

**Asemakaava ja asemakaavamuutos
Kairakatu - Metallitie**

AK 01-096

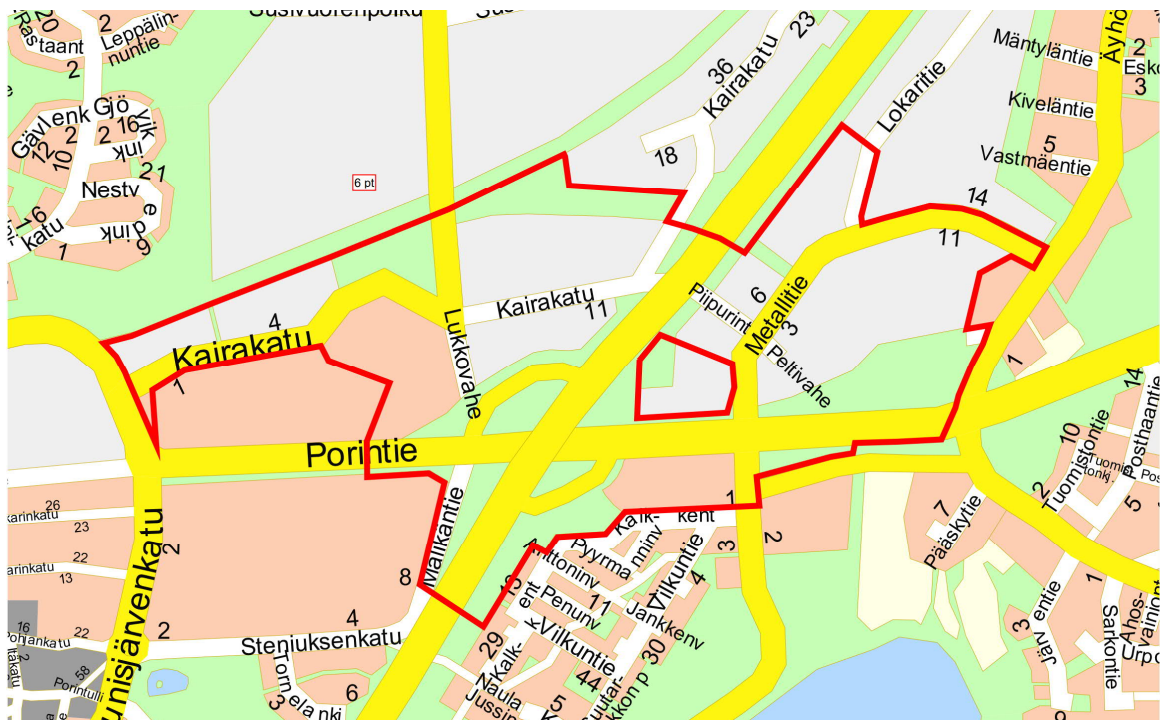


Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 28.5.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaava ja asemakaavamuutos Kairakatu - Metallitie

AK 01-096

Aluetta on kehitetty tilaa vaativan erikoistavarakaupan ja yritystoiminnan alueena. Asemakaavalla on uudelleen määritelty mm. käyttötarkoitusero- ja rakennusoikeuksia. Asemakaavatyössä on huomioitu Valtateiden 8 ja 12 eritasoliittymän kehittämistarpeet, voimalinjareitit ja hulevesien viivytys. Alueelle on muodostettu uusi katu, joka on nimetty Muottikaduksi. Korttelialuerajauksiin on tehty tarkistuksia. Alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet.



Kuva. Kaava-alue on rajattu punaisella viivalla.

Asemakaavan muutos koskee:

Rauman kaupungin 1. kaupunginosan kortteleita 116 (osa), 117, 118, 177, 11. kaupunginosan korttelia 1102, 13. kaupunginosan kortteleita 1301 (osa), 1302 ja 1305, 1306 (osa)

1. ja 11. kaupunginosan virkistys-, katu- ja liikennealuetta sekä ja 13. kaupunginosan virkistys-, katu- liikenne- ja erityisaluetta

Asemakaavalla muodostuu:

Rauman kaupungin 13. kaupunginosan korttelit 1302 (osa) ja 1313 (osa)

11. kaupunginosan liikennealuetta sekä 13. kaupunginosan liikenne- ja erityisaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Rauman kaupungin 1. kaupunginosan korttelit 116 (osa), 117, 118, 177, 11. kaupunginosan kortteli 1102, 13. kaupunginosan korttelit 1301 (osa), 1302 (osa), 1305, 1306 (osa) ja 1313 (osa)

1., 11. ja 13. kaupunginosan katu- ja liikenne- ja erityisaluetta

Sitova tonttijako:

(684-) 1-117-15...17, 1-177-3, 13-1302-13...17, 1305-2, 1306-13 ja 13-1313-1...4

Kaavan laatija:

Rauman kaupungin Tekninen toimiala / Kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Jouni Mäkinen

Kanalinranta 3

26100 Rauma

Puh. (02) 834 3665

Vireilletulo: 10.10.2022 (OAS)

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto

Sisällysluettelo:

Tiivistelmä.....	4
1. Lähtökohdat	7
1.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	7
1.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
1.1.2 Luonnonympäristö.....	8
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	11
1.1.4 Tekninen huolto	17
1.1.5 Ympäristöhäiriöt.....	17
1.1.6 Maanomistus	21
1.2 Suunnittelutilanne.....	21
1.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	21
1.2.2 Maakuntakaava.....	22
1.2.3 Yleiskaava	24
1.2.4 Asemakaava.....	28
1.2.5 Hulevesisuunnitelma	29
1.2.6 Maisemaselvitys.....	30
1.2.7 Kaupallinen selvitys ja lausunto	31
1.2.8 VT12 Rauma – Tampere yhteysväliselvitys	32
1.2.9 Hakemistokartta.....	34
1.2.10 Rakennusjärjestys.....	34
1.2.11 Pohjakartta.....	34
2. Asemakaavan muutoksen tavoitteet.....	35
2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	35
2.1.1 Maakuntakaavasta johdetut tavoitteet	35
2.1.2 Yleiskaavasta ja osayleiskaavoista johdetut tavoitteet.....	36
2.1.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyt tavoitteet.....	36
2.1.4 Hulevesiselvityksestä johdetut tavoitteet	37
2.1.5 Maisemaselvityksestä johdetut tavoitteet.....	38
2.1.6 Kaupallisesta selvityksestä johdetut tavoitteet:	39
2.1.7 VT12 Rauma – Tampere yhteysväliselvityksestä johdetut tavoitteet:	40
2.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen.....	40
2.2.1 Osallisten tavoitteet.....	40
3. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden arviointi	42
3.1 Peltivaheen jatkamista tai uuden kadun rakentamista koskevat osavaihtoehdot.....	42
3.2 0-vaihtoehto.....	43
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	44
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	44
4.2 Suunnittelun vaiheet,	44
Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	44
Aloitusvaihe	44
Luonnosvaihe	44
Ehdotusvaihe.....	45
5. Asemakaavan kuvaus.....	47
5.1 Kaavan rakenne	47
5.1.1 Mitoitus	48
5.1.2 Palvelut.....	48
5.2 Aluevaraukset	49
5.2.1 Korttelialueet.....	49
5.2.2 Muut alueet.....	50
5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset	51
5.4 Rakentamistapaohjeet	51
5.5 Nimistö.....	52
5.6 Luontokohteet kaavakartalla	52
5.7 Kaavan suhde Satakunnan maakuntakaavojen tavoitteisiin.....	53
6. Kaavan vaikutukset	54
6.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta.....	54
6.2 Vaikutukset liikenteeseen / muutoksen suunta.....	54
6.3 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen / muutoksen suunta	56
6.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin / muutoksen suunta.....	57
6.5 Ilmastovaikutukset.....	58
6.6 Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta	60
6.7 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön / muutoksen suunta	62
6.8 Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin / muutoksen suunta.....	64
7. Asemakaavan toteutus	67

Liiteasiakirjat:

1. Tilastolomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Mielenpitoet, lausunnot ja kaavoituksen vastineet niihin
4. Poistuva asemakaava
5. Asemakaavakartta
6. Havainnepiirros
7. Rakentamistapaohjeet

Muu valmisteluaineisto, suunnitelmat ja selvitykset:

- Kaupalliset selvitykset, Santasalo 2012, WSP 2014 ja 2022
- Asiantuntijalausunto: Äyhön S-marketin päivittäistavarakaupan laajennus, Santasalo 2023
- Hulevesisuunnitelma, FCG 2016
- Maisemaselvitys, WSP 2012
- Luontoselvitykset: Rauman VT-risteysalueen luontoselvitys 2012, Rauman VT 12 ja 8 risteysalueen luontoselvitys 2023; Ahlman konsultointi & suunnittelu
- Selvitys maa-alueen mahdollisesta pilaantuneisuudesta Metallitie 5a, Pöyry 2008
- Valtateiden 8 ja 12 risteysalueen tilavaraustarkastelu dwg-muodossa, Ramboll 2023
- Liikennemeluselitys, Kairakatu-Metallitien asemakaava ja asemakaavan muutos, Sitowise 2024
- Lausunto tärinä- ja runkomelulosuhteista, Kairakatu-Metallitie asemakaava ja asemakaavamuutos, Sitowise 2024

Tiivistelmä

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue (n. 63 ha) sijoittuu valtatie 8 molemmille puolille valtateiden 8 ja 12 risteysalueelle ja sen läheisyyteen, käsittäen pääosin Kairakadun ja Metallitien ympäristön. Alue sijaitsee Rauman kaupungin tärkeän sisääntuloväylän varrella. Alueen maanomistajia ovat Rauman kaupunki ja useat yksityiset maanomistajat.

Kaava-alue on pääosin tilaa vaativan kaupan: tukkukaupan, huonekalu-, kodintekniikka- ja rautakaupan sekä autokaupan aluetta. Alueella on myös palvelutoimintoja mm. autokorjaamoja ja jonkin verran tuotannollista toimintaa. Lisäksi Rauman Energian toimitilat sijaitsevat Kairakadun varrella.

Kaava-alueen päävaluma-alueen hulevedet purkavat Raumanjokeen. Alueen hulevesiverkoston heikko välityskapasiteetti aiheuttaa runsassateisina aikoina padotusta ja tulvimista. Alueen läpi kulkee voimalinjareittejä ja sen pohjoispuolella on Rauma-Kokemäki-rata.

Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on alueen kehittäminen paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan alueena huomioiden alueen toimijoiden erityistarpeet. Liiketilojen mitoitus ja laatu tulee suhteuttaa kaupan tilojen kokonaisuuteen Raumalla.

Kaavavalmistelussa tulee huomioitavaksi hulevesien johtaminen ja viivytys sekä valtateiden 8 ja 12 parannustoimenpiteiden mahdollistaminen. Kaupunkikuvallisesti tavoitteena on valtatie 12 ympäristön kaupunkimaisen ilmeen tukeminen sekä Kairakatu – Piipurintie - Metallitien identiteetin vahvistaminen ja katumaiseman parantaminen.

Kaavaprosessin tähänastiset vaiheet

Kaavahanke on jo pitkään ollut vireillä. Suunnittelualue on määritelty uudelleen 10.10.2022 päivätyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkistuksessa. Kaavahankkeen voidaan katsoa käynnistyneen uudelleen tässä yhteydessä. Kaavatyö on kaavoitusohjelman mukainen hanke.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkistus lähetettiin kaava-alueen ja siihen rajoituvien tonttien maanomistajille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkistuksesta saatiin kaksi kirjallista mielipidettä: Satakunnan Osuuskaupalta ja Osuuskauppa Keulal-

ta. Varsinais-Suomen ELY-keskus esitti kommentissaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen viranomaisneuvottelun järjestämistä.

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto (21.2.2024 13§) päätti asettaa asemakaavan ja asemakaavamuutoksen AK01-096 luonnoksen nähtäville.

Asemakaava- ja asemakaavamuutosluonnos sekä rakentamistapaohjeet (AK01-096) olivat nähtävillä 7.3. – 11.4.2024. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta jätettiin 3 kirjallista mielipidettä. Lausuntoja luonnosvaiheessa saatiin yhteensä 7. Mielipiteet ja lausunnot sekä vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä.

Kaavoitusjaosto päätti __.__.202__ (KVJ __ §) kokouksessaan alueen asemakaavamuutoksen ehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Asemakaavamuutos oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti __.__. – __.__.202__. Nähtävillä olon aikana kaavasta jätettiin __kpl / ei jätetty kirjallisia muistutuksia.

Asemakaavan kuvaus

Asemakaavaratkaisu perustuu pitkälti olemassa olevaan korttelirakenteeseen sekä katu- ja tieverkostoon. Muutokset koskevat pääosin käyttötarkoituksimerkintöjä ja rakennusoikeusmäärittelyä. Alueella voimassa olevaan asemakaavaan verrattaessa on tehty mm. seuraavia muutoksia: Metallitien eteläpuolella olevaa korttelialuetta on laajennettu etelään ja Peltivahetta on jatkettu niin, että korttelin eteläosat ovat saavutettavissa. Rauma - Kokemäki-radalta haarautuvalle rautatiealueelle (LR) ei ole ollut tarvetta ja se on osoitettu nyt yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET2). Valtateitä, rataa ja korttelialueita reunustavat viheralueet on osoitettu suojaviheralueiksi, jotka tietyin osin palvelevat mm. voimajohtoalueina (z) ja hulevesiä varten varattuna alueena (hule1).

Valtaosa alueen tonteista on merkitty Liike- ja toimitilarakennusten korttelialueiksi. Eri-laisin indeksimerkinnöin on tarkennettu, mitä kaupan toimintoja kulloisellekin tontille voidaan sijoittaa. Lähtökohtana käyttötarkoituksimerkintöjen määrittelyssä ovat olleet tehdyt kaupalliset selvitykset ja alueen nykyinen käyttö. Metallitien itäpäässä oleva neljän tontin ryhmä ja yksi Lokaritien varrella oleva tontti on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus, varasto ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Piipurintien eteläpuolella oleva tontti 1301-4 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Voimalinjan suoja-alueelle sijoittuva korttelin 117 pohjoisosa Isometsäntien itäpuolella on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten

korttelialueeksi (ET2). Rauman Energian tontti Kairakadun varrella on energian huollon korttelialuetta EN1.

Kaava-alueella on ja sille muodostuu yhteensä 32 tonttia. Pääosin tontit ovat jo yrityskäytössä, vain muutama tontti on vielä kokonaan rakentamaton. Korttelialueiden kokonaispinta-ala on n. 32,7 ha ja rakennusoikeus yhteensä n. 126 000 k-m², joten keskimääräinen tonttitehokkuus on $e=0,385$.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Asemakaava koskee useita yksityisiä liikkeenharjoittajia, joiden korjaus-, muutos-, ja lisärakentamistarpeet vaihtelevat yrityksen kehitysnäkymistä riippuen.

Kaavamuutos aiheuttaa erinäisten tonttien ja yleisten alueiden muutosten osalta kiinteistönmuodostustoimenpiteitä sekä maanvuokrasopimuksien muutostarpeita. Kaava mahdollistaa myös kaupungin omistamilla tonteilla lisärakentamisen tai uudisrakentamisen, mm. Lokaritien ja Metallitien kulmaukseen sekä Muottikadun loppupäähän.

Kaavassa muodostuvan uuden Muottikadun rakentamista ei ole vielä budjetoitu, joten myös sen rakentamisaikataulu ei vielä ole selvillä. Myöskään valtateiden 8 ja 12 eritasoristeyksen parannustoimenpiteiden aloitusajankohta ei vielä tiedetä.

Asemakaavan liittyvässä havainnepiirroksessa on havainnollistettu, miten kaavan mahdollistama lisärakentaminen voi esimerkiksi toteutua ja miten tarvittavat pysäköintipaikat ovat toteutettavissa. Kaava-alueen tonteilla on noudatettava kaavan liitteenä olevia rakentamistapaohjeita.

1. Lähtökohdat

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on pinta-alaltaan n. 63 ha ja sijoittuu valtatie 8 molemmille puolille valtateiden 8 ja 12 risteysalueelle ja sen läheisyyteen, käsittäen pääosin Kairakadun, Piipurintien ja Metallitien ympäristön.

Kaava-alue on enimmäkseen tilaa vaativan kaupan: tukkukaupan, huonekalu-, kodintekniikka- ja rautakaupan sekä autokaupan aluetta. Alueella on myös palvelutoimintoja mm. autokorjaamoja ja jonkin verran tuotannollista toimintaa. Kaava-alueella toimivia yrityksiä ovat mm. Tokmanni, Power, Wihuri Metro-pikatukku, Posti, Klapsakka, Cramo konevuokraamo, Ahlsell Oy, Plus Katsastus, Tehopakkaus Oy, Käyttöauto, Auto-Korsman Oy, Masku, Rauman Rauta- ja Putkirakenne Oy, Rexel Rauma, Rauman Pesu Center, VMP-interior Oy, Kone-Kauppi Oy, Lykky Kirppis & Kahvila, Kamux, Kiukaisen Autopelti ja Hinaus Ky, Vianor Rauma, Autohuolto S. Kartano Oy, Autopesula J. Pajunen, Rauman Huoltopiste, Muottituote Group ja Auto-Ilomäki Oy, Rauman Energia Oy.

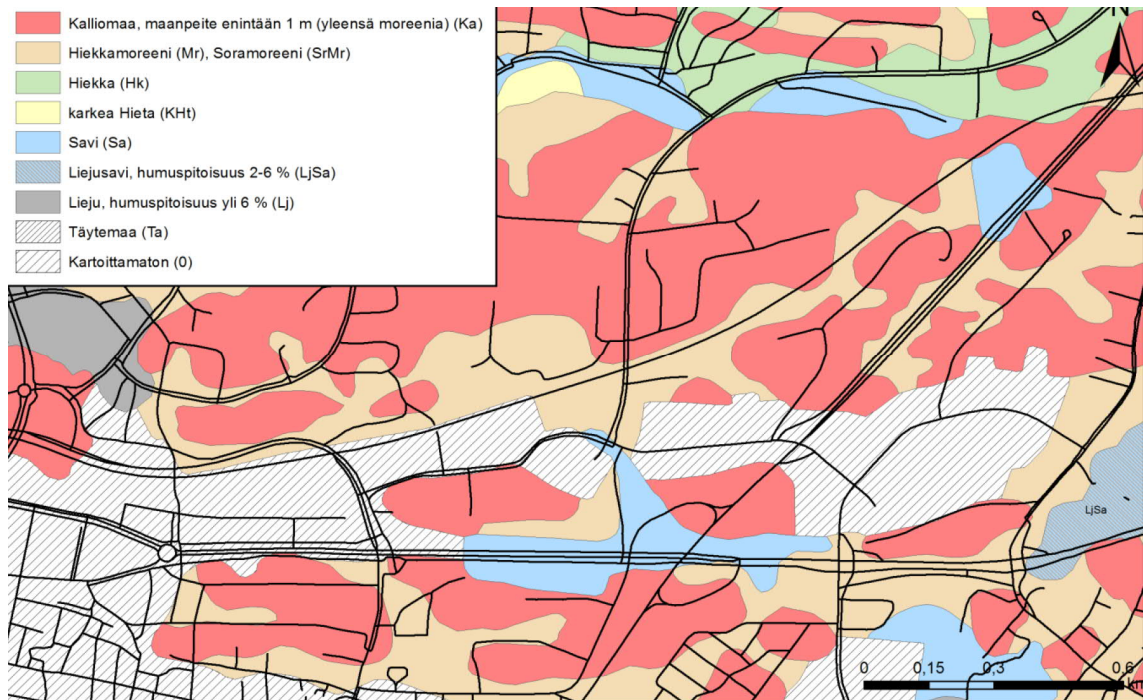
Kaava-alueen päävaluma-alueen vedet purkavat Raumanjokeen. Alueen hulevesiverkoston heikko välityskapasiteetti aiheuttaa runsassateisina aikoina padotusta ja tulvimista. Alueen läpi kulkee voimalinjareittejä (Satavakka Oy, Rauma Repola UPM).



Kuva. Ortokuva, jossa kaava-alue on rajattu punaisella viivalla.

1.1.2 Luonnonympäristö

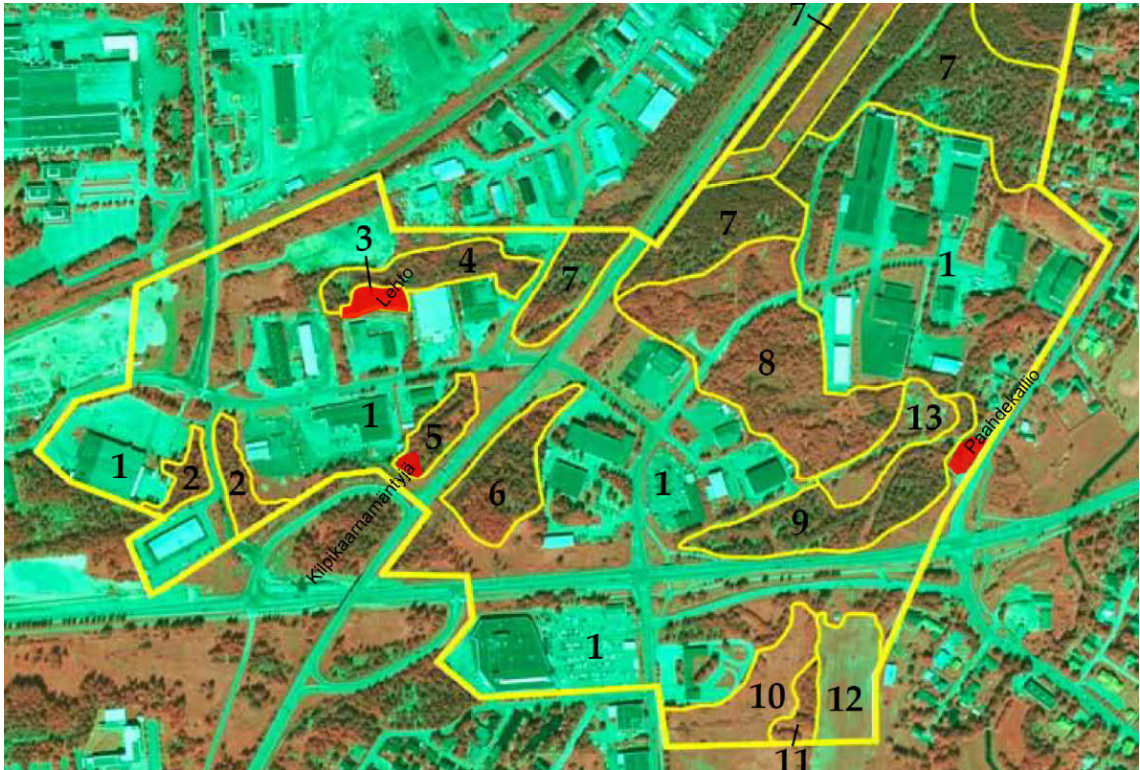
Kaava-alue on suurelta osaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä katuineen, liikenne-alueineen ja kiinteistöineen. Alueella kylläkin on myös luonnonympäristöä lähinnä valteiden varsilla ja rakentamattomilla tonteilla.



Kuva. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön yleispiirteinen maaperä. Maaperältään suunnittelualue on pääosin kalliomaata ja hiekkamoreenia paljolti myös kartoittamatonta aluetta.

Alueen luontoarvoja on kartoitettu luontoselvityksillä: 1) Rauman VT-risteysalueen luontoselvitys 2012, Konsultointi & suunnittelu Ahlman, 2) VT 12 ja 8 risteysalueen luontoselvitys 2023, Ahlman Group Oy. Luontoselvityksessä.

Alueen luontotyypit ovat melko monipuolisia ja lähes kaikilla kuviolla on kulttuurivaikutusta.



Kuva. Rauman VT-risteysalueen luontoselvityksessä 2012 löydettiin alueelta kolme luontoarvokohdetta (punaiset kohteet):

- 1) kuviolla 3 metsälain 10 § mukainen pienimuotoinen lehtolaikku (nuokkuhelmikkä-linnunhernetyyppinen kuiva lehto),
- 2) kuvion 5 lounaiskulmassa kilpikaarnamänttyryhmä (suositetaan säilyttämään ennallaan) ja
- 3) kuviolla 1 Äyhöntien varrella paahdekallio (suositellaan säilyttämään mahdollisuuksien mukaan).



Kuva. Rauman VT 12 ja 8 risteysalueen luontoselvityksessä 2023 laajennettiin selvitysalueita. Selvityksen mukaan ainoa huomionarvoinen luontotyyppi on alueen keskiosassa oleva pieni kuivan lehdon laikku (kuvassa kuvio 3 punaisella), joka tulkittiin luonnontilaisen kaltaiseksi.

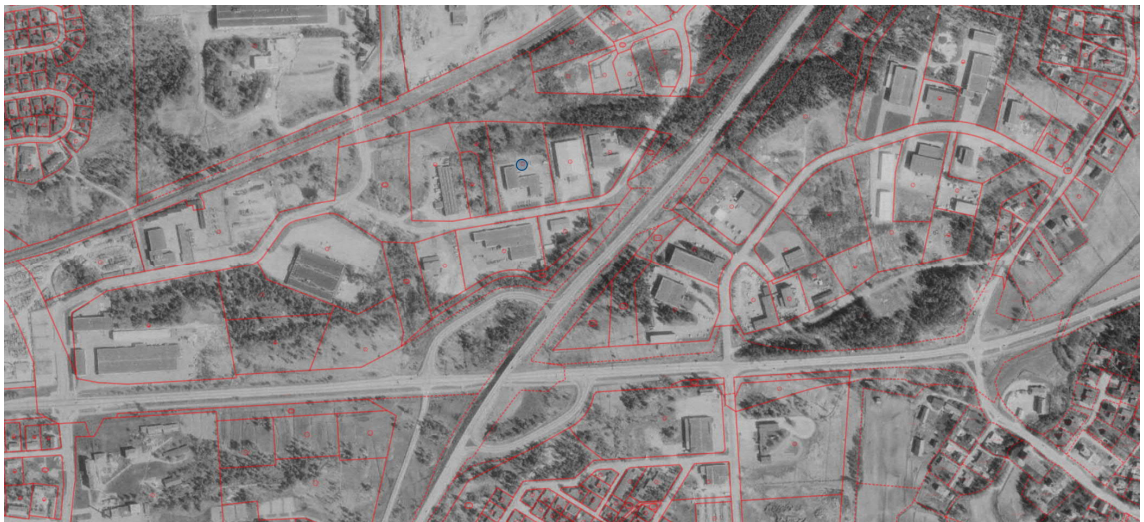
1.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen kaupunkimaisemaa hallitsevat kaupan ja palveluiden ja muiden yritysten tarpeisiin rakennetut rakennukset ja niiden yhteydessä olevat pysäköintialueet. Kairakatu – Metallitien alue on tällä hetkellä laajin suurmyymälöiden alue Raumalla (Rauman kauppa ja palvelut 2022, WSP). Alueelle tyypillistä rakentamista edustavat teräsrakenteiset tasakattoiset tai loivat harjakattoiset hallit mutta myös tiiliverhoillut rakennukset.

TIVA-alueen maisemaselvityksessä (WSP 2012) todetaan, että keskeisestä sijainnista huolimatta alue jää muusta kaupungista irralliseksi. Tämä johtuu lähinnä katuympäristön viimeistelemättömyydestä sekä harvan ja hajanaisen rakentamisen sijoittumisesta kauas kadun reunasta, minkä vuoksi ei muodostu yhtenäistä katutilaa.



Kuva. Vuoden 1965 ilmakuva kertoo, että vielä 1960-luvun puolivälissä suunnittelualue oli pääosin maalaismaista peltomaisemaa. Punaiset viivat osoittavat nykyisen kiinteistöjaon.



Kuva. Ilmakuva vuodelta 1987 osoittaa alueen rakentuneen pitkälti 1980-luvun loppuun mennessä.

Liikenne

Valtatiet

Valtateiden 8 ja 12 liikenne virtaa suunnittelualueen läpi ja niiden eritasoliittymä (Rauman pohjoinen eritasoliittymä) on suunnittelualueella. Valtatie 8 kuuluu Suomen päätieliikenneverkkoon ja on osa Euroopan laajuista liikenneverkkoa (TEN-T). Valtatien 8 keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä (KVL) vuonna 2021 suunnittelualueen kohdalla oli 9 900 ajoneuvoa. Raskaan liikenteen osuus tästä luvusta on noin 9–10 prosenttia. Valtatien 12 vuorokausiliikennemäärä vuonna 2021 oli Rauman pohjoisen eritasoliittymän länsipuolella 13 000 ja itäpuolella 8 600.

Kadut

Kairakatu, Piipurintie ja Metallitie muodostavat yhdessä kaava-alueen läpi kulkevan ja valtatie alittavan kulkuyhteyden, jonka rinnalla kulkee myös jalankulku- ja polkupyöräväylä. Piipurintien kohdalla valtatie 8:n alituskorkeus on vain 3,5 metriä. Kairakadun liittymä Hankkarintiehen voi ruuhka-aikoina olla vaikeakulkuinen. Isometsäntie ylittää tasoristeyksensä radan ja liittyy kaava-alueella Kairakatuun. Muita alueen katuja ovat Lukkovahe, Peltivahe ja Lokaritie sekä valtatie 12 eteläpuolella Äyhönjärventie ja Steiniuksen katuun liittyvä Mälikäntie.

Rautatie

Kaava-alueen pohjoispuolella kulkee sähköistetty Rauma-Kokemäki-rata (Rauman rata). Tällä hetkellä rataosalla kulkee ainoastaan tavarajunia. Kokemäki–Rauma-välin rautatiekuljetuksissa korostuvat erityisesti paperiteollisuuden tuotteet sekä kaoliini. Vuonna 2020 Kokemäki–Rauma-välillä liikennöi keskimäärin n. 9 junaa vuorokaudessa ja vuoden 2021 keskimääräinen liikennemäärä marraskuun loppuun asti tarkasteltuna on n. 10 junaa vuorokaudessa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

UNESCO:n maailmanperintökohteen (Vanha-Rauma) suojavyöhyke ulottuu kaava-alueelle valtatie 12 eteläpuolelle valtatie 8:n lännenpuoleista osaa koskien.

Pohjanlahden rantatie

Kaava-alueella valtatie 12 pohjoispuolella Äyhöntienä jatkuen sijaitsee pätkä keskiajalta peräisin olevaa rantatietä. Tien vanhimmat osat yhdistivät jo myöhäiskeskiajalla Turun, Rauman ja Ulvilan kaupunkeja sekä Korsholman linnaa, ja se oli sisämaan kautta kiertäneen Kyrönkankaantien rinnalla Suomen ensimmäinen kiinteä maayhteys pohjoiseen (Häyrynen, Lähteenmäki). Valtakunnalliseksi matkailutieksi hyväksytty Pohjanlahden rantatie on sisällytetty Satakunnan maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitys- ja täydennysinventoinnissa laadittuun Satakunnan rakennusperintö 2023 luetteloon.

Nykyisellään kaava-alueelle sijoittuva Pohjanlahden rantatie on länsiosaltaan vuokrattu viereisten tonttien käyttöön ja on luonteeltaan takapihamaista varastoaluetta. Itäpäästään tie muistuttaa vähällä käytöllä olevaa metsätietä.

Pohjanlahden rantatien suhdetta suunnittelualueeseen on tutkittu mm. Keskustan osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen yhteydessä (YK 002042) ja Tiva-alueen maisemaselvityksessä (2012). Satakunnan museon mukaan tällä osuudella ei kuitenkaan ole kovin suurta maisemallista arvoa, koska kyseessä on pienialainen, valtatie ja olemassa olevien kaupan suuryksiköiden puristukseen jäänyt alue.



Kuva. Kaava-alueelle sijoittuva osuus Pohjanlahden historiallisesta rantatiestä on länsiosaltaan jäänyt alueen tonttien takapihaksi.

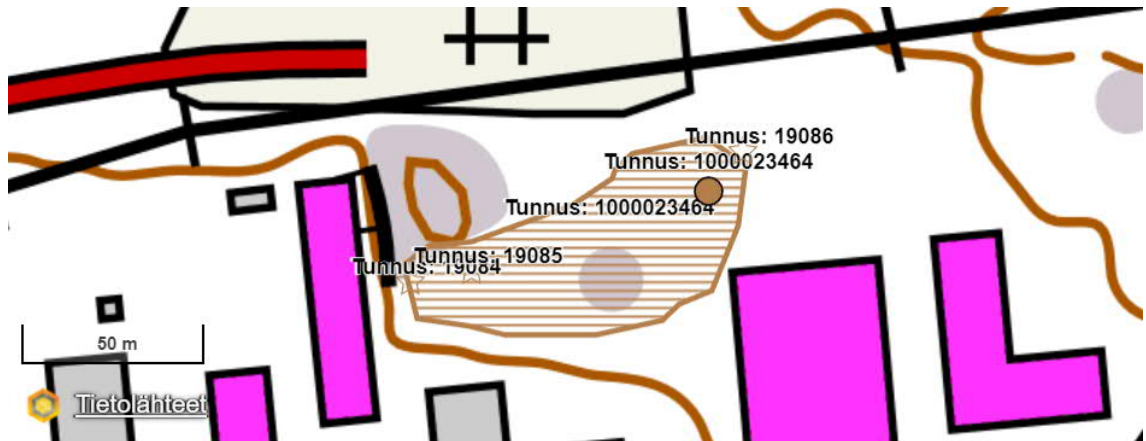


Kuva. Kaava-alueelle sijoittuva Pohjanlahden rantatien itäinen osuus on luonteeltaan metsätiemäinen.

Historialliset kivrakenteet

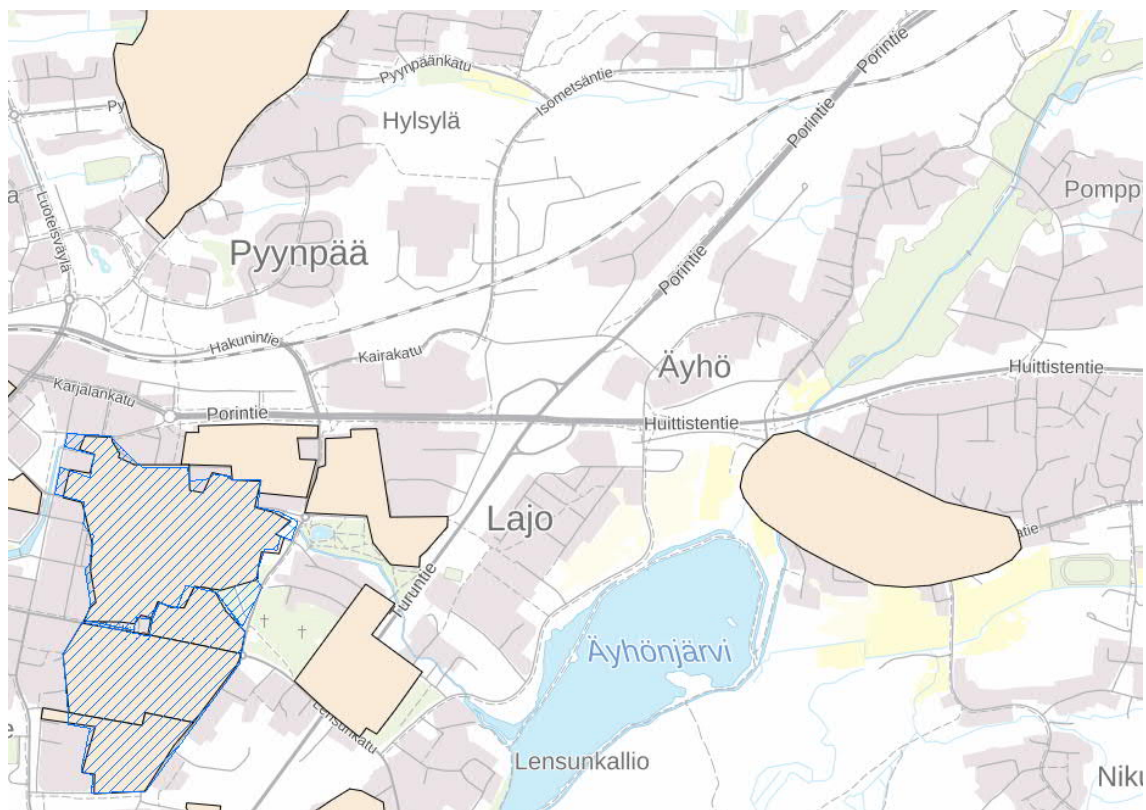
Kaava-alueella on Museo Viraston muinaisjäännösrekisterin mukainen historiallisen kivrakenteen kohdemerkintä. Kairakaduksi nimetyllä kulttuuriperintökohteella on kolme alamerkintää. Kohdetta on kuvattu seuraavasti: Pienten kalliopaljastumien ja niiden välisten kosteikkojen laikuttama metsikkö keskellä rakennettua aluetta, paljastumien reunoille on kasattu kiviaitamaisia rakenteita ja muita kiveyksiä. Pisin aita on alueen länsiosassa kallion eteläreunaa seuraava, lähes 20 m pituinen rakenne. Välittömästi sen itäpuolella on mahdollinen kylmämuurattu rakennuksen perusta, jonka eteläreuna ja kaakkoiskulma ovat hyvin suorat ja selvästi erottuvat. Alueen itäosassa on niin ikään aitamainen kallion eteläreunaa kulkeva rakenne, samaa paljastumaa rajaa pohjoispuolellakin kiveys. Rakenteet ovat pääosin pyöreähköistä kivistä koottuja ja selvästi vanhoja. Kivet ovat pääosin halkaisijaltaan yli 20 cm.

Metsikön pohjoisreunassa lähellä entisen pellon reunaa havaittiin isohko peltoröykkiö. Eteläpuolella hyvin lähellä liikerakennuksia, pohjoispuolella nykyisin jonkinlainen varastokenntä, joka aikaisemmin ollut peltoa. Osassa metsikköä lehtomainen kasvillisuus, aluskasvillisuudessa kieloa, oravanmarjaa, valkovuokkoa, kalliokieloa. Kulttuurivaikutteista, vanhaa laidun/hakamaata.



Kuva. Kuvaote Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta, jossa näkyy kaava-alueella voimalinjan eteläpuolella oleva kulttuuriperintökohde nimeltään Kairakatu, tunnus 1000023464.

Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee useita maakunnallisesti merkittäviksi määriteltyjä alueita kuten Kuumesairaala ja aluesairaalan alue, Uutilan kylän vanha rakennuskanta ja Kukonkarin alue. Nämä alueet ovat kuitenkin kaava-alueen ulkopuolella.



Kuva. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevat maakunnallisesti arvokkaat rakennusperintökohteet (beige) ja valtakunnallisesti arvokkaat RKY-alueet (sininen vinoviivitus).

1.1.4 Tekninen huolto

Kaava-alue on rakennettujen teknisten huoltoverkostojen piirissä (mm. vesi, viemäri, sähkö).

Alueen läpi kulkee voimalinjareittejä (Satavakka Oy, Rauma Repola UPM).

Metallitien itäpään eteläpuolelle on rakennettu Radiomasto.

1.1.5 Ympäristöhäiriöt

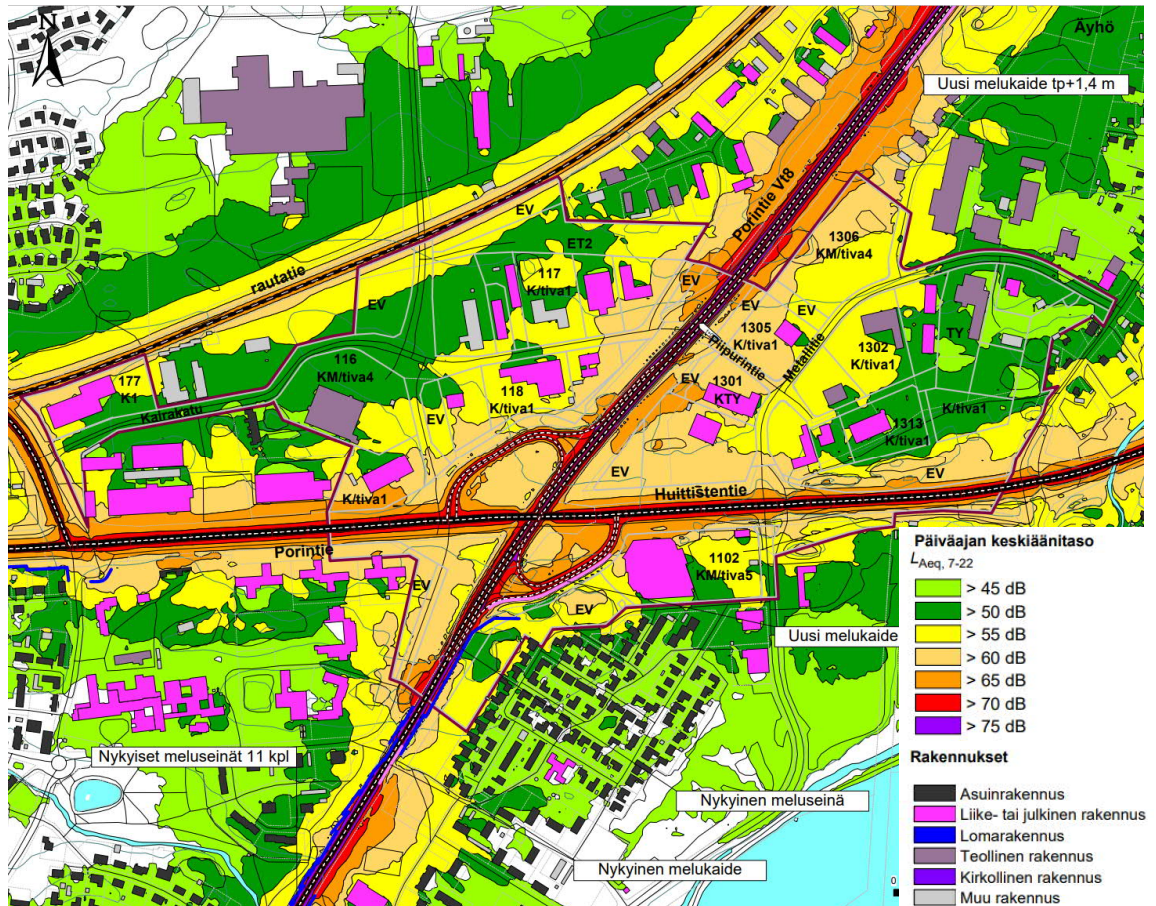
Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus

Kairakatu – Metallitien alueella on ollut toimintoja, joista on voinut aiheutua maaperän pilaantumista. Alueella ei ole ollut laaja-alaisesti erityistä syytä selvittää maaperän pilaantuneisuutta, koska maankäyttö alueella ei ole merkittävästi muuttunut eikä ole aiheutunut haittaa ympäristölle tai terveydelle.

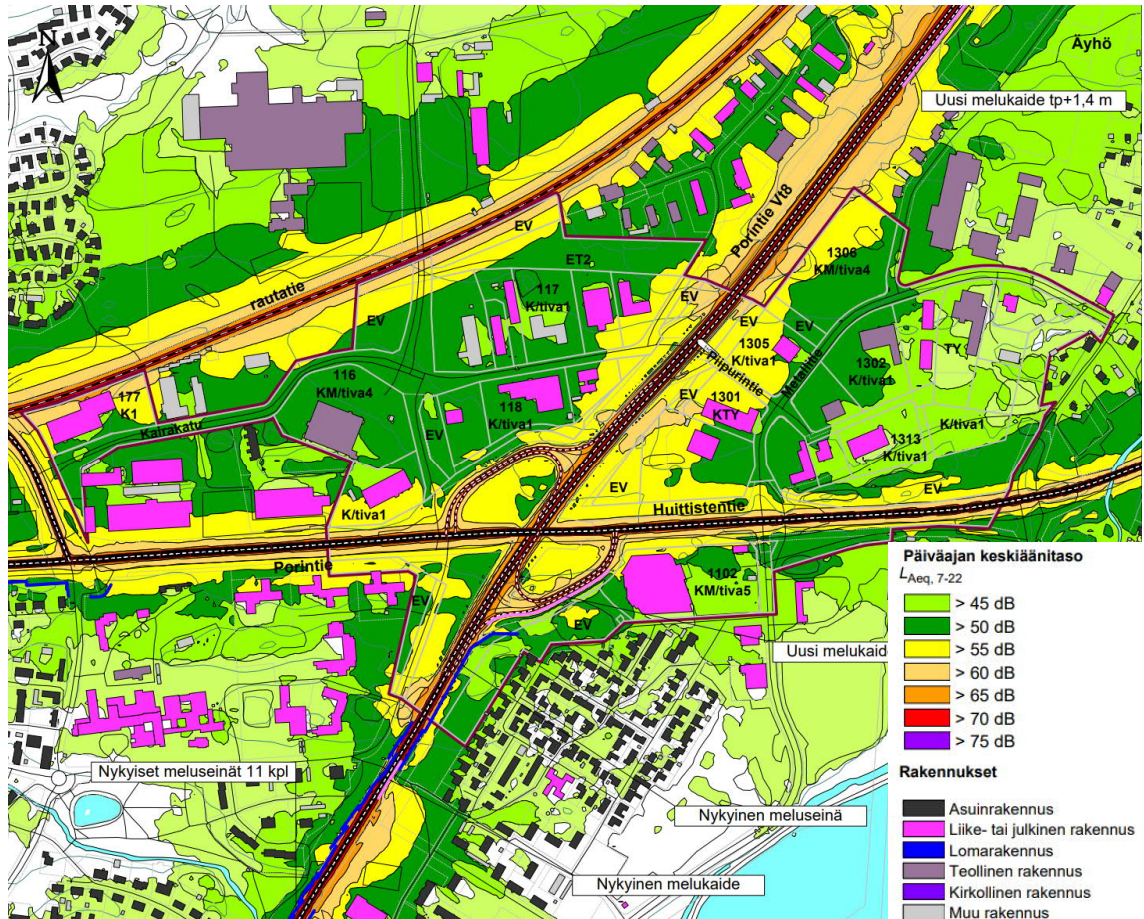
Osoitteessa Metallitie 5a on vuonna 2008 tehty selvitys maa-alueen mahdollisesta pilaantuneisuudesta (Pöyry). Selvitetyltä alueelta ei ilmennyt ylemmän ohjearvon ylittäviä raskasmetallipitoisuuksia. Alemman ohjearvon ylitykset sinkin osalta olivat paikallisia eivätkä estä alueen käyttämistä asemakaavan osoittamaan teollisuustarkoitukseen. Ainoan öljyn osalta silmävaraisesti epäilyttäväksi todetun näytteen öljypitoisuus ei ylittänyt alemmaa ohjearvoa.

Liikennemelu

Pääasialliset liikennemelulähteet suunnittelualueella ovat valtatie 8 ja 12 sekä Rauman rata. Kaavatyötä varten on laadittu erillinen meluselvitys. Meluselvityksen tulosten tarkastelussa ja johtopäätöksissä todetaan seuraavasti: Asemakaava-alueelle sijoittuu toimisto- ja liiketiloja, toimitiloja sekä ympäristöhaittaa aiheuttamatonta teollisuutta. Alueen käyttötarkoitus ei melun näkökulmasta oleellisesti muutu nykyisestä. Kaava-alueelle ei sijoiteta melulle herkkiä ulkoalueita. Melulaskennan perusteella liike- ja toimitilojen ja toimitilojen tonteille kulkeutuva liikennemelu on suuruudeltaan sellaista, että sisämelun ohjearvot rakennuksissa täyttyvät normaaleilla julkisivurakenteilla eikä asemakaavassa ole tarpeen esittää ulkovaipan äänitasoerovaatimusta. Asemakaavan toteutumisella ei arvioida olevan vaikutusta ympäröivien asuinalueiden meluun.



Kuva. Meluselvityksen (Sitowise 2024) mukainen tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso alueella nykyisellä maankäytöllä. Laskennassa on huomioitu vuoden 2050 tie- ja raideliikenne. Valtatie 8 osalta laskennassa on huomioitu suunniteltu tielinjaus laadittavan yleissuunnitelman "Vt 8 parantaminen Rauma-Eurajoki" mukaisesti. Laskennassa on huomioitu tien nykyinen ja yleissuunnitelman suunniteltu melusuojaus. Laskentakorkeus 2 m maan pinnasta.



Kuva. Tie- ja raideliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso alueella nykyisellä maankäytöllä. Laskennassa on huomioitu muutoin samat tekijät ja lähtöoletukset kuin edellisessä kuvassa. (Lähde meluselvitys, Sitowise 2024)

Tärinä

Asemakaavaluonnoksen tärinä ja runkomeluolosuhteista on pyydetty asiantuntijalausunto (Sitowise 2024). Lausunnossa todetaan mm. seuraavasti:

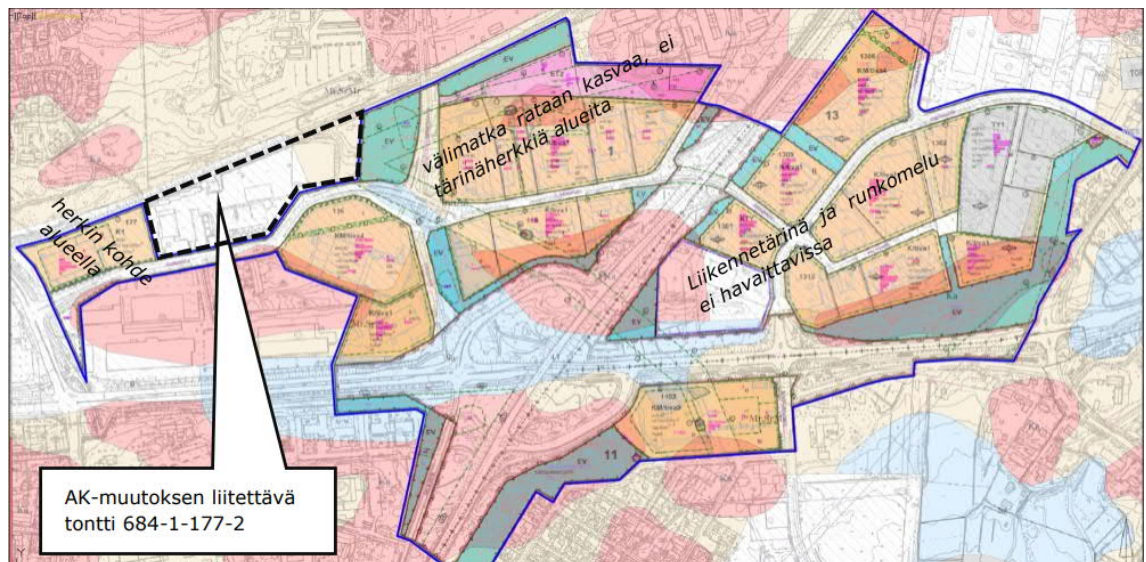
Liike ja toimistotiloille ei ole lainsäädäntöön perustuvaa ohjeistusta ns. asumismukavuuden suhteen liikennetärinälle tai runkomelulle. Käytännössä radan varren toimitilarakentamista ohjeistaa tällöin rakenteiden vaurioitumisen mahdollisuus.

Alueella on voimassa 80-100 km/h nopeusrajoitus rautatieliikenteelle, mutta todellisuudessa junat ovat joko hidastamassa tai kiihdyttämässä Rauman liikennepaikalta, jolloin nopeus on enimmillään noin 60 km/h.

Arvioitu suurin värähtelyn taso 2...3 mm/s ei näin ollen kykene vaurioittamaan tavanomaisia rakenteita kaavan tärinälle herkimmissäkään kohteissa. Mikäli maaperä on todellisuudessa tätä lujempaa, on vaurioitumisin riski vielä pienempi. Tontille 684-1-177-2 ollaan suunnittelemassa energiantuotantoon liittyviä toimintoja. Näitä toteutetta-

essa suositellaan huomioimaan läheinen rautatieliikenne mittauslaitteistojen ja muiden mahdollisesti tärinälle alttiiden laitteiden sijoittelussa ja suunnittelussa.

Tavarajunien lisäksi muun mahdollisen siirto- tai henkilöliikenteen aiheuttamat tärinä- tai runkomeluvaikutukset ovat olennaisesti tavarajunaliikennettä pienempiä. Kaava-alueen muissa osissa rakennuksien etäisyydet rataan ovat yli 100 metriä. Näillä alueilla tärinä ja runkomelu voivat olla havaittavissa radan lähimmissä kohteissa, mutta rakenteiden vaurioitumisen mahdollisuutta ei tavanomaisilla rakenteilla ole olemassa. Mikäli runkomelua esiintyy radan läheisillä alueilla, ei se ole erotettavissa alueella vaikuttavasta ilmastosta. Kaava-alueelle ei sijoitu asumiseen tai siihen rinnastettavaa rakentamista, joita koskisivat kovemmat vaatimukset tärinän tai runkomelun suhteen. Näin ollen kaavan luonnosta ja sen laajennusta voidaan siten pitää soveltuvana rautatien läheisyyteen tällä kortteleiden käyttötarkoituksella.



Kuva. Tärinä ja runkomeluolosuhdelausuntoon liittyvä kuva, jossa kaavaluonnos on yhdistettynä pohjatutkimuskarttaan (GTK).

1.1.6 Maanomistus

Alueen maanomistajia ovat Rauman kaupunki ja useat yksityiset maanomistajat.



Kuva. Kaupungin omistamat maa-alueet on osoitettu harmaalla värillä. Oranssilla merkityn tontin Metallitien varrella kaupunki on ostanut kaavavalmisteluun aikana.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden pääteemat ovat seuraavat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Nyt vireillä oleva asemakaava koskee Rauman TIVA-kaupan ja siihen liittyvää yritys-alueita ja se sijaitsee valtateiden 8 ja 12 risteysalueen tuntumassa. Valmistelutyön yh-

teydessä on ollut esillä kaikki valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden pääteemat, mutta erityisesti toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen sekä tehokas liikennejärjestelmä. Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja alueen keskeistä sijaintia hyödyntäen.

1.2.2 Maakuntakaava

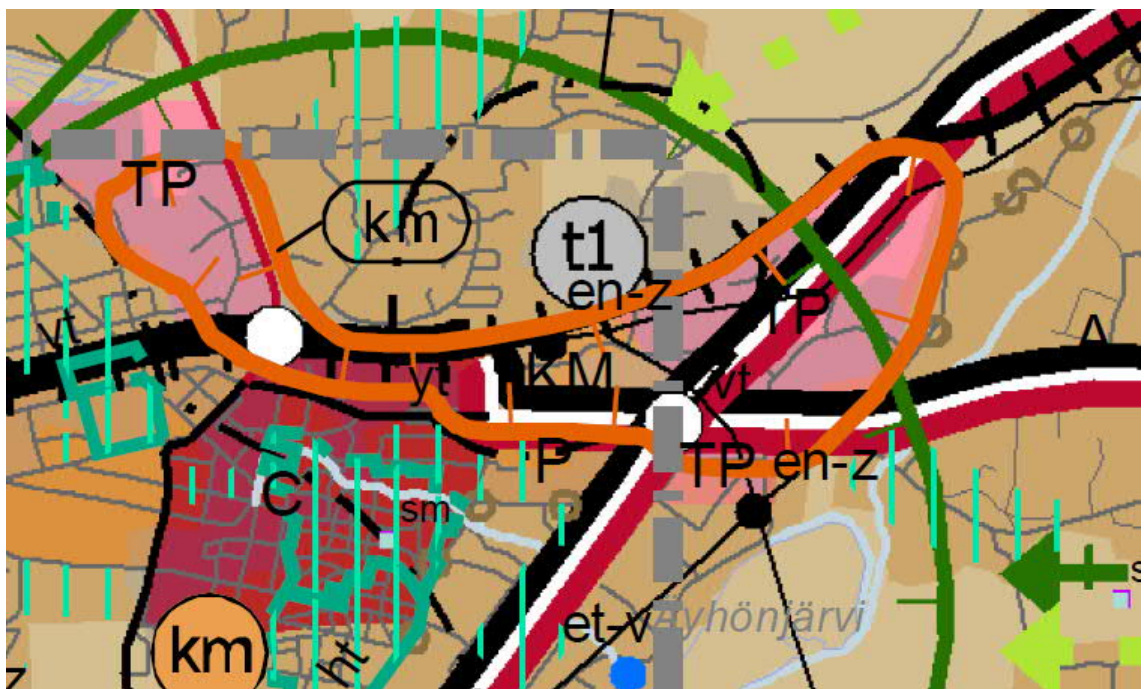
Satakunnan Maakuntakaava on vahvistettu 30.11.2011 ja se on saanut lainvoiman 13.3.2013. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty 17.5.2019 ja tullut voimaan 1.7.2019. Vaihemaakuntakaava on kumonnut ja korvannut maakuntakaavan vastaavat merkinnät ja määräykset.

Alue on maakuntakaavassa osoitettu pääosin työpaikka-alueeksi (TP). Merkinnällä osoitetaan merkittävät ja monipuoliset työpaikka-alueet, joille voi sijoittua sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja että ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotoimintaa. Alueelle voidaan sijoittaa myös tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa. Aluetta koskevan suunnittelumääräyksen mukaan alueelle voidaan pääkäyttötarkoitusta muuttamatta suunnitella myös asumista. Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joiden haitalliset ympäristövaikutukset läheisille alueille ja asutukselle voivat olla merkittäviä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella työpaikka-alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää. Kaupan mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.

Fere Centerin ja Tokmannin alue on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikköjen alueeksi (KM). Merkinnällä osoitetaan keskustatoimintojen alueen ulkopuolisia alueita, joille voidaan sijoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen suuryksikkö. Merkinnällä sallitaan myös erikoistavarakaupan yksiköiden (retail park) sijoittuminen alueelle. KM-alueita koskevan suunnittelumääräyksen mukaan Vähittäiskaupan suuryksikön mitoituksessa ja tarkemmassa sijoittumissuunnittelussa sekä ajoituksessa on otettava huomioon seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei vähittäiskaupan suuryksikkö aiheuta palvelutarjonnassa alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen vaikuttavia merkittäviä heikennyksiä.

Lisäksi kaava-alue on tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeellä. Merkinnällä osoitetaan kaupallisia vyöhykkeitä, joilla on tai jonne voi sijoittua tilaa vaativan erikoistavarakaupan seudullisesti merkittäviä yksiköitä tai kaupan yksiköitä, jotka eivät muutoin sovellu keskustatoimintojen alueelle. Vyöhykkeillä kehitetään kauppaa, jonka tyypillinen asiointitiheys on vähäinen. Suunnittelumääräyksen mukaan Tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen on suunniteltava siten, ettei niillä yksin tai yhdessä muiden vyöhykkeiden hankkeiden kanssa ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin tai niiden kehittämiseen. Suuryksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.

Sekä valtatie 8 että valtatie 12 on suunnittelualueella osoitettu kaksiajorataiseksi parannettavaksi päätieksi (vt) ja valtateiden risteys on merkitty eritasoliittymäksi. Lisäksi suunnittelualueen länsipuoli sijaitsee vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoitavan laitoksen suojavyöhykkeellä (sv-1). Alueen läpi kulkee voimalinjoja (z). Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu myös kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk) ja kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisvyöhykkeelle (mv2).



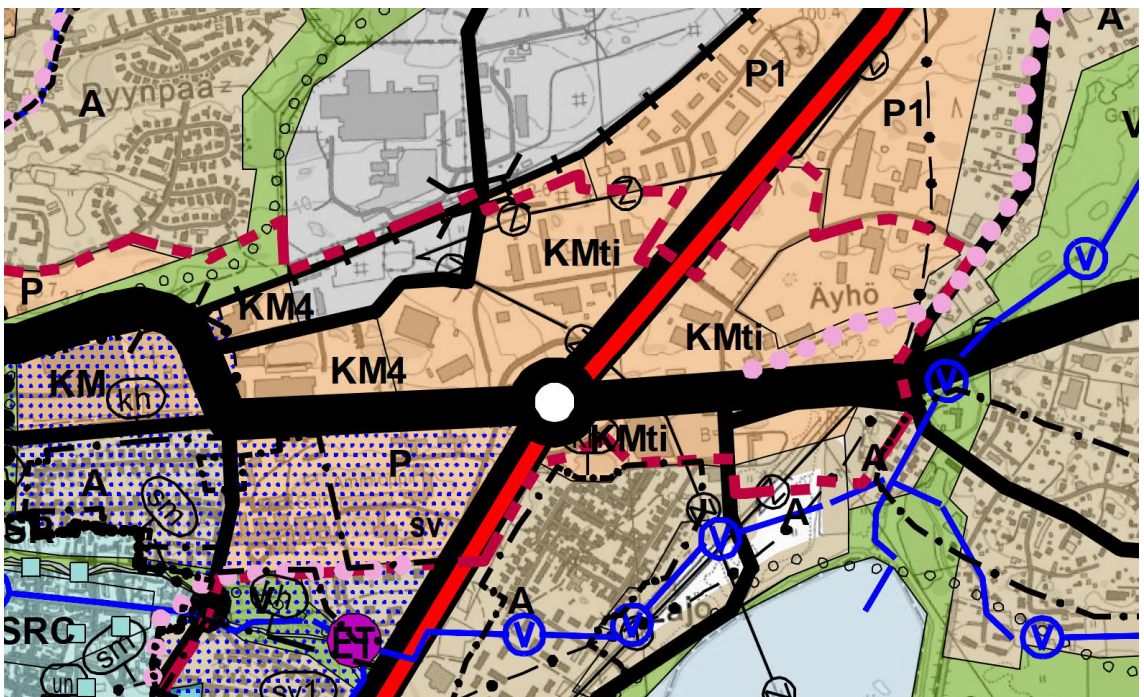
Kuva. Ote maakuntakaavan yhdistelmäkartasta. Kaava-alue sijoittuu tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeelle.

1.2.3 Yleiskaava

Rauman yleiskaava 2030

Koko kaupunkia koskeva yleiskaava on hyväksytty 25.3.2019 kaupunginvaltuustossa ja se on saanut lainvoiman 9.5.2019. Rauman yleiskaava 2030:n (YK002035) mukaan ns. Tokmannin tontti on merkitty kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Suuryksikkö ei saa olla päivittäistavarakauppa (KM4). Muilta merkittävilta osin suunnittelualue on kaupallisten palvelujen aluetta, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköitä (KMti). Alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Päivittäistavaran suuryksiköt tai muut kuin paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksiköt eivät ole mahdollisia. Päivittäistavarakaupan määrä ja sijoittuminen määritellään asemakaavassa. Merkittävien kaupallisten hankkeiden kohdalla on kaupalliset vaikutukset tutkittava ja arvioitava tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Rauman Energia Oy:n tontti Kairakadun pohjoispuolella on teollisuus- ja varastoaluetta (T).

UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhyke ulottuu kaava-alueelle Rauman pohjoisen eritasoliittymän lounaisneljännekseen asti. Yleiskaavassa on osoitettu mm. alueella risteävät valtatiet (VT 8 merkittävästi parannettavana tieosuutena), eritasoliittymä, pohjoisessa suunnittelualueetta sivuava rata, sähkölinjat sekä historiallinen Rantatien tielinja.



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

Osayleiskaavat

Alueella on voimassa keskustan osayleiskaavan muutos ja laajennus (YK002042, hyväksytty 2.8.2015) ja vähäisin osin eritasoliittymän kohdilla keskustan osayleiskaava (YK002033, hyväksytty 25.8.2003) sekä Vanhan Rauman osayleiskaava (YK002039, hyväksytty 27.8.2018).

Keskustan osayleiskaavan muutoksessa ja laajenuksessa (ns. TIVA-osayleiskaavassa) on määritelty kaupallisten palveluiden alueet (KM2, KMtiva, KMtiva1), palvelujen ja hallinnon alue (P2), yleisen tien alueet (LT) ja suojaviheralueet (EV).

Aluevarausmerkinnöissä on mm. määritelty tarkemmin minkälaisia kaupallisia palveluita alueelle voidaan sijoittaa:

KMtiva	<p>Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikön. Suuryksikkö ei saa olla seudullisesti merkittävä. Suuryksikkö saa olla seudullisesti merkittävä vain siinä tapauksessa, että maakuntakaavassa on niin osoitettu.</p> <p>Alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavarakauppaa.</p> <p>Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sekä palvelun tiloja. Päivittäistavarakaupan määrä ja sijoittuminen määritellään asemakaavassa. Päivittäistavarakaupan suuryksiköt eivät ole mahdollisia.</p>
KMtiva1	<p>Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikön. Suuryksikkö ei saa olla seudullisesti merkittävä. Suuryksikkö saa olla seudullisesti merkittävä vain siinä tapauksessa, että maakuntakaavassa on niin osoitettu.</p> <p>Alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Alueelle saa sijoittaa alle 2000m² suuruisen päivittäistavarakaupan, paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tiloja sekä palvelun tiloja.</p> <p>Päivittäistavarakaupan suuryksiköt tai muut kuin paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksiköt eivät ole mahdollisia.</p>
P2	<p>Palvelujen ja hallinnon alue. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavarakauppaa.</p> <p>Päivittäistavarakaupan määrä ja sijoittuminen määritellään asemakaavassa.</p>

Osayleiskaavan yleismääräyksissä todetaan seuraavasti:

Alueelle tulee asemakaavavaiheessa tehdä alueellinen hulevesien hallintasuunnitelma. Alueella mahdollisesti sijaitsevan pilaantuneen maa-aineksen käsittely on otettava huomioon asemakaavavaiheessa.

Alueen maisemaan ja kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

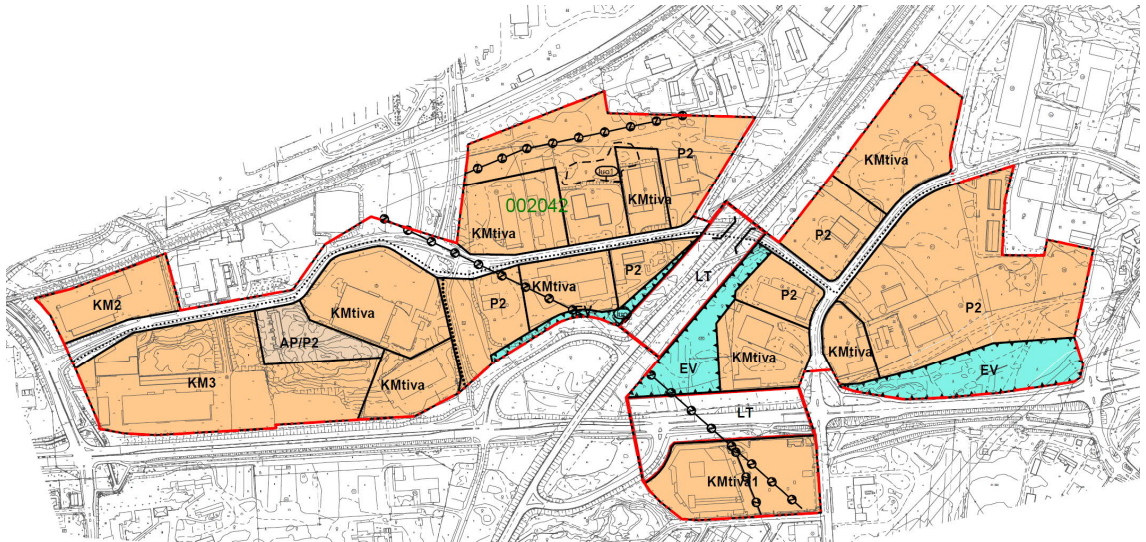
Asemakaavavaiheessa erityisesti huomioitavia asioita ovat:

- kaupungin sisääntulonäkymä
- kasvillisuus
- alueen poikki kulkevan pääkadun roolin korostaminen
- kevyenliikenteen yhteyksien ja liikkumisympäristön viihtyisyyden kehittäminen

Alueella tavoitellaan kaupunkimaista ympäristöä ja asemakaavavaiheessa tulee pyrkiä tavoitteeseen mm. seuraavin keinoin

- alueiden jäsentely esim. istutuksilla
- uudisrakentamisen sijoittaminen katujen varteen
- pysäköintialueet suunnitellaan korttelialueittain: tavoitteena on selkeät ja jäsenöidyt pysäköintialueet korttelialueen sisällä
- ei näkyvää ulkovarastointia
- käytetään korkeatasoisia, alueen tulevaan ilmeeseen sopivia materiaaleja

Osayleiskaavan merkintöjä tulkitessa on hyvä huomata, että kaupan suuryksikköjen kerrosalaneliömetrirajat ovat kasvaneet osayleiskaavan voimaantulon jälkeen.



Kuva. Ote keskustan osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen (YK 002042) kaavakartasta.

Vanhan Rauman osayleiskaavassa (YK 002042) maailmanperintökohteen suoja-
vyöhykkeelle (koskien valtatie 12:n eteläpuoleista ja samalla valtatie 8:n lännenpuo-
leista aluetta) on annettu seuraavat suunnittelu-, rakentamis- ja suojelumääräykset:

Suunnittelumääräys:

- Asemakaavaan laadittaessa on erityisesti otettava huomioon Vanhan Rauman maailmanperintöarvojen sekä kulttuurihistoriallisen, kaupunkikuvallisen ja toiminnallisen erityisaseman vaaliminen ja tukeminen.
- Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava alueen kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen.
- Suunnittelun lähtökohtana otetaan huomioon alueella olevat kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja alueet.
- Asemakaavaa laadittaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä kaupunkikuvalliseen ja arkkitehtoniseen laatuun.

- Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon Vanhan Rauman silhuetin ja torninäkökymien säilyttäminen.
- Alueella on huolehdittava riittävästä pysäköintipaikkojen määrästä muun muassa Vanhan Rauman tarpeisiin.
- Kaikista kaavahankkeista on pyydettävä lausunto Museovirastolta.

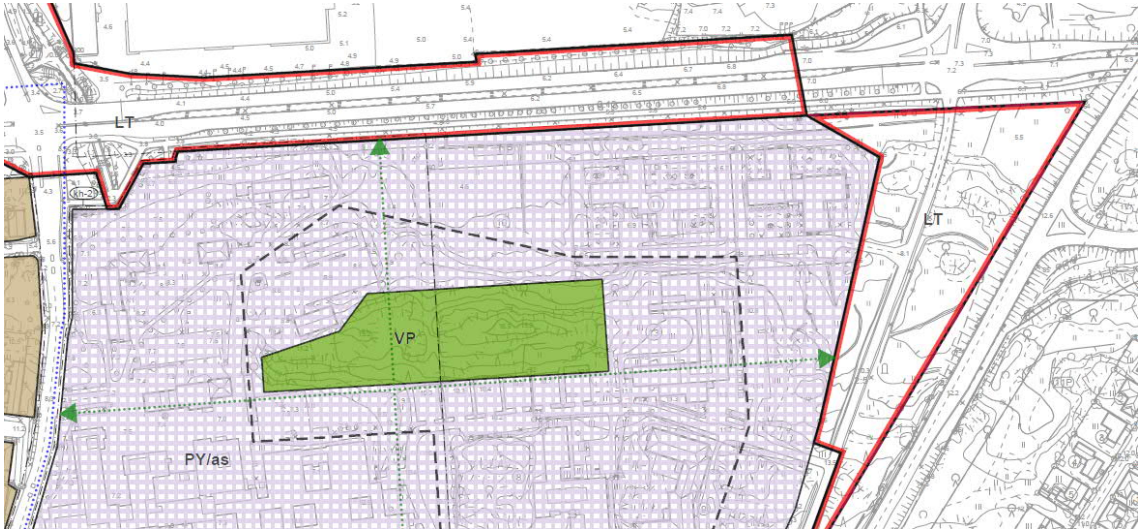
Rakentamismääräys:

- Uudisrakentamisessa tulee erityisesti ottaa huomioon Vanhan Rauman maailmanperintöarvojen vaaliminen ja tukeminen.
- Uudisrakentaminen ei saa visuaalisesti eikä toiminnallisesti heikentää Vanhan Rauman asemaa kaupunkirakenteessa.
- Rakentamisessa on otettava huomioon Vanhan Rauman silhuetin ja torninäkökymien säilyttäminen.
- Uudisrakentamisen tulee tukea alueen historiallista kerroksisuutta sekä muodostaa uusi arkkitehtonisesti korkealaatuinen kerrostumansa ja edustaa oman aikansa laadukasta arkkitehtuuria.
- korjausrakentamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen omat erityispiirteet ja ominaisluonne, historiallinen kerroksisuus sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön.

Kaikista merkittävistä rakentamis- ja korjaushankkeista on pyydettävä lausunto Museovirastolta ja Satakunnan Museolta.

Suojelumääräys:

- Ympäristössä ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka heikentävät Vanhan Rauman maailmanperintöalueen asemaa visuaalisesti tai toiminnallisesti.
- Alueella olevia kulttuurihistoriallisia arvoja omaavia rakennuksia ei saa purkaa eikä ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne turmeltuu.



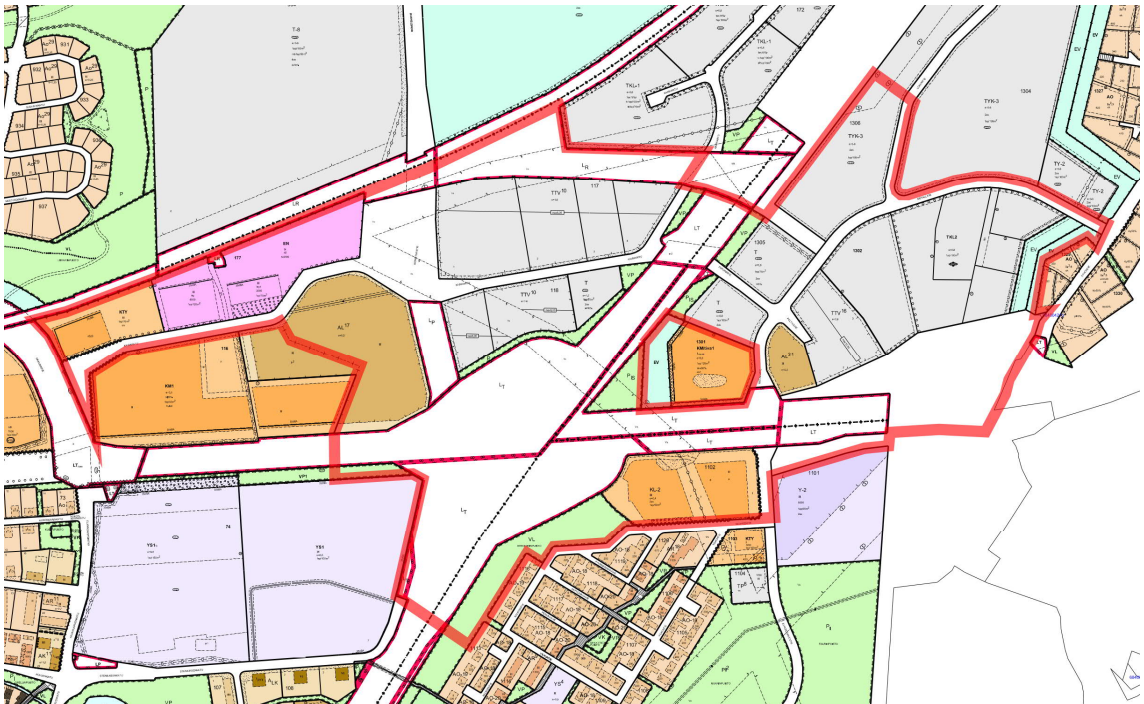
Kuva. Ote ns. Vanhan Rauman osayleiskaavan (YK 002042) kaavakartasta, joka on voimassa suunnittelualueen eteläosassa valtatie 8:n länsipuolella.

1.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- 131, hyväksytty 8.10.1970
- 135, hyväksytty 22.3.1977
- 152, hyväksytty 30.3.1987
- 174, hyväksytty 30.8.2004
- 509, hyväksytty 13.7.1962
- 918, hyväksytty 7.1.1997
- 1103, hyväksytty 15.10.1976
- 1104, hyväksytty 22.9.1986
- 1105, hyväksytty 29.12.1988
- 1108, hyväksytty 16.1.1997
- 1301, hyväksytty 22.3.1977
- 1302, hyväksytty 29.11.1982
- 1304, hyväksytty 7.12.1989
- 13-007, hyväksytty 24.9.2007
- 01-091, hyväksytty 24.9.2007

Tontit on osoitettu pääasiassa teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi tai autohuolto- ja korjaamotarkoituksiin. Alueella on myös mm. liikerakennusten korttelialueeksi ja energiahuoltoon osoitettuja alueita. Lisäksi asemakaavalla on osoitettu mm. liikenne- ja puistoalueet.



Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta, suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

1.2.5 Hulevesisuunnitelma

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy on laatinut suunnittelualueetta koskevan hulevesisuunnitelman vuonna 2016. Suunnittelualueen hulevesiverkostoa ja suunniteltujen hulevesirakenteiden mitoitusta ja toimivuutta kokonaisuutena tarkasteltiin hulevesimallin avulla. Mallinnus suoritettiin FCG SWMM -ohjelmalla (Storm Water Management Model), joka sisältää hulevesien muodostumista kuvaavan hydrologisen valuma-aluemallin sekä virtausreitit kuvaavan hydraulisen mallin.

Suunnitelmaraportin loppuyhteenvedossa todetaan mm. seuraavasti:

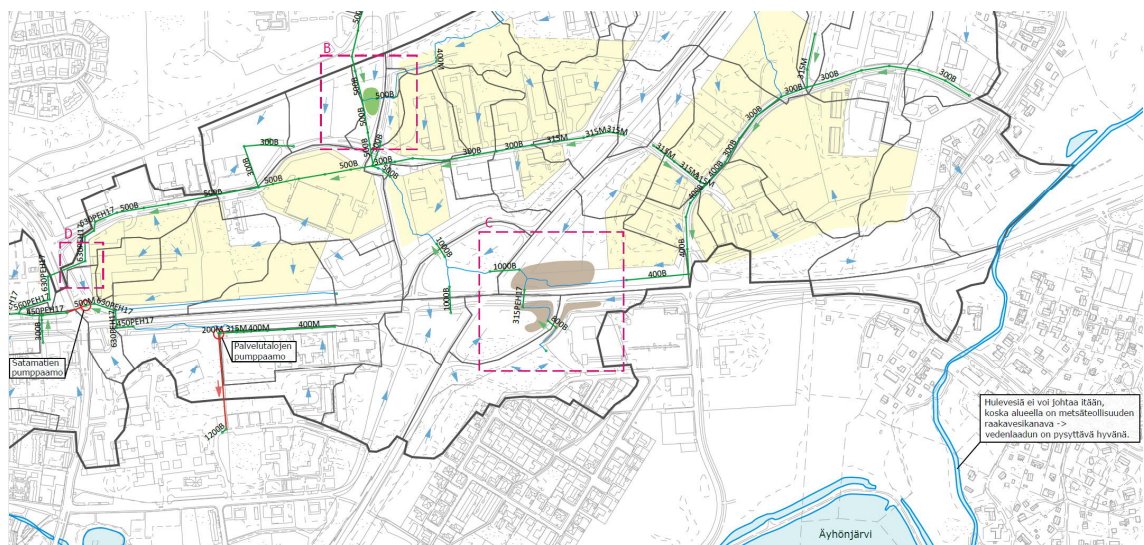
Suunnittelualueen päävaluma-alue on hyvin pitkälti rakennettua ympäristöä, joka sisältää huomattavan määrän vettä läpäisemätöntä asfaltti ja kattopintaa. Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei sijaitse luonnonsuojellisesti arvokkaita alueita. Päävaluma-alueen itäosassa sijaitseva vesistö toimii metsäteollisuuden raakavesikanavana, minkä vuoksi hulevesiä ei suunnitelmassa esitetä johdettavan itään.

Mallinnustuloksien perusteella hulevesiverkoston heikko välityskapasiteetti aiheuttaa nykyäänkin padotusta jo usein toistuvilla sadetapahtumilla ja mallinnustulosten perusteella verkostossa ilmenee usein tulvimista. Laskennallisesti koko valuma-alueen hulevesiverkoston tulviminen on voimakkainta noin tunnin pituisilla rankkasadetapahtumilla.

Maankäytön aiheuttamat muutokset ja niiden hallinta

Tulevan maankäytön myötä suunnittelualueen päävaluma-alueen vettä läpäisemättömien pintojen kokonaismäärä kasvaa noin 15%:lla. Tämä tarkoittaa esimerkiksi 19mm sadetapahtumalla noin 25% kasvua valumakertoimessa. Muutos on maltillinen johtuen suunnittelualueen ennestään tiivistä maankäytöstä. Muutokset vettä läpäisemättömien pintojen kasvussa eivät ole kuitenkaan tasaisia, vaan ne jakautuvat eri tavalla eri osavalmu-alueille riippuen mahdollisen lisärakentamisen määrästä.

Selostuksen kohdassa 2.1.4 on tarkemmin kerrottu hulevesiselvityksestä johdettuja asemakaavatyön tavoitteita.

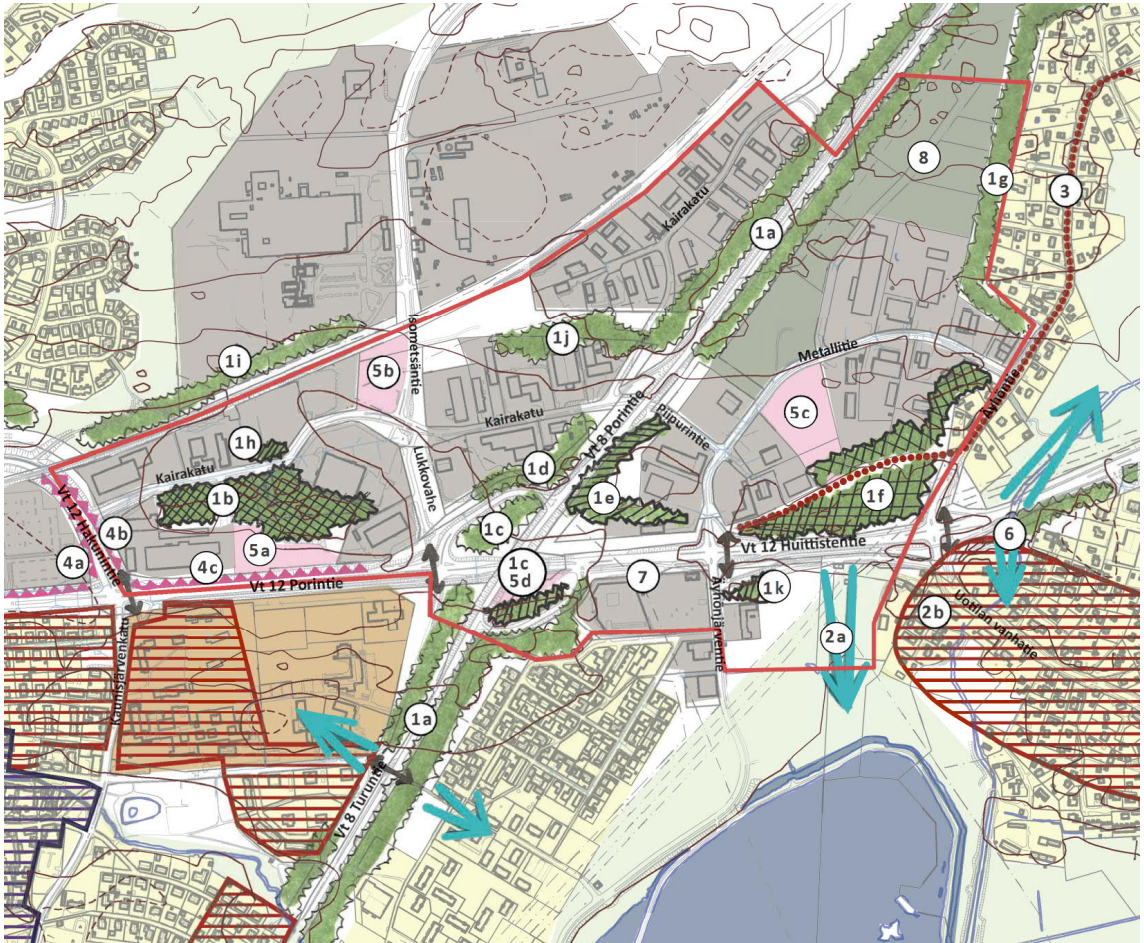


Kuva. Ote FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n laatimasta hulevesisuunnitelmasta.

1.2.6 Maisemaselvitys

Asemakaavatyön tueksi on kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön laadittu maisemaselvitys (WSP Finland Oy, 2012). Maisema analyysissä on keskitytty erityisesti rakentamiselle soveltuvien ja rakentamiselta säästettävien alueiden identifioimiseen. Tämän rinnalla on keinoja alueen maisemakuvan parantamiseen.

Selostuksen kohdassa 2.1.5, on tarkemmin kerrottu maisemaselvityksestä johdettuja asemakaavatyön tavoitteita.



Kuva. Maisemakuva-analyysi, joka osoittaa maiseman tärkeimpiä ominaisuuksia (WSP Finland Oy, 2012).

1.2.7 Kaupallinen selvitys ja lausunto

Rauman vähittäiskaupan markkinoiden kehitystä on vuosien mittaan kartoitettu useassa eri selvityksessä, joista kaava-alueita koskien viimeisin on Rauman kauppa ja palvelut 2022 (WSP). Selvityksessä on kuvattu kaupan nykytilaa sekä arvioitu kaupan markkinoiden kehitystä ja kehittämistarpeita.

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

Selostuksen kohdassa 2.1.6, on tarkemmin kerrottu kaupallisesta selvityksestä johdettuja asemakaavatyön tavoitteita.



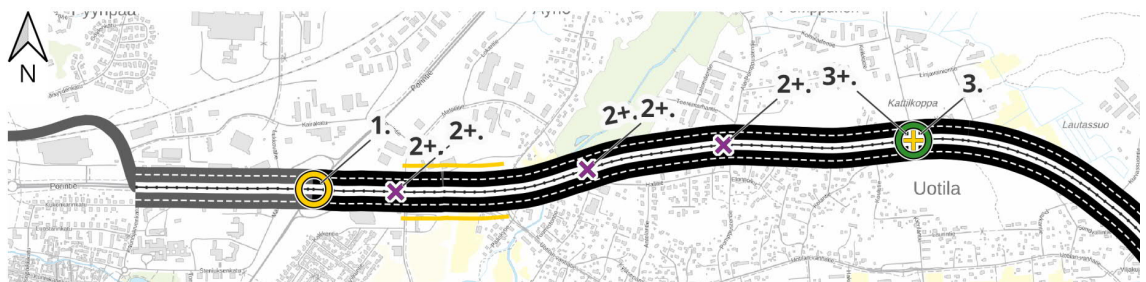
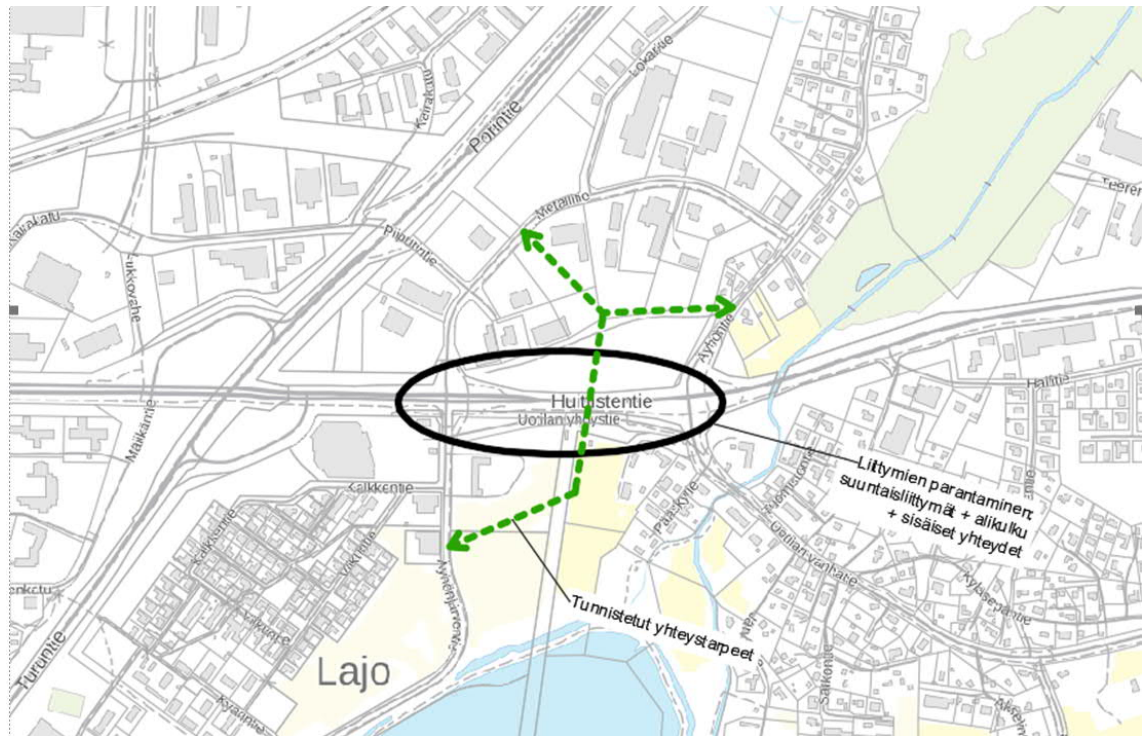
Kuva. Kairakadun, Metallitien ja Papinhaan suurten myymälöiden alueen nykyiset liikepinta-alat (lähde Rauman kauppa ja palvelut 2022 WSP)

Lausunto Äyhön S-marketin päivittäistavarakaupan laajennuksesta

Tuomas Santasalo on antanut asiantuntija lausunnon koskien Äyhön S-marketin päivittäistavarakaupan laajentamismahdollisuutta 27.9.2023. Lausunnossa todetaan mm. että supermarket kokoluokan markettien tilantarpeet ovat olleet voimakkaassa kasvussa koko 2000-luvun alun. Myös pienempien markettien tilantarpeet ovat kasvaneet, kun aukioloaikalainsäädäntöön perustuneet liiketoiminnan pinta-alarajoitukset poistuivat. Nyt markettien liiketilan tarve perustuu todellisiin kaupan tilankäyttötarpeisiin. Äyhön S-Marketin myymälän neliörajoitukset edustavat noin 20 vuoden vanhoja kaupan neliötarpeita. Ne ovat perustuneet silloisiin arvioihin vähittäiskaupan suuryksikön määrittelyyn. Nämä määritelmät on jo lainsäädännöllä muutettu. Asemakaavaa uudistettaessa päivittäistavarakaupan enimmäisneliömetrirajan nostamista tulee arvioida lain nykyisen vähittäiskaupan suuryksikköä koskevan määritelmän ja tontin rakennusoikeuden rajoissa.

1.2.8 VT12 Rauma – Tampere yhteysväliselvitys

Vt12 Rauma – Tampere yhteysväliselvitys on valmistunut loppuvuonna 2024. Suunnittelualue rajoittuu valtatiellä 12 Raumalta Pitkäniemen eritasoliittymään (Nokia). Suunnittelualueen kokonaispituudeksi tulee noin 130 kilometriä. Selvityksessä muodostettiin kokonaiskäsitys suunnittelualueen nykytilasta, toimintaympäristöstä ja elinkeinoelämästä. Lisäksi osoitettiin alueen kehittämistarpeita sekä kuvattiin alueen tavoitteita.

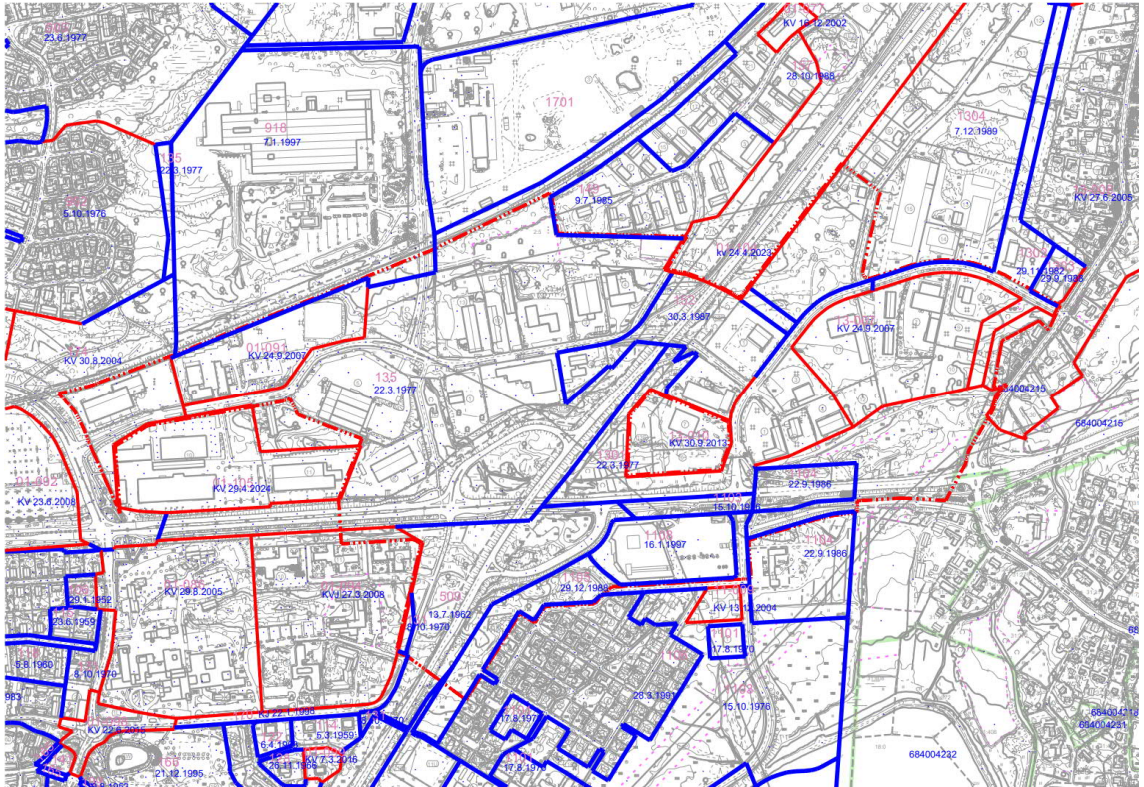


Tarkastellut toimenpiteet - jakso 2 / Rauman taajama-alue

	Eritasoliittymän parantaminen		Uusi 2+2-kaistainen osuus		Keskikaide nykyiselle ohituskaistalle		Riista-aita ja yksityistiejärjestelyt
	Eritasoliittymän rakentaminen		Uusi jatkuva 2+1-kaistainen, suunta vaihtelee		Liittymäjärjestelyjen muutoksia		Uusi tielinjaus (Lappi)
	Risteyssillan rakentaminen		Uusi ohituskaista Tampereen suuntaan		Liittymiä vähennetään		Valaistuksen täydennys
	Tasoliittymän parantaminen		Uusi ohituskaista Rauman suuntaan		Poikkileikkauksen parannus (levittäminen)		
	Tasoliittymän poisto		Tiejakson nykyinen poikkileikkauksen on kuvattu taustalla harmaalla.				
	Tasoliittymän parannus tai poisto						

Kuva. Ylhäällä alustavia ehdotuksia valtatie 12:ta kehittämistoimenpiteiksi vireillä olevan kaavan kohdalla. Alakuvassa yhteysväliselvityksessä ehdotetut toimenpiteet kartalla Rauman taajamajaksolla. (Destia).

1.2.9 Hakemistokartta



Kuva. Kaavahakemistokartta, kaava-alue on rajattu punaisella pistekatkoviivalla.

1.2.10 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Rauman kaupungin rakennusjärjestyksen 30.3.2009, voimaantulopäivä oli 3.4.2009.

1.2.11 Pohjakartta

Pohjakartan on laatinut Rauman kaupungin teknisen viraston kiinteistö- ja mittaustoimi. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a §:ssä (11.4.2014/323) asetetut vaatimukset ja se on hyväksytty alueidenkäyttölain 54 c §:n (11.4.2014/323) mukaisesti.

2. Asemakaavan muutoksen tavoitteet

2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

2.1.1 Maakuntakaavasta johdetut tavoitteet

Koko vaihemaakuntakaavaa-aluetta koskevassa suunnittelumääräyksessä todetaan seuraavaa:

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

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

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

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

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

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat

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

- päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustajamien alueilla 5000 k-m²

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

Mitoitus

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

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

Maakuntakaavan keskeinen sisältö kaava-alueella on kuvattu selostuksen kohdassa 1.2.2.

2.1.2 Yleiskaavasta ja osayleiskaavoista johdetut tavoitteet

Alueella voimassa olevat osayleiskaavat ja koko kaupunkia koskeva yleiskaava määrittelevät asemakaavan lähtökohtaisia tavoitteita. Yleiskaavojen sisältö kaava-alueella koskien on kerrottu selostuksen kohdassa 1.2.3 Yleiskaava. Keskeistä on, että yleiskaavoissa aluetta on suunniteltu ensisijaisesti paljon tilaa vaativan erikoisavarakaupan tarpeisiin ja että alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

2.1.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyt tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kaavan tavoitteet kirjattu seuraavasti:

Tavoitteena on alueen kehittäminen osayleiskaavan linjausten mukaisesti paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan alueeksi.

Lisäksi tavoitteena on:

- Liiketilojen mitoituksen, laadun ohjaaminen suhteessa kaupan tilojen kokonaisuuteen Raumalla.
- Alueen eri toimintojen yhteensovitus.
- Hulevesien viivytystä ja johtamista koskevien tavoitteiden huomioon ottaminen mm. kaavamääräyksissä.
- Valtatie 8:n ja eritasoliittymän parannustoimenpiteiden mahdollistaminen.
- Valtatie 12 ympäristön kaupunkimaisen ilmeen tukeminen.
- Kairakatu – Piipurintie - Metallitien identiteetin vahvistaminen ja katumaiseman parantaminen kaavaratkaisun keinoin.

2.1.4 Hulevesiselvityksestä johdetut tavoitteet

Kairakatu – Metallitien hulevesisuunnitelman raportissa todetaan seuraavasti:

Suunnittelualueelle esitetään monivaiheista ja hajautettua hulevesien hallintajärjestelmää, jolla tavoitellaan sekä hulevesien laadun että määrän tehokasta hallintaa. Lisäksi tavoitteena on kannustaa luonnonmukaisten, maanpäällisten ja esteettisesti miellyttävien ratkaisujen käyttöön. Hulevesien hallinta esitetään alkavan hajautetusti hulevesien syntypaikalta, tonttien sisältä, ja päättyvän yleisillä alueilla sijaitseviin keskitettyihin hulevesien hallintajärjestelmiin, joissa hulevesien määrälliselle hallinnalle on enemmän tarjolla tilaa.

Tonttikohtainen hulevesien hallinta

Tonttikohtaisien järjestelmien mitoituksessa päädyttiin mallinnustuloksien perusteella esittämään täydennysrakentamisen alueilla 1 m³ / 100 vettä läpäisemätöntä pinta-neliometriä kohden.

Yleisien alueiden hulevesijärjestelmät

Tekemällä maanalainen hulevesien viivytyksrakenne Kairakadun ja Hakunintien risteyksen läheisyydessä nykyisen hulevesiviemärin yhteyteen, voidaan hidastaa Kairakadun hulevesivirtaamien johtumista Kukonkarinkadun huleveden runkolinjaan ja siten vähentää verkoston padottamista. Mallinnustuloksien perusteella jo noin 600 m³ (esim. 2m x 10m x 30m) viivytystilavuus hidastaa hulevesivirtaamia noin 30 minuutilla ja pienentää huippuvirtaamia yli 30%:lla.

Lukkovaheen itäpuolista avo-ojaa olisi mahdollista hyödyntää tehokkaamminkin hulevesien hallinnassa leventämällä avo-ojaan tulvatasanne.

Isometsäntien länsipuolelle olisi mahdollista rakentaa viivyttävä viherpainanne tai maanalainen viivytyksrakenne, jolla voidaan tehokkaasti hallita Kairakadulle pohjoisesta purkavia hulevesivirtaamia. Esimerkiksi noin 900 m³ viivytystilavuudella, voidaan puolittaa kerran kymmenessä vuodessa toistuvia rankkasadetapahtumien aiheuttamia huippuvirtaamia, helpottaen samalla Kairakadun verkoston kapasiteettiongelmia.

Harvemmin toistuvia tulvatilanteita voidaan hallita myös hyödyntämällä Huittistentien ja valtatie 8:n välistä rakentamatonta aluetta, joka on alavaa ja mahdollistaisi tulva-aikaan hulevesien viivyttämistä. Alueelle on suunniteltu uutta valtatie ramppia. Mikäli rampin rakentaminen toteutuu, on suositeltavaa jättää hulevesille mahdollisuuksien mukaan

mahdollisimman paljon tilaa. Alue on lähiympäristön alavinta aluetta, jonne hulevedet luontaisesti leviävät verkoston padottaessa.

Rakentamisen aikaisien hulevesien hallinta

Suunnittelualueen todennäköisen tilanpuutteen vuoksi esitetään, että rakentamisen aikaisia hulevesiä käsitellään hajautetusti tonteille sijoittuvilla pienillä laskeutuspainanteilla ja suodatuksen avulla, joka voidaan toteuttaa esimerkiksi hiekka- tai kangas-suodatuksella. Suodatus voidaan toteuttaa myös keskitetysti esimerkiksi vaihtolavan/-lavojen sisään rakennettavalla suodattimella. Vaihtoehtoisesti hulevesiä voidaan suodattaa uusien hulevesiviemärikaivojen yhteyteen asennettavilla suodatinkankailla. Suodatinkankaita käytettäessä tulee huomioida kankaiden säännöllinen puhdistamistarve.

2.1.5 Maisemaselvityksestä johdetut tavoitteet:

Kaava valmistelun tueksi laaditussa maisemaselvityksessä analysoidaan alueen maisemallista ilmettä ja siinä on annettu maankäyttösuosituksia ja ideoita alueen kehittämiseen.

Tiemaiseman vaaliminen ja kohentaminen

Alueen keskeinen sijainti keskustan kyljessä, suurten sisääntuloväylien varressa, asettaa erityisiä vaatimuksia valtateiltä TIVA-alueelle avautuviin näkymiin. Samanaikaisesti on otettava huomioon kauppiaiden toiveet näkyvyydestä.

Periaatteita tiemaiseman vaalimiseen ja kohentamiseen (pääkohdat):

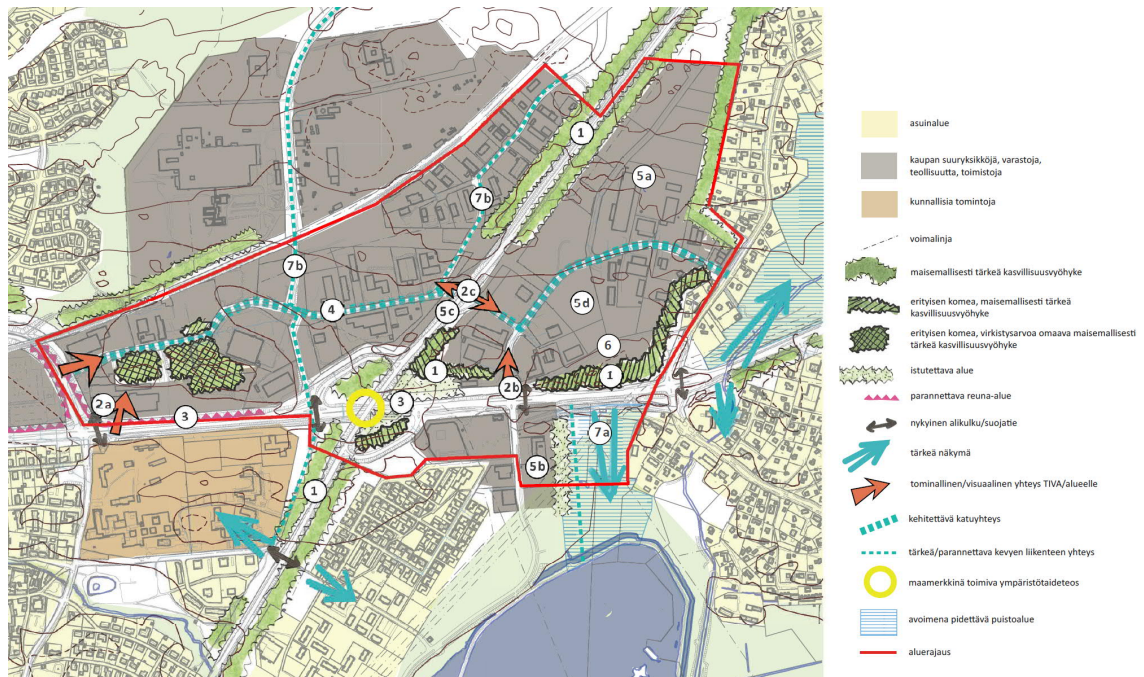
- Tietä reunustavan kasvillisuuden säilyttäminen
- Näkymien avaaminen
- Valtatie 12:n ympäristön parantaminen

Viihtyisyyden parantaminen ja liittäminen kaupunkirakenteeseen

Nykytilanteessa alue ei yhdisty visuaalisesti Rauman keskustaan ja ympäröiviin asuinalueisiin, vaan muodostaa muusta kaupunkirakenteesta irrallisen saarekkeen. Sijainti kävelyetäisyydellä keskustasta mahdollistaa alueella asioimisen jalan tai pyöräillen, mutta nykytilanteessa ympäristön suunnittelussa ei ole riittävästi huomioitu kevyttä liikennettä. Alue näyttäytyy jalankulkijoille ja pyöräilijöille yksitoikkoisena ja tyllynä. Tämä on seurausta katutilan heikosta tilallisuudesta, detaljoinnin vähyydestä ja osittain puutteellisista jalankulkuyhteyksistä.

Periaatteita alueen viihtyvyyden parantamiseen(pääkohdat)

- Pääkadun uudistaminen ja korostaminen
- Rakennusten sijoittelu ja tonttien käsittely
- Viherverkoston vaaliminen



Kuva. Maisemaselvityksessä (WSP Finland Oy, 2012) on annettu suunnittelualueita koskevia ideoita alueen kehittämiseen.

2.1.6 Kaupallisesta selvityksestä johdetut tavoitteet:

Rauman kauppa ja palvelut 2022 (WSP) selvityksessä on Kairakatu – Metallitien alueelle piirretty seuraava kehitysnäkymä:

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

Metallitien vartta kehitetään lähinnä autokaupan alueena. Alueelle voidaan sijoittaa sekä autoliikkeitä että siihen liittyviä palvelutoimintoja ja korjaamotoimintaa. Tälle alueelle ei suositella sijoitettavan merkittävässä määrin muuta kauppaa kuin autokauppaa

tai autoalaan liittyviä palveluita. Kaupan yksiköt voivat olla alueella suuriakin eli suuryksikkörajan ylittäviä.

Kairakadun loppuosaa voidaan laajentaa kaupallisilla palveluilla jonkin verran. Alue on huomattavasti saavutettavissa kuin suuryksikköalueen alku- ja keskiosa, joten on luontevaa, että tälle alueelle sijoittuu enemmän tuotannollista toimintaa. Aluetta voidaan täydentää nykyisen rakenteen mukaisesti. Kauppa sijoittuu hallityyppeihin liikkeisiin ja alue on vuokratasoltaan edullisempaa kuin korkealuokkaisissa ketjumyymälöitä suosivissa kauppakeskityksissä.

k-m ²	Lähi-			II-markkina- alue	Ma-alueet yhteensä	Markkina- alueet ja loma- asukkaat
	Rauma	Lähikunnat	markkina- alue yhteensä			
Päivittäistavara- ja Alko	2 200	1 000	3 200	300	3 500	3 700
Rakentaminen ja sisustus	2 500	1 200	3 700	100	3 800	4 100
Keskustan erikoiskauppa	4 200	1 700	5 900	1 100	7 000	7 400
Erikoiskauppa yhteensä	6 700	2 900	9 600	1 200	10 800	11 500
Vähittäiskauppa yhteensä	8 900	3 900	12 800	1 500	14 300	15 200
Autokauppa ja huoltamot	2 400	1 100	3 500	200	3 700	3 900
Ravintolat	2 200	800	3 000	800	3 800	4 000
Muut kaupalliset palvelut	2 200	1 000	3 200	400	3 600	3 800
Kauppa ja palvelut yhteensä	15 700	6 800	22 500	2 900	25 400	26 900

Lähimarkkina-alue: Eurajoki, Pyhärinta
II-markkina-alue: Eura, Säkö ja Laitila

Taulukko. Laskennallinen liiketilan lisätarve seuraavan 10 vuoden aikana Raumalla ja markkina-alueilla sisältäen kaavallisen joustovaran 1,3-kertoimella (lähde Rauman kauppa ja palvelut 2022 WSP).

2.1.7 VT12 Rauma – Tampere yhteysväliselvityksestä johdetut tavoitteet:

Vt12 Rauma – Tampere yhteysväliselvitys on vielä kesken ja sen mukaisten mahdollisten parannustoimenpiteiden toteuttaminen on vielä kaukana tulevaisuudessa. Kaava-alueelle sijoittuvat suunnitellut toimenpide-esitykset (VT12-Metallitie-Äyhönjärventie ja VT12-Äyhöntie-Uotilan vanhatie risteyksien suuntaisliittymäratkaisut sekä Äyhönjärventien ohjaaminen VT12:ta alitse Metallitielle) on kuitenkin syytä ottaa huomioon jo nyt valmisteltavassa asemakaavassa.

2.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

2.2.1 Osallisten tavoitteet

Aloitusvaiheen mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkistus (10.10.2022) lähetettiin kaava-alueen ja siihen rajoittuvien tonttien maanomistajille ja siitä saatiin kaksi kirjallista mielipidettä: Satakunnan Osuuskaupalta ja Osuuskauppa Keulalta.

Aloitusvaiheen mielipiteet ja vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä.

Neuvottelut maanomistajien ja vuokralaisten kanssa

Alustavien luonnosvaihtoehtojen pohjalta on keskusteltu useissa neuvotteluissa Peltivaheen jatkamisesta alueen maanomistajien ja vuokralaisten kanssa.

Osuuskauppa Keulan kanssa pidettiin palaveria 13.6.-23 Keulan tavoitteena on osoitteessa Äyhönjärventie 1 päivittäistavarakaupan maksimikoon kasvattaminen (>2000 k-m²) ja rakennusalan laajentaminen tontin itäosassa mahdollisia tulevia tarpeita varten.

Luonnosvaiheen mielipiteet

Asemakaavan muutosluonnoksesta jätettiin kolme kirjallista mielipidettä. Kaksi mielipidettä koski Peltivaheen jatkamista ja yksi rakentamisen aiheuttamaa häiriötä Äyhöntien varrella olevalle asutukselle. Luonnosvaiheen mielipiteet ja vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä.

Ehdotusvaiheen mielipiteet

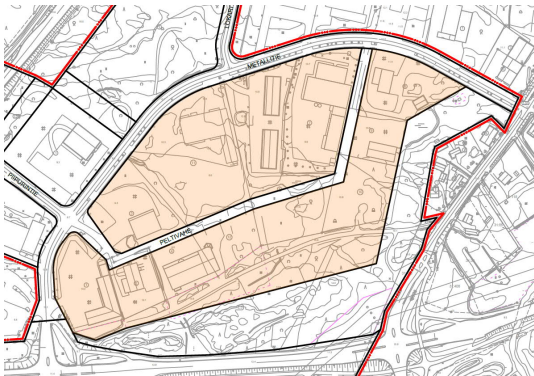
Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin / ei saatu muistutuksia.

3. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden arviointi

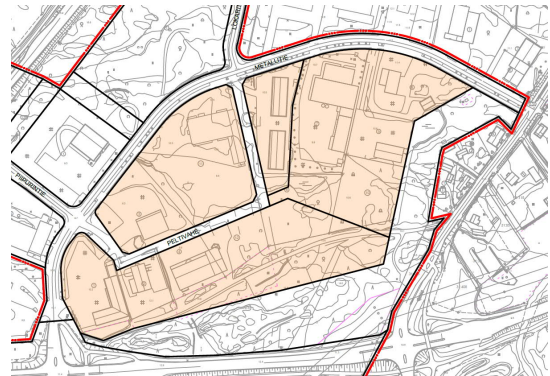
3.1 Peltivaheen jatkamista tai uuden kadun rakentamista koskevat osavaihtoehdot

Asemakaavavalmistelun yhteydessä on tutkittu Peltivaheen jatkamista tai uuden kadun rakentamista niin, että korttelin laajentaminen mahdollistuu ja korttelin keskiosat olisivat paremmin saavutettavissa. Kadun luonnosvaihtoehtojen pohjalta on käyty keskusteluita alueen maanomistajien ja vuokralaisten kanssa.

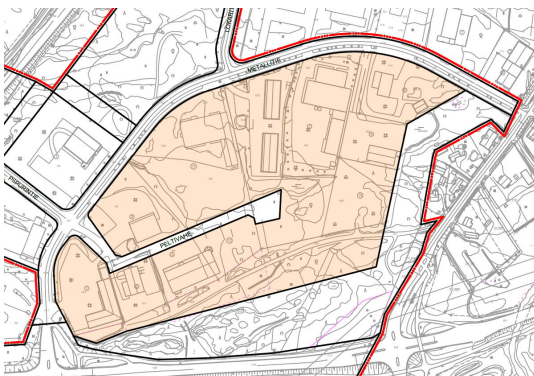
Alla olevissa kuvissa on esitetty neljä vaihtoehtoista tapaa kadun rakentamiselle Metallitien etelän puoleisella korttelialueella.



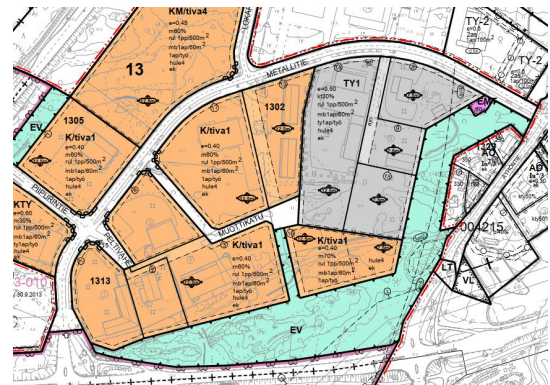
Kuva. Osavaihtoehto A



Kuva. Osavaihtoehto B



Kuva. Osavaihtoehto C



Kuva. Osavaihtoehto D

Maanomistajien, vuokralaisten, aluepalveluiden sekä kiinteistö- ja mittaus-toimen kanssa käytyjen keskusteluiden jälkeen on päädytty laatia asemakaavaluonnos katulinjausvaihtoehdon D pohjalta.

3.2 0-vaihtoehto

Alueella voimassa olevaa asemakaavan mahdollistamaa maankäyttöä voidaan pitää 0-vaihtoehtona. Voimassa oleva asemakaava ei kaikilta ota huomioon alueella tapahtuneita muutoksia, kehitystarpeita eikä alueen toiminnanharjoittajien tarpeita. Tämä on tullut esiin mm. alueella tehtyjen poikkeamispäätösten myötä. Ns. 0-vaihtoehto on siis vanhentunut mm. käyttötarkoituksimerkintöjen, voimalinjan sijainnin ja hulevesien käsittelyä koskevien määräysten osalta, eikä se muutoinkaan vastaa parhaalla mahdollisella tavalla TIVA-kauppa-alueen kehittämistarpeisiin.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan päivittäminen antaa Kairakatu – Metallitien kehittämislle TIVA-kaupan alueena alueelle paremmat edellytykset. Lisäksi alueen yrittäjillä on ollut halukkuutta asemakaavan muutokseen. Asemakaava on mukana Rauman kaupungin kaavoitusohjelmassa.

4.2 Suunnittelun vaiheet,

Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Aloitusvaihe

Kairakatu – Metallitien asemakaavahanke on jo pitkään ollut Rauman kaupungin kaavoitusohjelmassa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma kaavatyölle on alun perin laadittu jo vuonna 2012. Alueelle on myöhemmin laadittu erillisiä pienialaisempia asemakaavan muutoksia, joiden myötä kaavahankkeen rajaus ja sisältö on muuttunut niin merkittävästi, että asemakaava ja asemakaavanmuutos 01-096 voidaan katsoa tulleen vireille vasta osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkistuksen yhteydessä 10.10.2022.

Kaavahanke sisältyy myös vuoden 2023 kaavoituskatsaukseen ja siitä on kuulutettu 2.2.2023.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin postitse kaava-alueen sekä kaava-alueeseen rajoittuvien tonttien maanomistajille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkistuksesta saatiin kaksi kirjallista mielipidettä Satakunnan Osuuskaupalta ja Osuuskauppa Keulalta. Varsinais-Suomen ELY-keskus esitti kommentissaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen viranomaisyhteistyön järjestämistä.

Luonnosvaihe

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto (21.2.2024 13§) päätti asettaa asemakaavan ja asemakaavamuutoksen AK01-096 luonnoksen nähtäville.

Asemakaava- ja asemakaavamuutosluonnos sekä rakentamistapaohjeet (AK01-096) olivat nähtävillä 7.3. – 11.4.2024. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta jätettiin 3 kpl kirjallisia mielipiteitä.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot tekniseltä valiokunnalta, ympäristö- ja lupalautakunnalta, sivistysvaliokunnalta, terveydensuojeluviranomaiselta, pelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Väylävirastolta, Satakuntaliitolta, Museo-
virastolta ja Satakunnan Museolta, Rauman Energia Oy:ltä, DNA Oy:ltä, Rauman Vedeltä sekä turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes). Lausuntoja luonnosvaiheessa saatiin yhteensä 7.

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto hyväksyi lausuntoihin laaditut vastineet kokouksessaan 17.12.2024 (KVJ 88 §).

Ehdotusvaihe

Asemakaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen johdosta kaavakarttaan tehtiin seuraavat muutokset ehdotusvaiheeseen siirryttäessä:

- Asemakaavan muutosaluetta on laajennettu liittämällä kaava-alueeseen Rauman Energia Oy:n tontti (1-177-2) Kairakadun varrelta, pienehkö rautatiealueen osa, sekä Raumair Oy:n tontti (13-1306-5) Lokaritien varrelta.
- Rauman energian tonttia on laajennettu itään päin, kiinteistötunnukseksi on nyt annettu 1-177-3 ja käyttötarkoituksmerkinnäksi energianhuollon korttelialue (EN1). Tontin laajentaminen mahdollistaa esim. sähkökattilan sijoittamisen alueelle.
- Raumair Oy:n tonttia on niin ikään toimijan pyynnöstä laajennettu lounaaseen, kiinteistötunnukseksi on merkitty 13-1306-13 ja käyttötarkoituksmerkinnäksi ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus, varasto ja toimistorakennusten korttelialue (TY1).
- Peltivaheen jatkamisajatuksista on luovuttu. Sen sijaan Metallitielelle johtaa nyt kokonaan uusi katu, joka on nimetty Muottikaduksi.
- Kaupungin maanhankinnan mahdollistamana Metallitien varrelle on muodostettu uusi tontti 13-1305-2, johon on liitetty kaavaluonnoksessa EV-alueeksi osoitettu alue.
- Korttelin 13-1302 itäosassa on rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeus rajoitettu mielipiteestä johtuen 7,5 metriin.
- ELY-keskuksen lausunnon perusteella kaava-alueen neljä arvokasta kasvillisuuskuviota ovat nyt saaneet yhtenevän kaavamerkinnän luo2 (Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Mahdollisuuksien mukaan alue tulee säilyttää luonnontilaisena).

- Uuden yleismääräyksen mukaan korttelialueiden rakennusaloilla saa rakentaa avoimia tai osittain aidattuja varastokatoksia rakennusoikeuden sitä estämättä.
- Lisäksi kaavakarttaan on tehty joitakin pieniä tarkistuksia.

Asemakaavan havainnepiirrosta, selostusta ja rakentamistapaohjeita on päivitetty ja täydennetty.

Kaavoitusjaosto päätti 17.12.2024 (KVJ 88 §) kokouksessaan alueen asemakaavan ja asemakaavamuutosehdotuksen nähtävillä asettamisesta.

Asemakaava ja asemakaavamuutos oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 16.1.– 20.2.2025. Nähtävillä olon aikana kaavasta ei jätetty kirjallisia muistutuksia.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, Satakunnan Museolta, Väylävirastolta, Satavakka Oy:ltä.

ELY-keskus, Satakuntaliitto ja Satakunnan Museo antoivat lausunnot asemakaavaehdotuksesta. Muita lausuntoja ei saatu.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan on tehty Satakunnan Museon lausunnon perusteella luo2-alueen rajausta koskeva tarkistus tonteilla 684-1-117-2 ja 3. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta, joka mahdollisuuksien mukaan tulee säilyttää luonnontilaisena on laajennettu siten, että alueella sijaitseva kulttuuriperintökohde jää aluerajauksen sisään.

Kaavakarttaan tehty tarkistus on luonteeltaan tekninen, eikä se merkittävästi muuta kaavan sisältöä. Muutoksesta on informoitu muutosta koskevien tonttien vuokralaisia, eivätkä ne loukkaa muidenkaan osallisten etuja.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Valtatie 8 jakaa kaava-alueen läntiseen ja itäiseen osaan. Sekä länsi- että itäosan korttelialueet on varattu ensisijaisesti tilaa vaativan ei kuitenkaan keskustahakuisen kaupan tarpeisiin. Kaava-alueen tontit ryhmittyvät Kairakadun, valtatie 8:n alittavan Piipurintien ja edelleen Metallitien varrelle. Valtatie 12 eteläpuolella on yksi Äyhönjärventien varrelle sijoittuva tontti, jolla saa toimia TIVA-kaupan lisäksi myös päivittäistavarakauppa. Kaava mahdollistaa TIVA-kaupan suuryksikön (>4000 k-m²) muodostumisen kolmelle kaava-alueen tontille. Kaava-alueen itäosassa Lokaritien varrella oleva tontti 13-1306-13 on varattu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus, varasto ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TY).

Piipurintien eteläpuolella oleva tontti 1301-4 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Voimalinjan suoja-alueelle sijoittuva korttelin 117 pohjoisosa Isometsäntien itäpuolella on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET2). Rauman Energian tontti Kairakadun varrella on energian huollon korttelialuetta EN1.

Kaava-alueella on ja sille muodostuu yhteensä 32 tonttia.

Valtatie 12 toimii sisäänajoväylänä Raumalle saavuttaessa. Kaavavalmistelussa on tilavarauksin otettu huomioon valtateiden risteysalueen tulevat parannustoimenpiteet. Korttelialueiden, tie- ja katualueiden lisäksi kaavassa on osoitettu suojaviheralueet, jotka sijaitsevat pääosin valtateiden ja pohjoispuolisen Rauma-Kokemäki-radon varsilta.

Kaava-alueen päävaluma-alueen hulevedet purkavat Raumanjokeen. Asemakaavassa on huomioitu hulevesien valuntareitit ja annettu uudisrakentamista koskien hulevesien viivytysvaatimus korttelialueille. Alueen läpi kulkeville voimalinjoille on osoitettu aluevaraukset. Voimalinjat kulkevat myös osin korttelialueiden läpi ja tonttien käyttöä on näillä osin rajoitettu.

Rakentamistapaohjeen määräykset tukevat mm. valtatie 12 ympäristön kaupunkimaisen ilmeen kehittämistä ja Kairakatu – Piipurintie - Metallitien identiteetin vahvistamista sekä katumaiseman parantamista.

5.1.1 Mitoitus

Kaupan mitoitus

Maakuntakaava, yleiskaavat ja kaupalliset selvitykset ovat antaneet lähtökohdat kaupan sijainnin ohjaukselle ja mitoitukselle.

Hyvin karkeasti voidaan arvioida, että asemakaava mahdollistaa noin 27 000 k-m² uutta vähittäiskaupan tilaa. Luku on kuitenkin hyvin teoreettinen, sillä rakennusoikeus jakautuu useille eri tonteille, joilla valtaosalla on jo muuta toimintaa, eikä niille ole suunnitteilla kaupan tilojen rakentamista. Kaava-alueella on kaksi vielä rakentamatonta liike- ja toimitilarakennusten tonttia, joiden yhteenlaskettu myymälätilojen rakennusoikeus on n. 7380 +2120 = 9500 k-m².

Käyttötarkoituserkintöjen mukaiset pinta-alat ja rakennusoikeudet

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (k-m ²)
K1	13117	4320
K/tiva1	149410	57245
KM/tiva4	45370	19241
KM/tiva5	24046	9618
KTY	7883	4730
TY1	34278	16557
ET	83	30
ET2	18076	1800
EMT	350	60
EV	87215	-
EN1	34840	12500
LT	157765	-
katu	63504	45

Osa-alueiden / kerrosalojen summa:	631638 m ²	126146 k-m ²
------------------------------------	-----------------------	-------------------------

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle sijoittuu tilaa vaativan kaupan: tukkukaupan, huonekalu-, kodintekniikka- ja rautakaupan sekä autokaupan toimintoja. Alueella on myös muita palveluliikkeitä kuten autokorjaamoja ja Äyhön S-marketin päivittäistavaramyymälä ja polttoaineen jakeluasema. Asemakaavalla parannetaan alueen yritysten toimintaedellytyksiä, ohjataan alueen kehitystä tilaa vaativan kaupan ja yritysten alueena sekä selkeytetään kaavan ohjausvaikutusta.

Lähtökohtana asemakaavatyölle on ollut tavoite, ettei alue saa heikentää Rauman keskustan kauppojen toimintaedellytyksiä eikä erityisesti Vanhan Rauman palvelutarjontaa. Kaava-alueen korttelialueille onkin kattavasti annettu määräys, ettei niille saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asemakaavan korttelialueet ryhmittyvät valtateiden 8 ja 12 eri puolille katuverkoston varrelle. Korttelialueille on osoitettu mm. rakennusalat, rakennusoikeudet ja rakennusoikeuden jakautuminen eri käyttötarkoituksiin, suurin sallittu kerrosluku tai rakentamisen maksimikorkeus sekä auto- ja pyöräpysäköintinormit. Korttelialueille on annettu seuraavat käyttötarkoituserkinnät:

K1 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa yhden laajan tavaravaliokoiden vähittäiskaupan, joka on kooltaan enintään 3600 k-m², toimistotiloja, palvelun tiloja sekä paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan tiloja.

K/tiva1 Liike- ja toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan ja palvelun tiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa, eikä keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

KM/tiva4 Liike- ja toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön sekä palvelun tiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa, eikä keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

KM/tiva5 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön sekä palvelu- ja toimistotiloja. Lisäksi tontille saa sijoittaa enintään 3000 m² suuruisen päivittäistavarakaupan. Alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

KTY Toimitilarakennusten korttelialue.

TY1 Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus, varasto ja toimistorakennusten korttelialue.

ET2 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

EN1 Energiahuollon korttelialue.

5.2.2 Muut alueet

Liikennealueet

Yleisen tien alue (LT)

Valtatie 8 ja 12 on merkitty yleisen tien alueeksi. Piipurintien alikulku on merkitty eritasoristeykseksi (e).

Kadut

Kaava-alueen katuja ovat Kairakatu, Piipurintie, Metallitie, Isometsäntie, Lukkovahe, Peltivahe, Lokaritie, Mälikäntie, Äyhönjärventie ja Muottikatu, joista viimeisin on kaavamuutoksen myötä syntyvä uusi katu. Mälikäntie on nyt kaavassa erotettu yleisen tien alueesta katualueeksi. Katualueille on osoitettu mm. kaksi ohjeellista muuntamolle varattua alueen osaa (et), voimajohtoalueet (z), ohjeellinen hulevesiä varten varattu alue (hule1) ja ne katualueen rajan osat, joidenka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Eritysalueet

Suojaviheralue (EV)

Kaavaan sisältyy useita suojaviheralueita, jotka lähes kaikki ovat valtateiden tai radan reunavyöhykkeellä. Suojaviheralueille on osoitettu ohjeelliset hulevesiä varten varatut alueet (hule1), voimajohtoalueet (z), luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet (luo2) sekä ajoyhteys (ajo).

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Kalkkentien varrella on sähkömuuntamo, jolle on osoitettu ET-alue.

Mastoalue (EMT)

Metallitien eteläpuolelle rakennetulle radiomastolle on osoitettu oma mastoalue (EMT).

5.3 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Seuraavana on selvennetty tiettyjen käyttötarkoituksimerkintöjen ja pysäköintinormien tulkintaa:

- K/tiva1 Kaavamääräys mahdollistaa: alueelle saa rakentaa mm. myös moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaamotiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja sekä tuotantoon liittyviä myymälätiloja. Myös toimistotilat ja kirpputorit ovat mahdollisia.
- KM/tiva4 Kaavamääräys mahdollistaa: alueelle saa rakentaa mm. myös moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaamotiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja sekä tuotantoon liittyviä myymälätiloja. Myös toimistotilat ja kirpputorit ovat mahdollisia.
- KM/tiva5 Kaavamääräys mahdollistaa myös laajan tavaravalikoimankaupan tiloja, kunhan se ei ole keskustahakuista. Vain tilaa vaativa erikoistavarakauppa saa ylittää suuryksikkörajan (4000 k-m²).

Asemakaava-alueen useilla tonteilla on käytetty pysäköintimääräystä mb1ap/60m², jonka mukaan jokaista 60 liike- ja toimistokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. Liike- ja toimistotiloilla tarkoitetaan tässä yhteydessä asiakkaille avoimia tiloja. Muilta osin ko. tonteilla käytetään pysäköintipaikkojen mitoituksessa kaavamääräyksen 1ap/työ mukaista periaatetta.

Kokonaisuudessaan asemakaavan määräykset selviävät parhaiten asemakaavakartalta ja sen merkintöjen selitysoasiosta.

5.4 Rakentamistapaohjeet

Kaavan korttelialueille on laadittu rakentamistapaohjeet. Rakentamistapaohjeet täydentävät asemakaavan rakentamista koskevia määräyksiä ja merkintöjä. Niiden tavoitteena on ohjata uudis- täydennys- ja korjausrakentamista niin, että Kairakatu – Metallitie alueen kaupunkikuvallinen ilme jäsentyy ja selkeytyy. Pihojen ja varastoalueiden siisteyteen ja istutuksiin kiinnitetään huomiota. Edelleen tavoitteena on, että valtateitä 8 ja 12 reunustava rakentaminen ja kasvillisuusvyöhykkeet ovat edustavia kaupunkiin saapumisreitien varrella. Rakentamistapaohjeilla tähdätään myös hyvään rakennustapaan, rakennuksen elinkaariajattelun edistämiseen ja rakentamisen hiilijalanjäljen pienentämiseen.

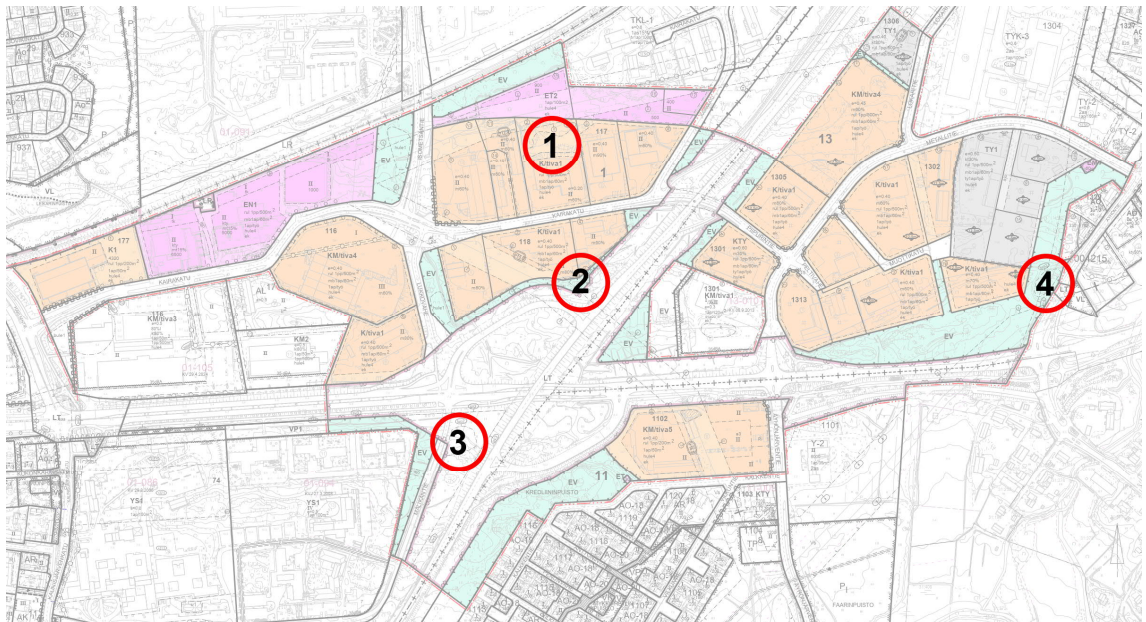
Rakentamistapaohjeet ovat asemakaavaselostuksen liitteenä.

5.5 Nimistö

Muottikatu on uusi kadunnimi, joka syntyy asemakaavan muutoksen myötä. Muilta osin kaava-alueen kadut on nimetty jo käytössä olevien nimien mukaan.

Lajon ja valtatie 8:n välissä oleva kaava-alueelle sijoittuva Kredliinipuiston osa on muutettu suojaviheralueeksi, mutta sen nimi säilyy Kredliinipuistona.

5.6 Luontokohteet kaavakartalla



Kuva. Kartalle on merkitty luo2 kohteiksi osoitetut alueet:

- 1) Metsälain 10 § mukainen pienimuotoinen lehtolaikku (nuokkuhelmikkä-linnunhernetyyppinen kuiva lehto).
- 2) Kuvion lounaiskulmassa kilpikaarnamäntyryhmä (suositetaan säilyttämään ennallaan).
- 3) Kuivan (luonnontilaisen kaltainen) lehtolaikku.
- 4) Paahdekallio (suositellaan säilyttämään mahdollisuuksien mukaan).

5.7 Kaavan suhde Satakunnan maakuntakaavojen tavoitteisiin

Asemakaava ja asemakaavan muutos toteuttavat maakuntakaavoissa asetettuja tavoitteita mm. seuraavasti:

- Aluetta kehitetään monipuolisena työpaikka alueena, jolle voidaan sijoittaa myös tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa.
- Käyttötarkoituksmerkinnöissä on erityisesti mainittu, että alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Lisäksi päivittäistavarakaupan toiminta on mahdollistettu vain Äyhön S-marketin kohdalla. Näillä merkinnöillä on varmennettu, ettei vaaranneta keskusta-alueen kaupallisten palveluiden kehittämistä.
- Maakuntakaavassa asemakaava-alue sijoittuu tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeelle ja juuri siihen asemakaavatyö tähtää huomioiden kaupan kokonaismitoituksen kehitysnäkymät.
- Kaava mahdollistaa ja huomioi valtateiden 8 ja 12 kehittämisen.

6. Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa verrataan ensisijaisesti asemakaavan muutoksen vaikutuksia voimassa olevaan asemakaavaan.

Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa on käytetty avuksi alueelle tehtyjä selvityksiä mm. maisema-, hulevesi-, luonto- kauppa- ja meluselvitystä.

Kaavan vaikutukset taulukkomuodossa:

6.1. Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta		
Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa	Kaava-alue sijaitsee Rauman keskustan läheisyydessä tärkeän sisääntuloväylän varrella. Alue soveltuu hyvin sille varatuille toiminnoille erityisesti tilaa vaativalle kaupalle, joka ei ole keskustahakuista.	+
Yhdyskuntarakenteen eheys	Kaava-alue sijaitsee kaupunkirakenteen sisällä ja sen kehittäminen tukee yhdyskuntarakenteen eheyttä.	+
6.2. Vaikutukset liikenteeseen / muutoksen suunta		
Valtatiet	<p>Kaavaa laadittaessa on meneillään valtatie 8:n parantamisen YVA- ja yleissuunnitelmahanke välillä Rauma – Eurajoki. Kaava-aluetta koskettaa erityisesti Rauman pohjoisen eritasoliittymän parannustoimenpiteet. Tätä asemakaavatyötä varten on teetetty erillisenä konsulttityönä valtateiden 8 ja 12 eritasoliittymän tilavarauksen määrittäminen (Ramboll) ja selvityksen tulokset on otettu huomioon asemakaavatyössä.</p> <p>Vt12 Rauma – Tampere yhteysväliselvityksen tavoitteet on alustavasti otettu huomioon kaavaratkaisussa, esim. Peltivaheen kääntöpaikalle johtaa EV-kaista, joka myöhemmin voidaan tarvittaessa muuttaa kaduksi.</p>	+

Kadut	<p>Kairakatu, Piipurintie ja Metallitie muodostavat yhdessä kaava-alueen läpi kulkevan ja valtatie alittavan kulkuyhteyden. Kairakadun liittymä Hankkarintiehen on liikenteen sujuvuuden kannalta alueen ongelmallisista risteys. Asemakaavan katualuevaraukset on liittymän kohdalla jätetty mahdollisimman laajoiksi. Liittymän uudelleen järjestely ei sen sijainnista johtuen, rautatien alikulun ja valo-ohjatun risteuksen välissä, kuitenkaan ole ongelmallista.</p> <p>Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen lisää toteutuessaan alueen katujen liikennemääriä jossain määrin. On kuitenkin syytä huomata, että asemakaavan uudistaminen merkittävästi pienentää alueen kokonaisrakennusoikeutta ja että pääosin lisärakentaminen mahdollistuu valtatie 8:n itäpuolella, jonne liikenne kulkee pääosin Valtatieltä 12 Metallitien valo-ohjatun liittymän kautta.</p>	0
Jalankulku- ja pyöräliikenne	<p>Kairakadun, Piipurintien ja Metallitien rinnalla kulkevat jalankulku- ja pyöräliikenneväylät niin myös Isometsäntien ja Äyhönjärventien rinnalla. Katualueiden tilavaraukset mahdollistavat jalankulku- ja pyöräliikenneväylien kehittämisen.</p> <p>Rakentamistapaohjeissa on myös yleisiä alueita koskevat ohjeet, joissa todetaan mm., että Kairakatu, Piipurintie ja Metallitie tulee kehittää selkeän identiteetin omaavaksi katutalaksi, joka muodostaa TIVA-alueen selkärangan. Ihmisen mitakaavaa, huoliteltua ilmettä ja jalankulku- ja pyöräliikenneväylien houkuttelevuutta on mahdollista luoda muun muassa istutuksilla, valaistuksella, päällystevalinnoilla ja ulkokalusteilla. Tienvarsi-istutuksia parantamalla voidaan kadulle tuoda viihtyisyyttä ja yhtenäistä ilmettä.</p>	+
Rautatie	Kaava-alue rajoittuu tietyin osin rautatiealueeseen. Rautatien suoja-alue (30m) on otettu huomioon mm. tontilla 1-177-2 merkitsemällä pohjoiset rakennusalat vain katoksia varten ja ET2-alueen rajauksessa Isometsäntien läheisyydessä.	0

	<p>Rakentamistapaohjeisiin on kirjattu seuraavat määräykset:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rautatien suoja-alue (Ratalaki 37 §) ulottuu 30 metrin etäisyydelle radan uloimman raiteen keskilinjasta. Radan suoja-alueelle rakennettaessa on otettava huomioon suoja-alueita koskevat toimenpiderajoitukset (Ratalaki 39 §). - Rautatiealueisiin liittyvillä tonteilla ei radan läheisyyteen saa sijoittaa tärinälle alttiita toimintoja. <p>Tontin 177-1 raja on lähimmillään n. 9 metrin ja rakennusala on n. 16 metrin päässä radan keskilinjasta.</p>	
Pysäköintimitoitutus	<p>Asemakaava-alueen tonteilla on käytetty pysäköintinormeina mb1ap/60m² ja 1ap/työ, joiden mukaan jokaista 60 liike- ja toimistokerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka ja jokaista työntekijää kohti on rakennettava yksi autopaikka.</p> <p>Poikkeuksena tonteilla 177-1 ja 1102-6 pysäköintipaikkoja koskee määräys 1ap/50m², eli 50 kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueella (ET2) pysäköintinormina on 1ap/100.</p>	0
Joukkoliikenne	<p>Kaava alue on joukkoliikenteen tavoitettavissa: Rauman paikallisliikenteen bussilinjat 2A, 6, 58 ja 59 kulkevat kaava-alueella valtatiellä 12, jonka varrella on myös bussipysäkkejä. Kairakadun ja Metallitien läpi bussilinjat eivät kuitenkaan kulje.</p>	0
<p>6.3. Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen / muutoksen suunta</p>		
Yhdyskuntatekninen huolto	<p>Kaava-alue sijoittuu kaupungin keskustan läheisyyteen rakennettujen infraverkostojen sisälle. Kaava-alueen läpi kulkevien voimalinjojen aluevaraukset on korjattu nykyisten voimalinjareittien mukaisesti. Asemakaavamerkinnöin on huomioitu mm. sähkömuuntamot ja hulevesien viivytysalueet.</p>	+

Kaavatalous	<p>Suunnittelualue on jo rakentunutta yritystoimintojen aluetta. Kaavataloudellisesti kaupunkirakenteen sisällä olevan alueen tehokas käyttö on perusteltua.</p> <p>Muottikadun rakentaminen asemakaavassa esitetyllä tavalla aiheuttaa kaupungille kustannuksia. Ratkaisu kuitenkin mahdollistaa korttelin 1302 laajentamisen etelään ja sen sisäosien tavoitettavuuden paranemisen.</p> <p>Korttelialueille annettu hulevesien viivytyksvelvoite uudisrakentamista koskien lisää rakentamisen kustannuksia ko. alueilla. Määräys on kuitenkin välttämätön hulevesien hallinnan kannalta.</p>	0
6.4. Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin / muutoksen suunta		
Luonnon monimuotoisuus	<p>Valtaosin kohdealue on rakennettua kaupunkiympäristöä, jolla ei ole erityisiä luontoarvoja. Kaavaan sisältyy laajat valtateitä ja rata-alueita reunustavat suojaviheralueet (EV), jotka voivat säilyä luonnontilaisina.</p> <p>Kaava-alueelle laadituissa luontoselvityksissä ilmenneet luontoarvoalueet (kaksi lehtolaikkua, kilpikaarnamäntyryhmä ja paahdekallio) on merkitty luo2-merkinnällä:</p> <p>Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Mahdollisuuksien mukaan alue tulee säilyttää luonnontilaisena</p>	0
Maaperän hiilinielu ja hiilivarasto	<p>Asemakaavalla on negatiivisia vaikutuksia maaperän hiilinieluun ja hiilivarastoon siltä osin, kun Metallitien eteläpuoleista korttelialuetta laajennetaan n. 1 ha nykyiselle metsäalueelle. Tietyin kohdin korttelialue laajenee myös nykyisille liikenne alueille. Muilta osin korttelialueet säilyvät lähes ennallaan. Hiilitaseen kannalta on positiivista, että tonteilla 117-2 ja 3 pitää luo2-alueeksi määritelty n. 0,25 ha alue tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan luonnontilaisena.</p>	-

6.5. Ilmastovaikutukset		
Yhdyskuntarakenne	<p>Kaava-alue sijaitsee olemassa olevan infrarakenteen piirissä eikä se laajenna yhdyskuntarakennetta. Ilmastovaikutusten kannalta on edullista hyödyntää olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja rakennuksia. Kaava-alueella on mahdollista toteuttaa tiivistä kaupunkirakennetta, jossa ympäristöhäiriötä aiheuttamaton tuotannollinen toiminta ja tilaa vaativa kauppa sekoittuvat.</p>	+
Liikkuminen	<p>Suunnittelualueella kaavan sallima rakennusoikeus pienenee kokonaisuudessaan n. 38 800 k-m². Tällä perusteella voidaan arvioida, että autoliikenteen määrä vähenee toteutuneessa lopputilanteessa voimassa olevaan kaavatilanteeseen verrattaessa. Nykyiset liikennemäärät voivat kuitenkin jonkin verran kasvaa kaava-alueen rakentuessa.</p> <p>Kaava-alue sijaitsee Rauman keskustan läheisyydessä ja on tavoitettavissa pyöräillen ja myös kävellen. Kairakadun, Piipurintien, Metallitien, Isometsäntien ja Äyhönjärventien varsilla on jalankulku- ja pyöräilyväylät. Kaavan tilavaraukset antavat myös hyvät mahdollisuudet kävely- ja pyöräliikenneympäristön parannustoimiin.</p> <p>Joukkoliikenteestä on maininta kohdassa 6.2 Vaikutukset liikenteeseen.</p>	+
Viherrakenne	<p>Kaava-alue sisältää yli 8 ha suojaviheralueita, jotka sijoittuvat mm. valtateiden varsille. Suojaviheralueilla olemassa olevaa puustoa voidaan säilyttää. Luontoselvitysten mukaan alueella on neljä arvokasta kasvillisuuskuviota, ne kaikki on asemakaavassa suojeltu luo2-merkinnällä.</p> <p>Voimassaolevaan asemakaavaan verrattaessa vireilläoleva kaavahanke tuo vain vähän muutoksia viherrakenteeseen. Ilmastovaikutusten kannalta kielteinen asia on korttelialueen laajentaminen valtatie 12 pohjoispuolella olevalle alueelle.</p>	-

	Kuitenkin tämä alue on jo nykyisellään osin vuokrattu yritysten käyttöön. Muilta osin rakentamiselle varatut alueet vastaavat pitkälti voimassa olevan asemakaavan varauksia.	
Täydennysrakentaminen	<p>Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee merkittävästi, joka vähentää rakentamisen ilmastovaikutuksia ja mahdollistaa voimassa olevaa kaavaa paremmin viheralueiden säilymisen ja rakentamisen tonteille.</p> <p>Asemakaava määräykset mahdollistavat rakennusten muuntojoustavuuden mm. mahdollistavien käyttötarkoituksimerkintöjen ja laajojen rakennusalojen avulla.</p> <p>Kaava-aluetta koskevissa rakentamistapaohjeissa on määräyksiä, jotka tähtäävät elinkaariajattelun edistämiseen ja rakentamisen hiilijalanjäljen pienentämiseen.</p>	+
Hulevedet	<p>Sääriskien hallintaan on asemakaavassa varauduttu osoittamalla hulevesien viivyttämiseen tiettyjä EV- ja katualueen osia. Lisäksi korttelialuetta koskee seuraava yleismääräys: Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää korttelialueilla siten, että viivytysohjeiden, -aluiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaiselta sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliötä kohden. Määräys koskee vain uutta rakentamista sekä laajennusrakentamista. Viivytysohjeiden, -aluiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.</p>	+
Pienilmasto	Kaava-alueen väljät rakennusalat mahdollistavat tontti kohtaisen suunnittelun ja rakennusten sijoittelun pienilmastolliset näkökohdat huomioiden.	0
Energiaratkaisut	Kaava-alueella on voimalinjakäytäviä ja Rauman energian toimitilat. Rauman Energian tonttia on laajennettu, jotta sille voitaisiin sijoittaa sähkökattila tai akkuvarasto.	+

	<p>Kaavaratkaisulla on siis pyritty energiatehokkuuteen huomioimalla energiansiirron ja -varastoinnin vaatimukset.</p> <p>Aurinkokeräimien ja paneelien asentaminen katoille on alueella mahdollista. Rakentamistapaohjeissa on asiasta annettu tarkentavia ohjeita.</p>	
<p>6.6. Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta</p>		
Maisema	<p>Kaavavalmistelun tueksi on laadittu maisemaselvitys. Maisemaselvityksen huomioita ja tavoitteita on siirretty ja konkretisoitu kaavaa koskevissa rakentamistapaohjeiden määräyksissä. Rakentamistapaohjeiden määräykset tähtäävät siihen, että kaikki alueella tehtävä rakentaminen sopeutuu ja täydentää ympäristöä taidokkaasti.</p> <p>Maisemallisesti arvokkaita tai merkittäviä kohteita kaava-alueen läheisyydessä ovat Vanhan-Rauman lisäksi mm. Uotilan vanha kylä, Äyhönjärvi ja golfkenttä ja sen läpi virtaava uoma, joka on osa metsäteollisuuden raakavesikanavaa.</p> <p>Läheiset kulttuuriympäristöt ovat omia kokonaisuuksia ja ne sijaitsevat selkeästi erillään suunnittelualueesta. Kaavaratkaisu ei näin ollen uhkaa läheisiä kulttuuriympäristöjä. Asemakaavalla rakentaminen on rajoitettu kaksi- tai kolmekerroksiseksi tai rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeudeksi on määritelty 12,5 tai 7,5 metriä.</p>	0/-
Kaupunkikuva	<p>Kaava-alueella on jo rakennettua ympäristöä, jolla on kaupunkikuvallisesti keskeinen sijainti valtateiden varressa ja keskustan kyljessä. Keskeisestä sijainnista huolimatta alue jää muusta kaupungista irralliseksi ja rakennuskannaltaan melko kirjavaksi alueeksi. Asemakaava mahdollistaa alueiden kehittämisen ja täydentämisen kaupunkikuvaa tiivistävällä ja selkeyttä-</p>	+

	<p>vällä rakentamisella.</p> <p>Asemakaavaratkaisu perustuu pitkälti olemassa olevaan asemakaavaan. Alueen kokonaisrakennusoikeutta on kuitenkin merkittävästi pienennetty alueen ja sen ilmeen kannalta realistiselle tasolle. Rakennusoikeuden pienentäminen poistaa ylittiviin rakentamisen mahdollisuuden ja siten sillä on positiivinen vaikutus kaupunkikuvan kehittymiseen.</p> <p>Asemakaavaan liittyvien rakentamistapaohjeiden tavoitteena on ohjata uudis- täydennys- ja korjausrakentamista niin, että Kairakatu – Metallitie alueen kaupunkikuvallinen ilme jäsentyy ja selkeytyy. Pihojen ja varastoalueiden siisteyteen ja istutuksiin kiinnitetään huomiota. Edelleen tavoitteena on, että valta-aita 8 ja 12 reunustava rakentaminen ja kasvillisuusvyöhykkeet ovat edustavia kaupunkiin saapumisreittien varrella.</p>	
Kulttuuriperintö	<p>Kaava-alueella on Museo Viraston muinaisjäännösrekisterin mukaisia historiallisia kivirakenteita Kairakadun pohjoispuolella. Kaksi kyseisistä kivirakenteista sijaitsee luontoarvoalueen (luo2) sisällä tontilla 117-2, kaksi kohdetta sijaitsee tontin 117-3 luoteisnurkassa rakennusalan ulkopuolelle. Varsinaista suojelumerkintää ei näille kivirakenteille ole annettu.</p> <p>Kaava-alueelle sijoittuva osuus Pohjanlahden vanhasta rantatiestä jää kaavaluonnoksen myötä osaksi liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Alue on osayleiskaavassa merkitty korttelialueeksi ja tieosuus on jo nyt jäänyt osin toimijoiden käytössä olevaksi tonttien taustamaaksi. Kaava alueelle sijoituvalla osuudella Pohjanlahden rantatiestä ei ole todettu olevan sellaista arvoa, että se tulisi huomioida (Satakunnan Museo).</p> <p>Kaavaratkaisu ei uhkaa viereisten kulttuuriympäristöjen arvoja. Pienehkö osa-alue Mälikäntien kohdilla sijaitsee Vanhan Rauman suojavyöhykkeellä, joka saa sv3-merkinnän, jonka</p>	0

	mukaan alue on UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhykettä. Alueen rakennus- ja liikennesuunnitelmissa ja toiminnoissa on otettava huomioon Vanhan Rauman kulttuurihistoriallisen ja kaupunkikuvallisen erityisaseman vaaliminen.	
Rakennettu ympäristö	Kaava-alueen rakennukset ovat tavanomaisia yritys ja toimitalarakennuksia, joilla ei ole erityisiä suojeluarvoja.	0
6.7. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön / muutoksen suunta		
Ympäristöhäiriöt	<p>Kaava-alueella on ollut toimintoja, joissa on käsitelty haitallisia aineita mm. öljyä tai liuottimia ja joista on voinut aiheutua päästöjä maaperään. Asemakaavan korttelialuetta koskevissa rakentamistapaohjeissa on määrätty, että tontin rakentamisen tai maan kaivamisen yhteydessä mahdollisesti esiin tulevat, aistinvaraisesti arvioiden epäilyttävät maa-ainekset tulee tutkia tarkemmin. Tarvittaessa pilaantunut maaperä tulee toimittaa ympäristönsuojelulain mukaisen luvan saaneelle vastaanottajalle.</p> <p>Suunnittelualueen läpi kulkevat valtatie 8 ja 12 sekä sitä sivuaa Rauma-Kokemäki-rata. Liikennemelu on kaavaratkaisussa otettu huomioon puskuroimalla liikenne- ja rata-alueita suojaviheralueilla aina kun se on ollut mahdollista. Varsinaisia melumääräyksiä ei asemakaavalla ole annettu, koska asuinrakentamista ei meluvyöhykkeillä ole mahdollistettu.</p>	0
Sosiaalinen ympäristö	<p>Kaava-alueen tontit ovat lähes kaikki liike- ja toimitilarakennusten tai teollisuusrakennusten korttelialuetta. Asuminen kaava-alueella ei ole sallittua. Alue siis toimii nyt ja jatkossa työpaikka-alueena ja kaupan toimintojen alueena, keskittyen tilaa vaativaan kauppaan.</p> <p>Paljon tilaa vaativan kaupan alueiden kehittäminen keskustan läheisyydessä lisää palveluiden saatavuutta ja saavutettavuutta.</p>	0

	<p>ta. Lyhyet etäisyydet lyhentävät asiointimatkojen pituutta ja palvelut on mahdollista saavuttaa helposti myös esimerkiksi polkupyörällä tai kävellen.</p>	
Virkistys	<p>Kaava-alueeseen ei sisälly varsinaisia virkistysalueita. Kaava-alueen suojaviheralueet sijoittuvat lähinnä valtateiden ja rata-alueen liepeille ja niiden merkitys virkistystä tukevinä alueina on vähäinen.</p> <p>Voimassa olevaan asemakaavaan verrattaessa joitakin valtateiden varrella olevia puistoja on muutettu suojaviheralueiksi. Muutos on perusteltu, koska nämä alueet sijaitsevat liikenteen meluvyöhykkeillä.</p>	0
Julkiset palvelut	<p>Kaava alueella ei ole julkisia palveluita.</p>	0
Yksityiset palvelut	<p>Kaava-alue on sekoittuneen pienteollisuusalueen ja kaupan ja palveluiden aluetta. Asemakaava ohjaa alueen kehitystä enemmän tilaa vaativan kaupan ja palveluiden alueeksi kuin teollisuusalueeksi. Tämä on perusteltua mm. alueen keskeisen sijainnin perusteella. Kaupallisten selvitysten perusteella asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat elinkeinoelämän näkökulmasta myönteisiä.</p> <p>Paljon tilaa vaativan kaupan alueiden kehittäminen ei juuri vaikuta keskustan kaupallisiin palveluihin, sillä alueelle ei sallita keskustahakuista kauppaa. Paljon tilaa vaativa kauppa taas ei yleensä hakeudu ydinkeskustaan. Vaikutukset palvelutarjonnan alueelliseen kehitykseen on varmistettu kaupallisissa selvityksissä, joissa on tutkittu erilaisten liiketilöiden tarve suhteessa ostovoimaan ja kaupunkia laajempaan palvelurakenteeseen.</p>	+

6.8. Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin / muutoksen suunta		
Kauppa	<p>Asemakaava tukeutuu kauppaa koskevissa määräyksissä ja mitoituksessa WSP laatimaan selvitykseen Rauman kauppa ja palvelut 2022 sekä Tuomas Santasaloon Äyhön S-Marketin päivittäistavarakaupan laajennuksesta.</p> <p>Mitoitus</p> <p>Vaihemaakuntakaavassa 2 määriteltyä keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeiden vähittäiskaupan enimmäismitoitusta ohjaa vaihemaakuntakaavaa 2 tarkemmin yleiskaava, osayleiskaava sekä niiden yhteydessä tehdyt kaupalliset selvitykset.</p> <p>Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 jälkeen Raumalla on toteutettu maakuntakaavan keskustarajauksen ulkopuolella uusia liiketiloja noin 8 000k-m² ja ne sijoittuvat Fere Centerin alueelle. Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeiden vähittäiskaupan yhteenlaskettu nykyinen kerrosala-arvio on noin 70 000 k-m². Vaihemaakuntakaavassa 2 esitetty enimmäismitoitus vuodelle 2035 on Raumalla (Fere-Center, Pick&Pay, tiva-vyöhyke) 113 000 km².</p> <p>Hyvin karkeasti voidaan arvioida, että asemakaava mahdollistaa noin 27 000 k-m² uutta vähittäiskaupan tilaa. Kuten jo aiemmin selostuksessa todetaan, kerrosala-arvio on hyvin teoreettinen, sillä rakennusoikeus jakautuu useille eri tonteille, joilla valtaosalla on jo muuta toimintaa, eikä niille ole suunnitteilla kaupan tilojen rakentamista. Kaava-alueella on kaksi vielä rakentamatonta liike- ja toimitilarakennusten tonttia, joiden yhteenlaskettu myymälätilojen rakennusoikeus on</p>	+

	<p>n. 9500 k-m².</p> <p>Kun asemakaavan mahdollistamaa kaupan kerrosalaa verrataan kaupallisten selvitysten ja maakuntakaavan mitoitusraamiin, voidaan todeta, että ollaan oikeassa suuruusluokassa.</p> <p>Kaavan kokonaismitoituksessa on lisäksi huomattavaa, että asemakaavan muutoksella kokonaisrakennusoikeus merkittävästi pienenee ja että myös voimassa olevan kaavan käyttötarkoituksimerkinnot mahdollistavat laajasti kaupan sijoittamisen eteenkin valtatie 8:n itäpuoleisille korttelialueille.</p> <p>Kairakatu - Metallitien kehittäminen kaupallisesti osana keskustan reuna-alueita</p> <p>Kairakadun - Metallitien alue on tällä hetkellä laajin suurmyymälöiden alue Raumalla. Kaupallisessa selvityksessä suositellaan alueen kehittämistä ensisijaisesti huonekalu-, kodintekniikka- ja rautakauppa- ja autokauppa-alueena. Kaavan käyttötarkoituksimerkinnoissa on korttelialueet osoitettu nimenomaan paljon tilaa vaativalle erikoistavara-kaupalle. Tavoitteena on, että yksittäiset ns. laatikkomyymälöiden tontit muodostavat tiiviin yhtenäisen palvelukokonaisuuden, joka liittyy hypermarket-alueen kautta myös keskustan kaupalliseen rakenteeseen. Asemakaavan voidaankin todeta turvaavan alueellisesti tasapainoisen ja kestäväen palvelurakenteen kehittämisen.</p> <p>Vaikutukset Vanhaan Raumaan</p> <p>Kairakatu – Metallitien alueesta ei haluta kilpailijaa ydinkeskustalle eikä erityisesti Vanhan Rauman kaupalle. Asemakaavan käyttötarkoituksimerkinnoissa onkin kattavasti mainittu, ettei alueelle saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavara-kauppaa. Kaavan käyttötarkoituksimerkinnot antavat rakennusvalvonnalle riittävät mahdollisuudet valvoa tulevia rakennushankkeita niin, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia.</p>	
--	---	--

	<p>tuksia Vanhan Rauman ja keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.</p> <p>Äyhön S-Market</p> <p>Päivittäistavarakauppa on sallittu kaava-alueella ainoastaan Äyhön S-Marketin tontilla. Myös tämä tukee keskustan kaupallista-asemaa. Päivittäistavarakaupan maksimikooksi on tontilla nyt annettu 3000 k-m2. Santasalon asiantuntijalauseannon mukaan supermarket kokoluokan markettien tilantarpeet ovat olleet voimakkaassa kasvussa koko 2000-luvun alun. Myös pienempien markettien tilantarpeet ovat kasvaneet, kun aukiololainsäädäntöön perustuneet liiketoiminnan pinta-alarajoitukset poistuivat. Nyt markettien liiketilan tarve perustuu todellisiin kaupan tilankäyttötarpeisiin. Päivittäistavarakaupan sallitun maksimikoon kasvattaminen kaavassa on perusteltua vähittäistavarakaupan suuryksikön määrittelyn muututtua lainsäädännössä.</p>	
Elinkeinotoiminta ja työpaikat	Kairakatu – Metallitien alueen kehittäminen ja profilointi ensisijaisesti tilaa vaativan kaupan ja palveluiden alueeksi selkeyttää alueen luonnetta ja siten parantaa alueen toimijoiden toimintaedellytyksiä. Kaupallisten palveluiden tarjonnan parantuminen parantaa Rauman vetovoimaisuutta asuinpaikkakuntana ja siten välillisesti helpottaa seudun yritysten työvoimanhankintaa.	+

7. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Asemakaava koskee useita yksityisiä liikkeenharjoittajia, joiden korjaus-, muutos-, ja lisärakentamistarpeet vaihtelevat yrityksen kehitysnäkymistä riippuen. Kaavamuutos aiheuttaa erinäisten tonttien ja yleisten alueiden muutosten osalta kiinteistönmuodostustoimenpiteitä sekä maanvuokrasopimuksien muutostarpeita. Kaava mahdollistaa myös kaupungin omistamilla tonteilla lisärakentamisen tai uudisrakentamisen, mm. Lokaritien ja Metallitien kulmaukseen sekä Muottikadun loppupäähän.

Kaavassa muodostuvan uuden Muottikadun rakentamista ei ole vielä budjetoitu, joten myös sen rakentamisaikataulu ei vielä ole selvillä. Myöskään valtateiden 8 ja 12 eritasoristeyksen parannustoimenpiteiden aloitusajankohtaa ei vielä tiedetä. Asemakaavaan liittyvässä havainnepiirroksessa on havainnollistettu, miten kaavan mahdollistama lisärakentaminen voi esimerkiksi toteutua ja miten tarvittavat pysäköintipaikat ovat toteutettavissa. Kaava-alueen tonteilla on noudatettava kaavan liitteenä olevia rakentamistapaohjeita.

Kaavatyöhön ovat osallistuneet kaavavalmistelijä Jussi Helminen, ja kaavoitusarkkitehti Jouni Mäkinen.

Raumalla 28.5.2025

Rauman kaupungin tekninen toimiala / kaavoitus

Jouni Mäkinen
kaavoitusarkkitehti

Juha Eskolin
kaavoitusjohtaja

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Rauma	Täyttämispvm	29.11.2024
Kaavan nimi	KAIRAKATU-METALLITIE		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	3.11.2022
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	01-096
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	63,1638	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	4,4711
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	58,6927

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	63,1638	100,00	126146	0,20	4,4711	-38847
A yhteensä					-4,1039	-20520
P yhteensä					-1,0039	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	23,9826	38,0	95154	0,40	20,2663	90835
T yhteensä	3,4278	5,4	16557	0,48	-15,1846	-123597
V yhteensä					-2,3654	
R yhteensä						
L yhteensä	22,1904	35,1	45	0,00	-2,7558	45
E yhteensä	13,5630	21,5	14390	0,11	9,6184	14390
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

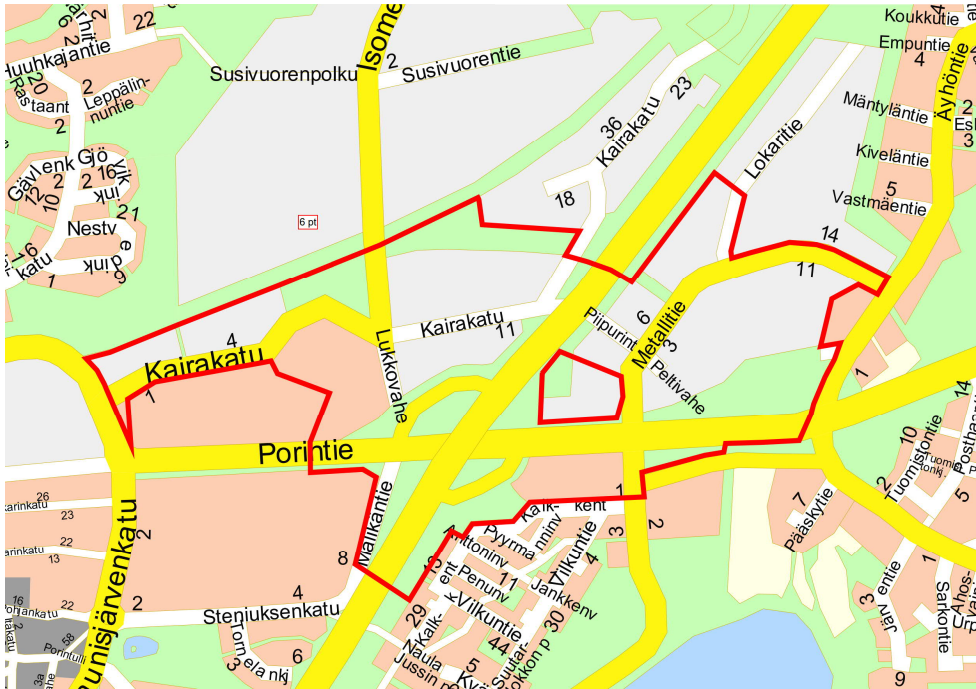
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	63,1638	100,00	126146	0,20	4,4711	-38847
A yhteensä					-4,1039	-20520
AL31					-0,6186	-3093
AL17					-3,4853	-17427
P yhteensä					-1,0039	
PIS					-0,6517	
PI					-0,3522	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	23,9826	38,0	95154	0,40	20,2663	90835
KM/tiva5	2,4046	10,0	9618	0,40	2,4046	9618
KM/tiva4	4,5370	18,9	19241	0,42	4,5370	19242
K/tiva1	14,9410	62,3	57245	0,38	14,9410	57245
K1	1,3117	5,5	4320	0,33	1,3117	4320
KL2					-2,4046	
KTY	0,7883	3,3	4730	0,60	-0,5234	410
T yhteensä	3,4278	5,4	16557	0,48	-15,1846	-123597
TKL2					-5,7180	-34308
TYK-3					-2,5870	-15522
TTV10					-6,6114	-66114
TTV16					-1,3994	-8397
TY1	3,4278	100,0	16557	0,48	3,4278	16557
T					-2,2966	-15813
V yhteensä					-2,3654	
VP1					-0,2097	
VL					-1,6830	
VP					-0,4727	
R yhteensä						
L yhteensä	22,1904	35,1	45	0,00	-2,7558	45
Kadut	6,3504	28,6	45	0,00	0,3621	45
LP					-0,7391	
LR	0,0635	0,3			-2,7577	
LT	15,7765	71,1			0,3789	

E yhteensä	13,5630	21,5	14390	0,11	9,6184	14390
ET2	1,8076	13,3	1800	0,10	1,8076	1800
EV	8,2281	60,7			7,4707	
EMT	0,0350	0,3	60	0,17	0,0350	60
ET	0,0083	0,1	30	0,36	0,0083	30
EN1	3,4840	25,7	12500	0,36	3,4839	12500
EN					-3,1871	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rauman kaupunki / kaavoitus

Asemakaava ja asemakaavamuutos Kairakatu - Metallitie AK 01-096

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Suunnittelualue on rajattu punaisella kartalle. Alueen keskellä oleva tontti 13-1301-5 ja viereinen EV-alue on rajattu suunnittelualueen ulkopuolelle. Suunnittelualueen rajausta on tarkistettu 10.12.2024.

Aloite

Alueen yrittäjillä on ollut halukkuutta asemakaavan muutokseen. Asemakaava on mukana Rauman kaupungin vuoden 2022 kaavoitusohjelmassa.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijoittuu valtatie 8 molemmille puolille valtateiden 8 ja 12 risteysalueelle ja sen läheisyyteen, käsittäen pääosin Kairakadun ja Metallitien ympäristön. Alueen maanomistajia ovat Rauman kaupunki ja useat yksityiset maanomistajat.

Suunnittelualue on määritelty uudelleen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkistuksen yhteydessä ja se on laajuudeltaan noin 63 hehtaaria.

Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Alue on maakuntakaavassa osoitettu pääosin työpaikka-alueeksi (TP). Fere Centerin ja Tokmannin alue on osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden alueeksi (KM1). Lisäksi suunnittelualue on tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeellä. Merkinnällä osoitetaan kaupallisia vyöhykkeitä, joilla on tai jonne voi sijoittua tilaa vaativan erikoistavara-kaupan seudullisesti merkittäviä yksiköitä tai kaupan yksiköitä, jotka eivät muutoin sovellu keskustatoimintojen alueelle. Vyöhykkeillä kehitetään kauppaa, jonka tyypillinen asiointitiheys on vähäinen. Sekä valtatie 8 että valtatie 12 on suunnittelualueella osoitettu kaksiajorataiseksi parannettavaksi päätieksi (vt).

Lisäksi suunnittelualue sijaitsee mm. vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeellä (sv-1). Alueen läpi kulkee voimalinjoja (z).

Yleiskaava

Rauman yleiskaavassa 2030 ns. Tokmannin tontti on merkitty kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Suuryksikkö ei saa olla päivittäistavara-kauppa (KM4). Rauman Energia Oy:n tontti Kairakadun pohjoispuolella on teollisuus- ja varastoaluetta (T). Muilta osin suunnittelualue on kaupallisten palvelujen aluetta, jolle saa sijoittaa paljon

tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköitä (KMti). Merkittävien kaupallisten hankkeiden kohdalla on kaupalliset vaikutukset tutkittava ja arvioitava tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Yleiskaavassa on osoitettu mm. alueella risteävät valtatie (VT 8 merkittävästi parannettavana tieosuutena), eritasoliittymä, pohjoisessa suunnittelu- aluetta sivuava rata, sähkölinjat sekä historiallinen Rantatien tielinja.

Osayleiskaava

Alueella on voimassa keskustan osayleiskaavan laajennus ja muutos (YK002042, hyväksytty 2.8.2015) ja vähäisin osin keskustan osayleiskaava (YK002033, hyväksytty 25.8.2003). Osayleiskaavassa on määritelty kaupallisten palveluiden alueet (KM2, KMtiva, KMtiva1), palvelujen ja hallinnon alue (P2), yleisen tien alueet (LT) ja suojaviheralueet (EV). Aluevarausmerkinnöissä on mm. määritelty tarkemmin minkälaisia kaupallisia palveluita alueelle voidaan sijoittaa. Lisäksi kaava- aluetta koskevat yleismääräykset, joissa on asetettu mm. hulevesien käsittelyä sekä maisema- ja kaupunkikuva koskevia tavoitteita.

Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- 131, hyväksytty 8.10.1970
- 135, hyväksytty 22.3.1977
- 152, hyväksytty 30.3.1987
- 174, hyväksytty 30.8.2004
- 509, hyväksytty 13.7.1962
- 918, hyväksytty 7.1.1997
- 1103, hyväksytty 15.10.1976
- 1104, hyväksytty 22.9.1986
- 1105, hyväksytty 29.12.1988
- 1108, hyväksytty 16.1.1997
- 1301, hyväksytty 22.3.1977
- 1302, hyväksytty 29.11.1982
- 1304, hyväksytty 7.12.1989
- 13-007, hyväksytty 24.9.2007
- 01-091, hyväksytty 24.9.2007

Suunnittelualue on osoitettu pääasiassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi tai autohuolto- ja korjaamotarkoituksiin. Alueella on myös mm. liikerakennusten korttelialueeksi ja energiahuoltoon osoitettuja alueita. Lisäksi asemakaavalla on osoitettu mm. liikenne- ja puistoalueet.

Kaavan tavoitteet

Tavoitteena on alueen kehittäminen osayleiskaavan linjausten mukaisesti paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan alueeksi.

Lisäksi tavoitteena on:

- Liiketilojen mitoituksen, laadun ohjaaminen suhteessa kaupan tilojen kokonaisuuteen Raumalla.
- Alueen eri toimintojen yhteensovitus
- Hulevesien viivytystä ja johtamista koskevien tavoitteiden huomioon ottaminen mm. kaavamääräyksissä.
- Valtatie 8:n ja eritasoliittymän parannustoimenpiteiden mahdollistaminen.
- Valtatie 12 ympäristön kaupunkimaisen ilmeen tukeminen.
- Kairakatu – Piipurintie - Metallitien identiteetin vahvistaminen ja katumaiseman parantaminen kaavaratkaisun keinoin.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti mm. yhdyskuntarakenteeseen, luontoon, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, liikenteeseen sekä talouteen.

Tehdyt selvitykset:

- Kaupalliset selvitykset, Santasalo 2012, WSP 2014 ja 2022
- Hulevesisuunnitelma, FCG 2016
- Maisemaselvitys, WSP 2012
- Luontoselvitys, Ahlman konsultointi & suunnittelu 2012
- Selvitys maa-alueen mahdollisesta pilaantuneisuudesta Metallitie 5a, Pöyry 2008
- Liikennemeluselvitys, Sitowise 2024
- Lausunto tärinä- ja runkomeluolosuhteista, Sitowise 2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman täydentäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarpeen mukaan täydentää. Toivomukset suunnitelmaan tehtävistä muutoksista esitetään kaavoitukselle PL 41, 26101 Rauma tai sähköpostiosoitteeseen kaavoitus@rauma.fi. Toivomukset on selkeintä esittää kirjallisesti. Mitä varhaisemmassa vaiheessa esitykset tehdään, sitä helpompi ne on ottaa huomioon.

Mielipiteet ja muistutukset

Kaava-aineistoon voi tutustua nähtävilläoloaikoina kaavoituksen internetsivuilla ja palvelupiste Pyyrmanissa, Valtakatu 2.

Luonnos- ja ehdotusvaiheiden nähtävilläoloajat kuulutetaan erikseen. Mielipiteet ja muistutukset pyydetään esittämään kirjallisesti kaavoitusjaostolle nähtävillä olon aikana PL 41, 26101 Rauma tai sähköpostiosoitteeseen kaavoitus@rauma.fi.

Tieto kaavan hyväksymisestä

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL67§).

Yhteystiedot:

Rauman kaupunki Kaavoitus,
PL 41
26101 Rauma
kaavoitus@rauma.fi

Kaavoitusarkkitehti Jouni Mäkinen
puh. 044 793 3665
kaavoitus@rauma.fi

Kaavavalmistelijä Jussi Helminen
puh 044 4036100
kaavoitus@rauma.fi

Kaavoitusjaosto:

Jari Laihonen, puheenjohtaja
Jyrki Soukainen, varapuheenjohtaja
Sari Pettersson, jäsen
Sari Seimelä, jäsen
Jasmin Määttä, jäsen

Tomi Suvanto, toimialajohtaja, esittelijä
Esko Poikela, kaupunginjohtaja
Juha Eskolin, kaavoitusjohtaja

Aikatauluarvio	Syksy 2022	2024	2025	2025
Vaiheet Tiedottaminen osallisille	Aloitus	Luonnos nähtävillä 30 päivää	Ehdotus nähtävillä 30 päivää	Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa
Kaupunkilaiset ja muut kiinnostuneet	Vireilletulokuulutus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Alueen maanomistajat	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaava-alueeseen rajoittuvien tonttien maanomistajat	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Tekninen toimiala: toimialajohtaja, maankäytönsinööri, tilapalvelujohtaja, kunnallistekniikan johtaja, suunnittelupäällikkö, viheraluepäällikkö, rakennustarkastaja, ympäristönsuojelupäällikkö Sivistystoimiala: toimialajohtaja Sosiaali- ja terveystoimiala: toimialajohtaja Kaupunkikehitysjohtaja Rauman Vesi	OAS tiedoksi ja kommentteja varten	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Satakunnan pelastuslaitos Tukes	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Kuulutus
Sivistysvaliokunta Tekninen valiokunta Ympäristö- ja lupalautakunta	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Kuulutus
Terveystoimialan viranomaiset	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	
Satakunnan Museo Museovirasto Väylävirasto	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Kuulutus
Satakuntaliitto Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY	OAS tiedoksi	Lausunto	Lausunto	Tiedoksi
Rauman Energia Oy DNA Oy	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Tiedoksi
Rauman Ikäihmisten neuvosto Rauman Nuorisovaltuusto. Rauman Vammaisneuvosto	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Lehdistö	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaupunkilaisen vaikutusmahdollisuudet	Mielipide OAS:sta Ehdotuksia kaavaa varten	Kirjallinen mielipide luonnoksesta	Kirjallinen muistutus ehdotuksesta	

OAS = Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

28.5.2025

KAIRAKATU - METALLITIE ASEMAKAAVA ASEMAKAAVAN MUUTOS (AK 01-096)
MIELIPITEET, MUISTUTUKSET, LAUSUNNOT JA VASTINEET NIIHIN

Sisälllys

1.	Aloitusvaihe	1
1.1	Aloitusvaiheen nähtävilläolo	1
1.2	Tiivistelmä aloitusvaiheen mielipiteistä ja kaavoittajan vastineet	2
1.3	Tiivistelmä aloitusvaiheen lausunnosta	3
2.	Luonnosvaihe	4
2.1	Luonnosvaiheen nähtävilläolo	4
2.2	Tiivistelmä luonnosvaiheen mielipiteistä ja kaavoittajan vastineet	5
2.3	Tiivistelmä luonnosvaiheen lausunnoista ja kaavoittajan vastineet.....	7
3.	Ehdotusvaihe.....	16
3.1	Ehdotusvaiheen nähtävilläolo.....	16
3.2	Tiivistelmä ehdotusvaiheen muistutuksista ja kaavoittajan vastineet	16
3.3	Tiivistelmä ehdotusvaiheen lausunnoista ja kaavoittajan vastineet.....	16

1. Aloitusvaihe

1.1 Aloitusvaiheen nähtävilläolo

Suunnittelualue on määritelty uudelleen 10.10.2022 päivätyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkistuksessa. Kaavahankkeen voidaan katsoa käynnistyneen uudelleen tässä yhteydessä. Kaavatyö on kaavoitusohjelman mukainen hanke.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkistus lähetettiin kaava-alueen ja siihen rajoittuvien tonttien maanomistajille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkistuksesta saatiin kaksi kirjallista mielipidettä Satakunnan Osuuskaupalta ja Osuuskauppa Keulalta. Varsinais-

Suomen ELY-keskus esitti kommentissaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen viranomaisneuvottelun järjestämistä.

Seuraavana on referoitu aloitusvaiheessa saatuja mielipiteitä ja annettu niihin kaavoittavan vastineet.

1.2 Tiivistelmä aloitusvaiheen mielipiteistä ja kaavoittajan vastineet

Osuuskauppa Keula

Kairakatu-Metallitien kaavamuutos koskee myös omistamaamme kiinteistöä Äyhönjärventie 1. Kiinteistö on yksi suurimmista Osuuskauppa Keulan omistuksista ja sen kaavoitus on siksi erittäin merkittävä asia Osk Keulalle. Toivomme, että saisimme tietoa kaavoituksen etenemisestä jo ennen kuin kaavaluonnos tulee nähtäville.

Kaavoittajan vastine

Kaavoituksen ja Osuuskauppa Keulan välinen neuvottelu Äyhönjärventien kiinteistöä koskien järjestettiin 13.6.-23. Keulan tavoitteita on voitu huomioida asemakaavan valmistelussa.

Satakunnan Osuuskauppa

Satakunnan osuuskaupalla on halukkuutta lähteä muuttamaan kiinteistön 684-1-116-6 kaavaa vastaamaan nykyistä ja tulevia liiketoiminnan tarpeita. Seuraava kaavamerkintä voisi olla sopiva kiinteistölle: Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan tiloja, toimistotiloja, moottoriajoneuvojen korjaamistoimintaa palvelevia rakennuksia sekä polttoaineen jakeluaseman. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä.

Lisäksi tulevassa asemakaavassa ei tulisi rajoittaa kiinteistöjen 684-1-116-11 ja 684-1-116-6 välistä liikennettä.

Kaavoittajan vastine

Kaavoituksen ja Satakunnan Osuuskaupan välinen Teams-palaveri pidettiin 15.9.2023.

Asemakaavaluonnoksessa tontille 116-6 on käyttötarkoituksmerkinnäksi annettu K/tiva1, jonka mukaan alue on liike- ja toimitilarakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa paljon

tilaa vaativan erikoistavarakaupan ja palvelun tiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa, eikä keskustahakuista erikoistavarakauppaa. (Kaavamääräys mahdollistaa, että alueelle saa rakentaa myös mm. moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaamotiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja sekä tuotantoon liittyviä myymälätiloja. Myös mm. toimistotilat ja kirpputorit ovat mahdollisia.)

Asemakaava ei estä tonttien 116-6 ja 116-11 välistä liikennettä. Tästä kiinteistöjen omistajien on kuitenkin sovittava keskenään.

1.3 Tiivistelmä aloitusvaiheen lausunnosta

Varsinais-Suomen ELY-keskus

Varsinais-Suomen ELY-keskus esittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan lisättäväksi maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukaisen viranomaisneuvottelun.

Kaavoittajan vastine

Aloitusvaiheen viranomaispalaveri ELY-keskuksen ja Satakuntaliiton kanssa järjestettiin 1.12.2022. Tarvittaessa asemakaavan myöhemmissäkin vaiheissa voidaan järjestää viranomaispalavereita.

2. Luonnosvaihe

2.1 Luonnosvaiheen nähtävilläolo

Asemakaava- ja asemakaavamuutosluonnos sekä rakentamistapaohjeet (AK01-096) olivat nähtävillä 7.3. – 11.4.2024 Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa (Valtakatu 2 A) ja kaavoituksen nettisivuilla.

Asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotettiin lehtikuulutuksella ja kaava-alueen maanomistajille ja vuokralaisille lähetettiin tiedottava kirje. Kirjeessä kerrottiin myös mahdollisuudesta varata neuvotteluaika kaavoittajan kanssa esim. Teams-palaverina, kaupungintalolla tai tarvittaessa myös paikan päällä suunnittelualueella.

Kaavaluonnoksesta jätettiin kolme kirjallista mielipidettä, josta kaksi koskee samaa asiaa.

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

Luonnosvaiheessa saatiin yhteensä seitsemän lausuntoa seuraavilta tahoilta: Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, Satakunnan Museolta, Tukesilta, Rauman Energia Oy:ltä, tekniseltä valiokunnalta sekä ympäristö- ja lupalautakunnalta.

Rauman kaupungin terveydensuojeluviranomainen, DNA Oyj ja Satakunnan pelastuslaitos ilmoittivat, että niillä ei ole lausuttavaa Kairakatu-Metallitien asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta.

Seuraavana on referoitu luonnosvaiheessa saatuja mielipiteitä ja lausuntoja sekä annettu niihin kaavoittajan vastineet.

2.2 Tiivistelmä luonnosvaiheen mielipiteistä ja kaavoittajan vastineet

Mielipide 1,

Metallitien TY1- ja Peltivaheen uuden lounaiskulman K/tiva1-tonttien rakennuksien maksimikorkeudeksi tulisi sallia max. 6,5 m, jotta Äyhöntiellä lähinnä olevia AO-tontteja vasten ei rakentuisi nykyluonnoksen mahdollistavaa nelikerroksisen kerrostalon korkuista ”muuria” (kaavamääräys rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeudesta ”12,5”).

Maksimissaan 12,5-metriset rakennukset estävät käytännössä ilta-auringon pääsyn AO-tonteille kokonaan. AO-tonttien väliin jäävä suojaviheralue on pääosin kalliopohjaista avointa aluetta, johon ei saada puustolla näkösuojattua puskuria. Liian raskas ja massiivinen teollisuusrakentaminen näin lähelle omakotialuetta heikentää omakotiasujien asuinoloja, ja kiinteistöjen jälleenmyyntiarvoa. Muistutukseksi myös, että AO-tonttien vanhimmat rakennukset ovat lähes sata vuotta vanhoja, ja ovat olleet olemassa paljon ennen teollisuusalueen muodostumista.

Vastine

Mielipide on otettu huomioon merkitsemällä kaava-alueen itäisimmillä korttelialueilla rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeudeksi 7,5 metriä. Korkeusmerkintä on sopusoinnussa alueelle jo rakennettujen rakennusten korkeuksien kanssa ja mahdollistaa kaksikerroksisen rakentamisen, joka on käytännössä lähes välttämätöntä, jos hyödynnetään kokonaisuudessaan asemakaavan sallima rakennusoikeus. Alueella voimassa oleva asemakaava mahdollistaa 12,5 metriä korkean rakentamisen, joten nyt tehdyn muutoksen jälkeen julkisivun sallittu enimmäiskorkeus pienenee.

Mielipide 2, Kiukaisten Autopelti ja Hinaus Oy

Peltivaheen liikenne on tällä hetkellä vilkasta ja ajoittain ruuhkautunuttakin Peltivahe 4:n yrittäjien toimialojen luonteen takia. 4b:ssä toimii moottoriajoneuvojen korikorjaamo, joka tekee pääsääntöisesti vakuutusyhtiöiden korjauksia ja hinauksia. Omia liikennöiviä hinausautoja on 11 kpl.

Liikenne tiellä on viime aikoina lisäksi kasvanut voimakkaasti Lykky Kirppiksen aloitettua toimintansa pullonkaulassa Peltivahe 3:ssa. Havaintojemme mukaan Peltivaheen tien toisella puolella olevien pihojen Metallitie 3:n (Kamux Oy) ja Metallitie 5A:n (Vianor Oy) liikennöinti on selvästi rauhallisempaa.

Kiinteistön omistajana alueen liikennöintiä vuodesta 2004 asti seuranneena toivoisin, että Peltivaheen jatkamissuunnitelma toteutettaisiin mahdollisimman joustavan mallin kautta. Yrityksemme toiminnan kasvamisen myötä lisärakentaminen on suunnitteilla, jolloin liikennekin uusien valtakunnallisten sopimusten ansiosta tulee kasvamaan.

Tien pääasiallisina käyttäjinä näemme tämän asian niin, että Peltivaheen jatkaminen tulisi toteuttaa joko esitettyjen vaihtoehtojen A tai B muodossa, jotta välttyttäisiin liikenteen ruuhkautumiselta ajoneuvojen käydessä kääntymässä tien päähän suunnitellulla kääntöpaikalla. Neljäntenä vaihtoehtona näemme alkuperäisen esityksen mukaisen ajoyhteyden rakentamisen tonttien 13-1302- 11 ja 13-1302-3 väliselle alueelle, jolle on merkitty kulkuyhteys rasi-tetienä liikenteen helpottamiseksi.

Vastine

Mielipiteet 2 ja 3 on saatu samalta taholta ja ne koskevat samaa asiaa, Peltivaheen jatkamista. Vastine molempiin mielipiteisiin on annettu mielipiteen 3 yhteydessä.

Mielipide 3, Peltikeidas Oy

Kiinteistön 13-1302-4 omistajina haluamme tuoda esille omana ja kiinteistössä toimivien yritysten puolesta seuraavan mielipiteemme. Rakennuksessa toimivien yritysten toiminnan luonne edellyttää jatkuvan liikenteen sujuvaa kulkua sekä asiakasliikenteenä että tavarantoimittajien muodossa. Automaalaamossa maalataan paitsi henkilö- ja pakettiautoja myös raskasta liikennettä ja veneitä. Autopesulassa (Tmi Auto-Alanen) työn alla olevien ajoneuvojen käsittelyjen nopeuden vuoksi liikenne on runsasta. Hydraulikka-alan toimijan (Teho-hydro Oy) työ edellyttää isojakin tavarantoimituksia ja he ovat myös ilmaisseet kielteisen suhtautumisensa kääntöpaikan muodostumiselle koska se lisäisi edestakaista liikennettä muutoinkin jo vilkkaalla tiellä.

Tien pääasiallisina käyttäjinä näemme tämän asian niin, että Peltivaheen jatkaminen tulisi toteuttaa joko esitettyjen vaihtoehtojen A tai B muodossa, jotta välttyttäisiin liikenteen ruuhkautumiselta ajoneuvojen käydessä kääntymässä tien päähän suunnitellulla kääntöpaikalla. Neljäntenä vaihtoehtona näemme alkuperäisen esityksen mukaisen ajoyhteyden rakentamisen tonttien 13-1302- 11 ja 13-1302-3 väliselle alueelle, jolle on merkitty kulkuyhteys rasi-tetienä liikenteen helpottamiseksi.

Vastine

Asemakaavaa on ehdotusvaiheeseen siirryttäessä muutettu niin, että Peltivahe jää ennalleen ja sitä ei jatketa. Sen sijaan nyt on kaavoitettu kokonaan uusi katu (Muottikatu), joka mahdollistaa uuden kulkuyhteyden Peltikeidas Oy:n tontille. Uudesta katulinjauksesta on alustavasti keskusteltu alueen vuokralaisten ja maanomistajien kanssa.

2.3 Tiivistelmä luonnosvaiheen lausunnoista ja kaavoittajan vastineet

Varsinais-Suomen ELY-keskus

Yleistä

ELY-keskus näkee tarpeellisenä täydentää vaikutusten arviointeja mm. ilmastovaikutusten ja maisemavaikutusten sekä jäljempänä mainittujen vaikutusten osalta. Myös liikennemelu ja tärinä on syytä ottaa suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa huomioon, vaikka kaavaan ei olekaan suunnitteilla melulle erityisen herkkiä toimintoja.

Kauppa

Kaavahanke mahdollistaa toteutuessaan varsin huomattavan määrän uutta kaupan kerrosalaa. Osayleiskaavan mukaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksiköiden sijoittaminen suunnittelualueelle on mahdollista. Maakuntakaavan mukaan suunnittelualueelle voidaan sijoittaa myös tilaa vaativan erikoistavaran kaupan seudullisesti merkittäviä yksiköitä. Osayleiskaavassa ei kuitenkaan ole käsitelty kaupan mitoitusta, jolloin asemakaavan yhteydessä on syytä tarkastella laajemmin kaupan kerrosalan jakautumista eri alueilla Raumalla tasapainoisen kaupan palveluverkon kannalta. Vaikutusarvioinnissa tulee varmistaa kaupan saavutettavuuden ja liikenteellisten haittojen vähentämisen huomiointi riittävällä tavalla. Lisäksi on arvioitava vaikutukset, etenkin mahdolliset kielteiset vaikutukset, Vanhan Rauman palvelutarjonnalle. Näiltä osin vaikutusten arviointia on vielä syytä täydentää ja avata mitoituksen perusteluja lähemmin kaavaselostuksessa.

Luonnonsuojelu

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan luonnonsuojeluun liittyviä kaavamerkintöjä olisi hyvä vielä tarkistaa. Kuiva lehto (korttelialueella) sekä paahdekallio ja kilpikaarnapuuryhmä (EV-alueilla) voitaisiin esittää "luo"-merkinnällä ja ne olisi syytä säilyttää luonnontilaisina. LT-alueelle sijoittuva arvokas puuryhmä voitaisiin esittää omalla luo-merkinnän indeksillä ja

sen osalta säilyttämismääräys voisi olla lievempi ottaen huomioon alueen varsinaisen käyttötarkoituksen antamat mahdollisuudet.

ELY-keskus esittää myös, että kaavaselostuksessa avattaisiin lähemmin suojelukohteet esim. kuvakaappauksina kaavakartasta ja lisäksi varustettuina kohdekuvauksilla.

Hulevedet

Hulevedet on huomioitu hyvin kaavamerkinnoissä ja -määräyksissä eikä hydrologian osalta siten ole lausuttavaa.

Pilaantuneet maat

Suunnittelualueelle, Kairatien ja Metallitien varteen sijoittuu useita Maaperän tilan tietojärjestelmään merkittyjä kohteita, joiden maaperän mahdollista pilaantuneisuutta ei ole selvitetty tarkemmin. Vireillä olevan kaavoituksen yhteydessä ko. alueiden käyttöä ei olla muuttamassa herkemmäksi. Kaavan rakentamistapaohjeisiin on kirjattu, että ”Tontin rakentamisen tai maan kaivamisen yhteydessä mahdollisesti esiin tulevat, aistinvaraisesti arvioiden epäilyttävät maa-ainekset tulee tutkia tarkemmin. Tarvittaessa pilaantunut maaperä tulee toimittaa ympäristönsuojelulain mukaisen luvan saaneelle vastaanottajalle.” ELY-keskus katsoo, että ko. rakentamistapaohje on mahdollisesti pilaantuneiden maa-ainesten osalta riittävä, eikä ko. MATTI-kohteita ole tarve merkitä erikseen kaavakartalle.

Liikenne

Kaava-alue sijoittuu valtatie 8 molemmille puolille valtateiden 8 ja 12 risteysalueelle ja sen läheisyyteen.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu LT-alueelle ulottuen UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhyke (sv3) sekä alueen osina mahdollinen metsälain mukainen erityisen arvokas elinympäristö (sl3) ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo). Asemakaavan laadinnan yhteydessä ei ole kuitenkaan esitetty, miten edellä mainittu suojavyöhyke tai alueen osat ovat yhteensovittavissa tienpidon tarpeiden kanssa valtateillä 8 ja 12, jota varten tiealue, ja asemakaavassa LT-alueeksi osoitettu alue, on muodostettu.

ELY-keskus ei näe, että asemakaavassa olisi esitetty riittäviä perusteita ko. kaavamerkinnoille kaavaluonnoksessa esitettynä ratkaisuna.

Asemakaavaluonnoksessa osoitettuja liike- ja toimistorakennusten sekä toimitilarakennusten korttelialueita koskee valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992. Asemakaavan laadinnan tarkentuessa on hyvä varmistaa melusuojauksen tarpeellisuus ja tarpeen mukaan osoittaa korttelialueille määräys ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävydestä.

Tienpitäjä ei vastaa melusuojauksen toteuttamisesta olemassa olevan maantien melualueelle syntyvän maankäytön osalta.

Korttelialueille on kaavaluonnoksessa annettu hulevesien viivytyksvelvoite uudisrakentamista koskien, jonka myös ELY-keskus näkee välttämättömänä hulevesien hallinnan kannalta, ja toteaa, että tienpitäjänä se suhtautuu kriittisesti suunnittelualan hulevesien johtamiseen maantien sivuosiin.

ELY-keskus näkisi hyvänä, että kaavahankkeesta pidettäisiin työneuvottelu esim. ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

Kaavoittajan vastine

ELY-keskuksen lausunnosta johtuen on kaava-alueelle teetetty meluselvitys ja pyydetty asiantuntijalausunto tärinä- ja runkomeluolosuhteista. Tehdyt selvitykset on liitetty asemakaavan valmisteluaineistoon. Meluselvitys osoitti, kuten jo kaavaluonnoksessa oletettiin, ettei, melua koskeville kaavamääräyksille ole perusteita.

ELY-keskuksen kanssa on pidetty epävirallinen neuvonpito 21.11.2024, jossa käsiteltiin erityisesti, miten luontoarvoalueet tulee merkitä kaavakartalla. Kaava-alueen kaikille luontokohteille on nyt annettu luo2-merkintä, jonka mukaan alue on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Mahdollisuuksien mukaan alue tulee säilyttää luonnontilaisena. Selostukseen on myös lisätty ote kaavakartasta, johon on merkitty kaava-alueella olevien luontoarvokohteiden sijainti.

Asemakaavan selostusta on täydennetty ilmasto- ja maisemavaikutusten osalta, kuten ELY-keskus on lausunnossaan toivonut. Ilmastovaikutusten arviointi on nyt kirjoitettu oman otsikon alle. Maisemavaikutukset, kaupunkikuvalliset vaikutukset ja vaikutukset kulttuuriperintöön liittyvät tiiviisti toisiinsa ja ne on syytä lukea ja ymmärtää yhtenä kokonaisuutena.

Asemakaavan valmistelu perustuu kaupan mitoituksen ja sijoituksen osalta maakuntakaavan mitoitusraamiin, Rauman kauppa ja palvelut selvitykseen (2022 WSP) ja asiantuntijalausuntoon Äyhön S-Marketin päivittäistavarakaupan laajennuksesta (Santasalo 2023). Asemakaavaselostuksen vaikutustenarviointia on täydennetty ja lisätty oma osio kaupallisia vaikutuksia koskien.

UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhyke (sv3) ei ole Rauman kaavoituksen määriteltävissä, vaan kyseessä on Unescon alainen maailmanperintökohteeseen liittyvä kansainvälinen sopimus, johon Suomi on sitoutunut. Kaavoituksen näkemyksen mukaan valtatieleelle ulottuva suojavyöhyke ei kuitenkaan estä risteysalueelle suunniteltuja parannustoimenpiteitä.

Kairakatu – Metallitien asemakaavahanketta koskien on viranomaisneuvottelua varten varattu kalenteriaika 16.1.2025.

Satakuntaliitto

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

Satakuntaliitto kiittää Rauman kaupunkia lausuntopyynnöstä koskien Kairakatu-Metallitien asemakaavamuutoksen luonnosta ja toteaa, että alueella voimassa olevat oikeusvaikutteiset osayleiskaavat ohjaavat ensisijaisesti asemakaavan suunnittelua.

Asemakaavamuutoksen ratkaisu on pääosin alueella voimassa olevien osayleiskaavojen ja Satakunnan maakuntakaavojen tavoitteiden mukaisia.

Satakuntaliitto pitää hyvänä, että asemakaavamuutoksessa on pyritty tarkastelemaan kokonaisvaltaisella otteella Rauman tärkeän sisään tulokohdan risteysaluetta ja Kairakadun-Metallitien suurmyymäläalueen kehittämistä. Asemakaavatyössä on selkeästi tuotu esille Rauman kauppa ja palvelut 2022 -selvityksessä esitetyt Kairakadun-Metallitien aluetta koskevat kehitysnäkymät ja osa-alueittain hahmotetut kehittämistavoitteet.

Asemakaavamuutosta varten laaditut rakentamistapaohjeet tukevat kaavahankkeen alueen kaupunkikuvallista ilmettä ja toiminnallisen identiteetin jäsentymistä tukevia kehittämistavoitteita. Asemakaavan selostuksessa on oman otsikon alla (2.1.1) esitelty asemakaavamuutoksen maakuntakaavasta johdetut tavoitteet. Satakuntaliitto esittää lisättäväksi selostukseen tarkastelun, jossa käsitellään asemakaavamuutoksen mukaisen maankäyttöratkaisun suhdetta Satakunnan voimassa olevien maakuntakaavojen tavoitteisiin kiinnittäen erityistä huomiota Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaupan teemaa koskeviin kaavamerkintöihin ja suunnittelumääräyksiin ja koko maakuntakaava-aluetta koskeviin yleisiin suunnittelumääräyksiin. 2 kaupan teemaa koskeviin suunnittelumääräyksiin. Selostuksessa tulee vielä tarkentaa kaupan mitoitusta koskevia tietoja ja vaikutusten arviointia.

Kaavoittajan vastine

Asemakaavoituksen näkemyksen mukaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ratkaisut ovat Satakunnan maakuntakaavojen tavoitteiden mukaisia. Asemakaavan selostukseen on lisätty otsikko ”5.6 Kaavan suhde Satakunnan maakuntakaavojen tavoitteisiin”, jonka alla on tarkasteltu, miten kaava vastaa maakuntakaavojen sisältöön.

Satakunnan Museo

Kaavahankkeen yhteydessä on laadittu useita selvityksiä. Maisemaselvityksessä (WSP 2012) kuvataan kaava-alueen rakentuneen entisille pelloille. Vielä vuoden 1962 peruskartassa alue on valtateiden halkaisemaa peltoa asumattomine saarekkeineen. Ilmakuvassa vuodelta 1950 saarekkeilla voi kuitenkin vielä havaita useita taloja piharakennuksineen. Muinaisjäänösrekisterin tietojen mukaan suunnittelualueella sijaitsee yksi kulttuuriperintökohteeksi arvotettu kohde, Kairakadun historialliset kivirakenteet, todennäköisesti vanha talonpaikka ja pihapiiri (muinaisjäänösrekisterissä tunnuksella 1000023464). Kulttuuriperintökohteeksi on kuvailtu kaavaselostuksessa. Vaikka kohde ei ole muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös, sen säilyttäminen on suotavaa. Kaavakartalle kohdetta ei ole erikseen merkitty, mutta se sijaitsee rakennettavaksi osoitetun alueen ulkopuolella s13 -osa-aluemerkinnän alueella, jossa sijaitsee mahdollinen metsälain mukainen erityisen arvokas elinympäristö. Määräyksen mukaan aluetta tulee hoitaa niin, että sen ominaispiirteet säilyvät. Museon näkemyksen mukaan merkintätapa on hyvä ja suojelee myös historialliset jäänteet alueen aikaisemmasta maankäytöstä. Kulttuuriperintökohteen muinaisjäänösrekisterin tunnistetiedot tulee vielä täydentää kaavaselostukseen.

Kaavoittajan vastine

Asemakaavaselistusta on täydennetty lisäämällä siihen kuvaote Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta, jossa näkyy kaava-alueella oleva kulttuuriperintökohde ja sen tunnistetiedot.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

Kaavamuutosalue sijaitsee lähellä Tukesin valvonnassa olevaa laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavaa kohdetta: Oras Oy, Isometsäntie 2, toimintaperiaateasiakirjalaitos, konsultointivyoähyke 1,0 km. Asemakaavaluonnoksessa olevien lähimpien erikoistavarakaupan (suur)yksiköiden etäisyydet tuotantolaitoksen tontin rajasta ovat n. 40, 75 ja 135 m. Alueella on jo osin ennestään kaupallisia toimintoja. Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella tuotantolaitoksella nykyisin mahdollisten kemikaalionnettomuuksien vaikutusalueet eivät ulotu kaavoitettavalle alueelle. Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutokselle ei ole käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella estettä.

Tukes kuitenkin muistuttaa, että asemakaavoituksen myötä Oras Oy:n tuotantolaitoksen tontin läheisyydessä olevien kaupallisten toimintojen määrä voi kasvaa. Laitosalueen läheisyyteen sijoittuvat herkäät kohteet tai kasvaneet väkimäärät voivat asettaa rajoituksia mahdollisille tulevaisuuden suunnitelmille liittyen vaarallisten kemikaalien käsittely- tai varastointitoiminnan laajentumiseen laitoksella. Tukes suosittelee keskustelemaan Oras Oy:n kanssa laitoksen mahdollisista laajenemissuunnitelmista vaarallisten kemikaalien käsittelyyn ja varastointiin liittyen.

Kaavoittajan vastine

Tukesin suosituksen mukaisesti kaavoitus ja yrityspalvelut on käynyt mm. asemakaavan sisältöä selventävän keskustelun (Teams-palaveri 20.11.2024) Oras Oy:n kanssa. Keskustelussa ei noussut esiin seikkoja, jotka estäisivät asemakaavatyön eteenpäin viennin.

Rauman Energia Oy

Rauman Energia on lausunnossaan toivonut Kairakatu 4 tontin mukaan ottamista kaavamuutokseen. Lausunnon karttaliitteessä on osoitettu alue, jota haluttaisiin käyttää energiantuotantoon, esim. sähkökattila ja akkuvarasto alueeksi.

Kaavoittajan vastine

Asemakaavan muutosaluetta on laajennettu Rauman Energian toivomalla tavalla ja Energian tonttia on laajennettu itään, mahdollistaen esim. sähkökattilan sijoittaminen alueelle. Tontin laajentamisesta ja uuden toiminnon sijoittamisesta alueelle on myös neuvoteltu Väyläviraston ja Satavakka Oy:n kanssa.

Ympäristö- ja lupalautakunta

Arvioidut ympäristöhaitat

Alueella on ollut toimintoja, joista on voinut aiheutua maaperän pilaantumista. Alueella ei kuitenkaan ole ollut laaja-alaisesti erityistä syytä selvittää maaperän pilaantuneisuutta, koska maankäyttö alueella ei ole merkittävästi muuttunut eikä mahdollisesta pilaantuneisuudesta ole aiheutunut haittaa ympäristölle tai terveydelle. Maa-alueen mahdollista pilaantuneisuutta on selvitetty, mutta alueelta ei ilmennyt ylemmän ohjearvon ylittäviä raskasmetallipitoisuuksia eikä alemman ohjearvon ylitykset estä alueen käyttämistä asemakaavan osoittamaan tarkoitukseen.

Liikennemelulähteitä ovat Valtatiet 8 ja 12 sekä Rauman rata. Kaavatyötä varten ei ole laadittu erillistä meluselvitystä, koska alueelle ei ole suunniteltu asumista tai muita liikennemelulle herkkiä kohteita. Valtatien 8 parantaminen välillä Rauma-Eurajoki hankkeen yhteydessä on selvitetty valtatie 8 aiheuttamaa liikennemelua.

Alueelle laaditaan rakentamistapaohjeet. Rakentamistapaohjeet yhdessä kaavamääräysten kanssa tähtäävät alueen hulevesien muodostumisen minimointiin ja valunnan viivyttämiseen ehkäisten siten hulevesistä johtuvaa haittaa. Hulevesiverkoston heikko välityskapasiteetti aiheuttaa runsassateisina aikoina alueella padotusta ja tulvimista, tästä johtuen kaavassa edellytetään hulevesien käsittelyyn kiinnitettävän huomiota.

Kaava-alueen päävaluma-alueen vedet purkavat Raumanjokeen.

Rakennustarkastaja Timo Heinilä 29.2.2024:

Rakennusvalvonnalla ei ole lausuttavaa asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta.

Päätösehdotus

Ympäristönsuojelupäällikkö Tuija Kailaste 27.3.2024:

Rauman kaupungin ympäristö- ja lupalautakunta toteaa lausuntonaan, että Kairakatu- Metallitie aluetta koskevassa asemakaavamuutoksessa on tunnistettu ja huomioitu alueen erityispiirteet ja ympäristöön aiheutuva haitta. Kaavamääräyksiä ja rakentamistapaohjeita laadittaessa on huomioitava alueen mahdollinen pilaantuneisuus sekä hulevesien riittävä hallinta tulevaisuudessa, alueella toteutettavien rakennus- ja kaivutöiden vuoksi.

Päätös

Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Kaavoittajan vastine

Ympäristönsuojelupäällikkö on lausunnon esittelytekstissä hyvin tuonut esiin alueen ympäristöhaittoja ja sitä, miten niihin on kaavaluonnoksessa varauduttu. Kaavan rakentamistapaohjeisiin kirjattu määräys mahdollisesti pilaantuneiden maiden tarkkailusta rakentamisen tai maan kaivamisen yhteydessä on laadittu yhdessä ympäristövalvonnan kanssa. Luonnosvaiheen jälkeen kaava-alueelle on tehty ELY-keskuksen kehotuksesta meluselvitys, joka osoittaa, että erityisiä melunsuojaustoimenpiteitä alueella ei tarvitse edellyttää.

Tekninen valiokunta

Aluepalvelut

Suunnittelupäällikkö Pajuoja Riikka 12.11.2024:

Asemakaavaehdotuksessa on tehty tilavaraukset, jotka mahdollistavat Valtatien 8 ja Rauma pohjoisen eritasoliittymän parannustoimenpiteet. Lisäksi asemakaavassa on osoitettu uusia katuja: Mälikäntie sekä Peltivaheen jatke. Yleisen liikenteen johtaminen Mälikäntielle vaatii neuvotteluja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa mm. liittyen valtatie opasteisiin sekä valo-ohjatun liittymän uudelleen ohjelmointiin.

Peltivaheen jatke avaa mahdollisuuden kaupungin omistuksessa olevaan maan kaavoittamisen K/Tiva -tontiksi. Toisaalta Peltivaheen jatko on kapea ja alueen toimijoiden kanssa on käyty neuvotteluja toimivamman reitin hakemiseksi. Neuvotteluissa on haettu paikkaa uudelle kadulle suoraan Metallitieltä kaupungin omistamalle maalle.

Kiinteistö- ja mittausstoimi

Maankäyttöinsinööri Asikainen Ari-Pekka 12.11.2024:

Kaavamuutos aiheuttaa erinäisten tonttien ja yleisten alueiden muutosten osalta kiinteistönmuodostustoimenpiteitä sekä maanvuokrasopimuksien muutostarpeita. Kaava mahdollistaa myös muutaman kaupungin omistaman tontin osalta alueelta kaivattuja lisäyrittäjäkentämismahdollisuuksia, mm. Lokaritien/Metallitien kulmaukseen sekä Peltivaheen loppupäähän.

Tilapalvelut

Tilapalvelujohtaja Kumpula Olli-Pekka 20.3.2024:

Mälikäntien merkitsemistä katualueeksi sekä ajoneuvoliittymän mahdollisuutta yleisen tien alueelta Mälikäntielle pidetään hyvänä ja välttämätöntä käytäntöä palvelevana asiana. Tehostetun palveluasumisen yksikköjen osoitteen ja perille löytämisen kanssa on koettu haasteita, joihin asemakaavamuutos esittää ratkaisua osoittamalla Mälikäntie maastossa olevalle sijainnille sekä ajoyhteys Mälikäntieltä tehostettua palveluasumista tarjoaville kiinteistöille. Steniuksenkadun varrella olevalle terveydenhuolto-oppilaitokselle toivotaan kulkumahdollisuutta kaavassa osoitetun Mälikäntien kautta Huittisiin johtavalle valtatielle olemassa olevan Steniuksenkadun kulkuyhteyden lisäksi.

Päätösehdotus Vs. toimialajohtaja Hyvärinen Atte 14.11.2024:

Tekninen valiokunta päättää saattaa kaavoittajan tietoon yllä mainitut palvelualueiden lausunnot.

Kaavoittajan vastine

Asemakaavan valmistelussa on tehty tiivistä yhteistyötä Kiinteistö- ja mittausstoimen ja Aluepalveluiden kanssa. Esimerkiksi Muottikadun linjaus on edellyttänyt useita neuvotteluita maanomistajien ja vuokralaisten kanssa, Kiinteistö- ja mittausstoimi ja Aluepalvelut ovat osallistuneet näihin neuvotteluihin.

Tilapalveluiden esittämä toive kulkumahdollisuudesta Mälikäntien kautta Huittisiin johtavalle valtatielle on kaupungin edun mukaista. Tämä kuitenkin edellyttää neuvotteluja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa, kuten Aluepalveluiden suunnittelupäällikkö toteaa.

3. Ehdotusvaihe

3.1 Ehdotusvaiheen nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus ja rakentamistapaohjeet (AK01-096) olivat nähtävillä 16.1.– 20.2.2025 Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa (Valtakatu 2 A) ja kaavoituksen nettisivuilla.

Asemakaavaehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, Satakunnan Museolta, Väylävirastolta, Satavakka Oy:ltä.

ELY-keskus, Satakuntaliitto ja Satakunnan Museo antoivat lausunnot asemakaavaehdotuksesta. Muita lausuntoja ei saatu.

3.2 Tiivistelmä ehdotusvaiheen muistutuksista ja kaavoittajan vastineet

Muistutuksia ei asemakaavaehdotuksesta saatu.

3.3 Tiivistelmä ehdotusvaiheen lausunnoista ja kaavoittajan vastineet

Varsinais-Suomen ELY-keskus

Luonnonsuojelu

Kaavakarttaan merkityt luontokohteet (luo2), yhteensä 4 kpl, näkyvät kaavakartassa edelleen heikohkosti, ja jäävät helposti huomaamatta. Asiaan kiinnitettiin huomiota jo työpalaverissa ja ehdotettiin, että kohteet voisi kaavakarttaan esimerkiksi rasteroida tai merkitä jollain erottuvalla värillä, minkä ehdotuksen ELY-keskus toistaa.

Luo-kohteen kaavamääräys on nyt asianmukainen. Kaavaselostuksessa sivulla 50 luontokohteiden sijainti on löydettävissä. Kukin kohde on nimetty ja hyvin lyhyesti luonnehdittu. Kaavamääräyksessä kaikkiin kohteisiin on käytetty samaa määräystä: Mahdollisuuksien mukaan alue tulee säilyttää luonnontilaisena. Määräystä voisi myös käyttää selostuksessa kuvamaan kaikkia kohteita. Sivulla 55 luontokohteiden määräys on kirjattu kuten kaavakartalla.

Ilmastokestävyys

ELY-keskus katsoo, että kaavassa on osin jo tunnistettu ja arvioitu kaavan ilmastovaikutuksia. Arvioinnissa on tunnistettu sijainnin hyödyt jo rakennetussa rakenteessa. Myös hulevesien hallinta on kaavamääräyksissä huomioitu. Arvioinnissa ei kuitenkaan ole vielä tunnistettu hiilinielun ja hiilivaraston negatiivista muutosta, eikä rakentamisen päästöjä ole tuotu esille. Vaikutusten arvioinnissa on tarpeen laadullisesti arvioida maankäytön muutosten vaikutukset maaperän hiilinieluihin ja hiilivarastoihin sekä suunnittelualueen puustoon. Kaavassa todennäköisesti keskeisiä ilmastovaikutuksia ovat yksityisautoihin perustuvan liikenteen lisääntyminen, kasvullisen alan poistuminen sekä uuden rakentaminen pohjarakentaminen mukaan lukien.

Rakentamisen ilmastopäästöjä ei kaavaratkaisussa pyritä vähentämään, ja siten ilmastonmuutoksen hillinnän mahdollisuudet jäävät hyödyntämättä. Yhä suurempi osa rakennusten ja infran elinkaarenaikaisista kasvihuonekaasupäästöistä aiheutuu käyttövaiheen energiankäytön sijaan niiden rakentamiseen käytettävien tuotteiden valmistuksesta, rakennustyömaan toiminnoista sekä rakentamisen jätteiden ja massojen käsittelystä. Tästä syystä rakentamisen ohjaukseen on syytä kiinnittää huomiota myös kaavamääräyksissä tai rakentamistapaohjeissa. Rakennusten käytön aikaisia vaikutuksia voidaan pienentää mm. energiaratkaisuilla ja -tehokkuudella, hyödyntämällä passiivista aurinkoenergiaa ja rakenteellista jäähdytystä. Kaavamääräyksiin olisi hyvä sisällyttää vähintään kestävään rakentamiseen ohjaava yleismääräys, esimerkiksi: ”Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen.”

Kaavan rakentamistapaohjeissa on osin annettu rakennusmateriaaleja koskevaa ohjeistusta, mutta ELY-keskus tuo esiin, että kaavamääräyksiin tai rakentamistapaohjeisiin on mahdollista sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten hillintään ja haitallisten vaikutusten lieventämiseen sekä hyödyllisten vaikutusten vahvistamiseen liittyvää ohjausta. Vaikutusten lieventämisen keinoja ovat esimerkiksi energiaa, kiertotaloutta ja vähähiilistä rakentamista koskevien kaavamääräysten lisääminen.

ELY-keskuksen lausuntoon on kirjattu pitkä listaus esimerkkimääräyksistä, joilla voidaan edistää ilmastokestävää kaavoitusta.

Liikenne

Kaavaehdotuksessa on osoitettu UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhyke (sv3), joka ulottuu LT-alueen puolelle rajautuen valtatie 8 tiealueeseen.

Valtatietä 8 suunnitellaan parannettavaksi nykyiselle paikalleen 2+2-kaistaiseksi, josta ELY-keskus on laatinut parasta aikaa nähtävillä olevan liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) mukaisen yleissuunnitelman. Yleissuunnitelmassa valtatie 8 parantamistoimenpiteille tarvittava alue kaava-alueen kohdalla ulottuu vähäisessä määrin asemakaavaehdotuksessa osoitetulle suojavyöhykkeelle (sv3).

ELY-keskus toteaa, että asemakaavassa osoitettua suojavyöhykkeen (sv3) rajausta tulee tarkastaa edellä mainitun yleissuunnitelman ratkaisun mukaiseksi, ja esittää, että suojavyöhyke rajataan yleissuunnitelmassa valtion tieverkon parantamistoimenpiteille tarvittavan alueen ulkopuolelle.

Pintavesien, hulevesien ja tulvariskien osalta ei ole lausuttavaa.

Vastine

Asemakaavan luo2-merkintä noudattaa Ympäristöministeriön vanhan oppaan asemakaavamerkinnyt ja määräykset ohjeistusta. Asemakaavamääräysten ja kaavakohteiden uudesta esitystavasta on annettu ympäristöministeriön asetus (11.6.2024) ja tulevaisuudessa tullaan käyttämään sen mukaista vakiomuotoista esitystapaa. Siirtymäkauden aikana ei ole mielekäästä kehittää erillisiä uusia asemakaavamerkintätapoja. Lisäksi asemakaavan selostuksessa on luo2-alueiden sijainti osoitettu omalla liitekuvalle.

Asemakaavaselostukseen on nyt myös lisätty ELY-keskuksen toivoma lyhyt arvio maankäytön muutosten vaikutuksista maaperän hiilinieluihin ja hiilivarastoihin.

ELY-keskuksen lausunnossa väitetään, että rakentamisen ilmastopäästöjä ei kaavaratkaisussa pyritä vähentämään. Väite ei kuitenkaan pidä paikkaansa, sillä rakentamisen aikaisiin ilmastopäästöjä on pyritty minimoida kaavan rakenteellisin ratkaisun: mm. kaava-alueen keskeinen sijainti ja valmis infrarakenne pienentää myös rakentamisen aikaisia ilmastopäästöjä. Lisäksi rakentamistapaohjeissa on annettu rakennusmateriaaleja koskevia määräyksiä, joissa korostetaan mm. niiden kestävyyttä, huollettavuutta, kierrätettävyyttä ja elinkaaren aikaisia ympäristövaikutuksia. Nämä ominaisuudet nimenomaan pienentävät rakentamisen ilmastopäästöjä, kun otetaan huomioon rakennuksen koko käyttöikä.

ELY-keskuksen luettelemien ilmastokestävään kaavoitukseen tähtäviä esimerkkimääräyksiä soveltuvuutta voidaan arvioida ja mahdollisesti hyödyntää tulevien kaavahankkeiden

yhteydessä. Rakentamistapaohjeita ei voida enää täydentää tai muuttaa hyväksymisvaiheessa ilman laajaa kuulemistä. Käytännössä tämä tarkoittaisi kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville. Kaavoitus toivookin, että ELY-keskus tuo jatkossa kaavan sisältöä merkittävästi muuttavat ehdotukset esiin jo luonnosvaiheessa antamassaan lausunnossa, jotta ne voitaisiin paremmin ottaa huomioon.

UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhyke (sv3) perustuu kansainväliseen sopimukseen ja sitä ei voida asemakaavalla muuttaa. Asia kerrottiin jo luonnosvaiheen lausuntoon annetussa vastineessa.

Satakuntaliitto

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

Kairakatu-Metallitien asemakaavamuutoksen ehdotus on pääosin alueella voimassa olevien ja asemakaavan suunnittelua ohjaavien oikeusvaikutteisten osayleiskaavojen sekä Satakunnan maakuntakaavojen tavoitteiden mukainen.

Satakuntaliiton luonnosvaiheen kannanotot on otettu riittävästi huomioon asemakaavan ehdotusvaiheen aineistossa.

Asemakaavaehdotuksen selostukseen on lisätty erillinen kappale, jossa käsitellään maankäyttöratkaisun suhdetta Satakunnan voimassa olevien maakuntakaavojen tavoitteisiin. Asemakaavaehdotuksen selostuksen vaikutusarviointiin on lisätty oma osio, jossa käsitellään yksityiskohtaisesti kaupallisten palvelujen tavoiteltua mitoitusta ja rakennetta. Arviosta ilmenee, että asemakaavamuutoksen mahdollistama kaupan kerrosala sekä kaupallisten toimintojen sijoittuminen on linjassa Rauman kauppa ja palvelut 2022 selvityksessä vuodelle 2030 määritellyn liiketilan lisätarpeen kanssa esitettyjen kaupallisten palvelujen sekä kehittämistarpeiden kanssa. Asemakaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen on todettu pysyvän myös Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 annetun kaupan kerrosalan enimmäismitoituksen raameissa.

Asemakaavamuutoksen vaikutusarvioinnissa Pohjanlahden rantatien suunnittelualueelle sijoittuva osuus on todettu jäävän asemakaavamuutoksen myötä osaksi liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Kaavaselostuksessa on viitattu jo vuonna 2012 laaditussa TI-VA-alueen maisemaselvityksessä (WSP) esille tuotuun Satakunnan Museon kannanottoon asiasta. Satakuntaliitto kiinnittää huomiota siihen, että vireillä olevan Satakunnan maakuntakaavan 2050 nähtävillä olleen valmisteluvaiheen aineistossa kyseinen osuus Pohjanlahden rantatiestä on osoitettu historialliseksi tieksi ja Rauman yleiskaavassa 2030 Rantatien historiallisena tielinjana. Valtakunnalliseksi matkailutieksi hyväksytyn Pohjanlahden rantatien tämä osuus (y-pakki - Satakunnan rakennusperintö 2023 alue) on sisällytetty Satakunnan maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitys- ja täydennysinventoinnissa laadittuun Satakunnan rakennusperintö 2023 luetteloon, joka on toiminut tausta-aineistona Satakunnan maakuntakaavan 2050 valmisteluvaiheen laadinnassa. Satakuntaliitto näkisi hyvänä, että asemakaavamuutoksessa osoitettujen liike- ja toimitilarakennusten korttelialueiden alle jäävää ja maisemassa koettavana kulttuurihistoriallisena kohteena poistuvaa osuutta Pohjanlahden rantatiestä asemakaavaselostuksen suunnittelualueen olojen selvityksessä (1.1.3) dokumentoitaisiin nykyistä perusteellisemmin.

Satakuntaliitto esittää kaavaselostuksen ajantasaistamista lähtökohtatiedoissa (1.2.8) mainitun VT12 Rauma – Tampere yhteysväli selvityksen valmistumisen vuoksi, varmistaen samalla, että asemakaavaratkaisussa on riittävästi varauduttu selvityksessä esitettyihin toimenpiteisiin.

Vastine

Satakuntaliiton suosituksen mukaisesti on kaava-alueelle sijoittuvaa Pohjanlahden rantatien osan nykytilan kuvausta tarkennettu ja lisätty kaksi tieosuudelta otettua kuvaa.

Selostusta on niin ikään päivitetty koskien VT12 Rauma – Tampere yhteysväli selvityksen kuvausta. Selvityksen tulokset on otettu kaavatyössä huomioon tilavarauksin, jotka mahdollistavat myöhempien liikennematkaisuusten toteuttamisen.

Satakunnan Museo

Suunnittelualueella sijaitsee kulttuuriperintökohteeksi arvotettu kohde, Kairakatu -niminen vanha talonpaikka ja pihapiiri (<https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000023464>). Kulttuuriperintökohde ei ole muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös, mutta sen säilyttäminen on suotavaa. Kohteen tunnistetiedot on lisätty kaavaselostukseen. Kaavakartalle kohdetta ei ole erikseen merkitty, mutta suurin osa siitä sijoittuu ehdotuksessa luo2 -merkitylle luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeälle alueelle. Kaavamääräyksen mukaan alue tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää luonnontilaisena. Satakunnan Museo esittää, että luo2-aluetta laajennetaan koillisosastaan niin, että se kattaa koko kulttuuriperintökohteen alueen.

Vastine

Kaavakarttaan on tehty Satakunnan Museon esittämä muutos teknisenä tarkistuksena. Luo2-aluetta on laajennettu siten, että tontilla 117-3 sijaitseva kulttuuriperintökohde jää nyt aluerajauksen sisään. Tonttien 117-2 ja 3 vuokralaisia, joita muutos koskee on tiedotettu asiasta. Muistutuksia teknisestä tarkistuksesta ei vuokralaisilta saatu.

ALOITUSVAIHEEN MIELIPITEET

Lähettäjä: Markela Marko, Osuuskauppa Keula <Marko.Markela@sok.fi>
Lähetetty: keskiviikko 9. marraskuuta 2022 10:57
Vastaanottaja: Kaavoitus
Aihe: Kaavamuutos AK 01-096

Terve!

Juttelin Jussi Helmisen kanssa ja hänen ohjeensa mukaan kirjaan toiveemme sähköpostiinne.

Koska em. Kairakatu-Metallitien kaavamuutos koskee myös omistamaamme kiinteistöä Äyhönjärventie 1, toivomme, että saisimme tietoa kaavoituksen etenemisestä jo ennen kuin kaavaluonnos tulee nähtäville.

Perustelu toiveellemme: Ko. kiinteistö on yksi suurimmista Osuuskauppa Keulan omistuksista ja ko. kiinteistön kaavoitus on siksi erittäin merkittävä asia Osk Keulalle.

Mukavaa marraskuuta!

Ystävällisin terveisin
Osuuskauppa Keula
Marko Markela
puh. 044 -5182 015

Lähtettäjä: Salo Mika, Satakunnan Osuuskauppa <Mika.Salo@sok.fi>
Lähetetty: keskiviikko 2. marraskuuta 2022 8:56
Vastaanottaja: Kaavoitus
Aihe: AK 01-096 / 684-1-116-6

Hei,

meillä on KOY Ässä-Mikkolan kautta omistuksessa asemakaavahankkeen alueella yksi kiinteistö; 684-1-116-6. Meillä olisi halukkuutta lähteä muuttamaan tämän kiinteistön kaavaa vastaamaan nykyistä ja tulevia liiketoiminnan tarpeita. Metallitiellä omistamallamme kiinteistöllä on kaavamerkintä, joka voisi olla sopiva myös tälle kiinteistölle.

Metallitien kaavamerkintä: Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan tiloja, toimistotiloja, moottoriajoneuvojen korjaamistoimintaa palvelevia rakennuksia sekä polttoaineen jakeluaseman. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä.

Lisäksi tulevassa asemakaavassa ei tulisi rajoittaa kiinteistöjen 684-1-116-11 ja 684-1-116-6 välistä liikennettä.

Mika Salo

Mika Salo
kiinteistöpäällikkö

Satakunnan Osuuskauppa
Käyntiosoite: Itäkeskuksenkaari 1, 28130 Pori
Laskutusosoite: PL 1146, 00088 S-RYHMÄ

+358 50 400 3355

s-ryhma.fi

Laskutus: <http://s-kanava.fi/verkkolasku>



ALOITUSVAIHEEN LAUSUNTO

Lähettäjä: Valkama Päivi (ELY) <paivi.valkama@ely-keskus.fi>
Lähetetty: tiistai 1. marraskuuta 2022 15:00
Vastaanottaja: Kaavoitus
Aihe: Asemakaava ja asemakaavamuutos Kairakatu-Metallitie AK 01-096 OAS

Varsinais-Suomen ELY-keskus esittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan lisättäväksi maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukaisen viranomaisneuvottelun.

yst.terv.

Päivi Valkama

Ylitarkastaja/Överinspektör

paivi.valkama@ely-keskus.fi

0295 023 022, vaihde 0295 022 500

Alueiden käytön yksikkö / Enheten för områdesanvändning

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Yrjönkatu 20, 28100 Pori

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland, Yrjönkatu 20, PL 266, 28100 Pori

www.ely-keskus.fi/varsinais-suomi

ELY-keskus Facebookissa

Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu. Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi.

Detta meddelande är endast avsett för den person eller sammanslutning som meddelandet hör till. Meddelandet kan innehålla konfidentiell information. Du har inte rätt att läsa meddelandet om det har skickats till dig av misstag. Meddela avsändaren och radera meddelandet från din brevlåda i detta fall.

LUONNOSVAIHEEN MIELIPITEET

Lähetäjä:

Lähetetty:

Vastaanottaja:

Aihe:

maanantai 25. maaliskuuta 2024 17:46

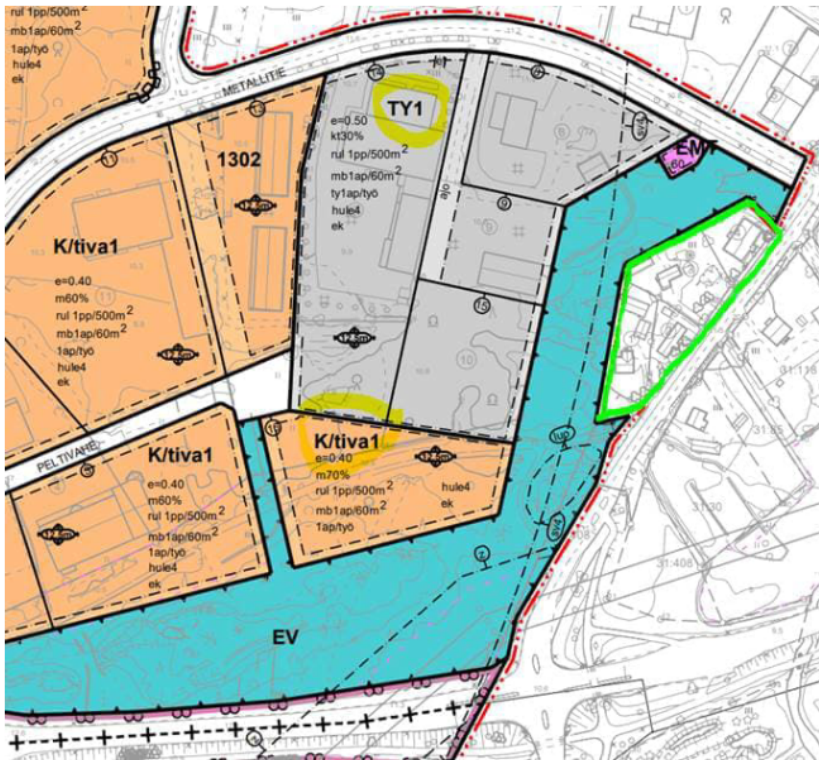
Kaavoitus

mielipide Kairakatu-Metallitien kaavaluonnokseen

hei,

Metallitien TY1- ja Peltivaheen uuden lounaiskulman K/tiva1-tonttien rakennuksien maksimikorkeudeksi tulisi sallia max. 6,5 m, jotta Äyhöntiellä lähinnä olevia AO-tontteja vasten ei rakentuisi nykyluonnoksen mahdollistavaa nelikerroksisen kerrostalon korkuista "muuria" (kaavamääräys rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeudesta "12,5").

Maksimissaan 12,5-metriset rakennukset estävät käytännössä ilta-auringon pääsyn AO-tonteille kokonaan. AO-tonttien väliin jäävä suojaviheralue on pääosin kalliopohjaista avointa aluetta, johon ei saada puustolla näkösuojattua puskuria. Liian raskas ja massiivinen teollisuusrakentaminen näin lähelle omakotialuetta heikentää omakotiasujien asuinoloja, ja kiinteistöjen jälleenmyyntiarvoa. Muistutukseksi myös, että AO-tonttien vanhimmat rakennukset ovat lähes sata vuotta vanhoja, ja ovat olleet olemassa paljon ennen teollisuusalueen muodostumista.



Ystävällisin terveisin,



Rauman kaupungin kaavoitusjaosto

Kanalinranta 3, PL 41

26100 RAUMA

Asemakaava ja asemakaavaluonnos Kairakatu – Metallitie AK 01-096

Peltivaheen jatkaminen / Peltivahe 4b

Kiinteistön 13-1302-12 (kartta liitteenä) omistajana on todettava, että Peltivaheen liikenne on tällä hetkellä vilkasta ja ajoittain ruuhkautunuttakin Peltivahe 4:n yrittäjien toimialojen luonteen takia. 4b:ssä toimii moottoriajoneuvojen korikorjaamo, joka tekee pääsääntöisesti vakuutusyhtiöiden korjauksia ja hinauksia. Omia liikennöiviä hinausautoja on 11 kpl.

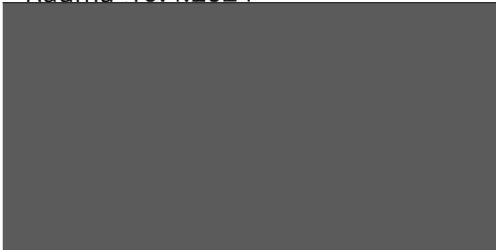
Liikenne tiellä on viime aikoina lisäksi kasvanut voimakkaasti Lykky Kirppiksen aloitettua toimintansa pullonkaulassa Peltivahe 3:ssa. Havaintojemme mukaan Peltivaheen tien toisella puolella olevien pihojen Metallitie 3:n (Kamux Oy) ja Metallitie 5A:n (Vianor Oy) liikennöinti on selvästi rauhallisempaa.

Kiinteistön omistajana alueen liikennöintiä vuodesta 2004 asti seuranneena toivoisin, että Peltivaheen jatkamissuunnitelma toteutettaisiin mahdollisimman joustavan mallin kautta. Yrityksemme toiminnan kasvamisen myötä lisärakentaminen on suunnitteilla, jolloin liikennekin uusien valtakunnallisten sopimusten ansiosta tulee kasvamaan.

Tien pääasiallisina käyttäjinä näemme tämän asian niin, että Peltivaheen jatkaminen tulisi toteuttaa joko esitettyjen vaihtoehtojen A tai B muodossa, jotta välttyttäisiin liikenteen ruuhkautumiselta ajoneuvojen käydessä kääntymässä tien päähän suunnitellulla kääntöpaikalla. Neljäntenä vaihtoehtona näemme alkuperäisen esityksen mukaisen ajoyhteyden rakentamisen tonttien 13-1302-11 ja 13-1302-3 väliselle alueelle, jolle on merkitty kulkuyhteys rasi-tienä liikenteen helpottamiseksi.

Olen osaltani yrittäjänä valmis osallistumaan talkoisiin alueen voimavarojen säilyttämiseksi ja suosittelen paikalla käyntiä liikenteen seuraamiseksi vaikka puolen tunnin ajan.

Rauma 10.4.2024



KUKKAISTEN AUTOPELTI JA HINAUS
J. Mattila 0500 123866
Peltivahe 4, Rauma

Peltivahe 4b, 26100 RAUMA

Rauman kaupungin kaavoitusjaosto

Kanalinranta 3, PL 41

26100 RAUMA

Asemakaava ja asemakaavaluonnos Kairakatu – Metallitie AK 01-096

Peltivaheen jatkaminen / Peltivahe 4a

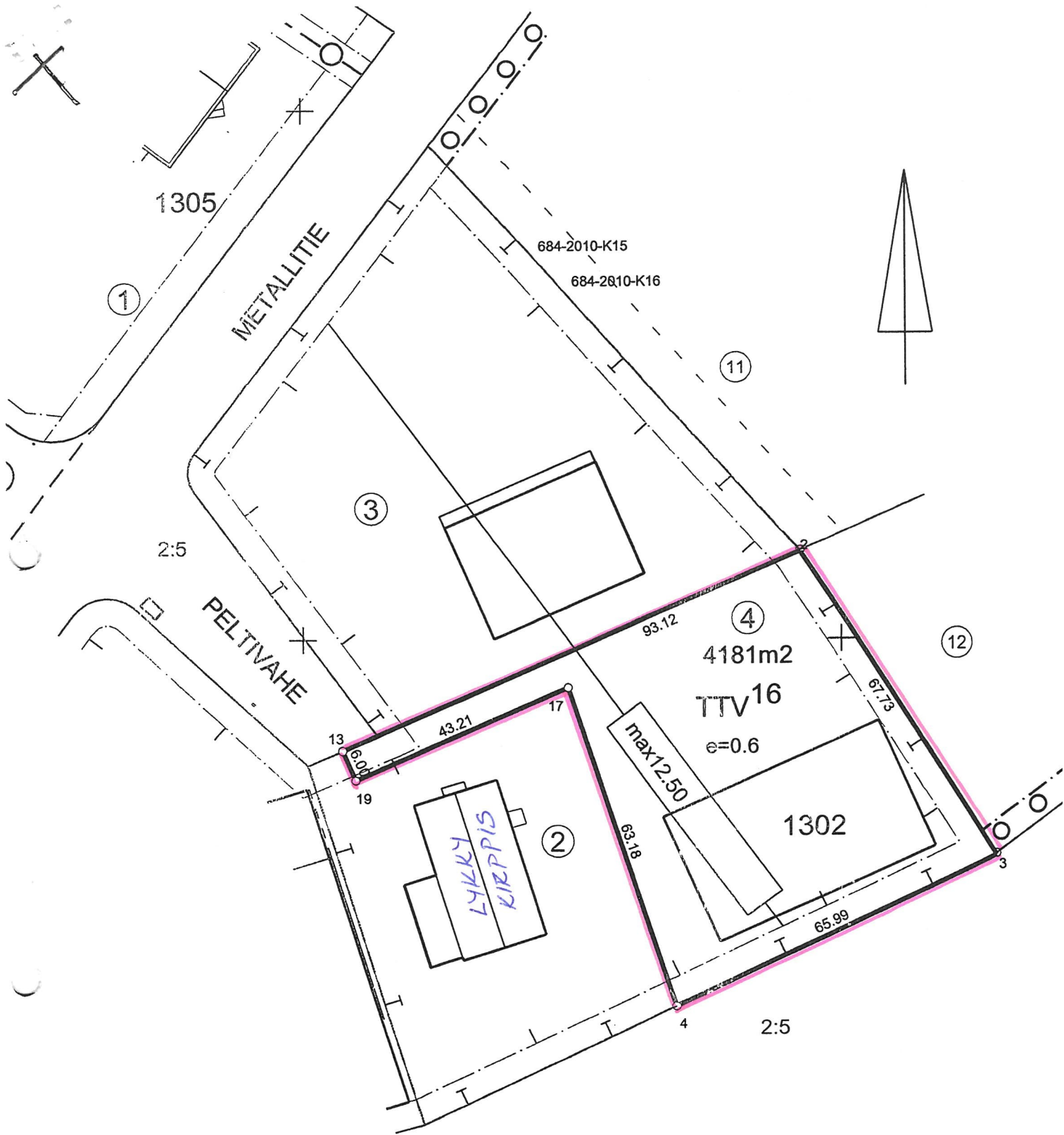
Kiinteistön 13-1302-4 (kartta liitteenä) omistajina haluamme tuoda esille omana ja kiinteistössä toimivien yritysten puolesta seuraavan mielipiteemme. Rakennuksessa toimivien yritysten toiminnan luonne edellyttää jatkuvan liikenteen sujuvaa kulkua sekä asiakasliikenteenä että tavarantoimittajien muodossa. Automaalaamossa maalataan paitsi henkilö- ja pakettiautoja myös raskasta liikennettä ja veneitä. Autopesulassa (Tmi Auto-Alanen) työn alla olevien ajoneuvojen käsittelyjen nopeuden vuoksi liikenne on runsasta. Hydraulikka-alan toimijan (Tehohydro Oy) työ edellyttää isojaakin tavarantoimituksia ja he ovat myös ilmaisseet kielteisen suhtautumisensa kääntöpaikan muodostumiselle koska se lisäisi edestakaista liikennettä muutoinkin jo vilkkaalla tiellä.

Tien pääasiallisina käyttäjinä näemme tämän asian niin, että Peltivaheen jatkaminen tulisi toteuttaa joko esitettyjen vaihtoehtojen A tai B muodossa, jotta välttyttäisiin liikenteen ruuhkautumiselta ajoneuvojen käydessä kääntymässä tien päähän suunnitellulla kääntöpaikalla. Neljäntenä vaihtoehtona näemme alkuperäisen esityksen mukaisen ajoyhteyden rakentamisen tonttien 13-1302-11 ja 13-1302-3 väliselle alueelle, jolle on merkitty kulkuyhteys rasitetienä liikenteen helpottamiseksi.

Rauma 10.4.2024



Peltivahe 4, 26100 RAUMA



RAUMA

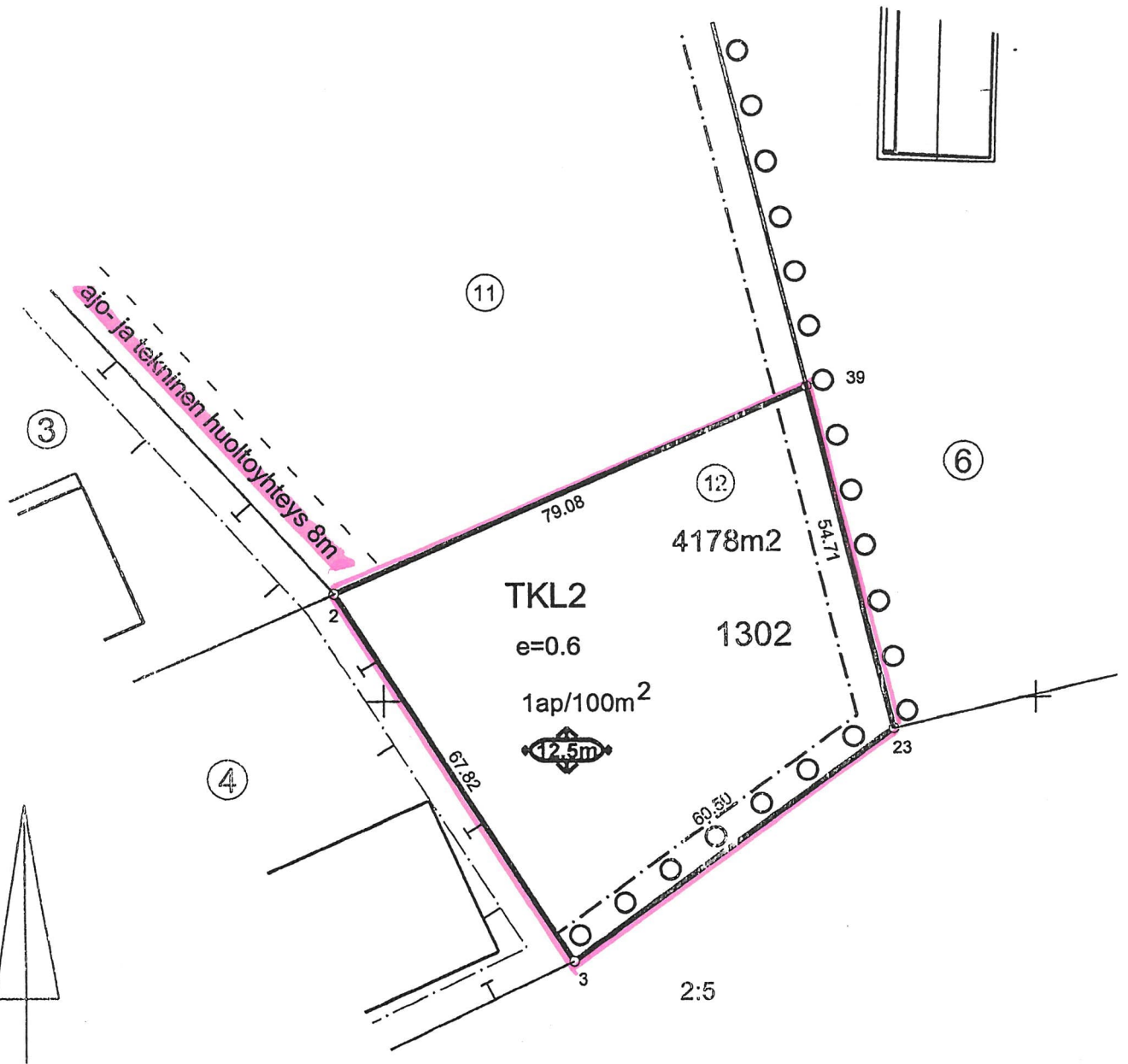
684

Kartta tontista 13-1302-4

0 10 20 30 40 50m

Mk 1: 1000

Voimassa oleva asemakaava 22.03.1977 Ak 1301		Kiint.rek.pvm 14.05.1981	Rakennuspaikka 68401313020004 Peltivahe 4
Voimassa oleva tonttijako 03.10.1977 TJ 1302 01		Kartan pvm 10.03.2011	
Rakennuskielto			
Huomautukset			
Karttalehti 80 28-29	Piirtäjä PMK	Maanmittausteknikko	<i>Jorma Turunen</i> Jorma Turunen



Rauma

684

Kartta tontista 13-1302-12

Mk 1: 1000

0 10 20 30 40 50m

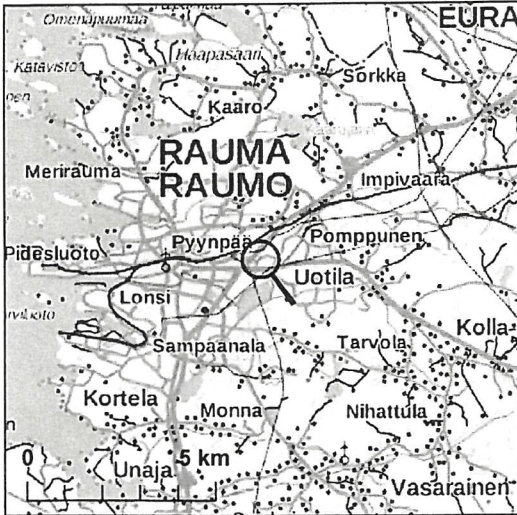
Voimassa oleva asemakaava 24.09.2007 Ak 13-007	Kiint.rek.pvm 09.12.2010	Rakennuspaikka 68401313020012 Peltivahe 4b
Voimassa oleva tonttijako 20.09.2010 Tj 1302 03	Kartan pvm 10.03.2011	
Rakennuskielto		
Huomautukset		
Karttalehti 81 28-29	Piirtäjä PMK	Maanmittausteknikko <i>Jorma Turunen</i> Jorma Turunen

Qävirallinen



KIINTEISTÖREKISTERIN KARTTAOTE 18.5.2017

Rekisteriyksikkö 684-13-1302-11

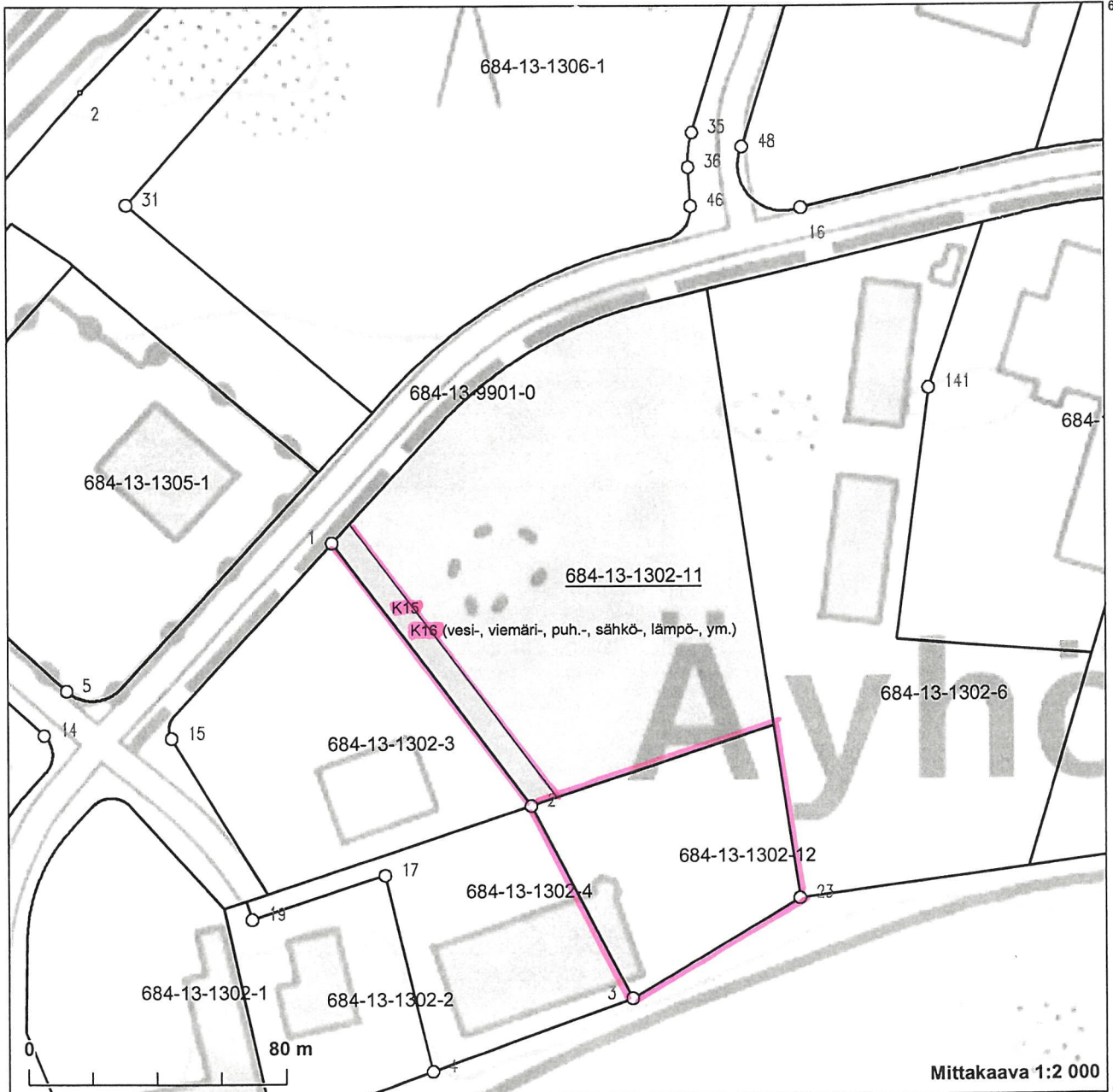


Kiinteistötunnus: 684-13-1302-11
Rekisteriyksikkölaji: Tontti
Kunta: Rauma (684)
Palstojen lukumäärä: 1

Rekisteriyksikön alueella on asemakaava ja yleiskaava.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 18.5.2017.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia. Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



Koordinaatisto: ETRS-TM35FIN
Taustakartta on viitteellinen.



Rauman kaupunki / kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite: Lausuntopyyntö 08.03.2024

Kairakatu-Metallitie asemakaava ja asemakaavamuutos, luonnosvaihe päivätty 12.02.2024, Rauman kaupunki

Kaavahanke ja Suunnittelutilanne

Suunnittelualue sijaitsee Rauman kaupungissa valtatie 8 molemmilla puolilla valtateiden 8 ja 12 risteysalueella ja sen läheisyydessä.

Kaavanmuutoksen tavoitteena on kaavaselostuksen mukaan alueen kehittäminen paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan alueena. Liiketilojen mitoitus ja laatu tulee suhteuttaa kaupan tilojen kokonaisuuteen Raumalla. Huomioitavia asioita ovat mm. hulevesien johtaminen ja viivytys sekä valtateiden 8 ja 12 parannustoimenpiteiden mahdollistaminen sekä kaupunkikuvalliset tavoitteet, mm. katumaiseman parantaminen.

Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty 17.5.2019 ja tullut voimaan 20.9.2019.

Suunnittelualue sijoittuu pääosin vaihemaakuntakaavan 2 työpaikka-alueelle (TP), jolla merkinnällä osoitetaan merkittävät ja monipuoliset työpaikka-alueet, joille voi sijoittua sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja että ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastotoimintaa. Alueelle voidaan sijoittaa myös tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa. Läntisiltä osiltaan suunnittelualue sijoittuu vähittäiskaupan suuryksikköjen alueelle (KM), jolla merkinnällä osoitetaan keskustatoimintojen alueen ulkopuolisia alueita, joille voidaan sijoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen suuryksikkö. Merkinnällä sallitaan myös erikoistavarakaupan yksiköiden (retail park) sijoittuminen alueelle. Suunnittelualue sijoittuu myös tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeelle (km), jolla merkinnällä osoitetaan kaupallisia vyöhykkeitä, joilla on tai jonne voi sijoittua tilaa vaativan erikoistavarakaupan seudullisesti merkittäviä yksiköitä tai kaupan yksiköitä, jotka eivät muutoin sovellu keskustatoimintojen alueelle. Vyöhykkeillä kehitetään kauppaa, jonka tyyppillinen asiointitiheys on vähäinen.

Suunnittelualue sijoittuu myös maakuntakaavan laajalle kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk), matkailun kehittämisvyöhykkeelle (mv2) sekä vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeelle (sv1). Suunnittelualueetta koskee oikeusvaikutteinen Rauman yleiskaava 2030 (hyväksytty 25.3.2019). Sen osalta suunnittelualueelle on osoitettu pääosin kaupallisten palvelujen aluetta, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköitä (KMti). Länsiosaan on osoitettu myös kaupallisten palvelujen aluetta (KM4), jolle saa sijoittaa vähittäistavarakaupan suuryksikön. Suuryksikkö ei saa olla päivittäistavarakauppaa. UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhyke ulottuu suunnittelualueen lounaisosaan. Kaavan yleismääräyksenä on mm: "Hulevesisuunnitelman tarve tulee arvioida jatkosuunnittelussa."

Asemakaavoitusta suunnittelualueella ohjaa pääosin keskustan osayleiskaavan muutos ja laajennus (hyv. 02.03.2015) sekä vähäisiltä osin eritasoliittymän kohdilla Rauman keskustan osayleiskaava (hyv. 25.8.2003) ja Vanhan Rauman osayleiskaava (hyv. 27.8.2018). Osayleiskaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu varauksia pääasiassa tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköille (KMtiva ja KMtiva1), palvelujen ja hallinnon alueille (P2) sekä suojaviheralueille (EV) ja yleisen tien alueille (LT). Maailmanperintökohteen suojavyöhykkeelle on annettu suunnittelu-, rakentamis- ja suojelumääräyksiä.

Suunnittelualueella on voimassa useita eri-ikäisiä asemakaavoja, joissa tontit on pääosin osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi tai autohuolto- ja korjaamotarkoituksiin.

Viranomaisneuvottelu

Kaavahankkeesta on pidetty viranomaisneuvottelu 01.12.2022. Tällöin ELY-keskus on kiinnittänyt huomiota mm. kaupan sijainnin ohjauksen kokonaisuuteen, ilmastovaikutusten huomioimiseen, hulevesien hallintaan, läheisten arvoalueiden huomioon ottamiseen vaikutusten arvioinnissa, pilaantuneiden maiden selvittämiseen, selvitysten mahdollisiin päivitys- ja täydennystarpeisiin, luontokohteiden huomioimiseen, valtatie 8 suunnitelmiin, eritasoliittymän (VT 8 ja VT 12) riittävään tilavaraukseen sekä Kairakadun ja Hakunintien (VT 12) risteysjärjestelyihin.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto

Yleistä

ELY-keskus näkee tarpeellisenä täydentää vaikutusten arviointeja mm. ilmastovaikutusten ja maisemavaikutusten sekä jäljempänä mainittujen vaikutusten osalta. Myös liikennemelu ja tärinä on syytä ottaa suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa huomioon, vaikka kaavaan ei olekaan suunnitteilla melulle erityisen herkkiä toimintoja.

Kauppa

Kaavahanke mahdollistaa toteutuessaan varsin huomattavan määrän uutta kaupan kerrosalaa. Osayleiskaavan mukaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan

suuryksiköiden sijoittaminen suunnittelualueelle on mahdollista. Maakuntakaavan mukaan suunnittelualueelle voidaan sijoittaa myös tilaa vaativan erikoistavaran kaupan seudullisesti merkittäviä yksiköitä. Osayleiskaavassa ei kuitenkaan ole käsitelty kaupan mitoitus, jolloin asemakaavan yhteydessä on syytä tarkastella laajemmin kaupan kerrosalan jakautumista eri alueilla Raumalla tasapainoisen kaupan palveluverkon kannalta. Vaikutusarvioinnissa tulee varmistaa kaupan saavutettavuuden ja liikenteellisten haittojen vähentämisen huomiointi riittävällä tavalla. Lisäksi on arvioitava vaikutukset, etenkin mahdolliset kielteiset vaikutukset, Vanhan Rauman palvelutarjonnalle. Näiltä osin vaikutusten arviointia on vielä syytä täydentää ja avata mitoituksen perusteluja lähemmin kaavaselostuksessa.

Luonnonsuojelu

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan luonnonsuojeluun liittyviä kaavamerkintöjä olisi hyvä vielä tarkistaa. Kuiva lehto (korttelialueella) sekä paahdekallio ja kilpikaarnapuuryhmä (EV-alueilla) voitaisiin esittää "luo"-merkinnällä ja ne olisi syytä säilyttää luonnontilaisina. LT-alueelle sijoittuva arvokas puuryhmä voitaisiin esittää omalla luo-merkinnän indeksillä ja sen osalta säilyttämismääräys voisi olla lievempi ottaen huomioon alueen varsinaisen käyttötarkoituksen antamat mahdollisuudet.

ELY-keskus esittää myös, että kaavaselostuksessa avattaisiin lähemmin suojelukohteet esim. kuvakaappauksina kaavakartasta ja lisäksi varustettuina kohdekuvauksilla.

Hulevedet

Hulevedet on huomioitu hyvin kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä eikä hydrologian osalta siten ole lausuttavaa.

Pilaantuneet maat

Suunnittelualueelle, Kairatien ja Metallitien varteen sijoittuu useita Maaperän tilan tietojärjestelmään merkittyjä kohteita, joiden maaperän mahdollista pilaantuneisuutta ei ole selvitetty tarkemmin. Vireillä olevan kaavoituksen yhteydessä ko. alueiden käyttöä ei olla muuttamassa herkemäksi. Kaavan rakentamistapaohjeisiin on kirjattu, että "Tontin rakentamisen tai maan kaivamisen yhteydessä mahdollisesti esiin tulevat, aistinvaraisesti arvioiden epäilyttävät maa-ainekset tulee tutkia tarkemmin. Tarvittaessa pilaantunut maaperä tulee toimittaa ympäristönsuojelulain mukaisen luvan saaneelle vastaanottajalle." ELY-keskus katsoo, että ko. rakentamistapaohje on mahdollisesti pilaantuneiden maa-ainesten osalta riittävä, eikä ko. MATTI-kohteita ole tarve merkitä erikseen kaavakartalle.

Liikenne

Kaava-alue sijoittuu valtatie 8 molemmille puolille valtateiden 8 ja 12 risteysalueelle ja sen läheisyyteen.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu LT-alueelle ulottuen UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhyke (sv3) sekä alueen osina mahdollinen metsälain mukainen erityisen arvokas elinympäristö (sl3) ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo).

Asemakaavan laadinnan yhteydessä ei ole kuitenkaan esitetty, miten edellä mainittu suojavyöhyke tai alueen osat ovat yhteensovittavissa tienpidon tarpeiden kanssa valtateillä 8 ja 12, jota varten tiealue, ja asemakaavassa LT-alueeksi osoitettu alue, on muodostettu.

ELY-keskus ei näe, että asemakaavassa olisi esitetty riittäviä perusteita ko. kaavamerkinnöille kaavaluonnoksessa esitettynä ratkaisuna.

Asemakaavaluonnoksessa osoitettuja liike- ja toimistorakennusten sekä toimitilarakennusten korttelialueita koskee valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992. Asemakaavan laadinnan tarkentuessa on hyvä varmistaa melusuojauksen tarpeellisuus ja tarpeen mukaan osoittaa korttelialueille määräys ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristäväydestä.

Tienpitäjä ei vastaa melusuojauksen toteuttamisesta olemassa olevan maantien melualueelle syntyvän maankäytön osalta.

Korttelialueille on kaavaluonnoksessa annettu hulevesien viivytysvelvoite uudisrakentamista koskien, jonka myös ELY-keskus näkee välttämättömänä hulevesien hallinnan kannalta, ja toteaa, että tienpitäjänä se suhtautuu kriittisesti suunnittelualueen hulevesien johtamiseen maantien sivuoihin.

ELY-keskus näkisi hyvänä, että kaavahankkeesta pidettäisiin työneuvottelu esim. ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muuta lausuttavaa. Tämä lausunto on laadittu yhteistyössä luonnonsuojeluyksikön, vesiyksikön ja ympäristönsuojeluyksikön kanssa ja sisältää myös ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen lausunnon.

Yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Päivi Valkama

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI sähköpostilla Satakuntaliitto ja Alueellinen vastuumuseo (Satakunnan Museo)
VARELY / Luonnonsuojeluyksikkö, vesiyksikkö, ympäristönsuojeluyksikkö ja
Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue

Rauman kaupungin kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

viite: Lausuntopyyntöne 8.3.2024

LAUSUNTO RAUMAN KAUPUNGIN KAIRAKATU-METALLITIEN ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN LUONNOKSESTA (01-096)

Hanke

Suunnittelualue on pinta-alaltaan n. 59,4 ha ja sijoittuu kaupungin tärkeän sisääntuloväylän varrelle valtateiden 8 ja 12 risteysalueelle ja sen läheisyyteen, käsittäen pääosin Kairakadun ja Metallitien ympäristön. Asemakaavahankkeen suunnittelualue on pääosin tilaa vaativan kaupan aluetta, mutta alueella on myös palvelutoimintoja ja jonkin verran tuotannollista toimintaa. Alueen läpi kulkee voimalinjareittejä ja sen luoteisrajalla kulkee Rauma-Kokemäki-rata.

Asemakaavaselostuksen mukaan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on alueen kehittäminen paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan alueena huomioiden alueen toimijoiden erityistarpeet. Selostuksessa todetaan, että alueella voimassa oleva asemakaava on vanhentunut mm. käyttötarkoituksmerkintöjen, voimalinjan sijainnin ja hulevesien käsittelyä koskevien määräysten osalta, eikä se muutoinkaan vastaa parhaalla mahdollisella tavalla TIVA-kauppa-alueen kehittämistarpeisiin. Suunnittelutyössä on tarkoitus liiketilojen mitoitus ja laatu suhteuttaa kaupan tilojen kokonaisuuteen Raumalla ja tavoitteeksi asetettu hulevesien johtaminen ja viivytys sekä valtateiden 8 ja 12 parannustoimenpiteiden mahdollistaminen. Kaupunkikuvallisesti tavoitteena on valtatie 12 ympäristön kaupunkimaisen ilmeen tukeminen sekä Kairakatu - Piipurintie - Metallitien identiteetin vahvistaminen ja katumaiseman parantaminen.

Kaavoitustilanne

Suunnittelualue sijoittuu kokonaan Satakunnan maakuntakaavassa (hyv. 2009, YM 2011, KHO 2013) Rauman kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeseen (kk), Rauman matkailun kehittämisvyöhykkeeseen (mv2) ja läntiseltä osaltaan vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeeseen (sv1, konsultointivyöhyke) sekä rajautuu lännessä ja luoteessa Vanhan Rauman suojavyöhykkeeseen (sv3). Satakunnan maakuntakaavan viivamerkinnoistä suunnittelualueelle sijoittuvat valtatie 8 sekä valtatie 12 osoittavat kaksiajoraitteiseksi parannettavan päätien merkintä (vt) sekä Kalanti-Kairakatu ja Rauma-Kairakatu voimalinjoja osoittavat merkinnät (z). Pistemäisenä merkintänä on osoitettu valtateiden 8 ja 12 risteyskohdassa oleva eritasoliittymä.

Maakunnallisesti merkittäviä tuulivoimatuotannon alueita käsittelevässä Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 (hyv. 2013, YM 2014, KHO 2016) asemakaavan ja asemakaavamuutoksen suunnittelualueelle tai sen lähialueelle ei ole osoitettu tuulivoimatuotannon alueita.



Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (hyv. 2019, lainv. 2019) teemana on energiantuotanto, soiden moninaiskäyttö, kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tultua voimaan kumoutuvat samalla Satakunnan maakuntakaavan vastaavat merkinnät ja määräykset. Koko suunnittelualue sijoittuu Satakunnan vaihemaakuntakaavassa osoitetun Rauman tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeen (km) sisälle. Aluevarausmerkintöjen osalta suunnittelualue sijoittuu pääosin Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 osoitetulle työpaikka-alueelle (TP, Äyhö ja Vanha Prisma). Suunnittelualueen Kairakadun läntiseen osuuteen liittyvät korttelialueet sijoittuvat vähittäiskaupan suuryksikköjen alueelle (KM, Fere-Center). Suunnittelualueen osa, joka sijoittuu valtatie 8 ja valtatie 12 risteyksen lounaispuolelle rajautuu palvelujen alueeseen (P, Aluesairaala-Kaunisjärvi).

Rauman yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019, ja se on koko kunnan aluetta kattava yleispiirteinen aluevarauskaava. Rauman yleiskaava 2030 on oikeusvaikutteinen yleiskaava, mutta se ei korvaa voimassa olevia oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja, eikä ole niiden alueella voimassa. Rauman yleiskaavassa 2030 suunnittelualue on osoitettu kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköitä (KMti) sekä kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM4). Aluevarausten määräysten mukaan alueelle (KMti) ei saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavarakauppaa ja alueelle (KM4) sijoittuva vähittäiskaupan suuryksikkö ei saa olla päivittäistavarakauppaa. Lisäksi aluevarausten määräyksissä lukee, että merkittävien kaupallisten hankkeiden kohdalla on kaupalliset vaikutukset tutkittava ja arvioitava tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Valtaosalla asemakaavan ja asemakaavamuutoksen suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Rauman keskustan osayleiskaavan muutos ja laajennus (hyv. 2.8.2003), jossa on suunnittelualue osoitettu kaupallisten palveluiden alueeksi (KM2, KMtiva, KMtiva1), palvelujen ja hallinnon alueeksi (P2) sekä valtateiden ja niiden rakentamattomien reunavyöhykkeiden osalta yleisen tien alueeksi (LT) ja suojaviheralueeksi (EV). Valtatie 8 ja valtatie 12 risteyksen lounaispuolella on voimassa Vanhan Rauman osayleiskaava (hyv. 27.8.2018), jossa suunnittelualue on osoitettu pääosin yleisen tien alueeksi (LT) ja pieneltä osin julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY/as). Valtateiden risteysalueelle asti ulottuu myös maailmanperintökohteen suojavyöhykkeen (sv2) merkintä. Suunnittelualueesta itäinen osa valtatiestä 12 ja siihen liittyvä katualue pyöreäteen sijoittuu Rauman keskustan osayleiskaavassa (hyv. 25.8.2003) yleisen tien alueelle (LT).

Suunnittelualue on kokonaan asemakaavoitettu lukuun ottamatta suunnittelualueen kaakkoisreunaa muodostavan valtatie 12 osuutta ja siihen liittyvää kalliometsää sekä pientä rakentamatonta kaistaletta Metallitien luoteispuolella. Suunnittelualueella voimassa olevien asemakaavojen laatimisajat sijoittuvat 1960-luvulta 2000-luvun alkupuolelle asti ja merkittävä osa alueen asemakaavoista on 1970- ja 80-luvulta. Valtaosa suunnittelualueesta on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten pääkäyttötarkoitukselle (T, TYK, TTV, TKL). Suunnittelualueella on myös kaksi liikerakennusten korttelialueeksi (AL) osoitettu aluetta ja Kairakadun länsipäähän sijoittuva kortteli on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY).

Satakuntaliiton kannanotot

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

Satakuntaliitto kiittää Rauman kaupunkia lausuntopyynnöstä koskien Kairakatu-Metallitien asemakaavamuutoksen luonnosta ja toteaa, että alueella voimassa olevat oikeusvaikutteiset osayleiskaavat ohjaavat ensisijaisesti asemakaavan suunnittelua.

Asemakaavamuutoksen ratkaisu on pääosin alueella voimassa olevien osayleiskaavojen ja Satakunnan maakuntakaavojen tavoitteiden mukaisia.

Satakuntaliitto pitää hyvänä, että asemakaavamuutoksessa on pyritty tarkastelemaan kokonaisvaltaisella otteella Rauman tärkeän sisääntulokohdan risteysaluetta ja Kairakadun-Metallitien suurmyymäläalueen kehittämistä. Asemakaavatyössä on selkeästi tuotu esille Rauman kauppa ja palvelut 2022 -selityksessä esitetyt Kairakadun-Metallitien aluetta koskevat kehitysnäkymät ja osa-alueittain hahmotetut kehittämistavoitteet. Asemakaavamuutosta varten laaditut rakentamistapaohjeet tukevat kaavahankkeen alueen kaupunkikuvallista ilmettä ja toiminnallisen identiteetin jäsentymistä tukevia kehittämistavoitteita.

Asemakaavan selostuksessa on oman otsikon alla (2.1.1) esitelty asemakaavamuutoksen maakuntakaavasta johdetut tavoitteet. Satakuntaliitto esittää lisättäväksi selostukseen tarkastelun, jossa käsitellään asemakaavamuutoksen mukaisen maankäyttöratkaisun suhdetta Satakunnan voimassa olevien maakuntakaavojen tavoitteisiin kiinnittäen erityistä huomiota Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaupan teemaa koskeviin kaavamerkintöihin ja suunnittelumääräyksiin ja koko maakuntakaava-aluetta koskeviin yleisiin suunnittelumääräyksiin. 2 kaupan teemaa koskeviin suunnittelumääräyksiin. Selostuksessa tulee vielä tarkentaa kaupan mitoitusta koskevia tietoja ja vaikutusten arviointia.

Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 perusteella muuta lausuttavaa Kairakatu-Metallitien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnoksesta.

SATAKUNTALIITTO

Tiedoksi: Satakunnan Museo
Varsinais-Suomen ELY-keskus

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

Liite lausuntoon SL/269/03.02.00/2022

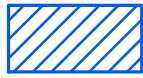
SATAKUNNAN MAAKUNTAKAAVOJEN YHDISTELMÄKARTTA

Satakuntaliitto

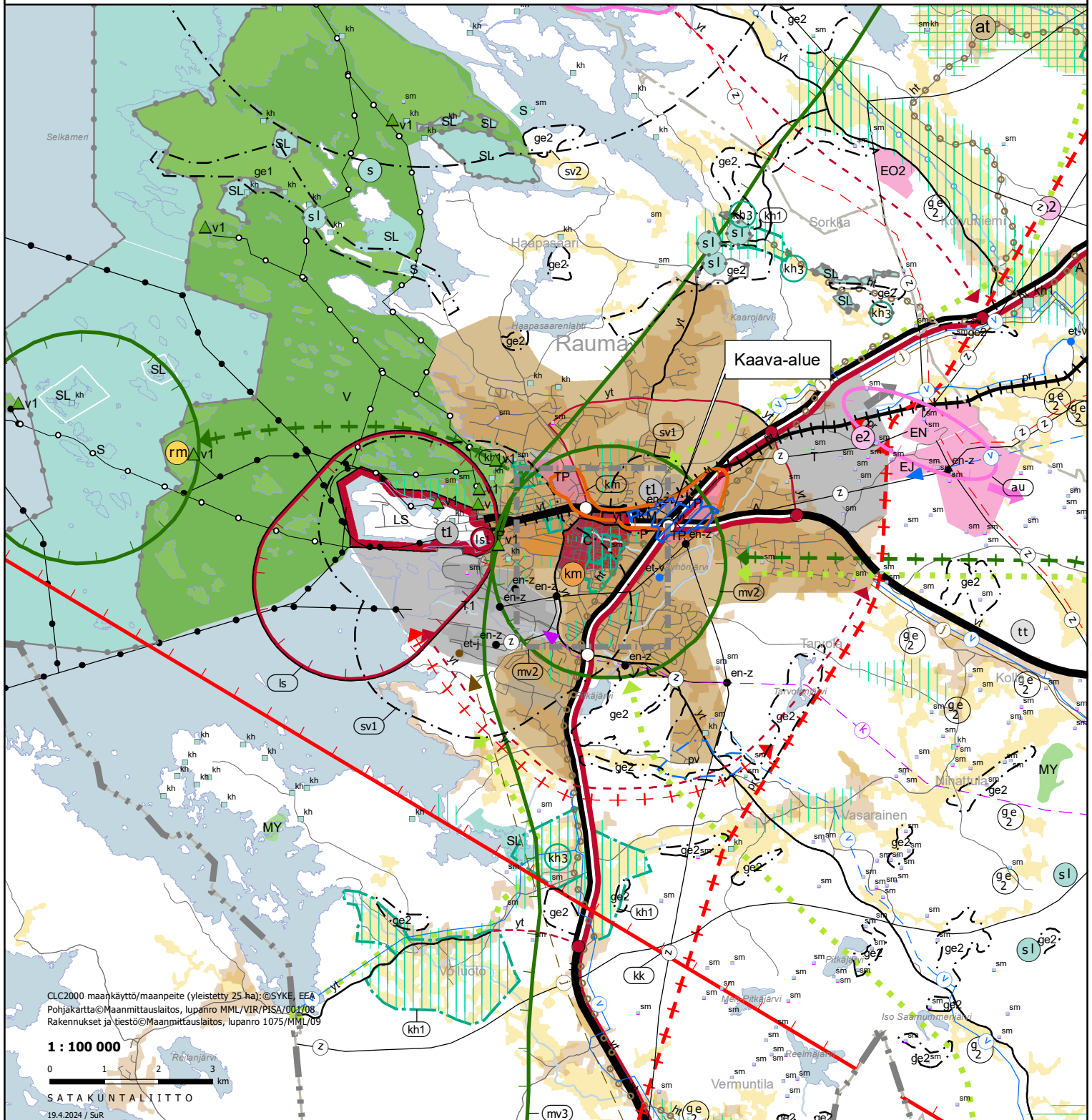
Ympäristöministeriön 30.11.2011 vahvistama Satakunnan maakuntakaava
(N:o YM1/5222/2010, KHO 13.3.2013)

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

Satakuntaliiton maakuntavaltuuston 17.5.2019 hyväksymä
Satakunnan vaihemaakuntakaava 2



Lausunnolla olevan Rauman kaupungin Kairakatu-Metallitien asemakaavan muutosluonnoksen alue



CLC2000 maankäyttö/maanpeite (yleistetty 25 ha): ©SYKE, EEA
Pohjakartta ©Maanmittauslaitos, lupanro MML/VIR/PISA/001/08
Rakennukset ja tiestö ©Maanmittauslaitos, lupanro 1075/MML/09

1 : 100 000

0 1 2 3 km

SATAKUNTALIITTO

19.4.2024 / SuR

Tämä asiakirja VARELY/7167/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument
VARELY/7167/2022 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Rauhala Risto 13.05.2024 10:20

Esittelijä Valkama Päivi 13.05.2024 10:18

Rauman kaupungin kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite Lausuntopyyntö 8.3.2024

Aihe Rauma, Kairakatu-Metallitie asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnos (AK:01-096)

Rauman kaupungin kaavoitus on pyytänyt Satakunnan Museon lausuntoa Kairakatu-Metallitien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnoksesta. Suunnittelualue sijoittuu kaupungin keskustan koillispuolelle valtateiden 8 ja 12 risteysalueen ympärille ja läheisyyteen. Alue on Rauman kaupungin tärkeän sisääntuloväylän varrella ja se on pääosin tilaa vaativan kaupan aluetta. Kaava-alueelle sijoittuu myös palvelutoimintoja sekä jonkin verran tuotannollista toimintaa. Pääosin suunnittelualue on jo rakennettua kaupunkiympäristöä, joskin luonnonympäristöä on vielä löydettävissä rakentamattomilta tonteilta sekä valtateiden varsilta.

Kaavahanke on ollut vireillä pitkään, mutta varsinaisesti käynnistynyt OAS:n tarkistuksessa 10.10.2022. Rauman yleiskaavassa 2030 kaava-alueelle on merkitty kaupallisten palvelujen alueita. Alueelle ulottuu useita voimassa olevia osayleiskaavoja sekä asemakaavoja. Myös UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhyke ulottuu pienelle osalle suunnittelualueutta sen lounaisnurmessa. Kaavan tavoitteena on alueen kehittäminen tilaa vaativan erikoiskaupan alueena. Lisäksi tulee huomioida mm. valtateiden perusrakennusten mahdollistaminen sekä katu ympäristön kaupunkimaisen ilmeen tukeminen.

Kaavahankkeen yhteydessä on laadittu useita selvityksiä. Maisemaselvityksessä (WSP 2012) kuvataan kaava-alueen rakentuneen entisille pelloille. Vielä vuoden 1962 peruskartassa alue on valtateiden halkaisemaa peltoa asumattomine saarekkeineen. Ilmakuvassa vuodelta 1950 saarekkeilla voi kuitenkin vielä havaita useita taloja piharakennuksineen. Muinaisjäännösrekisterin tietojen mukaan suunnittelualueella sijaitsee yksi kulttuuriperintökohteeksi arvoitettu kohde, Kairakadun historialliset kivirakenteet, todennäköisesti vanha talonpaikka ja pihapiiri (muinaisjäännösrekisterissä tunnuksella 1000023464, lisätiedot <https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000023464>). Kulttuuriperintökohde on kuvailtu kaavaselvityksessä. Vaikka kohde ei ole muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös, sen säilyttäminen on suotavaa. Kaavakartalle kohdetta ei ole erikseen merkitty, mutta se sijaitsee rakennettavaksi osoitetun alueen

ulkopuolella s13 -osa-aluemerkinnän alueella, jossa sijaitsee mahdollinen metsälain mukainen erityisen arvokas elinympäristö. Määräyksen mukaan aluetta tulee hoitaa niin, että sen ominaispiirteet säilyvät.

Museon näkemyksen mukaan merkintätapa on hyvä ja suojelee myös historialliset jäänteet alueen aikaisemmasta maankäytöstä. Kulttuuriperintökohteen muinaisjäännösrekisterin tunnistetiedot tulee vielä täydentää kaavaselostukseen.

Satakunnan Museolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Satakunnan Museo

Museonjohtaja Johanna Jakomaa

Arkeologi Leena Koivisto

Tiedoksi

Varsinais-Suomen ELY-keskus/kirjaamo, Päivi Valkama
Satakuntaliitto/kirjaamo, Susanna Roslof, Daniel Nagy
Museovirasto/kirjaamo

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Rauman kaupunki
PL 12, 26101 RAUMA
0138780-9

Lausunto Tukes 2812/03.00.02/2024

Asia

Lausunto Rauman kaupungin Kairakatu-Metallitien asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta, kaavatunnus 01-096, diaarinumero RAUM/1233/2022

Lausunto

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on tutustunut yllä mainittuun lausuntopyyntöönne. Tukes antaa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005).

Asemakaavoituksella tavoitellaan Kairakatu-Metallitien alueen kehittämistä osayleiskaavan linjausten mukaisesti paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan alueeksi. Samalla on määritelty uudelleen mm. alueen käyttötarkoitukset ja rakennusoikeuksia.

Kaavamuutosalue sijaitsee lähellä Tukesin valvonnassa olevaa laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavaa kohdetta: Oras Oy, Isometsäntie 2, toimintaperiaateasiakirjalaitos, konsultointiväylä 1,0 km. Asemakaavaluonnoksessa olevien lähimpien erikoistavarakaupan (suur)yksiköiden etäisyydet tuotantolaitoksen tontin rajasta ovat n. 40, 75 ja 135 m. Alueella on jo osin ennestään kaupallisia toimintoja. **Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella tuotantolaitoksella nykyisin mahdollisten kemikaalionnettomuuksien vaikutusalueet eivät ulotu kaavoitettavalle alueelle. Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutokselle ei ole käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella estettä.**

Tukes kuitenkin muistuttaa, että asemakaavoituksen myötä Oras Oy:n tuotantolaitoksen tontin läheisyydessä olevien kaupallisten toimintojen määrä voi kasvaa. Laitosalueen läheisyyteen sijoittuvat herkäät kohteet tai kasvaneet väkimäärät voivat asettaa rajoituksia mahdollisille tulevaisuuden suunnitelmille

liittyy vaarallisten kemikaalien käsittely- tai varastointitoiminnan laajentumiseen laitoksella. Tukes suosittelee keskustelemaan Oras Oy:n kanssa laitoksen mahdollisista laajenemissuunnitelmista vaarallisten kemikaalien käsittelyyn ja varastointiin liittyen.

Lisätietoja lausunnosta

Lisätietoja antaa Miska Perkkiö, etunimi.sukunimi@tukes.fi, puh. 029 505 2090

Esittelijä: Miska Perkkiö, Ylitarkastaja

Ratkaisija: Tanja Heinimaa, Johtava asiantuntija

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti. Allekirjoittajan henkilöllisyyden ja allekirjoituksen ajankohdan voi varmistaa allekirjoitusta klikkaamalla ja asiakirjan aitous voidaan todentaa sähköisesti. Jos asiakirjaa muutetaan jälkikäteen, allekirjoitus ei ole enää kelvollinen. Sähköinen asiakirja on alkuperäiskappale, eikä allekirjoituksen oikeellisuutta voi varmistaa paperitulosteesta. Alkuperäisen sähköisen asiakirjan voi tarvittaessa pyytää Tukesin kirjaamosta.

Tiedoksi

Varsinais-Suomen ELY/ Maankäyttö
Satakunnan pelastuslaitos
Oras Oy

Tämä asiakirja on laadittu ja allekirjoitettu sähköisesti.
Denna handling har upprättats och undertecknats elektroniskt.
This document has been digitally prepared and signed.

Lähettilä: Jouni Kartano <Jouni.Kartano@raumanenergia.fi>
Lähetetty: tiistai 7. toukokuuta 2024 12:20
Vastaanottaja: Kaavoitus
Aihe: VL: Lausuntopyyntö Kairakatu-Metallitien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen (AK: 01-096) luonnosvaiheesta

Terve

Rauman Energialla kaavaan lausuttavaa:

Alla olevan karttaotteen mukaisesti kohteen Kairakatu 4 tontin mukaan ottamista kaavamuutukseen (mustalla reunustettu alue) sekä karttaotteeseen punaisella rajatun alueen mahdollista käyttämistä energiantuotanto käyttöön, esim. sähkökatilla ja akkuvarasto alueeksi (huomioiden varoetäisyydet rata-alue/voimalinja)



Terveisin

Jouni Kartano
Rauman Energia Oy
Kairakatu 4
26100 Rauma
Puh. 02-8377 8782
gsm. 0500-723 626
jouni.kartano@raumanenergia.fi
www.raumanenergia.fi

-----Alkuperäinen viesti-----

Lähettilä: kirjaamo@rauma.fi <kirjaamo@rauma.fi>
Lähetetty: perjantai 8. maaliskuuta 2024 12:51
Vastaanottaja: REO Suunnittelu <suunnittelu@raumanenergia.fi>
Aihe: Lausuntopyyntö Kairakatu-Metallitien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen (AK: 01-096) luonnosvaiheesta

Asia: Asemakaava ja Asemakaavamuutos 01-096 Kairakatu-Metallitie
Asianumero: RAUM/1233/10.02.03/2022

RAUMAN KAUPUNKI

Ympäristö- ja lupalautakunta

KOKOUSAIKA 16.04.2024 klo 15.30-16.47

KOKOUSAIKKA Kokoushuone 10

OSALLISTUJAT

Sirola Teija, pj
Korteniemi Mika, vpj
Holgeri Anne, jäsen
Kankkio Tuija, jäsen
Kostiainen Jari, jäsen
Luonto Juha, jäsen
Merinen Marjo, jäsen
Ollila Hannu, jäsen
Soile Yli-Siuru, varajäsenRantanen Miika, jäsen **poissa**
Soukainen Jyrki, KH:n edustaja **poissa**
Rantala Rosalina, nuorisovaltuuston edustaja **poissa**Kailaste Tuija, ympäristönsuojelupäällikkö, pöytäkirjanpitäjä
Heinilä Timo, rakennustarkastaja

ALLEKIRJOITUKSET

Teija Sirola
puheenjohtajaTuija Kailaste
sihteeri

KÄSITELTÄVÄT ASIAT §:t 24-35

PÖYTÄKIRJAN
TARKASTUS

Sähköinen tarkastus 19.04.2024

Paikka ja aika

Allekirjoitukset

Teija Sirola

Tuija Kankkio

Jari Kostiainen

PÖYTÄKIRJA YLEISESTI Yleisessä tietoverkossa alkaen 22.04.2024
NÄHTÄVÄNÄ

Paikka ja aika

Todistaa

Katri Pirinen

Tiedoksiantaja:

Asianosaisen allekirjoitus:

Pöytäkirjan otteen oikeaksi todistaa
SÄHKÖISESTI ALLEKIRJOITETTU

Pirinen Katri, Lupasihteeri 22.4.2024

27 § Kairakatu-Metallitie asemakaavamuutos, lausunto kaavoitukselle

Ympäristö- ja lupalautakunta 27 § 16.4.2024

Asian esittelyYmpäristönsuojelupäällikkö Tuija Kailaste 27.3.2024:

Kaavoitus on pyytänyt Rauman kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen lausuntoa Kairakatu-Metallitie AK 01-096 aluetta koskevan asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Suunnittelualue sijoittuu valtatie 8 molemmille puolille valtateiden 8 ja 12 risteysalueelle ja sen läheisyyteen, käsittäen Kairakadun ja Metallitien ympäristön. Suunnittelualue on laajuudeltaan noin 60 hehtaaria. Alueen maanomistajat ovat Rauman kaupunki ja useat yksityiset maanomistajat.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu pääosin työpaikka-alueeksi, mutta myös vähittäiskaupan suuryksikköjen alueeksi. Lisäksi suunnittelualue on tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeellä. Valtatie 8 että valtatie 12 on osoitettu kaksiajorataiseksi parannettavaksi päätieksi. Alueen läpi kulkee voimalinjoja.

Alueella on voimassa Rauman yleiskaava 2030, osayleiskaava sekä asemakaava. Osayleiskaavassa on määritelty kaupallisten palveluiden alueet, palvelujen ja hallinnon alue, yleisen tien alueet ja suojaviheralueet. Aluevarausmerkinnöissä, on määritelty tarkemmin, minkälaisia kaupallisia palveluita alueelle voidaan sijoittaa. Kaava-alueella koskevat yleismääräykset, joissa on asetettu mm. hulevesien käsittelyä sekä maisema- ja kaupunkikuvaa koskevia tavoitteita. Asemakaavassa tontit on osoitettu pääasiassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi tai autohuolto- ja korjaamotarkoituksiin. Alueella on myös liikerakennusten korttelialueeksi ja liikenne- ja puistoalueiksi osoitettuja alueita.

Kaavan tavoitteena on alueen kehittäminen osayleiskaavan linjausten mukaisesti paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan alueeksi. Lisäksi sillä on myös muita tavoitteita, kuten:

- Alueen eri toimintojen yhteensovittaminen,
- Hulevesien viivytystä ja johtamista koskevien tavoitteiden huomioon ottaminen mm. kaavamääräyksissä,
- Valtatie 8:n ja eritasoliittymän parannustoimenpiteiden mahdollistaminen,
- Valtatie 12 ympäristön kaupunkimaisen ilmeen tukeminen,
- Kairakatu - Piipurintie - Metallitien identiteetin vahvistaminen ja katumaiseman parantaminen kaavaratkaisun keinoin.

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti mm. yhdyskuntarakenteeseen, luontoon, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, liikenteeseen sekä talouteen.

Arvioidut ympäristöhaitat

Alueella on ollut toimintoja, joista on voinut aiheutua maaperän pilaantumista. Alueella ei kuitenkaan ole ollut laaja-alaisesti erityistä syytä selvittää maaperän pilaantuneisuutta, koska maankäyttö alueella ei ole merkittävästi muuttunut eikä mahdollisesta pilaantuneisuudesta ole aiheutunut haittaa ympäristölle tai terveydelle. Maa-alueen mahdollista pilaantuneisuutta on selvitetty, mutta alueelta ei ilmennyt ylemmän ohjearvon ylittäviä raskasmetallipitoisuuksia eikä alemman ohjearvon ylitykset estä alueen käyttämistä asemakaavan osoittamaan tarkoitukseen.

Liikennemelulähteitä ovat Valtatiet 8 ja 12 sekä Rauman rata. Kaavatyötä varten ei ole laadittu erillistä meluselvitystä, koska alueelle ei ole suunniteltu asumista tai muita liikennemelulle herkkiä kohteita. Valtatie 8 parantaminen välillä Rauma-Eurajoki hankkeen yhteydessä on selvitetty valtatie 8 aiheuttamaa liikennemelua.

Alueelle laaditaan rakentamistapaohjeet. Rakentamistapaohjeet yhdessä kaavamääräysten kanssa tähtäävät alueen hulevesien muodostumisen minimointiin ja valunnan viivyttämiseen ehkäisten siten hulevesistä johtuvaa haittaa. Hulevesiverkoston heikko välityskapasiteetti aiheuttaa runsassateisina aikoina alueella padotusta ja tulvimista, tästä johtuen kaavassa edellytetään hulevesien käsittelyyn kiinnitettävän huomiota.

Kaava-alueen päävaluma-alueen vedet purkavat Raumanjokeen.

Rakennustarkastaja Timo Heinilä 29.2.2024:

Rakennusvalvonnalla ei ole lausuttavaa asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta.

Päätösehdotus

Ympäristönsuojelupäällikkö Tuija Kailaste 27.3.2024:

Rauman kaupungin ympäristö- ja lupalautakunta toteaa lausuntonaan, että Kairakatu- Metallitie aluetta koskevassa asemakaavamuutoksessa on tunnistettu ja huomioitu alueen erityispiirteet ja ympäristöön aiheutuva haitta. Kaavamääräyksiä ja rakentamistapaohjeita laadittaessa on huomioitava alueen mahdollinen pilaantuneisuus sekä hulevesien riittävä hallinta tulevaisuudessa, alueella toteutettavien rakennus- ja kaivutöiden vuoksi.

Päätös

Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Kaavoitus

Oikaisuvaatimusohje

I Muutoksenhakukielto

Kuntalain mukainen muutoksenhakukielto

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

Erityislainsäädännön mukaiset muutoksenhakukiellot

264 § Lausunto 01-096 Kairakatu-Metallitie asemakaavamuutoksesta

Tekninen valiokunta 264 § 19.11.2024

Asian esittely

Kaavoitus on pyytänyt teknisen valiokunnan lausuntoa Kairakatu - Metallitie asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheesta. Asemakaavan aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: <https://www.rauma.fi/asuminen-ja-rakentaminen/kaavoitus-ja-maankaytto/asekaavat/vireilla-olevat-asekaavat/01-096-kairakatu-metallitie/>

Asemakaavan tavoitteena on alueen kehittäminen osayleiskaavan linjausten mukaisesti paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan alueeksi. Lisäksi tavoitteena on mm. hulevesien viivytystä ja johtamista koskevien tavoitteiden huomioon ottaminen mm. kaavamääräyksissä, Valtatie 8:n ja eritasoliittymän parannustoimenpiteiden mahdollistaminen ja Kairakatu - Piipurintie - Metallitien identiteetin vahvistaminen ja katumaiseman parantaminen kaavaratkaisun keinoin.

Aluepalvelut

Suunnittelupäällikkö Pajuoja Riikka 12.11.2024:

Asemakaavaehdotuksessa on tehty tilavaraukset, jotka mahdollistavat Valtatien 8 ja Rauma pohjoisen eritasoliittymän parannustoimenpiteet. Lisäksi asemakaavassa on osoitettu uusia katuja: Mälikäntie sekä Peltivaheen jatke. Yleisen liikenteen johtaminen Mälikäntielle vaatii neuvotteluja Varsinais-Suomen ELY-keskusken kanssa mm. liittyen valtatie opasteisiin sekä valo-ohjatun liittymän uudelleen ohjelmointiin

Peltivaheen jatke avaa mahdollisuuden kaupungin omistuksessa olevaan maan kaavoittamisen K/Tiva - tontiksi. Toisaalta Peltivaheen jatko on kapea ja alueen toimijoiden kanssa on käyty neuvotteluja toimivamman reitin hakemiseksi. Neuvotteluissa on haettu paikkaa uudelle kadulle suoraan Metallitieltä kaupungin omistamalle maalle.

Kiinteistö- ja mittaustoimi

Maankäyttöinsinööri Asikainen Ari-Pekka 12.11.2024:

Kaavamuutos aiheuttaa erinäisten tonttien ja yleisten alueiden muutosten osalta kiinteistönmuodostustoimenpiteitä sekä maanvuokrasopimuksien muutostarpeita. Kaava mahdollistaa myös muutaman kaupungin omistaman tontin osalta alueelta kaivattuja lisäyhtymämahdollisuuksia, mm. Lokaritien/Metallitien kulmaukseen sekä Peltivaheen loppupäähän.

Tilapalvelut

Tilapalvelujohtaja Kumpula Olli-Pekka 20.3.2024:

Mälikäntien merkitsemistä katualueeksi sekä ajoneuvoliittymän mahdollisuutta yleisen tien alueelta Mälikäntielle pidetään hyvänä ja välttämättömänä käytäntöä palvelevana asiana. Tehostetun palveluasumisen yksikköjen osoitteen ja perille löytämisen kanssa on koettu haasteita, joihin asemakaavamuutos esittää ratkaisua osoittamalla Mälikäntie maastossa olevalle sijainnille sekä ajoyhteys Mälikäntieltä tehostettua palveluasumista tarjoaville kiinteistöille. Steniuksenkadun varrella olevalle terveydenhuolto-oppilaitokselle toivotaan kulkumahdollisuutta kaavassa osoitetun Mälikäntien kautta Huittisiin johtavalle valtatielle olemassa olevan Steniuksenkadun kulkuyhteyden lisäksi.

Päätösehdotus

Vs. toimialajohtaja Hyvärinen Atte 14.11.2024:

Tekninen valiokunta päättää saattaa kaavoittajan tietoon yllä mainitut palvelualueiden lausunnot.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietojen antaja

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

suunnittelupäällikkö Pajuoja Riikka
puh. 044 567 9243

SÄHKÖISESTI ALLEKIRJOITETTU

Anttila Hele, hallintosihteeri 25.11.2024

riikka.pajuoja@rauma.fi

tilapalvelujohtaja Kumpula Olli-Pekka
puh. 044 403 3000
olli-pekka.kumpula@rauma.fi

Tiedoksi

Kaavoitus, suunnittelupäällikkö, maankäyttöinsinööri, tilapalvelujohtaja

Oikaisuvaatimusohje

I Muutoksenhakukielto

Kuntalain mukainen muutoksenhakukielto

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



Rauman kaupunki
kaavoitus@rauma.fi

Viite: lausuntopyyntö 15.1.2025

Kairakatu-Metallitien asemakaava ja asemakaavan muutos, AK 01-096, Rauma

LÄHTÖKOHDAT

Lausuntopyyntö koskee 10.12.2024 päivättyä ehdotusta. ELY-keskus on antanut kaavaluonnoksesta lausunnon 13.5.2024 ja kaavasta on pidetty sen jälkeen työneuvottelu 16.1.2025.

Kaavahanke ja sen tavoitteet sekä suunnittelutilanne ovat muutoin samat kuin kaavan luonnosvaiheessa, paitsi ehdotusvaiheessa Rauman Energian toimitilat Kairakadun varrella ja rautatiealuetta on sisällytetty kaava-alueeseen sekä hieman lisää Lokaritien vartta. Kaavaselostuksen mukaan Rauman Energian suunnitelmista on neuvoteltu Väyläviraston kanssa.

LAUSUNTO

Luonnonsuojelu

Kaavakarttaan merkityt luontokohteet (luo2), yhteensä 4 kpl, näkyvät kaavakartassa edelleen heikohkosti, ja jäävät helposti huomaamatta. Asiaan kiinnitettiin huomiota jo työpalaverissa ja ehdotettiin, että kohteet voisi kaavakarttaan esimerkiksi rasteroida tai merkitä jollain erottuvalla värillä, minkä ehdotuksen ELY-keskus toistaa.

Luo-kohteen kaavamääräys on nyt asianmukainen.

Kaavaselostuksessa sivulla 50 luontokohteiden sijainti on löydettävissä.

Kukin kohde on nimetty ja hyvin lyhyesti luonnehdittu.

Kaavamääräyksessä kaikkiin kohteisiin on käytetty samaa määräystä:

Mahdollisuuksien mukaan alue tulee säilyttää luonnontilaisena.

Määräystä voisi myös käyttää selostuksessa kuvamaan kaikkia kohteita. Sivulla 55 luontokohteiden määräys on kirjattu kuten kaavakartalla.

Ilmastokestävyys

ELY-keskus katsoo, että kaavassa on osin jo tunnistettu ja arvioitu kaavan ilmastovaikutuksia. Arvioinnissa on tunnistettu sijainnin hyödyt

jo rakennetussa rakenteessa. Myös hulevesien hallinta on kaavamääräyksissä huomioitu. Arvioinnissa ei kuitenkaan ole vielä tunnistettu hiilinielun ja hiilivaraston negatiivista muutosta, eikä rakentamisen päästöjä ole tuotu esille. Vaikutusten arvioinnissa on tarpeen laadullisesti arvioida maankäytön muutosten vaikutukset maaperän hiilinieluihin ja hiilivarastoihin sekä suunnittelualan puustoon. Kaavassa todennäköisesti keskeisiä ilmastovaikutuksia ovat yksityisautoihin perustuvan liikenteen lisääntyminen, kasvullisen alan poistuminen sekä uuden rakentaminen pohjarakentaminen mukaan lukien.

Rakentamisen ilmastopäästöjä ei kaavaratkaisussa pyritä vähentämään, ja siten ilmastonmuutoksen hillinnän mahdollisuudet jäävät hyödyntämättä. Yhä suurempi osa rakennusten ja infran elinkaarenaikaisista kasvihuonekaasupäästöistä aiheutuu käyttövaiheen energiankäytön sijaan niiden rakentamiseen käytettävien tuotteiden valmistuksesta, rakennustyömaan toiminnoista sekä rakentamisen jätteiden ja massojen käsittelystä. Tästä syystä rakentamisen ohjaukseen on syytä kiinnittää huomiota myös kaavamääräyksissä tai rakentamistapaohjeissa. Rakennusten käytön aikaisia vaikutuksia voidaan pienentää mm. energiaratkaisuilla ja -tehokkuudella, hyödyntämällä passiivista aurinkoenergiaa ja rakenteellista jäähdytystä. Kaavamääräyksiin olisi hyvä sisällyttää vähintään kestäväan rakentamiseen ohjaava yleismääräys, esimerkiksi: ”Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen.”

Kaavan rakentamistapaohjeissa on osin annettu rakennusmateriaaleja koskevaa ohjeistusta, mutta ELY-keskus tuo esiin, että kaavamääräyksiin tai rakentamistapaohjeisiin on mahdollista sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten hillintään ja haitallisten vaikutusten lieventämiseen sekä hyödyllisten vaikutusten vahvistamiseen liittyvää ohjausta. Vaikutusten lieventämisen keinoja ovat esimerkiksi energiaa, kiertotaloutta ja vähähiilistä rakentamista koskevien kaavamääräysten lisääminen.

Ilmastokestävää kaavoitusta on edistetty mm. seuraavin määräyksin:

* Alueella tulee kierrättää kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia kierrätysmateriaaleja ja käyttää ekologisia ja kestäväan kehityksen mukaisia laadukkaita materiaaleja. Rakentamisen tulee olla vaikutuksiltaan vähähiilistä.

* XX -korttelissa kiinteistölle tulee toteuttaa aktiivisesti aurinkoenergiaa hyödyntävä tai muuten innovatiivinen energijärjestelmä.

* Pääasiallisena rakennusmateriaalina tulee käyttää puuta tai muutoin pyrkiä hiilineutraaliin rakentamistapaan.

- * Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää pihapiirros, jossa esitetään maarakentamisen massatasapainolaskelma, hulevesien hallintapiirros sekä tontin kasvillisuus.
- * Tarpeetonta louhimista ja pengertämistä tulee välttää sovittamalla pihat ja rakennukset maastoon. Ylijäämämassat tulee käyttää pihan muotoiluun tai hyödyntää muutoin lähialueella.
- * Tontin rakentamisesta muodostuvat maamassat tulee hyödyntää tontilla.
- * Rakennuslupavaiheessa on asemapiirroksella esitettävä koko tontin käyttösuunnitelma, jossa tulee esittää korttelin yhteisjärjestelyt, kasvillisuus ja laskelma maarakentamisen massatasapainosta.
- * Erityistä huomiota on suunnittelussa kiinnitettävä rakennusten, pihojen, pysäköintialueiden sekä huoltoalueiden ja -yhteyksien sovittamiseen tontille sekä luonnon monimuotoisuuden ja viihtyisän ihmisten ympäristön vaalimiseen monikerroksisen ja monimuotoisen kasvillisuuden avulla. Pihat tulee toteuttaa vehreänä ja viihtyisänä yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisten tonttien välillä. Pihaille tulee toteuttaa riittävästi sääsuojia ja vehreitä oleskelualueita. Tontin rakentamiselle ja liikenteelle osoittamattomat osat tulee hoitaa luonnontilaisen kaltaisina tai istuttaa kaavamerkinnoissä osoitetun lisäksi. Mahdollisuuksien mukaan tulee suosia monimuotoista ja luonnontilaisen kaltaista kasvillisuutta ja säilyttää olevia edustavia puuryhmiä.
- * Pysäköintialueet tulee puu- ja pensasistutuksin jäsenellä enintään 20 autopaikan osiin. Katualueisiin tulee rajautua puu- ja pensasistutuksilla tai luonnontilaisen kaltaisella kasvillisuudella huomioiden liikenteen näkemäalueet. Rakentamisen ja liikennöinnin ulkopuolisilla alueilla tulee olla tarkoituksenmukaisesti eri puolille tonttia sijoitettuna puuvartisia kasveja vähintään: - pensaita 1 kpl/20 m² - puita 1 kpl/40 m².
- * Rakennuslupaa haettaessa tai laajoja maarakennustöitä suunniteltaessa tulee tehdä laskelma maamassojen massatasapainosta. Alueen maarakentamisessa syntyviä ylijäämämassoja tulee pyrkiä hyödyntämään piha-alueiden maisemoinnissa ja maaston muotoilussa sekä mahdollisuuksien mukaan lähialueen maarakentamisessa. Korttelialueella tulee tonttia rakennettaessa syntyvää louhekiveä käyttää tontilla esimerkiksi kivimuureissa, maastonmuotoilussa tai kiveyksissä. Mikäli maamassoja jää runsaasti yli, tulee arvioida niiden mahdollista käyttöä lähialueella. Mikäli maamassoja tarvitaan runsaasti lisää, tulee arvioida mahdollisuutta hyödyntää lähialueen ylijäämämassoja. Tarpeetonta louhimista ja tontin pengertämistä tulee kuitenkin ylipäänsä välttää.
- * Pohjarakentamisessa tulee käyttää vähähiilisiä ratkaisuja.

Liikenne

Kaavaehdotuksessa on osoitettu UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhyke (sv3), joka ulottuu LT-alueen puolelle rajautuen valtatie 8 tiealueeseen.

Valtatietä 8 suunnitellaan parannettavaksi nykyiselle paikalleen 2+2-kaistaiseksi, josta ELY-keskus on laatinut parasta aikaa nähtävillä olevan liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) mukaisen yleissuunnitelman. Yleissuunnitelmassa valtatie 8 parantamistoimenpiteille tarvittava alue kaava-alueen kohdalla ulottuu vähäisessä määrin asemakaavaehdotuksessa osoitetulle suojavyöhykkeelle (sv3).

ELY-keskus toteaa, että asemakaavassa osoitettua suojavyöhykkeen (sv3) rajausta tulee tarkastaa edellä mainitun yleissuunnitelman ratkaisun mukaiseksi, ja esittää, että suojavyöhyke rajataan yleissuunnitelmassa valtion tieverkon parantamistoimenpiteille tarvittavan alueen ulkopuolelle.

Pintavesien, hulevesien ja tulvariskien osalta ei ole lausuttavaa.

ELY-keskuksella ei ole toimialtaan muuta lausuttavaa. Tämä lausunto on tehty yhteistyössä luonnonsuojelu-, vesi- ja ympäristönsuojeluyksikön kanssa, ja se sisältää myös ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen lausunnon.

Yksikönpäällikkö

Riikka Elo

Ylitarkastaja

Ulla Riipinen

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

Sähköpostitse Satakuntaliitto, Alueellinen vastuumuseo

Tämä asiakirja VARELY/7167/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/7167/2022 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Riipinen Ulla 17.03.2025 15:41

Ratkaisija Elo Riikka 17.03.2025 15:42

Rauman kaupungin kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

viite: Lausuntopyyntönnö 15.1.2025

LAUSUNTO RAUMAN KAUPUNGIN KAIRAKATU-METALLITIEN ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN EHDOTUKSESTA (01-096)

Hanke

Suunnittelualue on pinta-alaltaan n. 63,2 ha ja sijoittuu kaupungin tärkeän sisääntuloväylän varrelle valtateiden 8 ja 12 risteysalueelle ja sen läheisyyteen, käsittäen pääosin Kairakadun ja Metallitien ympäristön. Asemakaavahankkeen suunnittelualue on pääosin tilaa vaativan kaupan aluetta, mutta alueella on myös palvelutoimintoja ja jonkin verran tuotannollista toimintaa. Ehdotusvaiheessa kaavamuutoksen suunnittelualuetta on laajennettu Hakunintien ja Isometsäntien välissä kattamaan Kairakadun koko pohjoispuolisen alueen rautatiealueelle asti sekä Lokaritien varrella hieman pohjoiseen. Alueen läpi kulkee voimalinjareittejä ja sen luoteisrajalla kulkee Rauma-Kokemäki-rata.

Asemakaavaselostuksen mukaan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on alueen kehittäminen paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan alueena huomioiden alueen toimijoiden erityistarpeet. Selostuksessa todetaan, että alueella voimassa oleva asemakaava on vanhentunut mm. käyttötarkoituksmerkintöjen, voimalinjan sijainnin ja hulevesien käsittelyä koskevien määräysten osalta, eikä se muutoinkaan vastaa parhaalla mahdollisella tavalla TIVA-kauppa-alueen kehittämistarpeisiin. Suunnittelutyössä on tarkoitus liiketilojen mitoitus ja laatu suhteuttaa kaupan tilojen kokonaisuuteen Raumalla ja tavoitteeksi asetettu hulevesien johtaminen ja viivytyksen sekä valtateiden 8 ja 12 parannustoimenpiteiden mahdollistaminen. Kaupunkikuvallisesti tavoitteena on valtatie 12 ympäristön kaupunkimaisen ilmeen tukeminen sekä Kairakatu - Piipurintie - Metallitien identiteetin vahvistaminen ja katumaiseman parantaminen.

Kaavoitustilanne

Suunnittelualue sijoittuu kokonaan Satakunnan maakuntakaavassa (hyv. 2009, YM 2011, KHO 2013) Rauman kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeseen (kk), Rauman matkailun kehittämisvyöhykkeeseen (mv2) ja läntiseltä osaltaan vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeeseen (sv1, konsultointivyöhyke) sekä rajautuu lännessä ja luoteessa Vanhan Rauman suojavyöhykkeeseen (sv3). Satakunnan maakuntakaavan viivamerkinnoista suunnittelualueelle sijoittuvat valtatie 8 sekä valtatie 12 osoittavat kaksiajoraitiseksi parannettavan päätien merkintä (vt) sekä Kalanti-Kairakatu ja Rauma-Kairakatu voimalinjoja osoittavat merkinnät (z). Pistemäisenä merkintänä on osoitettu valtateiden 8 ja 12 risteyskohdassa oleva eritasoliittymä.

Maakunnallisesti merkittäviä tuulivoimatuotannon alueita käsittelevässä Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 (hyv. 2013, YM 2014, KHO 2016) asemakaavan ja asemakaavamuutoksen suunnittelualueelle tai sen lähialueelle ei ole osoitettu tuulivoimatuotannon alueita.

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (hyv. 2019, lainv. 2019) teemana on energiantuotanto, soiden moninaiskäyttö, kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tultua voimaan kumoutuvat samalla Satakunnan maakuntakaavan vastaavat merkinnät ja määräykset. Koko suunnittelualue sijoittuu Satakunnan vaihemaakuntakaavassa osoitetun Rauman tilaa vaativan kaupan kehittämisyöhykkeen (km) sisälle. Aluevarausmerkintöjen osalta suunnittelualue sijoittuu pääosin Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 osoitetulle työpaikka-alueelle (TP, Äyhö ja Vanha Prisma). Suunnittelualueen Kairakadun läntiseen osuuteen liittyvät korttelialueet sijoittuvat vähittäiskaupan suuryksikköjen alueelle (KM, Fere-Center). Suunnittelualueen osa, joka sijoittuu valtatie 8 ja valtatie 12 risteyksen lounaispuolelle rajautuu palvelujen alueeseen (P, Aluesairaala-Kaunisjärvi).

Satakuntaliitto on käynnistänyt Satakunnan maakuntakaavan 2050 laatimisen vuonna 2021. Satakunnan maakuntakaavan 2050 laadinnassa aloitus- ja tavoitevaihe ovat päättyneet keuhällä 2023, jonka jälkeen on siirrytty suunnittelutyössä maakuntakaavaluonnoksen valmisteluun. Satakunnan maakuntakaava 2050 valmisteluvaiheen aineisto oli pidetty julkisesti nähtävillä 4.11. – 5.12.2024 välisenä aikana. Satakunnan maakuntakaavan 2050 valmistelua voi seurata Satakuntaliiton verkkosivuilla osoitteessa: [Vireillä olevat maakuntakaavat | Satakunta.fi](https://www.satakuntaliitto.fi/vireilla-olevat-maakuntakaavat)

Rauman yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019, ja se on koko kunnan aluetta kattava yleispiirteinen aluevarauskaava. Rauman yleiskaava 2030 on oikeusvaikutteinen yleiskaava, mutta se ei korvaa voimassa olevia oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja, eikä ole niiden alueella voimassa. Rauman yleiskaavassa 2030 suunnittelualue on osoitettu kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköitä (KMti) sekä kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM4). Aluevarausten määräysten mukaan alueelle (KMti) ei saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavarauppaa ja alueelle (KM4) sijoittuva vähittäiskaupan suuryksikkö ei saa olla päivittäistavarauppa. Lisäksi aluevarausten määräyksissä lukee, että merkittävien kaupallisten hankkeiden kohdalla on kaupalliset vaikutukset tutkittava ja arvioitava tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Valtaosalla asemakaavan ja asemakaavamuutoksen suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Rauman keskustan osayleiskaavan muutos ja laajennus (hyv. 2.8.2003), jossa on suunnittelualue osoitettu kaupallisten palveluiden alueeksi (KM2, KMtiva, KMtiva1), palvelujen ja hallinnon alueeksi (P2) sekä valtateiden ja niiden rakentamattomien reunavyöhykkeiden osalta yleisen tien alueeksi (LT) ja suojaviheralueeksi (EV). Valtatie 8 ja valtatie 12 risteyksen lounaispuolella on voimassa Vanhan Rauman osayleiskaava (hyv. 27.8.2018), jossa suunnittelualue on osoitettu pääosin yleisen tien alueeksi (LT) ja pieneltä osin julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY/as). Valtateiden risteysalueelle asti ulottuu myös maailmanperintökohteen suojavyöhykkeen (sv2) merkintä. Suunnittelualueesta itäinen osa valtatiestä 12 ja siihen liittyvä katualue pyöräteineen sijoittuu Rauman keskustan osayleiskaavassa (hyv. 25.8.2003) yleisen tien alueelle (LT).

Suunnittelualue on kokonaan asemakaavoitettu lukuun ottamatta suunnittelualueen kaakkoisreunaa muodostavan valtatie 12 osuutta ja siihen liittyvää kalliometsää sekä pientä rakentamatonta kaistaletta Metallitien luoteispuolella. Suunnittelualueella voimassa olevien asemakaavojen laatimisajat sijoittuvat 1960-luvulta 2000-luvun alkupuolelle asti ja merkittävä osa alueen asemakaavoista on 1970- ja 80-luvulta. Valtaosa suunnittelualueesta on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten pääkäyttötarkoitukselle (T, TYK, TTV, TKL).

Suunnittelualueella on myös kaksi liikerakennusten korttelialueeksi (AL) osoitettu aluetta ja Kairakadun länsipäähän sijoittuva kortteli on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY).

Satakuntaliiton kannanotot

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikuttaisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Kairakatu-Metallitien asemakaavamuutoksen ehdotus on pääosin alueella voimassa olevien ja asemakaavan suunnittelua ohjaavien oikeusvaikutteisten osayleiskaavojen sekä Satakunnan maakuntakaavojen tavoitteiden mukainen.

Satakuntaliiton luonnosvaiheen kannanotot on otettu riittävästi huomioon asemakaavan ehdotusvaiheen aineistossa.

Asemakaavaehdotuksen selostukseen on lisätty erillinen kappale, jossa käsitellään maankäyttöratkaisun suhdetta Satakunnan voimassa olevien maakuntakaavojen tavoitteisiin. Asemakaavaehdotuksen vaikutusarviointiin on lisätty oma osio, jossa käsitellään yksityiskohtaisesti kaupallisten palvelujen tavoiteltua mitoitusta ja rakennetta. Arviosta ilmenee, että asemakaavamuutoksen mahdollistama kaupan kerrosala sekä kaupallisten toimintojen sijoittuminen on linjassa Rauman kauppa ja palvelut 2022 selvityksessä vuodelle 2030 määritellyn liiketilan lisätarpeen kanssa esitettyjen kaupallisten palvelujen sekä kehittämistarpeiden kanssa. Asemakaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen on todettu pysyvän myös Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 annetun kaupan kerrosalan enimmäismitoituksen raameissa.

Asemakaavamuutoksen vaikutusarvioinnissa Pohjanlahden rantatien suunnittelualueelle sijoittuvan osuus on todettu jäävän asemakaavamuutoksen myötä osaksi liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Kaavaselostuksessa on viitattu jo vuonna 2012 laaditussa TIVA-alueen maisemaselvityksessä (WSP) esille tuotuun Satakunnan Museon kannanottoon asiasta. Satakuntaliitto kiinnittää huomiota siihen, että vireillä olevan Satakunnan maakuntakaavan 2050 nähtävillä olleen valmisteluvaiheen aineistossa kyseinen osuus Pohjanlahden rantatiestä on osoitettu historiallisesti tieksi ja Rauman yleiskaavassa 2030 Rantatien historiallisena tielinjana. Valtakunnalliseksi matkailutiekse hyväksytyin Pohjanlahden rantatien tämä osuus ([y-pakki - Satakunnan rakennusperintö 2023 alue](#)) on sisällytetty Satakunnan maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitys- ja täydennysinventoinnissa laadittuun Satakunnan rakennusperintö 2023 luetteloon, joka on toiminut tausta-aineistona Satakunnan maakuntakaavan 2050 valmisteluvaiheen laadinnassa. Satakuntaliitto näkisi hyvänä, että asemakaavamuutoksessa osoitettujen liike- ja toimitilarakennusten korttelialueiden alle jäävää ja maisemassa koettavana kulttuurihistoriallisena kohteena poistuvaa osuutta Pohjanlahden rantatiestä asemakaavaselostuksen suunnittelualueen olojen selvityksessä (1.1.3) dokumentoitaisiin nykyistä perusteellisemmin.

Satakuntaliitto esittää kaavaselostuksen ajantasaistamista lähtökohtatiedoissa (1.2.8) mainitun VT12 Rauma – Tampere yhteysväliselvityksen valmistumisen vuoksi, varmistuen samalla, että asemakaavaratkaisussa on riittävästi varauduttu selvityksessä esitettyihin toimenpiteisiin.



Teknisluonteisena kommenttina Satakuntaliitto pyytää lisäämään maininnan asemakaavaehdotuksen selostuksessa suunnittelutilanteen maakuntakaavoitusta käsittelevässä osuudessa vireillä olevasta Satakunnan maakuntakaavasta 2050, jonka valmisteluvaiheen aineistoon voi tutustua Satakunnan verkkosivuilla: [Valmisteluvaihe | Satakunta.fi](#)

Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 perusteella muuta lausuttavaa Kairakatu-Metallitien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotuksesta.

SATAKUNTALIITTO

Tiedoksi: Satakunnan Museo
Varsinais-Suomen ELY-keskus

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

YHDISTELMÄKARTTA

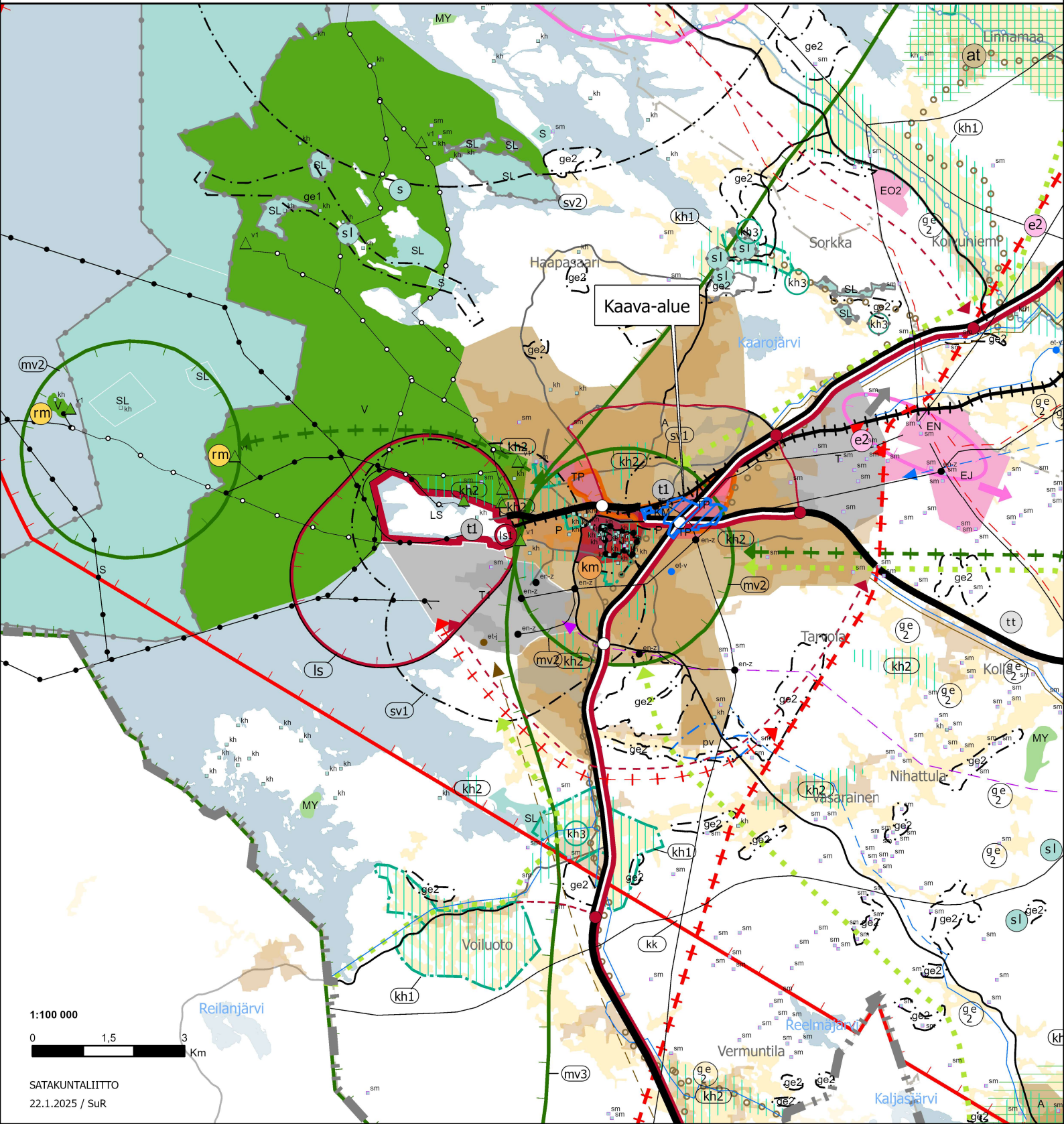
Satakuntaliitto

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

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

Satakuntaliiton maakuntavaltuuston 17.5.2019 hyväksymä
Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

 Lausunnolla olevan Rauman kaupungin Kairakatu-Metalltien (01-096) asemakaavan muutosehdotuksen alue



1:100 000
0 1,5 3 Km

Rauman kaupungin kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite RAUM/1233/10.02.023/2022

Aihe Rauma, Kairakatu-Metallitie, asemakaava ja asemakaavamuutos, ehdotus

Rauman kaupungin kaavoitus on pyytänyt Satakunnan Museon lausuntoa Kairakatu-Metallitien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotuksesta. Kaava-alue sijoittuu kaupungin keskustan koillispuolelle valtateiden 8 ja 12 risteysalueen tuntumaan. Suunnittelualue on pääosin jo rakentunutta kaupunkiympäristöä, joskin luonnonympäristöäkin on vielä löydettävissä rakentamattomilta alueilta. Kaavan tavoitteena on alueen kehittäminen tilaa vaativan erikoiskaupan alueena. Lisäksi on huomioitava mm. valtateiden perusrakennusten mahdollistaminen sekä kaupunkimaisen ilmeen tukeminen.

Satakunnan Museo on antanut kaavan luonnoksesta lausuntonsa 2.5.2024. Lausunnossaan kuten myös 16.1.2025 järjestetyssä viranomaisneuvottelussa museo kiinnitti huomiota kaava-alueella sijaitsevan Kairakatu -nimisen kulttuuriperintökohteen tietojen täydentämiseen kaavaselostukseen sekä alueen sijoittumiseen kaavakartalla sl3 -merkinnän alueelle.

Satakunnan Museon kannanotto

Suunnittelualueella sijaitsee kulttuuriperintökohteeksi arvotettu kohde, Kairakatu -niminen vanha talonpaikka ja pihapiiri (<https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000023464>). Kulttuuriperintökohde ei ole muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös, mutta sen säilyttäminen on suotavaa. Kohteen tunnistetiedot on lisätty kaavaselostukseen. Kaavakartalle kohdetta ei ole erikseen merkitty, mutta suurin osa siitä sijoittuu ehdotuksessa luo2 -merkitylle luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeälle alueelle. Kaavamääräyksen mukaan alue tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää luonnontilaisena. Satakunnan Museo esittää, että luo2-aluetta laajennetaan koillisosastaan niin, että se kattaa koko kulttuuriperintökohteen alueen.

Satakunnan Museolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Satakunnan Museo

Museonjohtaja Johanna Jakomaa

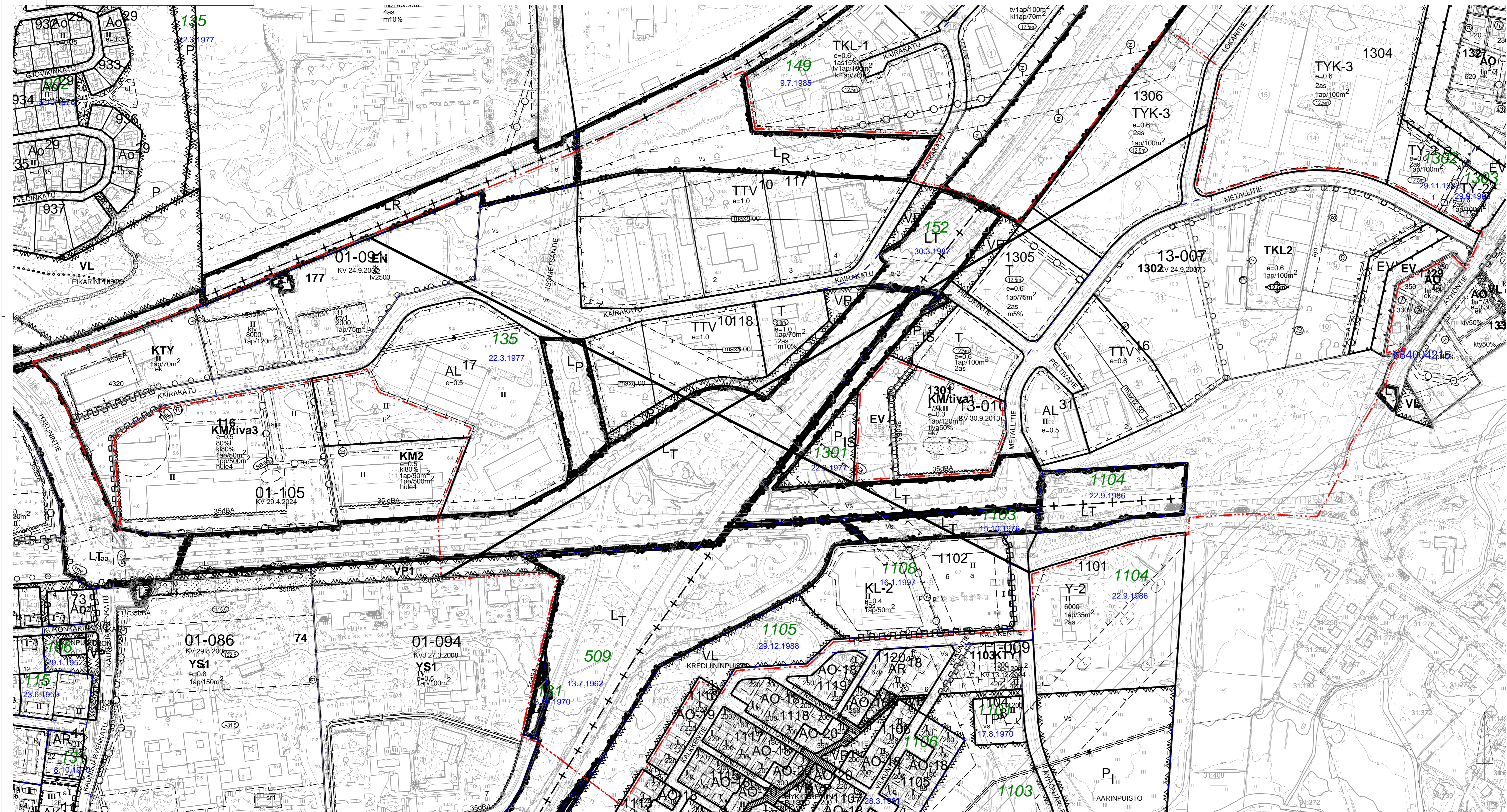
Arkeologi Leena Koivisto

Tiedoksi

Varsinais-Suomen ELY-keskus/kirjaamo, Ulla Riipinen
Satakuntaliitto/kirjaamo, Susanna Roslöf, Daniel Nagy
Museovirasto/kirjaamo

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

POISTETTAVA KAAVA

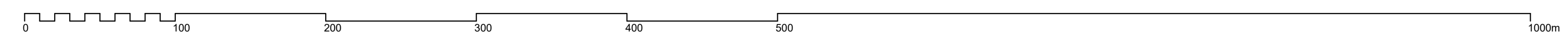
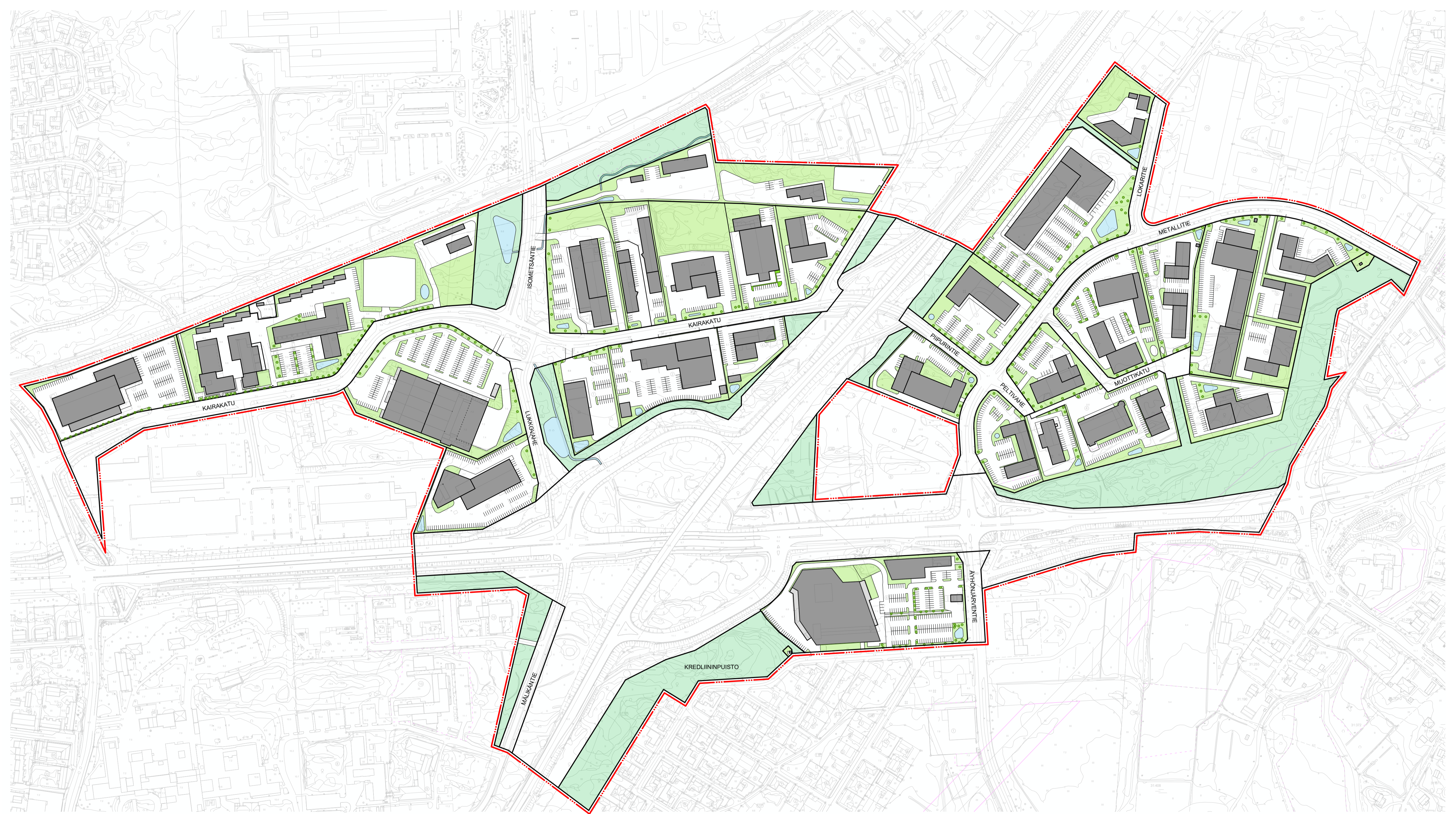


Poistuvia asemakaavamääräyksiä ja -merkintöitä:

- KL-2** Liikerakennusten korttelialue. Tontille saa lisäksi sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Julkisivumateriaalina ensimmäisen kerroksen osalta tulee soveltuvin osin käyttää tiiltä tai betonia. Maantasopysäköinnissä autopaikkarivien väliin on istutettava puita ja pensaita.
- T** Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
- TYK-3** Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Yhdistelmäajoneuvoliikenne on sallittu. Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydelle tonttien välisestä rajasta.
- VP** Puisto.
- VL** Lähivirkistysalue.
- LT** Kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen.
- LR** Rautatiealue.
- EV** Suojavieralue.
- AL17** Liikerakennusten korttelialue. Tontille saa lisäksi rakentaa motellitointia palvelevia rakennuksia, moottoriajoneuvojen huoltoaseman ja korjaamon ja henkilökunnan asuinhuoneistoja. Tontilla on varattava yhtenäistä ja muodoitaaan tarkoituksenmukaista leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10m² asuinhuoneistoa kohti. Tontilla tulee olla yksi autopaikka jokaista liike- ja toimistotilojen 50 kerrosalan neliometriä kohti, yksi autopaikka jokaista motellihuonetta kohti, viisi autopaikkaa kutakin auton pesu- tai muuta huoltopaikkaa kohti sekä yksi autopaikka jokaista asuinhuoneistoa kohti.
- AL31** Liikerakennusten korttelialue. Tontille saa lisäksi sijoittaa enintään kaksi kiinteistön hoidon kannalta tarpeellista asuinhuoneistoa. Tontilla tulee olla yksi autopaikka jokaista liike- ja toimistotilojen 50 kerrosalan neliometriä kohti ja yksi autopaikka kutakin asuinhuoneistoa kohti.
- TTV10** Yhdistetty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Aluetta saa käyttää myös autohuolto- ja korjaamotarkoituksiin. Tontille saa sijoittaa enintään kolme kiinteistön hoidon kannalta tarpeellista asuinhuoneistoa. Tontilla tulee olla yksi autopaikka kolmea henkilökuntaan kuuluvaa kohti, yksi autopaikka jokaista liike- ja toimistotilojen 50 kerrosalan neliometriä ja jokaista asuinhuoneistoa kohti. Jos aluetta käytetään autohuolto- ja korjaamotarkoituksiin, tulee tontilla olla lisäksi viisi autopaikkaa kutakin autoon pesu- ja huoltopaikkaa kohti.
- TTV16** Yhdistetty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontille saa lisäksi sijoittaa enintään kaksi kiinteistön hoidon kannalta tarpeellista asuinhuoneistoa. Tontilla tulee olla yksi autopaikka kolmea henkilökuntaan kuuluvaa kohti sekä yksi autopaikka kutakin asuinhuoneistoa kohti.
- P1s** Istutettava puistoalue.
- P1s** Puistoalue, jolle on istutettava olevaa puustoa täydentäen puita ja pensaita melu- ja näkösuojaiksi.
- Lp** Kauttakulku-, sisääntulo- ja ohitustie, tie-, vier-, suoja- ja näkemäalueineen.
- Lp** Pysäköimisalue.
- Lp1** Rautatiealue.

- KTY** Toimitilarakennusten korttelialue.
- TKL2** Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten sekä paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan korttelialue.
- VP1** Puistoalue, jolle on istutettava puita ja pensaita melu- ja näkösuojaiksi.
- EV** Suojavieralue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- +** Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

RAUMAN KAUPUNKI		TEKINEN VIRASTO / KAAVOITUS	
POISTUVA ASEMAKAAVA KAIRAKATU-METALLITIE			
Kaupunginvaltuusto	Kaupunginvaltuusto	Maankäyttö- ja rakennuslautakunta	Vuorokausi
12.12.2023	12.12.2023	12.12.2023	12.12.2023
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK22 Korkeusjärjestelmä: N2000			
KAAVOITUS 01-096			



KAIRAKATU – METALLITIE



asemakaava ja asemakaavamuutos RAKENTAMISTAPA-OHJEET

10.12.2024

1., 11. ja 13. kaupunginosan korttelit 116 osa, 117, 118, 177,
1102, 1301 osa, 1302, 1305, 1306 osa, 1313 sekä erityis- katu- ja
liikennealuetta

Liittyy asemakaavaan AK 01-096

Rauma kaupunki/ Tekninen toimiala / Kaavoitus

RAKENTAMISTAPAOHJEET

1. YLEISTÄ

Nämä rakentamistapaohjeet koskevat valtatie 8 molemmille puolille sijoittuvaa Kairakadun ja Metallitien asemakaava-alueita. Kohdealue on ensisijaisesti tilaa vaativan kaupan: tukkukaupan, huonekalu-, kodintekniikka- ja rautakaupan sekä autokaupan aluetta. Alueella on myös palvelutoimintoja mm. autokorjaamoja ja jonkin verran tuotannollista toimintaa. Kaava-alueella onkin tarkoitus kehittää juuri tilaa vaativan kaupan alueena, mutta sen ei haluta kilpailevan keskustan kanssa ja siksi alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

Kaava-alueen päävaluma-alueen vedet purkavat Raumanjokeen. Alueen hulevesiverkoston heikko välityskapasiteetti aiheuttaa runsassateisina aikoina padotusta ja tulvimista, tästä johtuen hulevesien käsittelyyn on kiinnitettävä huomiota. Rakentamistapaohjeet yhdessä kaavamääräysten kanssa tähtäävät hulevesien muodostumisen minimointiin ja valunnan viivyttämiseen ehkäisten siten hulevesistä johtuvaa haittaa.

Rakentamistapaohjeet täydentävät asemakaavan rakentamista koskevia määräyksiä ja merkintöjä. Näiden rakentamistapaohjeiden tavoitteena on ohjata uudis- täydennys- ja korjausrakentamista niin, että Kairakatu – Metallitie alueen kaupunkikuvallinen ilme jäsentyy ja selkeytyy. Pihojen ja varastoalueiden siisteyden ja istutuksiin kiinnitetään huomiota. Edelleen tavoitteena on, että valtateitä 8 ja 12 reunustava rakentaminen ja kasvillisuusvyöhykkeet ovat edustavia kaupunkiin saapumisreitien varrella. Rakentamistapaohjeilla tähdätään myös hyvään rakennustapaan, rakennuksen elinkaariajattelun edistämiseen ja rakentamisen hiilijalanjäljen pienentämiseen.

Rakennushankkeella on oltava pätevyysvaatimukset täyttävä pääsuunnittelija. Tämän tulee ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan ennen varsinaisen rakennusluvan hakua. Rakennustarkastajan kanssa käytävässä keskustelussa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä rakentamistapaohjeet sekä muut huomioon otettavat seikat.

2. KORTTELIALUEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

2.1. Pihan jäsentely, toiminnot ja istutukset

Alueella korostuu viherrakentamisen, pysäköinti järjestelyiden ja varastoalueiden siisteyden merkitys viihtyvyyden luojina. Pihat istutuksineen ovat tärkeä osa alueen ilmettä ja kokonaisuutta.

- Piha on syytä jakaa, jos vain mahdollista, ns. edustuspihaan ja ns. huolto-/ tuotantopihaan. Toimisto ja liiketilat sekä asiakassisäänkäynnit suositellaan sijoittamaan edustuspihan yhteyteen kadunpuoleisille tontinosille, huoltopiha varastoalueineen taas tontin takaosiin.
- Rakennusten sisäänkäynneille järjestetään ajoneuvoliikenteestä erotettu jalankulkuyhteys. Sisäänkäyntien edustat suositellaan kiveämään betoni- tai luonnonkivillä.
- Luiskat ja pengerrykset on käsiteltävä siten, että alueenilme on viimeistelty.
- Alueen kaupunkikuvaa ja viihtyvyyttä parannetaan istutuksin ja/ tai olemassa olevaa kasvillisuutta säilyttäen. Tonttien ja katutilan rajauksia kohennetaan ja elävöitetään niin ikään istutuksin kuitenkin liikenneturvallisuus huomioiden.
- Varastoinnin on tapahduttava lähtökohtaisesti sisätiloissa, katoksissa tai muuten rakenteellisesti suojattuna. Epäsiistejä ulkovarastointialueita ei alueella saa olla. Erityisesti

kaduille ja valtateille näkyvillä pihaosuuksilla tulee välttää vaikutelmaa takapihamaisesta varastoalueesta.

- Pysäköintialueet on jäseneltävä rakentein tai puu- ja pensasistutuksin autopaikkaryhmiin. Asemakaavamääräyksillä on annettu tontikohtaisesti pysäköintinormit, jotka osoittavat vaadittavien pysäköintipaikkojen minimimäärän.
- Tonteille on rakennettava riittävä määrä runkolukituksen mahdollistavia pyöräpysäköintipaikkoja. Asemakaavamääräyksellä on osoitettu pyöräpaikkamitoituksen minimitaso (rul 1pp/200m² tai rul 1pp/500m²).
- Kiinteistön tulee pihajärjestelyillään huolehtia, että lumen varastointiin omalle tontille jää riittävästi tilaa.
- Rautatien suoja-alue (Ratalaki 37 §) ulottuu 30 metrin etäisyydelle radan uloimman raiteen keskilinjasta. Radan suoja-alueelle rakennettaessa on otettava huomioon suoja-aluetta koskevat toimenpiderajoitukset (Ratalaki 39 §).
- Rautatiealueisiin liittyvillä tonteilla ei radan läheisyyteen saa sijoittaa tärinälle alttiita toimintoja.

2.2. Rakennukset

- Rakenteita ja laitteita suunniteltaessa ja valittaessa tulee ottaa huomioon rakennukselle suunniteltu käyttöikä. Rakenteiden ja laitteiden korjattavuus tulee ottaa huomioon tilavarauksissa.
- Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja, joiden kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on kokemusta tai luotettavaa tietoa.
- Rakentamisessa tulee ottaa huomioon materiaalien kierrätettävyys ja niiden elinkaaren aikaiset ympäristövaikutukset käyttäen pitkäikäisiä ja muunneltavia ratkaisuja. Materiaalien suositellaan olevan helposti purettavia, lajiteltavia ja kierrätettäviä.
- Rakennusten kaupunkikuvallinen näkyvyys tulee ottaa huomioon rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa. Erityisesti valtateille 8 ja 12 sekä alueen pääkaduille Kairakadulle, Piipurintielle, Metallitielle ja Äyhönjärventielle näkyvien julkisivujen tulee olla huoliteltuja ja edustavia.
- Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla teräs- tai kiviaineinen. Lisäksi erityis-korttelialueille (ET2 ja EN1) saa rakentaa laadukkaita ja ilmeeltään muuhun rakennuskantaan sopeutuvia kangashalleja.
- Vähäisin osin (=halkaisija maks. 12m) tekniset rakenteet voivat ylittää asemakaavassa sallitun rakennuksen maksimikorkeuden. Poikkeamista maksimikorkeuteen ei kuitenkaan sallita voimalinjoille varatuilla alueilla.
- Uudisrakennusten tulee olla ilmeeltään tasakattomaisia. Myös loiva harjakatto (maks. 20°) tai kaarikatto ovat sallittuja kattomuotoja.
- Ulosnäkyvät tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa osaksi rakennuksen kokonaisarkkitehtuuria.
- Kattomateriaalin värin tulee olla harmaa tai musta. (Olemassa olevien kattopintojen väriä ei tarvitse muuttaa.) Katoille tulevien kattovarusteiden ja piippujen tulee olla katon värisiä.
- Rakennusten sisäänkäyntiosan tulee löytyä helposti ja ne tulee suunnitella yksityiskohtaisesti. Sisäänkäyntialuetta voi korostaa julkisivun poikkeavalla materiaalilla ja värityksellä.
- Aurinkokeräimien ja paneelien asentaminen katoille on alueella mahdollista. Tällöin tulee kuitenkin varmistua, etteivät paneelit aiheuta liikennettä tai asutusta häiritseviä heijastuksia ja että laitteistot asennetaan kohdekiinteistön arkkitehtuuriin, teknisiin ja

kaupunkikuvallisiin vaatimuksiin soveltuvalla tavalla. Aurinkopaneelit tulee asentaa kaltevilla katoilla lappeen suuntaisesti.

2.3. Aidat, katokset, valaistus, mainoslaitteet ja muut rakennelmat

- Mahdollisten aitarakenteiden tulee olla materiaaliltaan terästä tai alumiinia. Suositeltavaa on käyttää pinnaltaan tummaksi käsiteltyä kolmilankarakenteista teräsaitaa.
- Katosten ja rakennelmien tulee soveltua laadukkaalle liike- ja yritysalueelle ja kiinteistön muuhun rakennuskantaan.
- Valaistuksessa vältetään häikäisyä ja ympäristöön tarpeettomasti leviävää valoa. Valaistukseen käytetään matalia valaisimia riittävän tiheästi sijoitettuina. Valaisimien tulee suunnata valo alaspäin.
- Rakennusten julkisivujen valaistuksen tulee tukea rakennusten arkkitehtuuria. Julkisivun valaistuksesta tulee esittää suunnitelma.
- Rakennuksiin ja katoksiin liittyvät mainoslaitteet tulee sijoittaa räystäään alapuolelle.
- Erillisten mainosrakennelmien enimmäiskorkeus on valtatie 8:n länsipuolella 15 m ja itäpuolella 25 m. Maantienkäyttäjille suunnatun mainoksen sijoittamisesta tulee kuulla ELY-keskusta naapurina. Lausunto pyydetään ennen mainostoimenpideluvan myöntämistä.
- Mainoslaitteet ja julkisivun valaistus suunnitellaan ja toteutetaan hillitysti, ympäristöönsä sopeuttaen. Innovatiivinen ja taiteellinen ote valaistussuunnittelussa on kuitenkin mahdollista ja toivottavaa.

2.4. Voimalinjat

Alueella voimajohtolinja kulkee usean eri tontin yli. Asemakaavassa on osoitettu aluevaraukset voimajohtoilille.

- Korttelin toiminnoissa on otettava huomioon voimajohdon sijoittuminen ja varmistuttava, että kansallisissa voimalinjaa koskevissa standardeissa määritellyt vaatimukset toteutuvat.
- Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin tai lastaukseen. Mahdollisen pysäköintialueen sijoittamiseen voimajohtoalueelle tulee saada voimalinjan haltijan lupa.

2.5. Hulevedet

Asemakaavan selvityksiin sisältyy hulevesisuunnitelma ja raportti (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2016)

Asemakaavan yleismääräyksessä todetaan seuraavasti:

- Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitusilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliötä kohden. Määräys koskee vain kokonaan uutta rakentamista sekä laajennusrakentamista. Viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
- Hulevesien viivytyispainanteet tai -altaat on edullista sijoittaa tontin matalimpiin kohtiin hulevesiverkostoon liittyen. Kun viivytyksaltaat sijaitsevat tontin kadunpuoleisilla sivustoilla tai muutoin näkyvästi, altaiden rakenteet tulee viimeistellä ja kasvillisuus valita huolellisesti kaupunkikuvallinen näkyvyys huomioon ottaen.
- Tonteilla, joilla ei voida toteuttaa viivytystä avoimien viivytyispainanteiden avulla, viivytyks tulee toteuttaa esim. säiliöiden avulla.
- Hulevesivaluntaa voidaan vähentää läpäisevien päällysteiden, kuten reikälaattojen tai -kiveyksien käytöllä mm. jalankulku- ja pysäköintialueilla. Varsinaisten reikälaattojen ohessa

myös väljästi saumatut betonikiveykset ovat hulevesien vähentämisen kannalta selvästi asfalttipintoja parempi vaihtoehto.

- Tontilla, joilla on riski muodostua poikkeuksellisen likaisia hulevesiä, tulee kerääntyvästä hulevedestä erottaa öljy, hiekka ja roskat. Huleveden käsittely tulee mitoittaa vähintään 10mm/10min min. sateelle. Hulevedet saa laskea purkuojaan vain näytteenottoaivon kautta.

2.6. Mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet

Kaava-alueella on ollut toimintoja, joissa on käsitelty haitallisia aineita mm. öljyä tai liuottimia ja joista on voinut aiheutua päästöjä maaperään. Tontin rakentamisen tai maan kaivamisen yhteydessä mahdollisesti esiin tulevat, aistinvaraisesti arvioiden epäilyttävät maa-ainekset tulee tutkia tarkemmin. Tarvittaessa pilaantunut maaperä tulee toimittaa ympäristönsuojelulain mukaisen luvan saaneelle vastaanottajalle.

2.7. Vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhyke

Kaava-alue sijaitsee vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeellä (konsultointivyöhyke).

- Alueen suunnitelmissa on otettava huomioon läheisen laitoksen aiheuttavat mahdolliset riskit ympäristölle ja toiminnoille.
- Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista alueelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle (TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

3. YLEISIÄ ALUEITA KOSKEVAT OHJEET (kadut ja liikennealueet, suojaviheralueet)

Koska TIVA-alue sijaitsee aivan Rauman keskustan kyljessä suurten sisääntulovyöhylien varressa, alueelle valtatieltä avautuviin näkymiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. TIVA-alueen maisemaselvityksessä (WSP 2012) on katu, tie ja viheralueiden kohentamiseen annettu ohjeita.

- Valtateitä reunustavan kasvillisuuden säilyttäminen on suositeltavaa.
- Olemassa olevaa kasvillisuutta voidaan täydentää istutuksilla viherrakentamisen keinoin. Viherrakentamisessa tulee kiinnittää huomiota istutuksien volyyymiin. Kasvillisuuden täytyy olla tarpeeksi isoa, jotta se ei vaikuta hennoilta rakennusten rinnalla.
- Erityisesti Hakunintien ja valtatie 12 risteys ympäristöineen sekä valtateiden eritasoliittymien ympäristö edellyttävät kohennusta. Eritasoliittymään voisi sijoittaa ympäristötaideteoksen.
- Kairakatua, Piipurintietä ja Metallitietä tulee kehittää selkeän identiteetin omaavaksi katutilaksi, joka muodostaa TIVA-alueen selkärangan. Ihmisen mittakaavaa, huoliteltua ilmettä ja jalankulku- ja pyöräliikenneväylien houkuttelevuutta on mahdollista luoda muun muassa istutuksilla, valaistuksella, päällystevalinnoilla ja ulkokalusteilla. Tienvarsi-istutuksia parantamalla voidaan kadulle tuoda viihtyisyyttä ja yhtenäistä ilmettä.

4. ASEMAKAAVAMÄÄRÄYSTEN TULKINTAOHJEET

Seuraavana on selvennetty tiettyjen käyttötarkoituserkintöjen ja pysäköintinormien tulkintaa:

- K/tiva1: Alueelle saa rakentaa mm. myös moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaamotiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja sekä tuotantoon liittyviä myymälätiloja. Myös toimistotilat ja kirpputorit ovat mahdollisia.

- KM/tiva4: Alueelle saa rakentaa mm. myös moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaamotiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja sekä tuotantoon liittyviä myymälätiloja. Myös toimistotilat ja kirpputorit ovat mahdollisia.
- KM/tiva5: Kaavamääräys mahdollistaa myös laajan tavaravalikoimankaupan tiloja, kunhan se ei ole keskustahakuista. Vain tilaa vaativa erikoistavarakauppa saa ylittää suuryksikkörajan (4000 k-m²).
- Asemakaava-alueen useilla tonteilla on käytetty pysäköintimääräystä mb1ap/60m², jonka mukaan jokaista 60 liike- ja toimistokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. Liike- ja toimistotiloilla tarkoitetaan tässä yhteydessä asiakkaille avoimia tiloja. Muilta osin ko. tonteilla käytetään pysäköintipaikkojen mitoituksessa kaavamääräyksen 1ap/työ mukaista periaatetta.

5. ASEMAKAAVAN HAVAINNEPIIRROS

