatinut Mia Oraviita, Satakunnan Museo 2023.

Paloaseman arvot:

- Historiallisesti arvokas
- Rakennushistoriallisesti arvokas
- Kaupunkikuvallisesti/ maisemallisesti arvokas



Kuva 16. Paloaseman julkisivupiirustus pohjoiseen. (Valokuva: Olli Joukio, piirros: Rauman kaupungin rakennusvalvonta, arkisto)

Rauman paloasema on säilynyt ominaispiirteiltään, runkomalliltaan sekä suurelta osin myös materiaaleiltaan erittäin hyvin. Se edustaa vahvasti rakennusajankohtansa selkeäpiirteistä arkkitehtuuria vaakamassoitteluneen, kattoratkaisuineen, teräsbetonielementtirunkoineen, verhoiluineen, nauhaikkunoineen ja värityksineen. Rakentamisen jälkeen toteutetut muutokset ovat kohdistuneet lähinnä sisätilojen uudelleenjärjestelyihin alkuperäisen rakennuksen pohjapinta-alan puitteissa. Rakennuksen runko ja sen sisätilojen pääasiallinen tilajako pääkäytävineen ja eri toimintoihin perustuvine jaotteluineen on kuitenkin säilynyt lähes alkuperäisenä.

Maisemallisesti paloasema sijaitsee paikalla, joka korostaa ja kehystää rakennusta sekä ilmentää rakennusajankohtaa siinä, miten rakennus on maisemaan sijoitettu ja miten se asettuu lähiympäristöönsä. Myös rakennusta ympäröivä viheralue ilmentää 1970-luvulle tyypillisiä ratkaisuja luonnontilaisine tai lähes luonnontilaisine alueineen sekä kasvilajivalintoineen ja päällystematerialeineen. Näkymä paloasemalle on Hankkarintieltä hyvä. Myös lähialueelta näkymä on ollut hyvä, esimerkiksi paloaseman edustalla olleen hiekkakentän yli, vaikka tornia lukuun ottamatta itse rakennus onkin jäänyt horisontaalisena ja matalana kaupunkikuvassa lähialueelle rakentuneen rakennusmassan peittoon.

Paloaseman ympäristö ja asemarakennuksen asema siinä on kuitenkin muuttunut ja muuttumassa kaupunkikuvallisesti. Rakennuksen pohjoispuolelta on purettu Rauman lyseo, jonka kanssa paloasema muodosti yhtenäisen 1960–1970 –lukujen modernin arkkitehtuurin maisemallisen kokonaisuuden. Inventoinnin toteuttamisen ajankohtana lyseon kiinteistölle on rakentumassa niin kutsuttu Karin kampus. Karin kampus tulee vaikuttamaan merkittävästi ympäristön luonteeseen sekä paloaseman kaupunkikuvalliseen asemaan. Paloaseman kaupunkikuvallinen merkitys tulee heikentymään, vaikka rakennustaiteellisesti se edustaa edelleen hyvin 1970-luvun arkkitehtuuria erityisesti ulkoasultaan ja liittyy vielä toistaiseksi ajallisesti ja kaupunkikuvallisesti viereiseen uimahalliin sekä läheisiin asuinaleisiin. Historiallisesti rakennus on merkittävä Rauman kaupungin, pelastuslaitoksen ja hälytyskeskuksen historian kannalta. Se on Rauman kaupungin vakinaisen palokunnan ensimmäinen paloasemaksi rakennettu rakennus ja siihen nivoutuu myös Rauman VPK:n historiaa ja Rauman maalaiskunnan palotorjunnan historiaa.

Rakennushistorian kannalta paloasema on edustava ja laadukas esimerkki 1970-luvun modernista arkkitehtuurista niin julkisivuiltaan kuin sisätiloiltaan. Maisemallisesti paloasema on edelleen tunnistettavissa maamerkkinä, mutta osana modernin arkkitehtuurin ajallista maisemaa sen asema on heikentynyt ympäröivän alueen muutoksista johtuen.

Vaikka paloasemarakennuksella on historiallista, rakennushistoriallista ja edelleen myös kaupunkikuvallista arvoa, rakennuksessa todetut sisäilmaongelmat, mahdollisesti korkeat korjauskustannukset sekä uuden paloaseman valmistuminen tuovat haastetta rakennuksen käytölle ja siten myös säilymiselle.

Aluehälytyskeskuksen arvot:

- Historiallisesti arvokas
- Kaupunkikuvallisesti/ maisemallisesti arvokas

Julkisivuja koskevista muutoksista huolimatta rakennuksen alkuperäisilme sekä ominaispiirteet ovat säilyneet hyvin ja myös sisätilat ovat säilyneet pääosin tilajärjestykseltään sekä pinnoiltaan. Rakennuksella on entisenä aluehälytyskeskuksena historiallista arvoa. Rakennus muodostaa viereisen paloasemarakennuksen kanssa historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävän sekä arkkitehtonisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Yksittäisenä rakennuksena entisellä aluehälytyskeskuksella ei ole erityistä rakennushistoriallista tai kaupunkikuvallista arvoa.

2.3.3 Arkeologinen kulttuuriperintö

Muinaisjäännösrekisterin mukaan suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä. Alueelta ei tunneta entuudestaan kiinteistö muinaisjäännöksiä, joten mitään estettä kaavoitukselle ei siis ole kiinteiden muinaisjäännösten suhteen.

2.3.4 Maisema-analyysi

Suunnittelualueelle ei ole tehty erillistä maisemaselvitystä. Äijänsuon yleissuunnitelmaraportissa on selvitys maiseman nykytilasta ja maisema-arvoja on selvitetty tarkemmin myös alueella tehtyjen rakennusinventointien yhteydessä.



Kuva 17. Dronekuva Äijänsuolta (Rauman kaupunki 2024)

Äijänsuon urheilukeskus sijoittuu raumalaisittain korkealle kallioselänteelle. Tämä kallioselänne reunustaa alavaa Raumanjoen laaksoa, jonne Rauman keskusta on pääosin rakentunut. Korkeimmillaan kalliot kohoavat +28 metriin mpy suunnittelualueen eteläosan voimajohtokäytävän kohdalla. Alueen sisälläkin on paljon korkeusvaihteluita. Alueen keskellä maasto on alimmillaan noin +9.5 metriä mpy ja laskeutuu pohjoisessa Sahankadun tasoon noin +3.0 metriin mpy. Erityisinä maisema-arvoina alueella erottuvat louhimattomat kalliojyrkänteet Hankkarintien läheisyydessä suunnittelualueen lounaiskulmalla ja luoteiskulmalla. Myös Töyryntien eteläpuolisella alueella on kalliomäki, jolla on maisemallista merkitystä. Alueella on myös paljon hienoja mäntyjä.

Vanhan paloaseman kuivaustorni on tunnistettava maamerkki. Jäähallin pääsisäänkäynnin edustalla on taideteos Timantteja, tähdenlentoja perinteitä. Maisema on säilyneitä kalliomäkiä lukuun ottamatta voimakkaasti muokattu, kun kallioita on louhittu kenttien, hallien ja pysäköintialueiden käyttöön. Vaikka kallioleikkaukset voivat olla jossain tilanteissa vaikuttavia, on alueella myös selviä maisemavaurioita. Ympäristö on monin paikoin kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti vaatimaton.



Kuva 18. Dronekuva Töyryntien eteläpuoleiselta kalliomäeltä (Rauman kaupunki 2024)



Kuva 19. Äijänsuon alue kaakosta. Taustalla sorakentän takana näkyy Rauman lyseon rakennus. (Rauman kaupunki, Suomen ilmakuva Oy 2016)

Paloasema on alun perin asemoitunut maisemaan rakennusajankohdalleen tavanomaisena, mutta näkyvästi. Rakennuksen edustalla on sijainnut laaja hiekkakenttä, jonka yli osasta Sinisaaren asuinalueen kerrostaloista ja pohjoisesta etelään Hankkarintietä kulkevilla on ollut lähes esteetön näkymä paloaseman alueelle.

Alkuvuosina myös paloasema, uimahalli, Sinisaaren asuinalue, lyseorakennus ja Sahankadun liikerakennus ovat muodostaneet paitsi ajallisesti yhtenäisen, myös aikakaudelleen tyypillisen, rakenteeltaan avoimen kokonaisuuden maisemassa. Myöhemmin tehtyjen muutosten myötä alueen ajallinen ja maisemallinen yhtenäisyys on kärsinyt. Paloasema ja uimahalli muodostavat kuitenkin edelleen paikallisia arvoja omaavan, ajallisesti yhtenäisen sekä maisemallisen kokonaisuuden, johon kuitenkin lähiympäristön muutokset tulevat vaikuttamaan.

Urheilukeskuksen pohjoispuolella on tapahtunut merkittävä muutos, mikä alkoi Rauman lyseon purkamisesta. Paloaseman sekä uimahallin tunnistettavuus ja erityisesti sen asema maisemassa on muuttunut, kun entiselle Rauman lyseon kiinteistölle rakennettiin uusi liikunta-, vapaa-aika- ja koulukeskus Karin kampus vuonna 2024.



Kuva 20. Ilmakuvasa v. 2022 näkyy kaavarajauksen pohjoispuolella rakennusvaiheessa oleva Karin kampus. Kuvasta on havaittavissa Rauman lyseon purkamisen aiheuttama merkittävä vaikutus Sahankadun ympäristön 1960–70-lukujen ajalliseen sekä maisemalliseen kokonaisuuteen.

Paloaseman eteläpuolella sijaitseva uimahallin alkuperäinen osa on rakennettu samana vuonna kuin paloasema. Arkkitehtuuriltaan nämä vierekkäiset rakennukset edustavat molemmat 1970 –luvun modernia arkkitehtuuria, lukuun ottamatta uimahallin myöhemmin tehtyä laajennusta.

Paloaseman tornia lukuun ottamatta massoitteeltaan voimakkaan horisontaalinen rakennus on maisemassa selvästi tunnistettavissa. Ulkoiselta arkkitehtuuriltaan rakennus on säilynyt hyvin niin ominaispiirteidensä kuin materiaaliensa osalta. Kiinteistön eteläreunalla sijaitsevat toimistorakennus (entinen aluehälytyskeskus) ja harjoituskatto, sekä väestönsuojan sisäänkäynti peittyvät Sahankadulta katsottuna paloasemarakennuksen taakse niin, etteivät ne näy kadulle laisinkaan.

Paloasemarakennuksen viheralueet edustavat tyypillisiä 1970-luvun viheralueita niin luonnonmukaisempien alueiden, kuin rakennettujen alueiden kasvilajien osalta. Saman aikakauden ajattelua edustaa myös uimahallin ja paloaseman, sekä uimahallin ja Hankkarintien väliset luonnonmukaisemmat viheralueet.

Rauman uimahalli sijaitsee Sahan kalliolla, joka muodostaa pääasiassa itä- länsisuuntaisen, melko jyrkästi nousevan kalliomuodostelman kontrastina tasaiselle ja alavalle Karin alueelle. Koillisesta - luoteesta katsottuna uimahallin alue onkin alun perin asemoitunut maisemaan jokseenkin huomiota herättävänä korkean asemointinsa ja erikoisen kattoprofiilinsa sekä melko esteettömän näkymän ansiosta. Ympäristön muutosten seurauksena rakennuksen maisemallinen asema on kuitenkin muuttunut vuosikymmenten kuluessa ja uimahallin aiemmin merkittävin ja näkyvin pohjoinen julkisivu on jäänyt toissijaiseksi vuoden 1996 laajennuksen seurauksena.

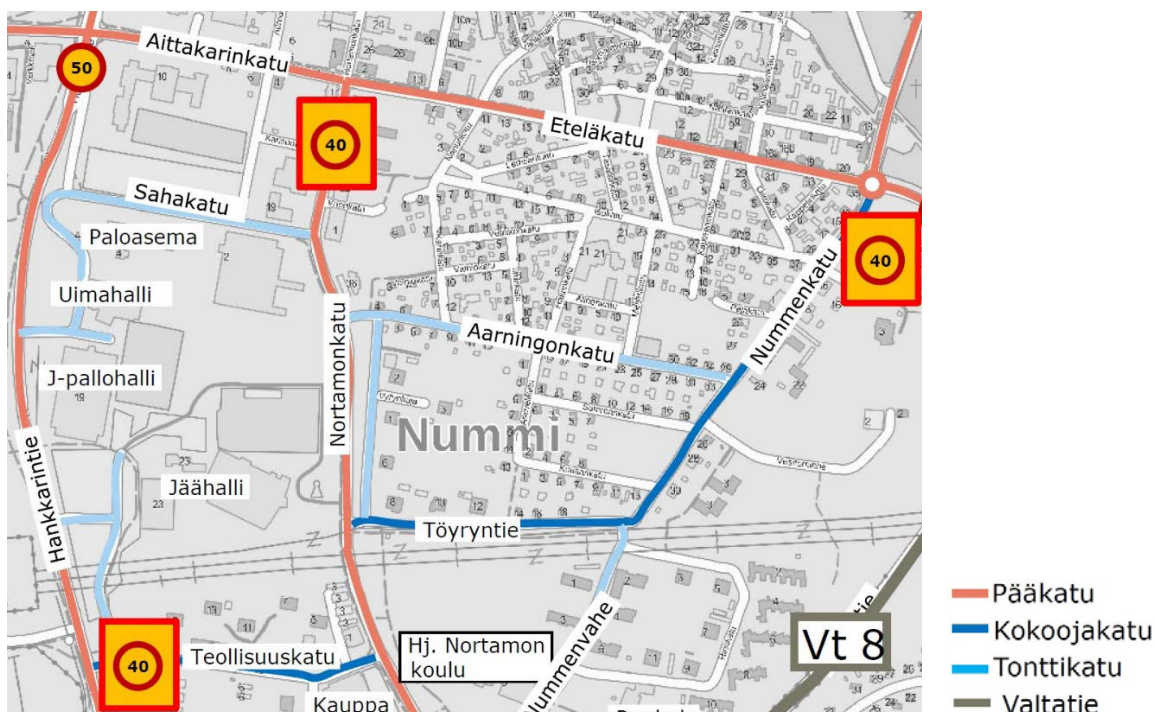
Kaupungin rakenne on vuosien varrella tiivistynyt ja kaupungin keskusta sekä kaupalliset palvelut ovat sijoittuneet yhä lähemmäs uimahallia ja sen lähialueita. Lisäksi uimahallin lähialueella, urheilukeskuksen sisälle, on tullut uutta ja vilkkaampaa toimintaa. Myös tiestössä on tapahtunut merkittäviä muutoksia. Samalla kun uimahallirakennuksen näkyvyys on lisääntynyt ja saavutettavuus parantunut muun muassa uusien liikenneyhteyksien vuoksi Hankkarintieltä, on rakennus jäänyt lisääntyvässä määrin kasvaneen puuston peittämäksi.

Alkuvuosina uimahalli ja urheilukeskus, paloasema, Sinisaaren asuinalue, Rauman lyseo ja Sahankatu 2 liikerakennus ovat muodostaneet paitsi ajallisesti yhtenäisen, myös aikakaudelleen tyypillisen ja rakenteeltaan avoimen kokonaisuuden maisemassa. Myöhemmin tehtyjen muutosten myötä alueen ajallinen ja maisemallinen yhtenäisyys on kärsinyt. Uimahalli ja paloasema muodostavat kuitenkin edelleen paikallisia arvoja omaavan, ajallisesti yhtenäisen sekä maisemallisen kokonaisuuden, johon lähiympäristön muutokset tulevat väistämättä vaikuttamaan. Uimahallilla on ajallinen yhteys lisäksi paitsi lähialueellaan sijaitsevan jäähallin kanssa, myös urheilukeskuksen itä ja eteläpuolilla sijaitsevien Töyryntien ja –kujan sekä Teollisuuskadun pohjoispuolen kerrostalojen kanssa. Se muodostaa käyttötarkoituksensa puolesta yhtenäisen toiminnallisen ja historiallisen alueen myös urheilukeskuksen muiden rakennusten, rakennelmien ja liikuntakenttien kanssa. Urheilukeskuksen historian alkuaikoina alueen merkittävimmät rakennukset olivat uimahalli ja jäähalli. Vuosikymmenien muutosten myötä uimahalli on jäänyt sivurooliin suurten käyttöärkitehtuuria edustavien hallirakennusten hallitessa urheilukeskuksen maisemaa.

Uimahallin alueella on muutoksista huolimatta myös edelleen kaupunkikuvallisia arvoja sekä historiallista todistusvoimaa. Rakennus on kiinteä osa sen etelä- ja länsipuolelle levittäytyvää Äijänsuon urheilukeskusta ja se liittyy maisemallisen ajallisen kerrostuman kokonaisuuteen, joka tosin on jo muuttunut ja tulee hyvin todennäköisesti kokemaan lähitulevaisuudessa lisää muutoksia. Muutokset ovat jo vaikuttaneet tulevat väistämättä vaikuttamaan näiden arvojen säilymiseen. Urheilukeskuksen sisällä uimahalli on jäänyt alisteiseen asemaan suhteessa muihin urheiluhalleihin ja –kenttiin. Samalla pohjoiseen rakenteilla oleva uusi liikunta-, vapaa-aika- ja koulukeskus tulee olemaan maisemassa selvästi hallitsevin elementti. Myös viereinen 1970-luvulla valmistunut käytöstä poistuva paloasemakokonaisuus on kaavailtu purettavaksi.

2.3.5 Liikenne

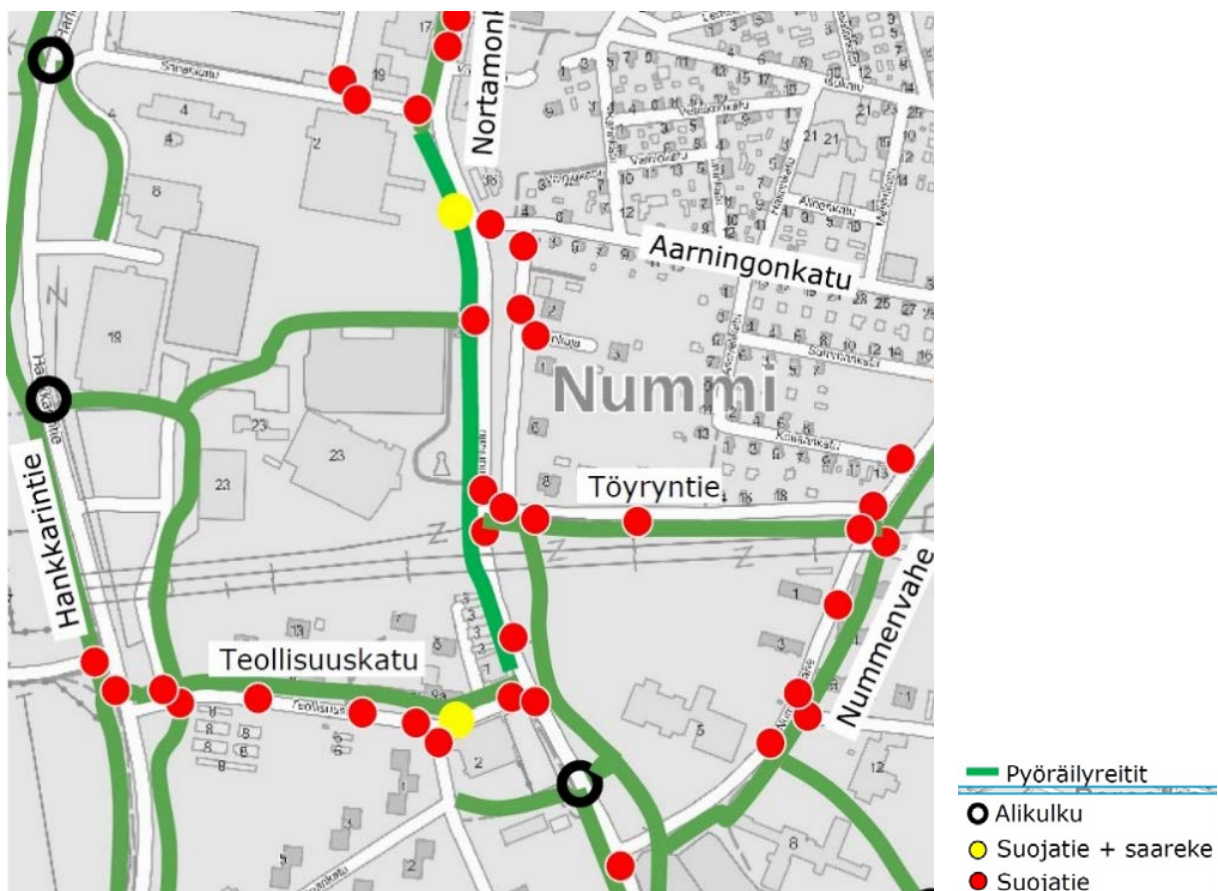
Ramboll on laatinut alueen liikenneselvityksen 24.3.2017 Aronahteen koulukeskuksen kaava varten. Selvitys koskee kaava-aluetta laajempaa kokonaisuutta ulottuen pohjoisessa Töyryntielle asti. Selvitys sisältää alueen liikenteen nykytilan analyysin, liikenneverkon- ja yhteyksien kehittämistarpeet. Selvitystä on hyödynnetty Äijänsuon urheilukeskuksen alueen yleissuunnitelmassa liikennejärjestelyjen tavoitetilasta koskien urheilukeskuksen liikenneyhteyksiä, pysäköintijärjestelyjä ja kulkureittejä.



Kuva 21. Alueen liikenneverkko (Ramboll Oy 2017)

Tarkastelualueen alueellisia pääkatuja ovat Hankkarintie ja Nortamonkatu. Tarkasteltavia kokoojakatuja ovat Töyryntie ja Teollisuuskatu, joilla on suoria tonttiliittymiä. Liikenneverkon laskennallinen kuormitusaste säilyisi tarkastelualueella ennustetilanteessakin hyvänä. Alueella on voimassa 50 km/h ja 40 km/h nopeusrajoitukset. Mm. Nortamonkatu on poikkileikkaukseltaan ajoradan osalta yllileveitä, mikä voi johtaa ylinopeuksiin.

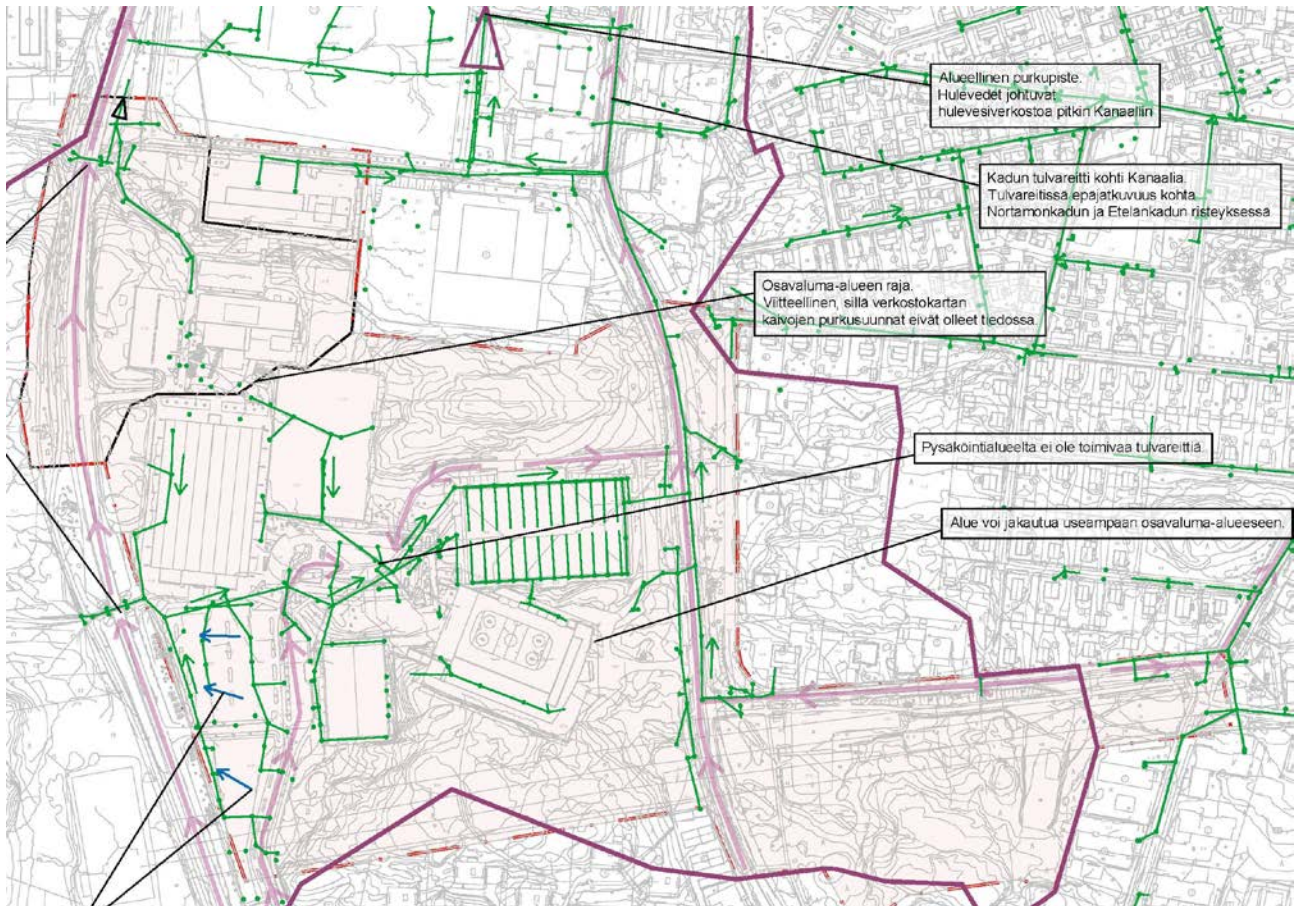
Urheilualueen saattoalue- ja pysäköintikapasiteetti on vajavaista etenkin suurten tapahtumien aikana, mikä vaikeuttaa merkittävästi myös alueen muuta samanaikaista toimintaa. Pysäköinti on lisäksi keskitetty alueen länsiosaan, mikä painottaa liikennesuoritteen Hankkarintien puolelle. Nortamonkatu hyvin tiemäisenä ratkaisuna ei nykyisellään tarjoa hyviä ja turvallisia edellytyksiä urheilualueen lähestymissuuntana. Hallitsematon kadunvarsi pysäköinti on turvallisuusongelma. Urheilualueen jalankulun pyöräilyn reitistö on vajavainen ja kulku Nortamonkadun ja Töyryntien suunnasta hankalaa. Nortamonkadun ylittävät suojatiet ovat pitkät ja saarekkeettomat. Nummenkadun ja Nummenvaheen liittymäalueen linjaus on hankala eikä liittymän pääsuunta ole selkeä. Suojatiejärjestelyt ovat epäselvät.



Kuva 22. Alueen liikenneverkko, jalankulku ja pyöräily (Ramboll Oy 2017)

2.3.6 Hulevedet

Suunnittelualueelle laadittiin tämän työn alussa alustava hulevesitarkastelu. Tarkastelussa on esitetty valuma-alueen ja osavaluma-alueiden rajat, pintavesien valuntasuunnat, nykyinen hulevesiverkosto virtaussuuntineen sekä tulvareitit. Alueen hulevedet purkavat ja tulvareitit johtavat kohti Kanalia. Hankkarintiellä on kaksi pumppaamoja alikulkujen kohdalla. Huomionarvoista on, että alueen keskellä olevalta pysäköintialueelta ei ole olemassa tulvareittiä.



MERKINNÄT

-  Suunnittelualueen raja
-  Valuma-alueen raja
-  Osavaluma-alueen raja
-  Pintavalunnan suunta

-  Nykyinen hulevesiverkosto
-  Hulevesiverkoston virtaussuunta
-  Tulvareitti
-  Valuma-alueen purkupiste

-  Osavaluma-alueen purkupiste

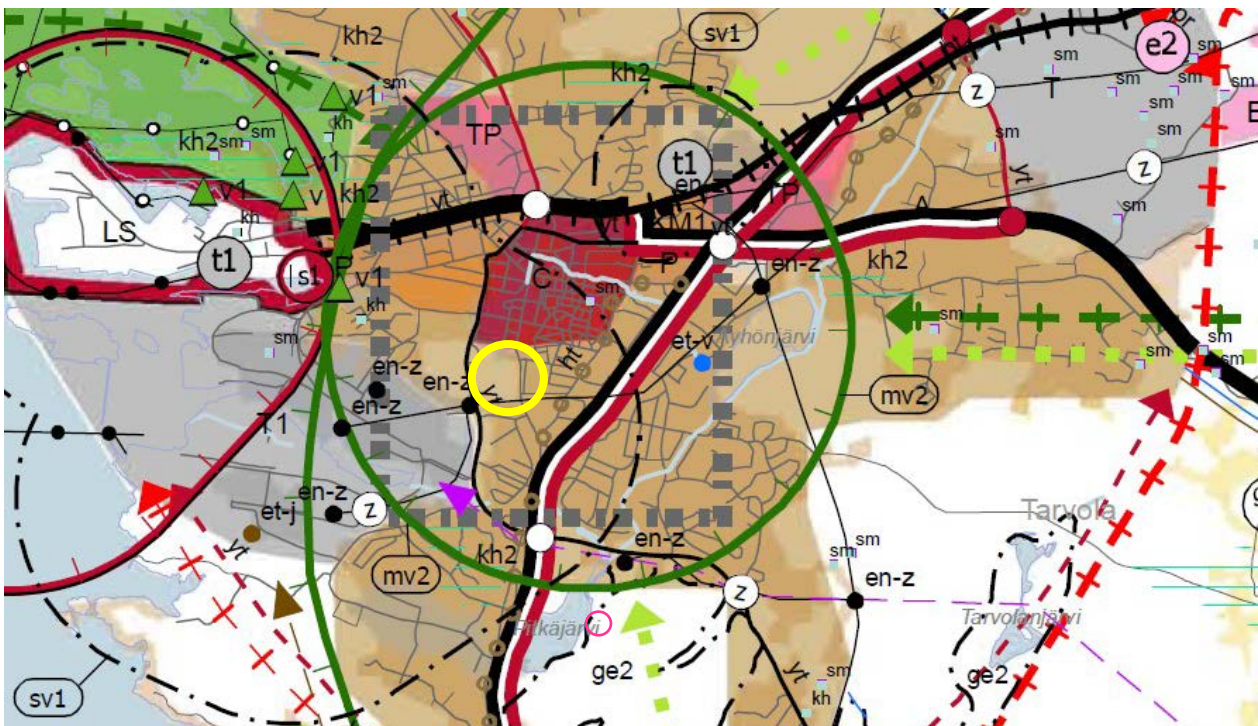
Kuva 23. Ote Hulevesitarkastelusta, Äijänsuon urheilukeskuksen yleissuunnitelma, Sitowise 2024.

3. Suunnittelutilanne

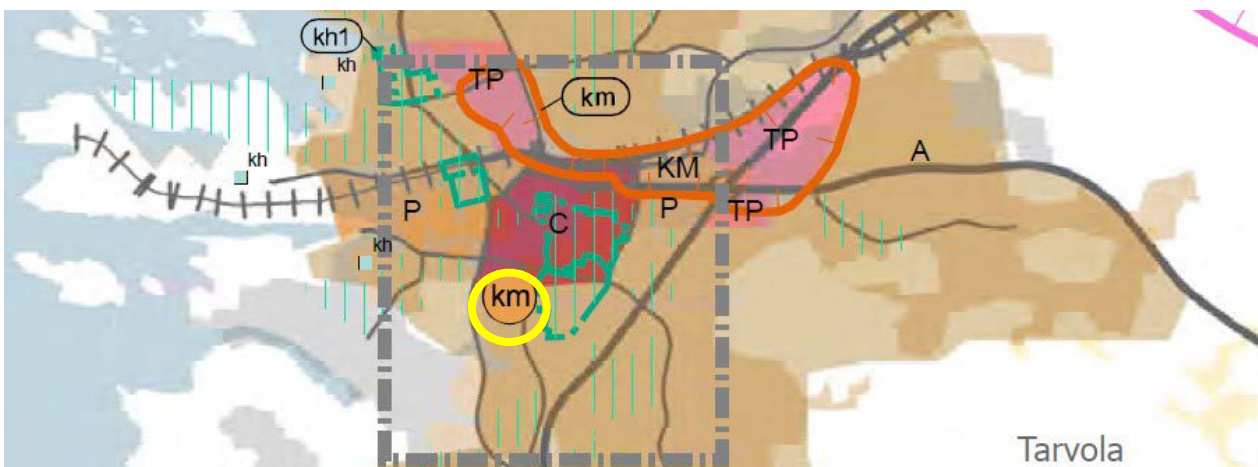
3.1 Maakuntakaava ja vaihemaakuntakaava 2

Ympäristöministeriö vahvisti 30.11.2011 Satakunnan maakuntakaavan (N:o YM1/5222/2010) ja se sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013.

Satakunnan maakuntavaltuusto hyväksyi 17.5.2019 Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 ja se sai lainvoiman 1.7.2019. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tultua voimaan kumoutuu samalla Satakunnan maakuntakaavan vastaavat merkinnät ja määräykset.



Kuva 24. Ote Satakunnan maakuntakaavan kaavakartasta.



Kuva 25. Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavakartasta.

Kehittämisperiaatemerkinnot:

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

Suunnittelumääräys: "Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskustojen 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 kevyenliikenteen edellytyksiä. Alueen arkeologisten kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina."

Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykettä koskee seuraava kehittämissuositus:

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

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

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

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

Alueiden erityisominaisuuksia ilmaisevat merkinnot:

Alue kuuluu vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeelle sv1 (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 sijoittumista suojavyöhykkeelle, tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvatekniikan keskukselle (TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen."

Aluevaraus- ja kohdemerkinnät:

Suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueen rajaukseen kiinni ja on osoitettu 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.

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

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

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

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

Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sijoittaa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.

Kaavamuutosrajauksen viereinen Pick N Pay:n liikekiinteistön alue on merkitty kaavaan Vähittäiskaupan suuryksikköjen alueeksi (km).

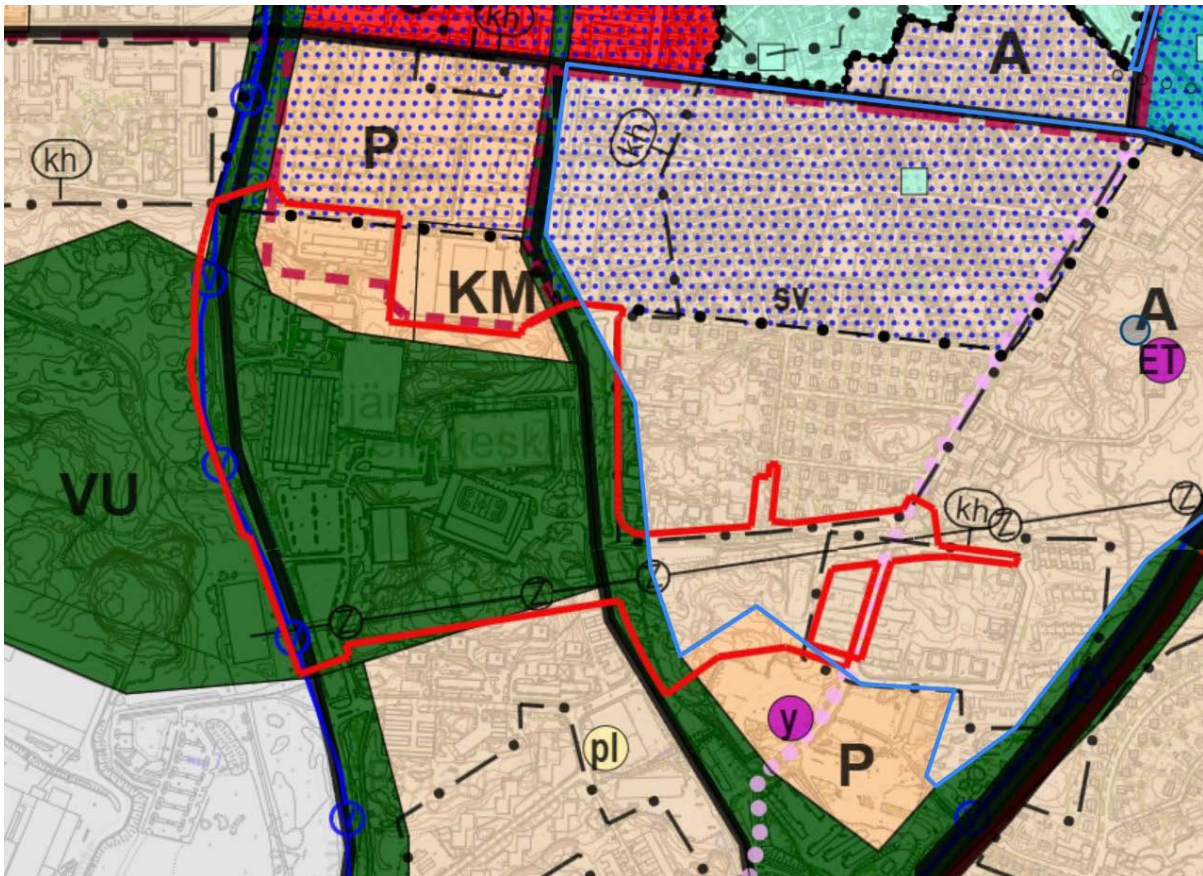
Viiva- ja muut merkinnät:

Alueen länsipuolelle on osoitettu tärkeä yhdystie / kokoojakuu (yt).

Kaava-alueen yli on osoitettu voimalinja (z). Merkinnällä osoitetaan vähintään 110 kV:n voimalinjat. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen länsipuolelle sijoittuu sähköasema / uusi sähköasema (en-z).

3.2 Yleiskaava ja osayleiskaava

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt koko kunnan aluetta koskevan Rauman yleiskaava 2030:n kokouksessaan 25.3.2019. Asemakaavamuutoksen alueella entisen paloaseman tontilla on voimassa Vanhan Rauman osayleiskaava 002039 hyv. 27.8.2018.



Kuva 26. Ote Rauman yleiskaavasta 2030. Kaavamutosalueen sijainti on rajattu punaisella.

yleiskaava

Suunnittelualue on Rauman yleiskaava 2030 mukaan osoitettu pääosin Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkisty- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

Suunnittelualue rajautuu vähäisiltä osin pohjois- ja eteläreunoiltaan Palvelujen ja hallinnon alueelle (P). Alue on tarkoitettu pääasiassa muille kuin kaupallisille palveluille. Merkittävien kaupallisten hankkeiden kohdalla on kaupalliset vaikutukset tutkittava ja arvioitava tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Alueen viereinen Pick N Pay:n liikekiinteistön alue on merkitty Kaupallisten palvelujen alueeksi (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Idässä Töyryntien varrella suunnittelualue ulottuu Asuntoalueeksi (A) merkitylle alueelle. Asuntoalueilla tavoitteena on olemassa olevan rakenteen tehokas käyttö ja mahdollinen täydentäminen siten, että ei vaaranneta viheryhteyksiä, luonto- tai virkistysarvoja. Alueella on huomioitava mahdolliset tulvariskit.

Suunnittelualue sisältyy vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeeseen (sv1) (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 suojavyöhykkeelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvatekniikan keskukselle (TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Kaava-alueen pohjoisosan katualue sijoittuu UNESCO:n maailmanperintökohteen (Vanha Rauma) suojavyöhykkeelle (SV).

Maailmanperintökohteita, Vanha-Rauma ja Sammallahdenmäki, ympäröi suojavyöhyke. Alueella on erityisesti otettava huomioon maailmanperintökohteiden kulttuurihistoriallisen, maisemallisen ja kaupunkikuvallisen erityisaseman vaaliminen. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä Museoviraston lausunto.

Suunnittelualueen itäosa ulottuu kahteen Merkittävä kulttuuriympäristö (kh) aluerajaukseen. Merkintä sisältää valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt sekä maisema-alueet. Töyryntie rajaa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Rauman asuinalueet (RKY 2009).

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, mittakaavaan, mittasuhteisiin ja materiaalivalintoihin. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä Satakunnan Museon tai Museoviraston lausunto.

Suunnittelualueen itäisen ulokkeen läpi on merkitty Historiallinen tielinja/ Rantatie.

Suunnittelualueen poikki kulkee sähkölinja (Z).

Osayleiskaava

Entisen paloaseman tontti on osoitettu osayleiskaavassa Julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

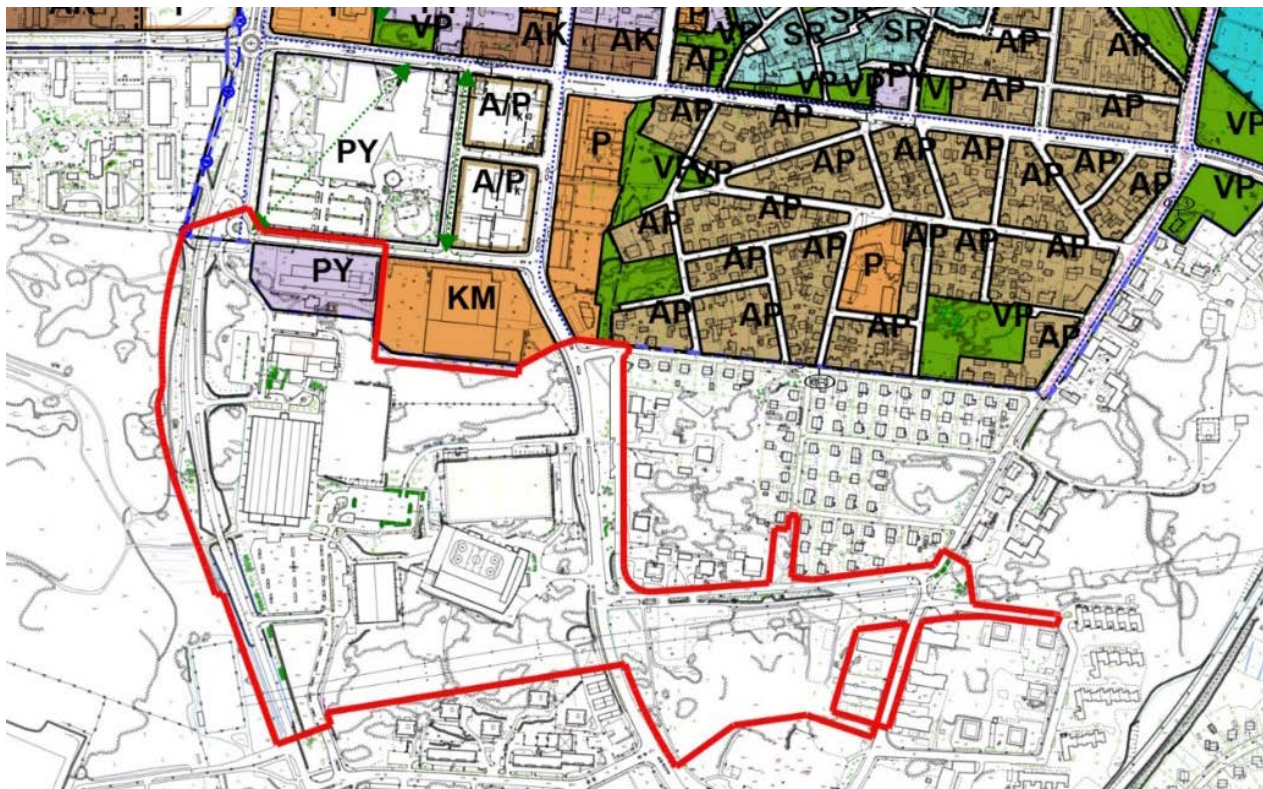
Suunnittelumääräys: Suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen. kh-merkinnällä osoitetut rakennukset ja rakennusryhmät otetaan huomioon suunnittelun lähtökohtana. Aluetta suunniteltaessa on otettava huomioon jalankulku-, pysäköinti- ja huoltoliikenteen toimivuus. Suunnittelussa on otettava huomioon riittävä pysäköintipaikojen määrä.

Kaava-alueen pohjoisosa ulottuu UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhykkeelle (sv2).

Kaava-alueen pohjoisosasta on osoitettu Kevyen liikenteen yhteystarve Karin kampuksen alueen poikki keskustan suuntaan. Osayleiskaavaan osoitetut Pyöräilyn pääreitit saapuvat keskustasta pääkatuja pitkin (3 kpl) kaava-alueen suuntaan.

Osayleiskaavan yleismääräyksissä suositellaan polkupyöräpysäköintitarvetta määriteltäessä käytettäväksi normia 1pp/100 m², josta puolet katettuna.

Yleismääräyksen mukaan koko alueella on suunnittelussa erityisesti huomioitava hulevesien hallinta. Hulevesien tarkastelussa on huomioitava koko valuma-alue.

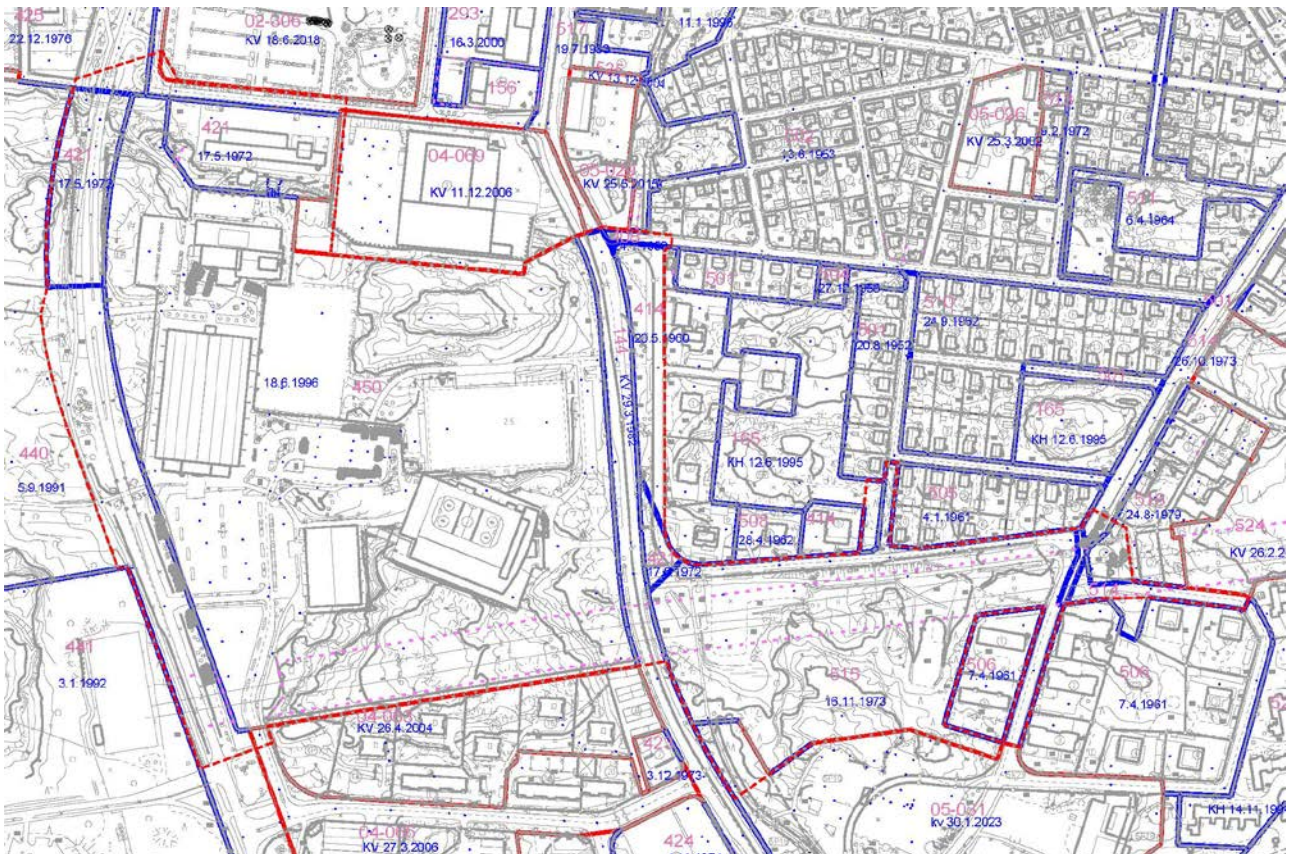


Kuva 27. Ote Vanhan Rauman osayleiskaavasta 002039. Kaavamuuutosalue on rajattu punaisella.

3.3 Asemakaava

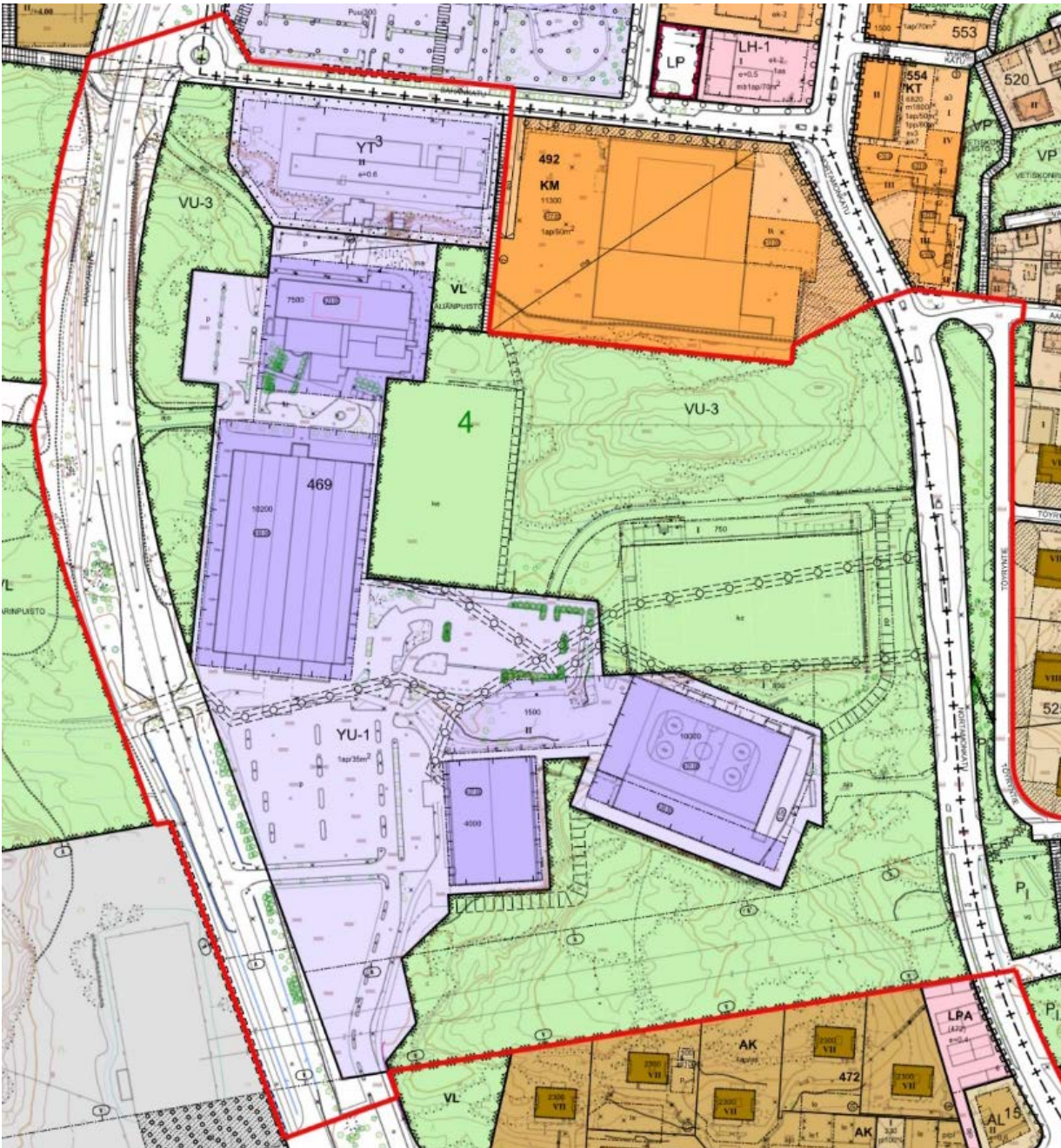
Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- AK408 hyväksytty 24.01.1950
- AK502 hyväksytty 13.06.1953
- AK414 hyväksytty 20.05.1960
- AK501 hyväksytty 07.04.1961
- AK421 hyväksytty 17.05.1972
- AK514 hyväksytty 26.10.1973
- AK515 hyväksytty 16.11.1973
- AK425 hyväksytty 22.12.1976
- AK450 hyväksytty 18.06.1996
- AK144 hyväksytty 29.03.1982
- AK517 hyväksytty 19.07.1983
- AK156 hyväksytty 30.10.1989
- AK440 hyväksytty 05.09.1991
- AK165 hyväksytty 12.06.1995
- AK04-069 hyväksytty 11.12.2006
- AK02-306 hyväksytty 18.06.2018
- AK05-031 hyväksytty 30.01.2023



Kuva 28. Hakemistokartta, kaavarajaus punaisella.

Asemakaavalla on osoitettu olemassa olevat ja suunnitellut katualueet, ajoyhteydet (ajo), jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat (pp), voimalinjalle varatut alueet sekä ohjeelliset maanalaista johtoa varten varatut alueenosat. Edelleen asemakaavalla on määrätty mm. rakennusalat, rakennusoikeudet, pysäköinti normit ja rakentamisen maksimikorkeudet.



Kuva 29. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavamuutosalueen (rajaus punaisella) länsiosaa.

Asemakaavassa tontti 469-9, jolla mm. Äijänsuon jäähalli ja talviharjoitteluhalli sijaitsevat on merkitty urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU-1). Määräyksen mukaan laittilat voivat ylittää rakennuksille sallitun vesikaton ylimmän korkeusaseman. Tonttiin 469-9 liittyvät virkistysalue, jolla mm. jalkapallostadion sijaitsee, on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU-3). Merkitylle rakennusalueelle saa rakentaa alueen käyttöä palvelevia katsomo-, huolto-, toimisto- ja ravintolatiloja. Kallioleikkauspinnat on peitettävä maa-aineksella ja istutettava. Suunnittelualueella on Äijänpuistoksi nimetty lähivirkistysalue (VL).

Kaavaan on osoitettu Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa ja voimalinjojen sijainti merkinnällä Vaara-alueen raja (v).

Korttelialueen rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä rakennusaloittain: uimahalli 7500 m², talviharjoitteluhalli 10 200 m² harjoitusjäähalli 4000 m², jäähalli 10 000 m² ja jäähallin länsipuolella 1500 m² sekä stadionin pohjoispuolen 750 m² ja eteläpuolen 800 m². Korttelialueen rakennusoikeutta on yhteensä 34 750 m².

Rakentamisen korkeutta on rajattu määrittämällä mm. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema: uimahalli +23.00, talviharjoitteluhalli +30.00, harjoitusjäähalli +27.00, jäähalli +31.00 (eteläinen laajennusosa +26.50) ja pääsisäänkäynnin rakennusosalta Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus on rajattu metreinä 5.0 m. Rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on jäähallin länsipuolella II ja stadionin molemmin puolin I. Autopaikkoja edellytetään rakennettavaksi 1ap/35m².

Entisen paloaseman tontti on kunnallisteknillisten rakennusten ja laitosten korttelialuetta (YT3). Tontille saa sijoittaa paloasemalle tarpeellisia rakennuksia ja laitteita. Kaluston vaatimien autopaikkojen lisäksi tulee tontilla olla yksi autopaikka kolmea samanaikaisesti paikalla olevaa työntekijää kohti. Korttelialueen rakennusoikeus on osoitetulla e=0,6 tehokkuusluvulla 6030 m². Suurin sallittu kerrosmäärä on kaksi.

Nortamonkadun itäpuoli

Kaava-alueen itäosaan on asemakaavalla osoitettu yleisten autopaikkojen korttelialue sekä useita autopaikkojen korttelialueita. Rakentamista on ohjattu korttelialueilla määrittämällä istutettavaksi tarkoitetut tontin osat ja rakennusalan rajat. Lisäksi rakentamista on ohjattu määrittämällä pysäköintitasojen enimmäismäärät sekä ylimmän pysäköintitason enimmäiskorkeusasema rakennusaloittain.

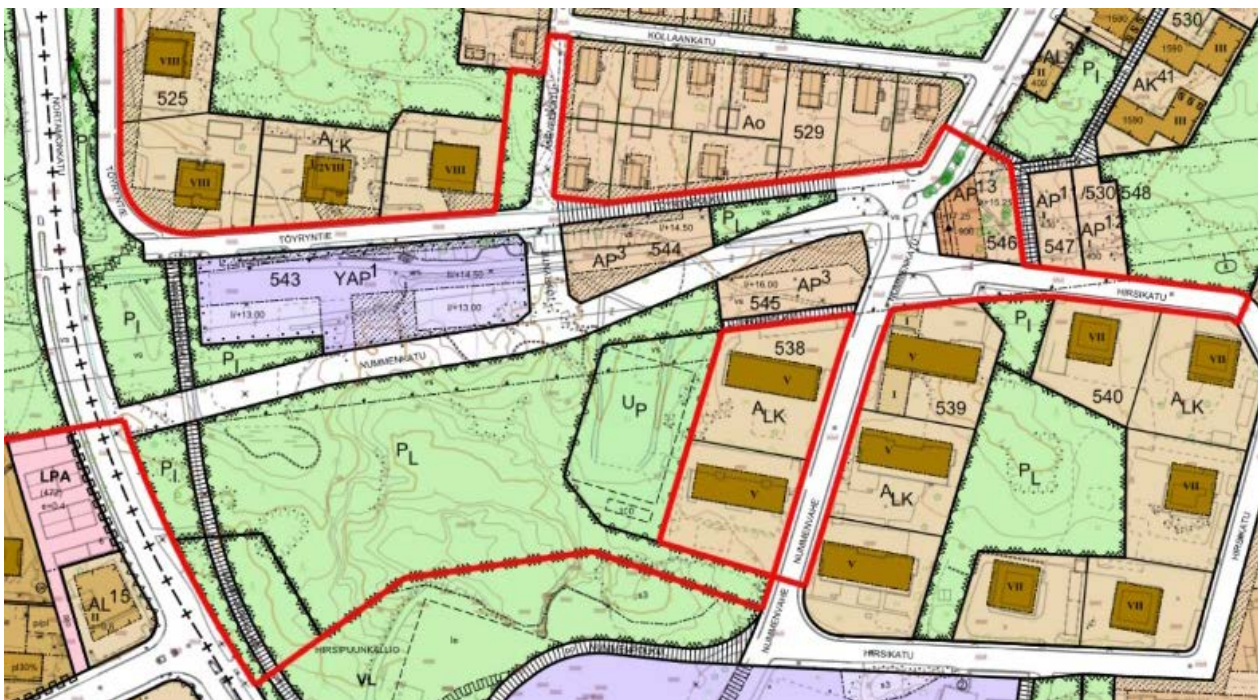
Yleisten autopaikkojen korttelialue (YAP1). Määräyksen mukaan korttelialueelle saa rakentaa autopaikkoja, -suojia ja -katoksia. Pysäköintitasojen reunat on varustettava riittävän korkeilla melu-, ajovalo -ym. haittoja estävillä seinämillä. Korttelin rakentamattomat osat on pidettävä huolitellussa kunnossa. Milloin pysäköintitasojen autopaikat sijoittuvat asuinhuoneiden ikkunoitten kohdalla kahtakymmentä (20) metriä lähemmäksi näitä, on autopaikat katettava. Korttelialueelle saa lisäksi rakentaa kaupungin myöhemmin määräämään käyttötarkoitukseen enintään 50 kerrosneliömetrin suuruisen rakennuksen.

Autopaikkojen korttelialue (AP3). Määräyksen mukaan korttelialueelle saa rakentaa autopaikkoja, -suojia ja katoksia. Pysäköintitasojen reunat on varustettava riittävän korkeilla melu-, ajovalo- ym. haittoja estävillä seinämillä. Korttelin rakentamattomat osat on pidettävä huolitellussa kunnossa. Milloin pysäköintitasojen autopaikat sijoittuvat asuinhuoneiden ikkunoitten kohdalla kahtakymmentä (20) metriä lähemmäksi näitä, on autopaikat katettava.

Autopaikkojen korttelialue (AP13). Korttelialueelle saa rakentaa autopaikkoja, -suojia ja katoksia. Pysäköintitasojen reunat on varustettava riittävän korkeilla melu-, ajovalo- ym. haittoja estävillä seinämillä. Korttelialueen rakentamattomat osat on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa. Alueelle saa lisäksi rakentaa enintään 50 m²:n suuruisen kioskimyymälän.

Töyryntien läheisyydessä on suunnittelualueella istutettavat puistoalueet (PI), luonnontilaisena säilytettävä puistoalue (PL) sekä pallokentän alue (UP). Palloilukentälle on osoitettu ohjeellinen 100m² rakennusala.

Voimansiirtoalue, jonka rakennusten, laitteiden ja kasvillisuuden suurin korkeus ei saa ylittää suurjännitejohtoverkoista annettujen yleisten määräysten mukaisia arvoja.



Kuva 30. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavamuutosalueen (rajaus punaisella) itäosa.

4. Asemakaavan tavoitteet

4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavan tavoitteena on Äijänsuon urheilukeskuksen uudistaminen ja jäähallin kehittämisen mahdollistaminen siten, että alue tarjoaa monipuoliset ja nykyaikaiset puitteet niin Lukon, kuin Pallo-lirojen toiminnalle sekä muille alueella toimiville urheiluseuroille, järjestöille ja harrastajille. Urheilukeskuksen kehittämisestä ja sen tavoitteista käydään keskustelua alueen toimijoiden kanssa.

Asemakaavamuutoksen lähtökohtana on myös Rauman Lukon ja Rauman kaupungin Tilapalveluiden laatima Äijänsuon jäähallin hankesuunnitelma 2024.

Äijänsuon jäähallin hankesuunnitelma 8.3.2024:

Rauman kaupunki on jäähallikiinteistön omistaja ja Rauman Lukko on vuokrannut tarvitsemansa tilat käyttöönsä pitkällä vuokrasopimuksella. Hankeohjelmaan liittyy keskeisesti uuden pitkän vuokrasopimuksen laatiminen Rauman kaupungin ja Rauman Lukon välille. Hankesuunnitelmaa on edeltänyt Rauman Lukon oma tarveselvitysvaihe, minkä aikana on tullut esille tarve Äijänsuon urheilukeskuksen alueen asemakaavan muuttamisesta siten, että se huomio tulevat jäähallin laajennustarpeet. Hankesuunnitelmassa esitetään, että jäähallin kattorakenteet uusitaan ja jäähallia laajennetaan pohjoiseen. Hankesuunnitelman tilaohjelma on taloudellisten reunaehtojen mukainen. Rakennusteknisen arvioinnin sekä Lukon omien selvitysten perusteella Rauman Lukko on teettänyt luonnosvaiheen arkkitehti- rakenne- ja lvis-suunnitelmat. Myös tulevaisuuden tarpeet on pyritty huomioimaan mm. laajennusvarana päivitettävässä asemakaavassa.

Suunnittelualueella on urheilun ja tapahtumien lisäksi huomioitava ympäröivän alueen käyttö asuinalueena, maisema-arvot sekä mahdollisuudet palveluiden kehittämiseen ja muuhun alueen sisäiseen toimintaan.

Asemakaavamuutoksen aikana tullaan määrittämään uudelleen mm. alueen rakennusalat ja -oikeudet. Asemakaavalla tarkastellaan myös alueen pysäköinti- ja liikennejärjestelyjä sekä entisen paloaseman ja käytöstä poistuvan uimahallin alueen jatkokehitysnäkymiä. Kunnallisteknillisten rakennusten ja laitosten korttelialueen asemakaava on vanhentunut paloasematoiminnan siirtyessä uusiin tiloihin. Uimahalli on siirtymässä uusiin tiloihin ja alueen käyttö voidaan tarkastella asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Asemakaavamuutoksen tueksi tehtiin koko Äijänsuon urheilukeskuksen alueen kattava viitesuunnitelma. Ennen viitesuunnitelman käynnistämistä järjestettiin alueen toimijoille kuulemistilaisuus asemakaavanmuutoksesta. Kuulemistilaisuudesta kirjatut toiveet ja tavoitteet huomioitiin ja yhteensovitettiin yleissuunnitelman kokonaisratkaisuun.

Alueen turvallisuus paranee järjestämällä liikkuminen ja pysäköinti toimivaksi kokonaisuus huomioiden. Pysäköintipaikkojen määrä ja oikea sijainti edistävät sujuvan saapumisen ja poistumisen alueelta. Polkupyöräpysäköinnin odotetaan lisääntyvän alueella ja sitä myös edistetään panostamalla pyöräparkkien käytettävyyden helppouteen ja laadukkuuteen. Urheilukeskusalueen sisällä ja läpi kulkevat liikkumisyhteydet luovat uudet käyttömahdollisuudet alueelle. Keskustasta suora kävelyreitti urheilukeskukseen parantaa saavutettavuuden lisäksi myös alueen palveluja. Kunnallisteknillisten rakennusten ja laitosten korttelialueen muuttaminen osaksi urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta linkittää Urheilukeskuksen Karin kampukseen ja keskustaan.

4.2 Alueen rakennuksia koskevat selvitykset ja päätökset

Pelastuslaitoksen toiminta siirtyi uuden paloaseman tiloihin (Kodisjoentie 23) keväällä 2024. Uusi uimahalli rakennettiin Karin kampukseen yhteyteen ja toiminta on alkamassa keväällä 2025.

Kaupungin omistamien rakennusten kunnossapitoluokitus päivitettiin keväällä 2020 ja sen sisältö sekä muutokset on hyväksytetty vuosittain teknisessä valiokunnassa sekä kaupunginhallituksessa. Päätösten jälkeen tilapalvelut on toimeenpannut tehtyjä päätöksiä niin, että kunnossapitoa on ohjattu luokkien A ja B mukaisesti rakennuksiin ja samalla myynti- (D) sekä purkuluokissa (E) olevista rakennuksista on pyritty suunnitelmallisesti luopumaan.

Kunnossapitoluokitus päivitettiin vuodelle 2024 tilapalveluiden toimesta. Luokassa E, purettavat rakennukset listalla on 14 rakennusta. Pelastuslaitos (entinen paloasema) sekä käytöstä poistuva uimahalli on sijoitettu kunnossapitoluokituksessa purettaviin rakennuksiin (E salkku). Pelastuslaitoksen osalta purkuun voisi olla mahdollista edetä Kampuksen valmistuttua, tällä hetkellä rakennus toimii rakennustyömaan varastona.

E-luokan rakennusten ei katsota kuntonsa, sijaintinsa tai muiden vastaavien syiden vuoksi soveltuvan myytäväksi tai muutoin luovutettavaksi. Rakennuksen siirtäminen E-luokkaan ei ole varsinainen purkupäätös, vaan lähinnä ohjaa rakennusten kunnossapitoa sekä mahdollistaa purkua valmistelevien toimenpiteiden aloittamisen tilapalveluissa.

Kaupunginhallitus päättää, teknisen valiokunnan ehdotuksen mukaisesti, hyväksyä kaupungin omistuksessa olevien rakennusten kunnossapitoluokituksen (salkutus) tilapalveluiden toimintaa ohjaavaksi 11.3.2024 81 §.

Jäähallin edustalle tarvitaan lisää tilaa, mikä järjestyy siirtämällä jalkapallostadion talviharjoitteluhallin viereen, nykyisen nurmikentän paikalle. Kentän laajennus etelään vaatii keskialueen korottamista. Korottaminen helpottaa osa-alueiden kytkeytymistä toisiinsa ja sekä uusien kävelyn ja pyöräilyn reittien että huoltoyhteyksien muodostamista. Stadionin siirto mahdollistaa sekä alueen keskisen että itäisen saatto- ja pysäköintialueen tehostamisen sekä alueen toiminnan sujuvoittamisen.

Nykyinen stadion muuttuu pienemmäksi harjoitus- tai monitoimikentäksi, jotta Nortamonkadun puolelle saadaan luotua toimivampi saatto- ja pysäköintialue. Jäähallin pääsisäänkäynnille muodostetaan nykyistä parempi sisäänkäynti aukioineen.

Uusi jalkapallostadion sijoittuu nykyiselle nurmikentälle siten, että sitä laajennetaan itään ja etelän suuntiin, jonne myös katsomot sijoitetaan. Eteläpäädyn katsomorakennus toimii myös pukuhuone- ja huoltorakennuksena.

Suunnittelualueen pohjoisosa kytkee sekä yhteyksien että toimintojensa puolesta Äijänsuon urheilukeskuksen Karin kampukseen ja keskustan suuntaan. Alueelle voidaan sijoittaa monenlaisia, kaikkia kaupunkilaisia palvelevia, matalan kynnyksen liikkumisen palveluita. Purettava uimahalli antaa tilaa uudelle saatto-, pysäköinti- ja sisäänkäyntialueelle laajennettavan talviharjoitteluhallin pohjoispuolelle.

Liikenne

Äijänsuon urheilupuiston aluetta rajaavat kadut esitettyine Nortamonkadun ja Töyryntien kehitystoimenpiteineen muodostavat toimivan ja tasapainoisen kokonaisuuden alueen saavuttamiseksi ja liikennevirtojen tasapainottamiseksi.

Nortamonkatu on jäsennelty ja maisemoitu kaupunkimaiseksi, bulevardimaiseksi ja vehreäksi kaupunkikaduksi, mikä hillitsee ajonopeuksia ja rauhoittaa liikennettä. Jäähallin pääoven kohdalta poistettu ajoliittymä rauhoittaa pääsisäänkäynnin alueen jalankulun ja pyöräilyn tarpeisiin.

Töyryntien aiheuttamien liikennehäiriöiden vähentämiseksi sen itälänsisuuntainen osuus siirretään hieman nykyistä etelämmäksi ja sen varrelta poistetaan pysäköinti kokonaisuudessaan. Pysäköinti siirretään kadun eteläpuolelle sijoitettavalle urheilualueelle ja alueen muuta maankäyttöä palvelevalla kaksiosaisella pysäköintialueella. Pysäköintialuetta käytetään kahdesta kiertoliittymästä, joiden avulla pysäköintiliikenne saadaan ohjattua pois Töyryntieltä.

Nortamonkadun itälaitaan linjattu uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys parantamaan urheilukeskuksen saavutettavuutta ja kehittämään jalankulun ja pyöräilyn verkostoa. Lisäksi Nortamonkadun ylityspaikkoja on lisätty kolmella (4 --> 7) ja kulkuyhteyksiä Töyryntien suunnasta on lisätty ja parannettu.

Urheilupuiston järjestelyt

Urheilupuiston saatto- ja pysäköintijärjestelyjä on tehostettu ja jäsennelty vastaamaan asetettuja tarpeita ja tavoitteita. Lisäksi alueen saavutettavuutta ja läpikuljettavuutta on parannettu uusilla yhteyksillä. Myös liikenneturvallisuuteen on kiinnitetty erityistä huomiota.

Urheilupuiston alueelle on sijoitettu normaalikokoisia autopaikkoja yli 800 kpl ja Töyryntien yhteyteen noin 400 kpl eli yhteensä yli 1200 kpl LE-paikat ym. huomioiden (nyk. määrä n. 665 kpl).

Lähtökohtaisesti jalankulun ja pyöräilyn reitityksissä on pyritty erityisesteettömiin (alle 5 %) kulkuyhteyksiin siellä, missä se on ollut mahdollista ja etenkin toimiviin ja turvallisiin saattojärjestelyihin liittyen, tai vähintäänkin esteettömiin (alle 8 %) yhteyksiin.

Jäähalliin esitetään uutta pääsisäänkäyntiä Nortamonkadun puolelle nykyistä pääsisäänkäyntiä alemmalle tasolle (+13,82), joka asettuu luontevalle korkeustasolle kehitettävien saatto- ja pysäköintijärjestelyihin nähden. Esitetty ratkaisu vähentää tarvetta ajaa korkeusasemansa takia nykyiselle pääovelle ja helpottaa selvästi myös kulkemista Nortamonkadulta jäähallille.

Urheilualueen ja Karin kampuksen välille on linjattu alueita yhdistävä väljä keskusakseli, joka jatkuu edelleen etelän suuntaan. Korvaava esteetön jalankulun ja pyöräilyn yhteys linjattua keksiakselilta hieman itään.

Kaikki alueen reitistöt ovat lähtökohtaisesti suunniteltu palvelemaan sekä huolto- että pelastustoimen tarpeita. Huoltoliikenteen tarpeisiin sekä niihin liittyviin erityistarpeisiin tulee kiinnittää jatkosuunnittelussa erityistä huomiota. Pelastusjärjestelyjen ja -reitistön toimivuus suunnitellusti nostopaikkoineen ja muine tarvittavine erityisjärjestelyineen tulee niin ikään varmistaa ja huomioida jatkosuunnittelussa.

Sähkölatausmahdollisuus on suositeltava toteuttaa sopivasti hajautettuna. Mahdollisten lisämuuntamoiden sijoitukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Maisema

Yleissuunnitelmassa toiminnot on pyritty sijoittamaan niin, että koskemattomiin kallioalueisiin kajottaisiin mahdollisimman vähän. Paikoin maanpintaa myös nostetaan ja alueelle tulee täyttöjä. Jäähallin pääsisäänkäynnin edustalla muodostuu laadukas sisäänkäyntiakseli, jota reunustavia avokallioita korostetaan portailla ja oleskelupaikoilla. Nortamonkadun kaupunkikuvallista ilmettä kohennetaan yhtenäisillä puuriveillä ja sen itäpuolista viheraluetta rytmitetään uusien puustutuksien avulla. Jäähallin, uuden jalkapallostadionin ja talviharjoitteluhallin ympärille on muodostettu aukiomaista monitoimitilaa. Talviharjoitteluhallin ja uuden jalkapallostadionin väliin muodostuu keskusakseli, joka antaa koko alueelle uuden urbaanimman ilmeen.

Töyryntien eteläpuolella kallioinen viheralue jakaa pysäköinnin kahteen osaan luoden pohjois-eteläsuuntaisen ekologisen ja maisemallisen viheralueen.

Hulevedet

Alueen korkeusasemia muutetaan merkittävästi, joten hulevesiverkosto tulee suunnitella uudestaan. Tasausmuutokset ja vihervyöhykkeet mahdollistavat erilaisten imeytys ja suodatusrakenteiden käyttämisen ja näin alueen nykyistä hulevesien hallintaa voidaan parantaa. Toteutussuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota lumitiloihin ja lumien sulamisvesiin, koska lunta kertyy laajoilta alueilta paljon. Keskialueen maanpinnan nosto mahdollistaa nykyisin puuttuvan tulvareitin toteuttamisen.

5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutokseen ryhtyminen tuli ajankohtaiseksi Lukko Oy:n toiminnan kehittämisen edellyttäessä sitä. Muutoskaavan liitettiin koko Äijänsuon urheilukeskuksen alue, entisen paloaseman tontti sekä Töyrintietä ympäröivät alueet. Äijänsuon urheilukeskuksen suunnitteluntarve (ml. liikenne ja pysäköinti) on syytä tutkia suurempana kokonaisuutena.

5.2 Suunnittelun vaiheet

5.2.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Rauman tapahtuma- ja jääurheiluolosuhteiden kehittäminen 2030-luvulle – hankkeen projektinjohtaja Jani Virtanen esitti kaavoitukselle tarpeen asemakaavamuutoksen laatimisesta Äijänsuon alueelle 13.6.2023.

Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto teki päätöksen Äijänsuon urheilukeskuksen alueen AK 04-080 asemakaavamuutokseen ryhtymisestä 29.8.2023 44 § ja kaavahankkeen vireilletulosta kuulutettiin vuoden 2024 kaavoituskatsauksen yhteydessä 8.2.2024.

Rauman kaupunki ja Rauman Lukko Oy allekirjoittivat sopimuksen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä 8.11.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 13.3.2024. Se lähetettiin tiedoksi OAS:n mukaisesti naapurikiinteistöille ja eri viranomaistahoille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tarkistettu 20.2.2025 kaava-alueen muutoksen johdosta.

Alueen toimijoiden kanssa on pidetty Teams-palaveri 13.2.2024 hankkeen lähtökohdista ja tavoitteista. 30.10.2024 järjestetyssä Teams-palaverissa on esitelty yleissuunnitelma. Lisäksi kaavavalmistelun eri vaiheissa on käyty useita keskusteluja kaupungin asiantuntijaryhmien kesken, ml. Liikuntatoimi, Tilapalvelut, Aluepalvelut, Kaavoitus.

Kaavamuutosluonnos rakentamistapaohjeineen sekä tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville 13.3.-15.4.2025 väliseksi ajaksi.

5.2.2 Asemakaavan muutosluonnos

Kaavoitusjaosto hyväksyi kaavaluonnoksen kokouksessaan 4.3.2025.

Kaavoitusjaosto antoi hyväksynnän nimetä kaava-alueen lähivirkistysalueita ennen kaavaluonnoksen nähtäville tuloa.

Asemakaavamuutoksen luonnos rakentamistapaohjeineen sekä tarkastettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä asetettiin nähtäville 13.3.2025.–15.4.2025 väliseksi ajaksi kaupungin palvelupiste Pyyrmaniin ja kaavoituksen www-sivuille. Nähtävillä olosta julkaistiin kuulutus 13.3.2025.

5.2.3 Lausunnot ja kommentit asemakaavan muutosluonnoksesta

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Satakunnan pelastuslaitokselta, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes), Sivistysvaliokunnalta, Tekniseltä valiokunnalta, Ympäristö- ja lupalautakunnalta, terveydensuojeluviranomaiselta, Satakunnan museolta, Satakuntaliitolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Rauman Energia Oy:ltä, DNA Oy:ltä sekä DNA Tower Finland Oy:ltä.

5.2.4 Asemakaavan muutosehdotus

xx

5.2.5 Lausunnot ja kommentit asemakaavan muutosehdotuksesta

xx

5.2.6 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksen 2024 yhteydessä. Kuulutus kaavoituskatsauksesta julkaistiin 8.2.2024.

Kaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistui 13.3.2024 ja se lähetettiin tiedoksi naapureille ja eri viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkistettiin 20.2.2025 kaava-alueen muutoksen johdosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 14.3.– 15.4.2024 Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa ja kaupungin nettisivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi mielipidettä. Mielipiteet ja vastineet niihin ovat selostuksen liitteinä.

Kaava on laadittu yhteistyössä Rauman kaupungin Liikuntapalveluiden, Aluepalveluiden, Kiinteistö- ja mittaustoimen sekä Tilapalveluiden kanssa.

Alueen toimijoiden kanssa on pidetty Teams-palaverit 13.2.2024 ja 30.10.2024. Ensimmäisessä palaverissa keskusteltiin hankkeen lähtökohdista ja tavoitteista. Jälkimmäisessä palaverissa esiteltiin alustava yleissuunnitelma.

Asemakaavaluonnos rakentamistapaohjeineen sekä tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville 13.3.–15.4.2025 väliseksi ajaksi. Nähtävillä olosta ilmoitettiin kuulutuksella 13.3.2025. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot eri viranomaistahoilta.

6. Asemakaavan kuvaus

6.1 Asemakaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaavamuutoksella päivitetään urheilukeskuksen alueen asemakaava. Urheilukeskuksen Asemakaavamuutoksessa on osoitettu rakentamiseen, liikenteeseen (kävely ja pyöräily, saattoliikenne) ja pysäköintiin varatut alueet sekä luontoselvityksen perusteella säilytettävät alueet ja lähivirkistysalueet.

Kaavamuutosalueen pääosin muodostaneeseen Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen liitettiin mukaan uusi stadion ja harjoituskenttä sekä alueen pohjoispuolelta vapautuva tontti. Korttelialueen käyttötarkoitus säilyy ja sen raja-alue on tarkistettu vastaamaan paremmin nykyistä käyttöä ja alueelle tehty yleissuunnitelma huomioiden. Muutos mahdollistaa alueen kehittymisen monipuolisesti ja liittyy urheilukeskuksen Karin kampukseen ja keskustaan.

Asemakaavamuutos mahdollistaa stadion / jalkapalloareenan siirtymisen nykyiseltä paikaltaan talviharjoitteluhallin viereen urheilun alueen keskiohjaan. Nykyisen stadionin paikalle jää pienempi harjoittelukenttä, pysäköintialue ja jalankulkureitit. Alue saadaan tehokkaammin hyödynnettyä turvalliseen saapumiseen ja liikkumiseen alueella.

Saapuminen Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle on järjestetty neljästä suunnasta, Sahankadulta, Nortamonkadulta, Teollisuuskadulta sekä Hankkarintieltä. Myös saattoliikenne ja pysäköinti on järjestettävissä näistä suunnista. Lisäksi Nortamonkadun itäpuolelle on osoitettu Autopaikkojen korttelialue.

Alueen sisäiset pysäköintialueet (p) ja yhteydet (ajo, pp/h ja pp) ovat esitetty ohjeellisinä muuntojoustavuuden takia. Pysäköinti ja yhteydet on suunniteltu tarkkaan huomioiden alueen käytettävyyttä. Erillisen pohjoisen tontin ja samalla koko urheilukeskuksen poikki osoitetaan alueen yhdistävä ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jossa huoltoajo on sallittu tontin rakennusaloille asti. Ajoyhteys puiston poikki Sahankadulle säilyy.

Jäähallin pohjoispuolelle varataan lisärakennusoikeutta ja mahdollistetaan ajaminen hallin ympäri. Jäähallin pääoven edustalle osoitetaan sisään-tuloaukio/ kohtaamispaikka, jonne johdattavat laadukkaasti toteutetut jalankulkuyhteydet sekä hoidettu ympäristö.

Harjoitusjäähallille on osoitettu lisää rakennusoikeutta, sekä mahdollisuus yhdistyä jäähallin kanssa.

Töyryntien eteläpuolelle on osoitettu Autopaikkojen korttelialue (LPA). Pysäköintialue palvelee urheilukeskuksen käyttäjiä sekä myöhemmin rakennettavan Nanunkallion koulun käyttäjiä.

Kaavamuutosalueen katualueiden käyttö pysyy pääosin samana. Hankkarintien ja Sahankadun katualueiden rajat ja alikulkujen kaavamerkinnot tarkistetaan. Kaavamuutoksessa huomioidaan Nortamonkadun ja Töyryntien turvallisuuden parantamisen lisäksi myös kehittämistavoite vehreiksi kaupunkikaduiksi. Katualueelle osoitetaan istutettavia puurivejä jakamaan kaistoja ja rauhoittamaan liikennettä.

Korttelin pohjoisosaan on mahdollista järjestää esteetön saapuminen samalla säilytettävä alueelle ominainen luontokohde. Alueen osa, jota hoidettava siten, että luonnonympäristön ominaispiirteet säilyvät (s3). Säilytettävä luonnonympäristö tekee saapumisesta viihtyisän. Alueelle on osoitettu sijoituspaikka hulevesille, joita voidaan hyödyntää alueen viihtyisyyttä lisäävälle vesiaiheella.

Korttelialueen hulevesien käsittelyä on ohjattu määräyksellä. Rakennuslupaprosessin yhteydessä on esitettävä erillinen sade- ja pintavesien johtamissuunnitelma (hule4). Lisäksi kaava-alueelta on osoitettu Ohjeellinen hulevesiä varten varattu alueen osa (hule1).

Kaavamuutosalueen läpi kulkee itä-länsisuunnassa voimalinjaa varten merkitty n. 60 m:n levyinen Voimajohtoalue (z).

6.2 Korttelialueet ja mitoitus

Asemakaavamuutosalueen laajuus on noin 27,3 ha. Alueelle on osoitettu Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU) noin 12,0 ha, Lähivirkistysaluetta (VL) noin 2,2 ha, Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) noin 4,9 ha, Autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 1,4 ha ja katualuetta 6,8 ha.

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YU) on osoitettu kaksi tonttia. Tontti jolla nykyiset urheiluhallit sijaitsevat, on rakennusoikeutta yhteensä 36 500 k-m² ja pienemmällä pohjoisen puoleisella tontilla 1015 k-m². Lisäksi tonttien rajalle on osoitettu Katoksen rakennus ala (tk), jolle saa rakentaa avoimia tai osittain avoimia katoksia rakennusoikeuden sitä estämättä.

Korttelialueen rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä rakennusaloittain. Talviharjoitteluhallin rakennusalalla on rakennusoikeutta 14 000 k-m², viereisellä stadionin rakennusalalla rakennusoikeutta on 1700 k-m² ja harjoituskentän pohjoisenpuoleisella rakennusalalla on rakennusoikeutta 800 k-m². Jäähallin rakennusalan rakennusoikeus on 15 000 k-m² ja viereisellä harjoitusjäähallilla 5000 k-m². Pohjoisen puoleisella tontilla on läntiselle rakennusalalle osoitettu rakennusoikeutta 600 k-m². Itäisen rakennusalan rakennusoikeus on 400 k-m² ja se rajattu rakennettavaksi enintään kahteen kerrokseen.

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen rakennusten korkeutta on rajattu, jotta Äijänsuon perinteikäs pienimittakaavainen luonnonkallioiden ympäröimä urheilukeskus säilyttäisi ominaisluonteensa ja arvokas maisema asemansa. Talviharjoitteluhallin rakennusalalla rakentamisen korkeus on säädetty osoittamalla rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema +30.0, Harjoitusjäähallin rakennusalan +30.0, Jäähallin rakennusalan +40.0 ja sen pääsisäänkäynnin rakennusalan +30,5. Rakennusten massoittelemisen tulee olla maisemaan sopivaa.

Korttelialueella on esitetty Maanpinnan likimääräinen korkeusasema kohdissa, joissa sillä on vaikutukset alueen käyttöön. Alueen keskelle muodostuvan aukion/ pysäköintialueen korkeusasema on nostettu noin 2 m ylemmäs ja harjoituskentän korkoa on nostettu 1,5 m. Pääsisäänkäynnin eteen esitetty sisääntuloaukio tulee nostamaan maanpintaa jäähallin sisäänkäynnin osalta laajemmalti. Tämä lisää saavutettavuutta, helpottaa liikkumista alueella, sekä mahdollistaa alueen tulvareitin toteuttamisen itään Nortamonkadun suuntaan.

Stadionkenttä sekä harjoituskenttä ovat osoitettu Ohjeellisina kentäksi varattuina alueen osina (vu). Pysäköintialueet ovat osoitettu Ohjeellisina pysäköimispaikkoina (p). Korttelialueella edellytetään rakennettavaksi yksi autopaikka jokaista kerrosalan 35 m² kohti ja yksi polkupyöräpaikka jokaista kerrosalan 95 m² kohti. Polkupyöräpaikat tulee sijoittaa alueelle hajautetusti ja sisääntulojen läheisyyteen. Rakentamista ohjataan rakentamistapaohjeilla (ek).

Urheilukeskuksen korttelia ympäröivät korttelit on osoitettu Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi VU. Luoteiskulman korttelialueelle on ajoyhteyden lisäksi esitetty Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa (et1), jolle on osoitettu rakennusoikeutta 15 k-m².

Töyryntien eteläpuolelle on muodostettu Autopaikkojen korttelialue LPA. Korttelialueelle saa sijoittaa Urheilukeskuksen sekä tulevan Nanunkallion koulun korttelien (469, 535) autopaikkoja.

Nortamonkadun itäpuolelle on osoitettu Lähivirkistysalueita VL. Lähivirkistysalueella kulkee Nortamonkadun suuntaisesti jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/ Maisterinpolku. Virkistysalueille on osoitettu yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat (pp). Yhteydet ovat osittain vanhoja alueelle ajansaatossa muodostuneita polkuja ja tulevat jatkossa edistämään myös uuden pysäköintialueen käyttöä. Maisterinpolun läheisyyteen lähivirkistysalueelle on osoitettu Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa (et1), jolla on rakennusoikeutta 15 k-m².

6.3 Suhde maakunta-, yleis- ja osayleiskaavaan

Asemakaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

Urheilukeskus ja virkistysalue ovat keskustan tuntumassa kaikkien helposti saavutettavissa.

Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

Kaavamuutosalue on Rauman yleiskaava 2030 mukaan osoitettu pääosin Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Alue liittyy virkistysalueisiin (V), joita on vahvistettu mm. istutettavilla puuriveillä. Kaavamuutoksessa on huomioitu alueen virkistystoiminta sekä pyritty vahvistamaan yhtenäistä virkistysreittiverkostoa.

Kaavamuutosalueen itäinen uloke sijoittuu yleiskaavassa pääosin Asuntoalueelle. Asuntoalueilla tavoitteena on olemassa olevan rakenteen tehokas käyttö ja mahdollinen täydentäminen siten, että ei vaaranneta viheryhteyksiä, luonto- tai virkistysarvoja. Alueelle on osoitettu myös Voimalinja, joka estää asuntojen rakentamisen. Alueen sijainti lähellä urheilukeskusta tulisi hyödyntää. Alueen käyttö autopaikkojen korttelialueena ja osana viherverkostoa on perusteltua. Alueen läpi on osoitettu kävely ja polkupyöräyhteydet yhteydet. Asemakaavamuutokseen liitetyissä rakentamistapaohjeissa edellytetään panostamaan erityisesti pysäköintialueiden jäsennöintiin ja kasvillisuuteen, jotta voidaan turvata viherverkon jatkuvuus ja viihtyisät yhteydet.

Alueen käyttö ja kehittäminen urheilu- ja virkistyspalvelualueena sekä urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena voidaan katsoa olevan osayleiskaavan mukaista.

Vanha paloaseman tontti on osoitettu osayleiskaavassa Julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi PY. Palolaitokselle rakennettiin uudet toimitilat, jolloin alueen liittäminen osaksi urheilukeskuksen aluetta tukee kokonaisuutta saavutettavasta yhtenäisestä virkistysalueesta ja virkistysreittiverkosta. Alueelle voidaan sijoittaa (myös yksityisiä) urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Urheilukeskuksen ja Karin kampuksen välinen yhteys on tärkeä synergiaetujen edesauttamiseksi. Urheilukeskuksen liittyminen osaksi keskustaa parantaa alueen saavutettavuutta.

6.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa verrataan ensisijaisesti asemakaavan muutoksen vaikutuksia voimassa olevaan asemakaavaan. Yhtenäinen ja laajempi Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue ottaa nykyistä asemakaavaa paremmin huomioon alueen käytön moninaisuuden ja kehittymismahdollisuudet.

Asemakaavatilanne ei muutu nykyisestä asemakaavasta merkittävästi. Korttelialueet rajautuvat hieman eri tavoin, mutta alueen käyttötarkoitukset muuten säilyvät likimain samana.

Asemakaavamuutos mahdollistaa entisen paloaseman sekä käytöstä poisjäävän uimahallin purkamisen. Rakennukset eivät olleet nykyisessä asemakaavassa suojeltuja, mutta rakennusinventoinnin mukaan sekä paloasemalla että uimahallilla on rakennushistoriallinen, historiallinen ja kaupunkikuvallinen/maisemallinen arvo.

Rauman kaupunki on kuitenkin erilaisten selvitysten ja vertailulaskelmien perusteella päättänyt siihen, että rakennukset puretaan. Uusi paloasema ja uimahalli on jo rakennettu, joten tiloille ei ole käyttöä. Alue (Sahankadun ympäristö ja Sinisaari) on muodostanut ajallisesti yhtenäisen kokonaisuuden, jonka muutos alkoi, kun vanha lyseorakennus purettiin ja tilalle rakennettiin Karin kampus muuttaen kaupunkikuvan.

Nykyinen asemakaava ei ole toteutunut Töyryntien linjauksen osalta. Katulinjausta ei olisi voitu toteuttaa sellaisenaan. Kaava mahdollistaa alueen selkiyttämisen ja kaupunkikuvan kehittämisen ja laadullisen parantamisen.

Asemakaava-alue on osa virkistysverkkoa ja asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia virkistysverkon jatkuvuuteen. Asemakaavan rakentamistapaohjeissa ohjataan jäsennöimään aluetta puustolla ja istutuksilla. Kevyenliikenteen reittien jatkumiseen viihtyisinä läpi kaava-alueen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kaava-alueen metsäiset kalliot säilyvät lähivirkistysalueena.

Asemakaavan muutos ottaa nykyistä kaavaa paremmin huomioon alueen käytön. Asemakaavan muutoksen myötä rakennusoikeus kasvaa hieman koko kaava-alueella. Pohjoisen saapumisreititin suhteen keskeisellä sijainnilla ollut puistoalue (Äijänpuisto) muutetaan osaksi Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU). Entisen piiloon jääneen puistoalueen alueelle ominaiset kalliot ja männyt rajataan merkinnällä alueen osa, jota on hoidettava siten, että

luonnonympäristön ominaispiirteet säilyvät (s3). Samalla mahdollistetaan esteetön ja viihtyisä saapumisreitti kaupungin keskustasta Äijänsuon urheilukeskukseen.

Liikunta-alueiden lisäksi alueella varataan paikkoja leikkiin ja oleskeluun. Viihtyisät leikki- ja oleskelualueet sekä matalankynnyksen liikuntapaikat elävöittävät aluetta ja houkuttelevat asukkaita liikkumaan.

Jalkapallostadionin asemointi keskeemmälle urheilukeskusaluetta, siirtää sen käytöstä aiheutuvat mahdolliset häiriöt kauemmas asutuksesta ja kadun liikenteestä. Stadionista aiheutuvina häiriötekijöinä voidaan pitää kirkasta valaistusta sekä mahdollista meluhaittaa erityisesti tapahtumien aikana.

Pysäköintipaikkojen puute on aiheuttanut painetta ympäröivän asutuksen alueelle ja tukkinut katuja. Pysäköintipaikkojen määrän lisääminen helpottaa alueelle saapumista ja lisää turvallisuutta. Saattoliikenteen mahdollistaminen sujuvaksi vähentää alueen ruuhkautumista. Saapuminen kaupungista jalan sekä pyörällä on tehty houkuttelevammaksi, mikä osaltaan vähentää autopaikkojen tarvetta.

Alueen korkeusasemia muutettaessa voidaan hulevesiverkosto suunnitella uudestaan. Alueen hulevesimäärät eivät tule suunnitelman toteutuessa ainakaan merkittävästi kasvamaan, koska alue on jo niin rakennettu. Asemakaava mahdollistaa erilaisten imeytys ja suodatusrakenteiden käyttämisen ja näin alueen nykyistä hulevesien hallintaa voidaan parantaa.

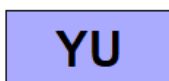
Uudessa rakentamisessa pystytään myös aikaisempaa paremmin ottamaan huomioon energiatehokkuus ja sään ääri-ilmiöt sekä vastaamaan esim. hulevesien ja erilaisten kosteusolosuhteiden aiheuttamiin haasteisiin. Rakennukset ja rakenteet suunnitellaan muuntojoustaviksi. Rakentamisessa huomioidaan materiaalien kierrätettävyys ja niiden elinkaaren aikaiset ympäristövaikutukset käyttäen pitkäikäisiä ja muunneltavia ratkaisuja. Materiaalien suositellaan olevan helposti purettavia, lajiteltavia ja kierrätettäviä.

Ilmastovaikutuksia arvioitaessa alueen sijainti keskustan tuntumassa ja hyvien yhteyksien varrelle korostuu. Urheilukeskuksen sijainti tukee kestäviä liikkumismuotoja ja aluetta on helppo lähestyä monesta suunnasta. Alueen saavutettavuus paranee erityisesti jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden osalta. Yhteys Kampukseen ja keskustaan edistää yhteiskäyttömahdollisuuksia ja parantaa palveluja. Urheilukeskuksen alue toimii osana laajempaa yhteys- ja viherverkkoa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta		
Yhdyskuntarakenne	Kaava koskee olemassa olevaa urheilukeskusta. Hankkeella ei ole oleellista vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.	0
Julkiset palvelut	Kaava mahdollistaa julkisten palveluiden kehittämisen alueella.	+
Yksityiset palvelut	Kaava mahdollistaa palveluiden sijoittumisen alueelle.	0
Työpaikat, elinkeinotoiminta	Ei merkittävää vaikutusta.	0
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta		
Kaupunkikuva	Tavoitteena on mahdollistaa urheilukeskuksen kehittäminen toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti korkealaatuiseksi. Vehreät kaupunkikadut, viihtyisämmät jalankulku ja pyöräilyreitit sekä mahdollinen lisärakentaminen muuttavat kaupunkikuvaa. Rakentamista on ohjattu kaavaan sidotuilla rakennustapaohjeilla.	+
Vaikutukset luontoon ja maisemaan / muutoksen suunta		
Luonnonolot	Ei merkittäviä luontoarvoja.	0
Maisema	Alue sijoittuu näkyvälle paikalle kaupungin sisääntuloon. Kaavassa on pyritty liittämään alue paremmin keskusta ja säilyttämään alueen ominaispiirteet. Rakentamista on ohjattu kaavaan sidotuilla rakennustapaohjeilla.	+
Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen / muutoksen suunta		
Liikenne	Urheilualueen sisäisiä yhteyksiä ja ympäröivää liikenneverkostoa pysäköintipaikkoineen järjestellään uudelleen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan sujuvat, turvalliset ja viihtyisät yhteydet.	+
Yhdyskuntatekninen huolto	Ei vaikutusta yhdyskuntatekniseen huoltoon.	0
Vaikutukset talouteen / muutoksen suunta		
Kaavatalous	Ei oleellista vaikutusta kaavatalouteen.	0

Vaikutukset terveyteen / muutoksen suunta		
Ympäristöhäiriöt	Ei oleellista vaikutusta. Stadionilta mahdollisesti kantautuva melu ja valohaitta siirtyvät kauemmaksi asutuksesta.	0
Vaikutukset sosiaalsiin oloihin / muutoksen suunta		
Sosiaalinen ympäristö	Kaavan pyrkimys edistää palveluiden, oleskelu- ja matalankynnyksen liikuntapaikkojen muodostumista alueelle edistävät sosiaalisen ympäristön kehittymistä.	+
Vaikutukset kulttuuriin / muutoksen suunta		
Kulttuurihistoria	Kaava-alueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei tunneta muinaismuistolain (295/63) tarkoittamia tai rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kaava-alueen lähiympäristössä on merkittäviä kulttuuriympäristöarvoja. Kaava-alue rajautuu UNESCO:n maailmanperintökohteen Vanhan Rauma suojavyöhykkeeseen ja valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön Rauman asuinalueet (RKY 2009). Pohjanlahden rantatien linjaus kulkee suunnittelualueen läpi. Kaavamuutos mahdollistaa alueen sekä näkymien kehittämisen.	0
Rakennussuojelu	Mahdollistaa nykyisten rakennusten ja rakennelmien purkamisen.	-

6.5 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset



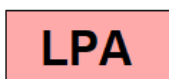
Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.



Lähivirkistysalue.



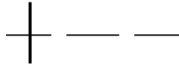
Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.



Autopaikkojen korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.



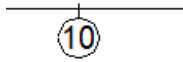
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

4

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

469

Korttelin numero.

SAHANKATU

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

600

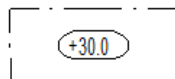
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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

+12.3

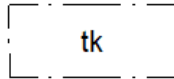
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



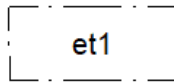
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



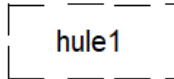
Rakennusala.



Katoksen rakennusala, jolle saa rakentaa avoimia tai osittain aidattuja varasto- ja muita katoksia tontin rakennusoikeuden sitä estämättä.



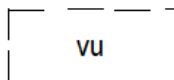
Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa.



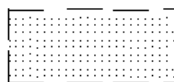
Ohjeellinen hulevesiä varten varattu alueen osa.

hule4

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



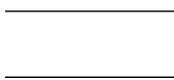
Ohjeellinen kentäksi varattu alueen osa.



Ohjeellinen istutettava alueen osa.



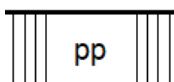
Säilytettävä/ istutettava puurivi.



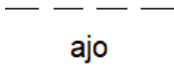
Katu.



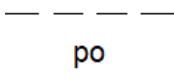
Historiallinen tielinja.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/ tie.



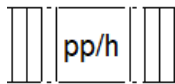
Ohjeellinen ajoyhteys.



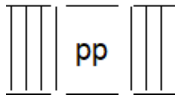
Ohjeellinen polku.

rul 1pp/95m²

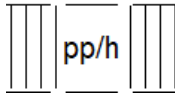
Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosneliömetriä kohti on rakennettava yksi runkolukituksen mahdollistava pyöräpaikka.



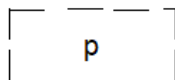
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



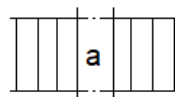
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

1ap/35m²

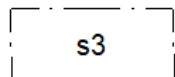
Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

(469,535)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

ek

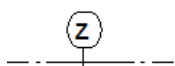
Merkinnällä varustetulla alueella on noudatettava liitteenä olevia rakentamistapaohjeita.



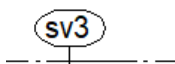
Alueen osa, jota on hoidettava siten, että luonnonympäristön ominaispiirteet säilyvät.



Suojeltava puu.



Voimajohtoalue.



UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhyke. Alueen rakennus- ja liikennesuunnitelmissa ja toiminnoissa on otettava huomioon Vanhan Rauman kulttuurihistoriallisen ja kaupunkikuvallisen erityisaseman vaaliminen.

6.6 Nimistö

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen pohjoisen puoleinen lähivirkistysalue nimetään Häplänkallioksi, joka on paikan historiasta löytyvä nimitys.

Töyryntien pohjoisen puoleinen lähivirkistysalue nimetään Töyrynmäeksi ja etelän puoleinen Hirsipuunkallioksi. Nimet ovat paikan historiasta löytyviä nimityksiä ja käytössä viereisillä puistoalueilla.

Asemaavan muutoksen myötä poistuvia nimiä ovat Töyrynpolku, Linjapolku sekä Äijänpuisto. Nykyinen Töyryntie tulee jatkumaan Nummenkadulle saakka ja tämän etelä puolelle muodostuu autopaikkojen korttelialue.

Äijänpuisto muodostuu osaksi urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Alueen läpi on esitetty ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle osoitettu alueen osa ja tämän pohjoispuolelle on osoitettu alueen osa, jota on hoidettava siten, että luonnonympäristön ominaispiirteet säilyvät s3.

7. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Rakentamisen aloittaminen edellyttää tarvittavien rahoituspäätösten tekoa.

Tonttien 469-10 ja -11 rakentamista ohjaavat asemakaavan liitteenä olevat rakentamistapaohjeet ja yleissuunnitelman asemapiirustus.

* * *

Kaavatyöhön ovat osallistuneet kaavavalmisteliija Jussi Helminen, kaavoitusarkkitehti Jouni Mäkinen sekä kaavoitusarkkitehti Minna Mäkelä. Lisäksi kaavan valmisteluun ovat osallistuneet Teknisen toimialan eri yksiköt ja liikuntapalvelut.

Raumalla 11.3.2025

Jouni Mäkinen
kaavoitusarkkitehti

Minna Mäkelä
kaavoitusarkkitehti

Raumalla
Rauman kaupunki / kaavoitus

Juha Eskolin
kaavoitusjohtaja

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Rauma	Täyttämispvm	17.2.2025
Kaavan nimi	ÄIJÄNSUON URHEILUKESKUKSEN ALUE		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	8.2.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	04-080
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	27,2500	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	27,2500

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	27,2520	100,01	37545	0,14	0,0000	-2735
A yhteensä					-0,4811	-900
P yhteensä					-2,5463	
Y yhteensä	11,9664	43,9	37515	0,31	3,6958	-215
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	7,1061	26,1	30	0,00	-2,6884	-1620
R yhteensä						
L yhteensä	8,1795	30,0			2,0200	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	27,2520	100,01	37545	0,14	0,0000	-2735
A yhteensä					-0,4811	-900
AP13					-0,1347	-900
AP3					-0,3464	
P yhteensä					-2,5463	
PL					-1,6179	
PI					-0,9284	
Y yhteensä	11,9664	43,9	37515	0,31	3,6958	-215
YU	11,9664	100,0	37515	0,31	11,9664	37515
YAP1					-0,5838	
YT3					-1,0050	-6030
YU-1					-6,6818	-31700
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	7,1061	26,1	30	0,00	-2,6884	-1620
VL	2,1766	30,6	15	0,00	1,7745	15
VU	4,9295	69,4	15	0,00	4,9295	15
UP					-0,3962	-100
VU-3					-8,9962	-1550
R yhteensä						
L yhteensä	8,1795	30,0			2,0200	
Kadut	6,7573	82,6			0,5978	
LPA	1,4222	17,4			1,4222	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

20.02.2025

Asemakaavamuutos Äijänsuon urheilukeskuksen alue**AK 04-080****MIELIPITEET JA VASTINEET NIIHIN****Sisällys**

1.	Aloitusvaihe	1
1.1	Aloitusvaiheen nähtävilläolo	1
1.2	Tiivistelmä aloitusvaiheen mielipiteistä ja kaavoittajan vastineet	2

1. Aloitusvaihe**1.1 Aloitusvaiheen nähtävilläolo**

Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto päätti 29.8.2023 44 §, että Äijänsuon urheilukeskuksen alueen asemakaavamuutokseen AK 04-080 ryhdytään.

Kaavahanke sisältyy vuoden 2024 kaavoituskatsaukseen ja siitä on kuulutettu 8.2.2024.

Lisäksi asemakaavan muutoksen vireille tulosta on kuulutettu yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävällepanon yhteydessä 13.3.2024.

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 14.3.–15.4.2024 Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa ja kaupungin nettisivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi mielipidettä.

1.2 Tiivistelmä aloitusvaiheen mielipiteistä ja kaavoittajan vastineet

Mielipide 1

Rauman kaupunki ja Rauman Lukko Oy ovat allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä 8.11.2023. Rauman Lukko Oy:n toiminta painottuu vahvasti Nortamonkadun lännen puoleiselle alueelle. Nortamonkadun läntisellä puolella sijaitsevat myös muut Rauman kaupungin ylläpitämät urheilu- ja liikuntatilat.

Nykyiseen AK 04-080 asemakaavamuutokseen ollaan liittämässä myös Nortamonkadun itäisen puolen alueita laajasti Töyryntien varrelta. Vastustamme asemakaavamuutosehdotuksen Nortamonkadun itäisen alueen liittämistä Äijänsuon urheilukeskuksen alueeksi.

PERUSTELUMME ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN UUDELLEEN SUUNNITTELEMISEKSI: AK 04-080 aluetta tarkasteltaessa on syytä katsoa aluetta hieman laajemmin ja hahmottaa alueella olevat jo valmiit ja helposti sekä kustannustehokkaasti esim. autojen parkkipaikoiksi muunnettavat alueet. Äijänsuon urheilukeskuksen alueen ja koko Rauman vetovoiman parantamiseksi on tärkeää saada nykyinen jäähalli korjattua nykyaikaa vastaavaksi sekä enemmän asiakaspaikkoja tarjoavaksi monipuoliseksi jäähalliksi. Jäähallin laajennus ja uusi Nanu-Järvelän koulukeskus lisäävät alueen henkilö- ja joukkoliikennettä. Kasvava henkilö- ja joukkoliikenne tulisi ohjata jo suunnitteluvaiheessa Nortamonkadun ja Eteläkadun ja Hankkarintien pääväylille kapeiden sivuteiden sijaan (Töyryntie ja Nummenkatu ja Aarnin-gonkatu). Alueella on jo valmiiksi rakennettuja ja helposti esim. autojen parkkialueeksi muuteltavia kohteita, joita autojen paikoituksessa tulisi hyödyntää:

H.J. Nortamon koulun parakkikoulu siirtyy tarpeettomana osoitteesta: Höylääjänkatu 25. Karin kampuksen valmistuttua vuonna 2025 alueen yläkoulu siirtyy Karin kampukselle. Tällöin H.J. Nortamon parakkikoulu ja piha-alue jäävät tyhjiksi ja muodostavat läheisen parkkialueen jäähallin kanssa samalla puolella Nortamonkatua.

Nanun koulun parakkikoulu siirtyy tarpeettomana osoitteesta: Nummenvahe 8 uuden Nanu-Järvelän koulukampuksen valmistuttua vuonna 2025. Tällöin entinen Nanun parakkikoulun alue ja piha muodostavat hyvän ja helposti parkkialueeksi muutettavan kentänjäähallin asiakaspaikoitukselle. Parkkialue sijaitsee lähellä jäähallia, jäähallin vastakkaisella puolella Nortamonkatua.

Vanhan uimahallin tontti tarjoaa hyvän autojen pysäköintialueen osoitteessa: Hankkarintie 8 uuden uimahallin valmistuttua vuonna 2025. Vanhan paloaseman tontti ja piha-alue on jo valmiiksi pinnoitettu ja käyttövalmiina vuonna 2024 parkkialueeksi osoitteessa: Sahakatu 4.

Vastustamme Töyryntien pohjoispuolelle jo aiemmin kaavailtua jalkakäytävää, joka muuttaa jo valmiiksi kapean Töyryntien vaarallisen kapeaksi. Erityisesti peli-iltoina autoja on pysäköitynä sekä etelä- että pohjoispuolelle Töyryntietä, jolloin Töyryntie jää niin kapeaksi, että esim. hälytysajoneuvot eivät mahdu tiellä ajamaan. Nykyiset liikennemerkkit kieltävät pysäköinnin Töyryntien pohjoispuolella.

Nykyisillä liikennemerkeillä ei ole merkitystä, vaan autoja on pysäköity Töyryntien pohjois- ja eteläpuolelle. Alueelle valmistuu vuonna 2025 uusi Nanu-Järvelän koulu, jonka oppilaille aiheutuu kiusaus ylittää vilkasliikenteinen Töyryntie ja oikaista suunnitellulle Töyryntien pohjoispuolen jalkakäytävälle. Asiasta on jo aiemmin käyty keskustelua korkeimmassa hallinto-oikeudessa, jolloin korkeimman hallinto-oikeuden kanta oli selkeä: Nummenkadun ja Töyryntien itäosan risteys on vaarallinen ja risteyksessä on huono näkyvyys suunnitellulle Töyryntien pohjoisosan jalkakäytävälle sekä suunnitelluille Töyryntien itäosan linja-autopysäkeille.

Meitä on useita omakotitalojen omistajia Töyryntien pohjoispuolella ja Kollaankadulla, joita kaavailtu Töyryntien pohjoispuolen jalkakäytävä rasittaa kohtuuttomasti ja aiheuttaa kiinteistöille mahdollisen arvonaleneman. Kiinteistömme tontit rajautuvat Töyryntielle. On tunnettu tosiasia, että jalkakäytävän huoltokustannukset ovat asukkaalle kalliit ja vaikeuttavat esim. mahdollista kiinteistön myyntiä. Kiinteistön omistajan vastuulla on pitää huoli kiinteistön rajalle liittyvästä jalkakäytävästä. Emme kykene talvisin keräämään ja kuljettamaan lunta sekä huolehtimaan jalkakäytävän hiekoituksesta. Kesäisin emme voi keräillä roskaa ja poistaa rikkaruohoja jalkakäytävältä. Töyryntien pohjoispuolella ei ole voimassa olevan asemakaavan mukaista jo valmiiksi rakennettua jalkakäytävää. Vastustamme aietta rakentaa jalkakäytävä Töyryntien pohjoispuolelle.

Kaavoittajan vastine

Kaava-alueen raja on tarkennettu päivitettyyn Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kaava-alue on rajattu myös Nortamon kadun itäpuolelle, koska Urheilukeskus tarvitsee toimivan autopaikoituksen järjestämiseksi lisätilaa. Pysäköintialueet tulee järjestää mahdollisimman lähelle tapahtumapaikkaa, jotta niiden käyttäminen on sujuvaa, lisäksi pysäköintialue palvelee myös rakennettavaa Nanunkallion koulua. Entisen paloaseman tontti ja uimahallin alue ovat mukana kehitettäessä urheilukeskuksen aluetta. Yleissuunnitelmassa niille molemmille on osoitettu myös autopysäköintiä.

Asemakaava suunnitellaan mahdollistamaan yleissuunnitelman mukaiset ratkaisut alueella. Alue on suunniteltu toimivaksi kokonaisuudeksi. Tavoitteena turvallisuuden parantaminen ja liikkumisen sujuvoittaminen alueella. Asemakaavan mahdollistaman yleissuunnitelman toteutuessa kulku pysäköintialueelle erotetaan kiertoliittymien avulla, jolloin Töyryntien liikenne rauhoittuu. Edelleen yleissuunnitelmassa on esitetty ratkaisu, jossa Töyryntien aiheuttamien häiriöiden vähentämiseksi sen itä-länsisuuntainen osuus siirretään hiukan etelämmäksi ja sen varrelta poistetaan pysäköinti. Yleissuunnitelmassa Töyryntien itäosan pohjoispuolelle ei ole esitetty jalkakäytävää.

Mielipide 2

Kaavamuutoksen alueeseen kuuluu oleellisesti nykyisen Nummenkadun jatkeen (Töyryntie) kehäliikenteen jatkuva liikennekuormitus ja jäähallin paikoituksen ja liikenteen sujuvuus ennen ja jälkeen pelitilaisuuksien. Asiaa käsiteltiin 2016 Töyryntien koulukuljetus liikennesuunnitelmaehdotuksen hyväksymisen yhteydessä RAU/454/10.03.01.01/2016, joka sitten kaatui Turun Hallinto oikeudessa. Näkemyksemme on edelleen muuttumaton muistutuksemme 5.7.2016 mukaisesti koska nykyisiä käytäntöjä ei ole lupauksista huolimatta toteutettu asemakaavan mukaan.

Nähdäksemme kaavamuutoksen edellytys on, että ns. kehäliikenne lopetetaan tai ohjataan asemakaavan mukaisesti kauemmaksi tonttiliittymistä kuten tuolloisessa muistutukssamme ehdotimme. MML-kiinteistöt rekisterissä tonttimme liittymä on kadulle, jolla ei ole liittymää Nortamonkadulle, jolloin myös urheilu alueen käytännöllinen liikennejärjestely tulisi asianmukaiseksi. Asemakaava / Yleiskaava / Maakuntakaava / MML-Kiinteistö kartta antavat ristiriitaisen kuvan jo pitkään vallinneesta käytännöstä alueella, josta on todellista haittaa kiinteistön omistajille, jotka ovat luottaneet asemakaavaan ja sen kunnioittamiseen.

Kaavoittajan vastine

Asemakaavan mahdollistaman yleissuunnitelman toteutuessa Töyryntien liittymä siirretään nykyistä hiukan etelämmäksi, jolloin Töyryntien ja Nortamonkadun liittymäalue saadaan kokoavan uuden kiertoliittymän avulla nykyisiä järjestelyjä selvästi toimivammaksi. Edelleen yleissuunnitelmassa on esitetty ratkaisu, jossa Töyryntien aiheuttamien häiriöiden vähentämiseksi sen itä-länsisuuntainen osuus siirretään hiukan etelämmäksi ja sen varrelta poistetaan pysäköinti. Yleissuunnitelmassa pysäköintialue sijoitetaan Töyryntien eteläpuolelle, jonne kulku erotetaan kiertoliittymien avulla Töyryntien liikenteen rauhoittamiseksi.

AK 04-080

Asemakaavamuutos

Äijänsuon urheilukeskuksen alue

MUISTUTUS AK 04-080 SUUNNITELLUSTA ALUEESTA:

Rauman kaupunki ja Rauman Lukko Oy ovat allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä 8.11.2023. Rauman Lukko Oy:n toiminta painottuu vahvasti Nortamonkadun lännen puoleiselle alueelle (mm. jäähalli, harjoitushalli yms.). Nortamonkadun läntisellä puolella sijaitsevat myös muut Rauman kaupungin ylläpitämät urheilu- ja liikuntatilat (esim. vanha uimahalli, talviharjoitteluhalli sekä jalkapallostadion).

Nykyiseen AK 04-080 asemakaavamuutokseen ollaan liittämässä myös Nortamonkadun itäisen puolen alueita laajasti Töyryntien varrelta.

Vastustamme asemakaavamuutosehdotuksen Nortamonkadun itäisen alueen liittämistä Äijänsuon urheilukeskuksen alueeksi (AK 04-080).

PERUSTELUMME ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN UUDELLEEN

SUUNNITTELEMISEKSI:

AK 04-080 aluetta tarkasteltaessa on syytä katsoa aluetta hieman laajemmin ja hahmottaa alueella olevat jo valmiit ja helposti sekä kustannustehokkaasti esim. autojen parkkipaikoiksi muunnettavat alueet. Äijänsuon urheilukeskuksen alueen ja koko Rauman vetovoiman parantamiseksi on tärkeää saada nykyinen jäähalli korjattua nykyaikaa vastaavaksi sekä enemmän asiakaspaikkoja tarjoavaksi monipuoliseksi jäähalliksi. Jäähallin laajennus ja uusi Nanu-Järvelän koulukeskus lisäävät alueen henkilö- ja joukko liikennettä. Kasvava henkilö- ja

joukkoliikenne tulisi ohjata jo suunnitteluvaiheessa Nortamonkadun ja Eteläkadun ja Hankkarintien pääväylille kapeiden sivuteiden sijaan (Töyryntie ja Nummenkatu ja Aarningonkatu). Alueella on jo valmiiksi rakennettuja ja helposti esim. autojen parkkialueeksi muuteltavia kohteita, joita autojen paikoituksessa tulisi hyödyntää:

H.J. Nortamon koulun parakkikoulu siirtyy tarpeettomana osoitteesta: Höylääjänkatu 25. Karin kampuksen valmistuttua vuonna 2025 alueen yläkoulu siirtyy Karin kampukselle. Tällöin H.J. Nortamon parakkikoulu ja piha-alue jäävät tyhjiksi ja muodostavat läheisen parkkialueen jäähallin kanssa samalla puolella Nortamonkatua.

Nanun koulun parakkikoulu siirtyy tarpeettomana osoitteesta: Nummenvahe 8 uuden Nanu-Järvelän koulukampuksen valmistuttua vuonna 2025. Tällöin entinen Nanun parakkikoulun alue ja piha muodostavat hyvän ja helposti parkkialueeksi muutettavan kentän jäähallin asiakaspaikoitukselle. Parkkialue sijaitsee lähellä jäähallia, jäähallin vastakkaisella puolella Nortamonkatua.

Vanhan uimahallin tontti tarjoaa hyvän autojen pysäköintialueen osoitteessa: Hankkarintie 8 uuden uimahallin valmistuttua vuonna 2025.

Vanhan paloaseman tontti ja piha-alue on jo valmiiksi pinnoitettu ja käyttövalmiina vuonna 2024 parkkialueeksi osoitteessa: Sahakatu 4.

Vastustamme Töyryntien pohjoispuolelle jo aiemmin kaavailtua jalkakäytävää, joka muuttaa jo valmiiksi kapean Töyryntien vaarallisen kapeaksi. Erityisesti peli-iltoina autoja on pysäköitynä sekä etelä- että pohjois-puolelle Töyryntietä, jolloin Töyryntie jää niin kapeaksi, että esim. hälytysajoneuvot eivät mahdu tiellä ajamaan. Nykyiset liikennemerkit kieltävät pysäköinnin Töyryntien pohjoispuolella. Nykyisillä liikennemerkeillä ei ole merkitystä, vaan autoja on pysäköity Töyryntien pohjois- ja eteläpuolelle.

Alueelle valmistuu vuonna 2025 uusi Nanu-Järvelän koulu, jonka oppilaille aiheutuu kiusaus ylittää vilkasliikenteinen Töyryntie ja oikaista

3.4.2024

suunnitellulle Töyryntien pohjoispuolen jalkakäytävälle. Asiasta on jo aiemmin käyty keskustelua korkeimmassa hallinto-oikeudessa, jolloin **korkeimman hallinto-oikeuden kanta oli selkeä:**

Nummenkadun ja Töyryntien itäosan risteys on vaarallinen ja risteyksessä on huono näkyvyys suunnitellulle Töyryntien pohjoisosan jalkakäytävälle sekä suunnitelluille Töyryntien itäosan linja-autopysäkeille.

Meitä on useita omakotitalojen omistajia Töyryntien pohjoispuolella ja Kollaankadulla, joita kaavailtu Töyryntien pohjoispuolen jalkakäytävä rasittaa kohtuuttomasti ja aiheuttaa kiinteistöille mahdollisen arvonaleneman. Kiinteistömme tontit rajautuvat Töyryntielle. On tunnettu tosiasia, että jalkakäytävän huoltokustannukset ovat asukkaalle kalliit ja vaikeuttavat esim. mahdollista kiinteistön myyntiä. Kiinteistön omistajan vastuulla on pitää huoli kiinteistön rajalle liittyvästä jalkakäytävästä. Emme kykene talvisin keräämään ja kuljettamaan lunta sekä huolehtimaan jalkakäytävän hiekoituksesta. Kesäisin emme voi keräillä roskaa ja poistaa rikkaruohoja jalkakäytävältä. Töyryntien pohjoispuolella ei ole voimassa olevan asemakaavan mukaista jo valmiiksi rakennettua jalkakäytävää. **Vastustamme aietta rakentaa jalkakäytävä Töyryntien pohjoispuolelle.**

Raumalla 3.4.2024

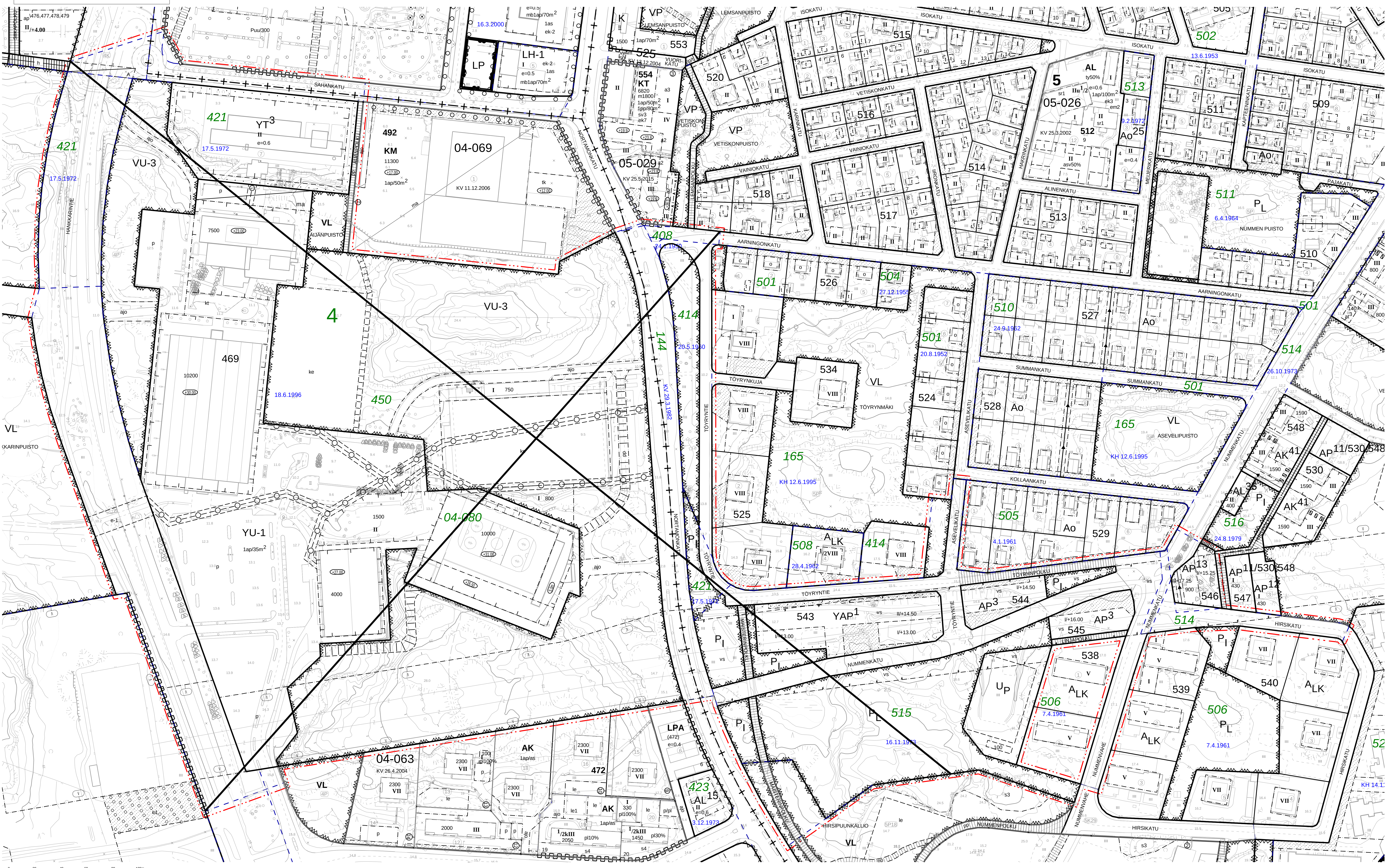
Asemakavaan muutoksen(AK 04-080) osallistumis - ja arviointi suunnitelma (OAS)
Mieliipide:

Kaavamuutoksen alueeseen kuuluu oleellisesti nykyisen Nummenkadun jatkeen (Töyryntie) kehäliikenteen jatkuva liikenne kuormitus ja jäähallin paikoituksen ja liikenteen sujuvuus ennen ja jälkeen pelitilaisuuksien. Asiaa käsiteltiin 2016 Töyryntien koulukuljetus liikennesuunnitelmaehdotuksen hyväksymisen yhteydessä RAU/454/10.03.01.01/2016, joka sitten kaatui Turun Hallinto oikeudessa. Näkemyksemme on edelleen muuttumaton muistutuksemme 5.7.2016 mukaisesti koska nykyisiä käytäntöjä ei ole lupauksista huolimatta toteutettu asemakaavan mukaan.

Nähdäksemme kaavamuutoksen edellytys on että ns kehäliikenne lopetetaan tai ohjataan asemakaavan mukaisesti kauemmaksi tonttiliittymistä kuten tuolloisessa muistutuksessamme ehdotimme. MML-kiinteistöt rekisterissä tonttimme liittymä on kadulle, jolla ei ole liittymää Nortamonkadulle , jolloin myös urheilu alueen käytännöllinen liikennejärjestely tulisi asianmukaiseksi. Asemakaava / Yleiskaava / Maakuntakaava / MML-Kiinteistö kartta antavat ristiriitaisen kuvan jo pitkään vallinneesta käytännöstä alueella, josta on todellista haittaa kiinteistön omistajille, jotka ovat luottaneet asemakaavaan ja sen kunnioittamiseen.

14.04.2024

POISTETTAVA KAAVA



Poistuvia asemakaavamääräyksiä ja -merkintöjä:

- YU-1

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Laiteitiet voivat ylittää rakennuksille sallitun vesikaton ylimmän korkeusasetman.
- VU-3

Urheilu- ja virkistyspalvelualue. Merkitylle rakennusalueelle saa rakentaa alueen käyttöä palvelevia katsomo-, huolto-, toimisto- ja ravintolatiloja. Kallioleikkauksipinnat on peitettävä maa-aineksella ja istutettava.
- AP3

Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa autopaikkoja, -suojia ja katoksia. Pysäköintiasojen reunat on varustettava riittävän korkealla melu-, ajovalo- ym. haittoja estävillä seinämillä. Korttelin rakentamattomat osat on pidettävä huolteellussa kunnossa. Milloin pysäköintiasojen autopaikat sijottuvat asuinhuoneiden ikkunoitten kohdalla kahtakymmentä (20) metriä lähemmäksi näitä, on autopaikat katettava.
- AP13

Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa autopaikkoja, -suojia ja katoksia. Pysäköintiasojen reunat on varustettava riittävän korkealla melu-, ajovalo- ym. haittoja estävillä seinämillä. Korttelin rakentamattomat osat on pidettävä huolteellussa kunnossa. Milloin pysäköintiasojen autopaikat sijottuvat asuinhuoneiden ikkunoitten kohdalla kahtakymmentä (20) metriä lähemmäksi näitä, on autopaikat katettava.
- YAP1

Yleisten autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa autopaikkoja, -suojia ja katoksia. Pysäköintiasojen reunat on varustettava riittävän korkealla melu-, ajovalo- ym. haittoja estävillä seinämillä. Korttelin rakentamattomat osat on pidettävä huolteellussa kunnossa. Milloin pysäköintiasojen autopaikat sijottuvat asuinhuoneiden ikkunoitten kohdalla kahtakymmentä (20) metriä lähemmäksi näitä, on autopaikat katettava. Korttelialueelle saa lisäksi rakentaa kaupungin myöhemmin määräämään käytötarkoitukseen enintään 50 kerrosneloketrin suuruisen rakennuksen.
- YT3

Kunnallisteknillisten rakennusten ja laitosten korttelialue. Tontille saa sijoittaa palasemalle tarpeellisia rakennuksia ja laitteita. Kaluston vaatimien autopaikkojen lisäksi tulee tontilla olla yksi autopaikka kolmea samanaikaisesti paikalla olevaa työntekijää kohti.
- PL

Luonnontilassa säilytettävä puistoalue.
- PI

Istutettava puistoalue.
- UP

Palloilukenttä.
- VL

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

RAUMAN KAUPUNKI				TEKNINEN VIRASTO / KAAVOITUS	
				POISTUVA ASEMAKAAVA AJANSUON URHEILUKESKUKSEN ALUE	
KAUPUNKI	KAUPUNKI	KAUPUNKI	KAUPUNKI	1:1000	Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK22 Koordinaattijärjestelmä: N2000
KAUPUNKI	KAUPUNKI	KAUPUNKI	KAUPUNKI	1:1000	Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK22 Koordinaattijärjestelmä: N2000
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄMÄSSÄ KAAVAA JA KAAVATYÖN TULOKSIA				KAAVOITUS	
TAKA-OIKEUS OLLA KÄYTTÄM					