Rauma

Rauman kaupunki

Karisuonkadun asemakaavamuutos AK 02–323

LUONNOS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 12.10.2026 päivättyä asemakaavakarttaluonnosta.



Ilmakuva, jossa suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

Asemakaavan muutos koskee Rauman kaupungin 2. kaupunginosan osaa korttelista 202.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Rauman kaupungin 2. kaupunginosan osa korttelista 202 sekä katualuetta.

Sitova tonttijako: 684–2–202–12

Kaavan laatija:
Rauman kaupunki tekninen toimiala / kaavoitus
Kaavoitusarkkitehti Veera Hurttia
044 793 3664
Kanalinranta 3
26100 Rauma

Vireilletulo: Kaavoituskatsaus 2026, vireilletulokuulutus 5.2.2026
Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto

Sisällys

1. Alueen nykytilanteen yleiskuvaus 6
1.1 Luonnonympäristö 8
1.2 Rakennettu ympäristö 9
1.3 Kulttuuriympäristö 10
1.4 Liikenne ja pysäköinti 13
2. Lähtötiedot ja selvitykset 14
2.1 Pohjakartta 14
2.2 Maanomistus 14
2.3 Tonttijako 14
2.4 Selvitykset 14
2.4.1 Kaupalliset selvitykset 14
2.4.2 Pilaantuneen maaperän selvitys (PIMA) 18
3. Suunnittelutilanne 19
3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 19
3.2 Maakuntakaava ja vaihemaakuntakaava 2 19
3.3 Yleiskaava 2030 ja osayleiskaava 25
3.4 Asemakaava 31
3.5 Rakennusjärjestys 32
4. Asemakaavamuutoksen tavoitteet 33
4.1 Kaupungin tavoitteet 33
4.1.1 Osayleiskaavasta johdetut tavoitteet 33
4.2 Kaavamuutoksen hakijan tavoitteet 33
5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 34
5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 34
5.2 Suunnittelun vaiheet 34
5.2.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 34
5.2.2. Asemakaavan muutosluonnos 35
5.2.3 Lausunnot ja kommentit asemakaavan muutosluonnoksesta 35
5.2.4 Asemakaavan muutosehdotus 35
5.2.5 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö 35
6. Asemakaavan kuvaus 36
6.1 Asemakaavan yleiskuvaus 36
6.1.1 Aluevaraukset 36
6.1.2 Liikenne ja pysäköintialueet 38
6.1.3 Rakentamistapamääräykset 38
6.2 Suhde maakunta-, yleis- ja osayleiskaavaan 39
6.3 Kaavan vaikutukset 41
6.3.1 Ilmastovaikutusten arviointi 44
6.3.2 Yhteenvetotaulukko vaikutuksista 45
6.4 Asemakaavamerkinnät ja –määräykset 47
7. Asemakaavan toteutus 49
7.1 Kaavan tulkinta 49

Liiteasiakirjat:

1. Tilastolomake
2. Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelun muistio 29.9.2026
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (erillisenä)
4. Lausunto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja vastine
5. Rakentamistapamääräykset (erillisenä)
6. Luonnosvaiheen havainnekuvat (erillisenä)
7. Luonnosvaiheen lausunnot
8. Kooste luonnosvaiheen lausunnoista, mielipiteistä ja vastineet
9. Ehdotusvaiheen lausunnot
10. Kooste ehdotusvaiheen lausunnoista, mielipiteistä ja vastineet
11. Poistuva kaava (erillisenä)

Kaavaan liittyvät muut asiakirjat:

- Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventointi 2023 (Satakuntaliitto, Satakunnan Museo, Ramboll Finland Oy)
- Rauman keskustan kauppakatujen luonteen ja elinvoiman analyysi (4.10.2023 WSP Finland Oy)
- Rauman kauppa ja palvelut 2022 -selvitysraportti (26.6.2022 WSP Finland Oy)
- Maaperätutkimusraportti: Karinkentän asemakaavamuutosalue (14.6.2016 Ramboll Finland Oy)
- Vanhan Rauman maailmanperintökohteen suoja-alueen rakennusinventointi (Satakunnan Museo 2013)

Tiivistelmä

Kaavaprosessin vaiheet

Osuuskauppa Keula on jättänyt asemakaavamuutosaluetta koskevan suunnitteluvaraushakemuksen Rauman kaupungille 21.10.2025. Kaupunginhallitus päätti varata Keulalle noin 4 500 m^2 suuruisen alueen (KH 17.11.2025 456 §).

Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on tehnyt päätöksen asemakaavamuutokseen ryhtymisestä (KVJ 16.12.2025 89 §). Kaavatyön käynnistämisestä laadittiin sopimus Rauman kaupungin ja Osuuskauppa Keulan välillä.

Kaavan vireilletulosta kuulutettiin kaavoituskatsauksen 2026 yhteydessä. Kuulutus kaavoituskatsauksesta julkaistiin 5.2.2026.

Kaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 19.8.2026 ja se lähetettiin tiedoksi naapurikiinteistöjen haltijoille ja eri viranomaistahoille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin kaavoituksen nettisivuilla sekä kuulutettiin lehdessä 3.9.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.9.2026 – 5.10.2026 välisenä aikana Pyyrmanissa.

Kaavamuutosluonnos asetettiin nähtäville 29.10. – 30.11.2026. Kaavaluonnoksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa noin 1 500–2 000 m^2 laajuinen päivittäistavarakaupan toteuttaminen pysäköintialueineen keskusta-alueelle.

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä ja näkyvällä paikalla. Kaavamuutoksen tavoitteena on arkkitehtonisesti laadukas rakentaminen, joka soveltuu kaupunkikuvaan ja lähiympäristöön massaltaan, mittasuhteiltaan ja materiaaleiltaan.

Suunnittelualue ei ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa heti kaavan saatua lainvoiman.

Asemakaavan toteutusta ohjaavat kaavamääräykset ja -merkinnät sekä kaavan liitteenä olevat rakentamistapamääräykset. Rakennushankkeella on oltava pätevyysvaatimukset täyttävä pääsuunnittelija.

Asemakaavan toteutuksessa on erityisesti kiinnitettävä huomiota kaupunkikuvan ja rakennusten arkkitehtuurin korkealaatuisuuteen. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta (Museovirasto). Rakentamisluvan yhteyteen on liitettävä havainnemateriaalia, jolla osoitetaan hankkeen soveltuminen ympäristöön.

1. Alueen nykytilanteen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,5 hehtaaria. Alueella on nykyhetkellä grilli ja sähkömuuntamo. Muuten alue on rakentamatonta ja maastonmuodoiltaan tasaista. Suunnittelualueen lähiympäristössä on asuin-, liike-, ja toimistorakennuksia sekä julkista toimintaa palvelevia rakennuksia. Lähiympäristön rakennuskanta edustaa useita eri vuosikymmeniä.



Kuva 1. *Suunnittelualueen rajaus ilmakuvassa (2025). Kuva: Trimble Locus*

Sijainti Vanhan Rauman suojavyöhykkeellä

Suunnittelualue sijaitsee Rauman kaupungin ydinkeskustassa Vanhan Rauman maailmanperintöalueen suojavyöhykkeellä sekä Rauman kanaalin läheisyydessä. Vanhan Rauman suojavyöhyke on määritelty 25.8.2003 hyväksytyssä keskustan osayleiskaavassa ja se on hyväksytty Maailmanperintökomiteassa kesäkuussa 2009. Suojavyöhykkeen pinta-ala on 142 hehtaaria. Suuri osa Rauman kaupallisista palveluista sijoittuu maailmanperintöalueelle ja sen suojavyöhykkeelle.



Kuva 2. *Suunnittelualue (punainen suorakulmio) sijaitsee Vanhan Rauman suojavyöhykkeellä. Suojavyöhyke on kartassa merkitty punaisella viivalla. Kuva: Maailmanperintöalueen suojavyöhykkeen analyysi 2018 (muokattu).*

1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole luonnontilaista tai rakentamatonta ympäristöä. Alueen pohjoisrajaa reunustaa lehtipuurivi. Puurivi sisältää enimmäkseen pensastunutta raitaa, seassa on nuoria koivuja ja haapoja. Lisäksi tontilla kasvaa yksittäisiä puita.



Kuva 3. *Suunnittelualueen pohjoisrajalla kasvaa lehtipuurivi. Alue on pääosin tasaista hiekkakenttää.*



Kuva 4. *Puustoa suunnittelualueella.*

1.2 Rakennettu ympäristö



Kuva 5. *Viistokuva suunnittelualueesta lähiympäristöineen.*

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta hiekkakenttää. Suunnittelualueella sijaitsee grilli ja sähkömuuntamo. Suunnittelualueen viereiset toimisto- ja liikerakennukset on rakennettu pääosin 1960–1980-luvuilla. Viereisten asuinkerrostalojen rakentamisvuodet sijoittuvat 1970–2010-luvuille. Lähiympäristön rakennusten kerrosluku vaihtelee yhdestä viiteen (I-V). Suunnittelualueen etelä- ja itäpuolella olevat liikerakennukset ovat pääosin I- ja II-kerroksisia. Selvästi volyymiltaan suurempi rakennus on suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva Karin kampus, jossa on opetus- ja urheilutoimintaa. Kampusrakennus on valmistunut vuonna 2024. Aittakarinkadun pohjoispuolella sijaitsevat asuinkerrostalot ovat pääosin viisikerroksisia.



Kuva 6. *Sähkömuuntamo suunnittelualueella.*

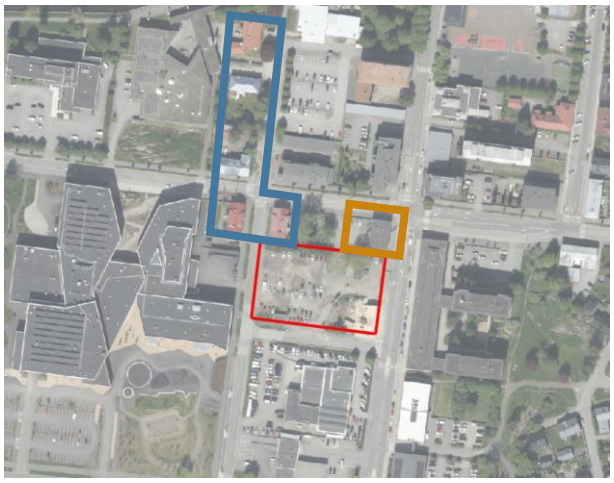


Kuva 7. *Grilli suunnittelualueella, taustalla Karin kampus.*

1.3 Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen pohjoispuolella samassa korttelissa sijaitsevat rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Korttelin 202 luoteiskulmassa sijaitseva puutalo kuuluu Aittakarinkadun ja Alfredinkadun risteysalueen puutalojen muodostamaan paikallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, jolla on merkittävää kaupunkikuvallista arvoa (Rauman keskustaajaman kulttuuriympäristöselvitys 2014). Risteyksen puutalot on rakennettu 1920–1930-luvuilla. Luoteiskulman puutalo on valmistunut 1938. Satulakattoisen asuinrakennuksen julkisivut on puuverhoiltu vaakasuuntaisesti ja katemateriaalina on saumapelti.

Korttelin 202 koilliskulmassa, Aittakarinkadun ja Nortamonkadun risteyksessä sijaitseva funktionalistinen asuin- ja liikerakennus on rakennettu vuonna 1938. Julkisivut ovat todennäköisesti rapattuja, väritykseltään vaalean harmaat. Rakennuksessa on tumman sävyinen pulpettikatto. Satakunnan museon rakennusinventoinnin 2013 mukaan rakennus on kaupunkikuvallisesti merkittävä sekä tärkeä alueen kulttuurihistoriallisen luonteen kannalta.



Kuva 8. *Paikallisesti arvokkaat puutalot on rajattu sinisellä viivalla. Funktionalistinen rakennus rajattu keltaisella viivalla. Suunnittelualue rajattu punaisella viivalla.*

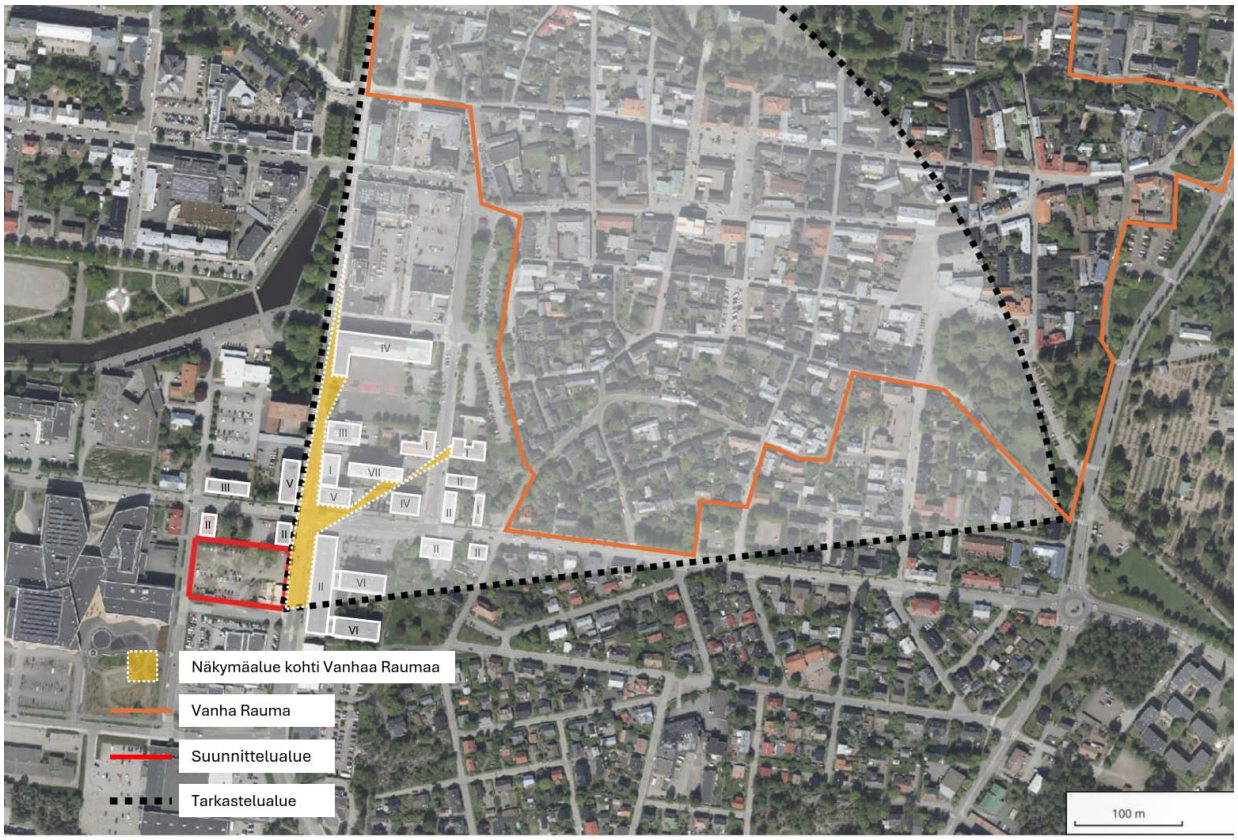


Kuva 9. *Korttelissa sijaitseva funkkisrakennus.*



Kuva 10. *Korttelissa sijaitseva puuverhoiltu rakennus.*

Näkymä Vanhaan Raumaan



Kuva 11. *Kaavio esittää näkymäalueen suunnittelualueelta kohti Vanhaa Raumaa maantasossa tarkasteltuna.*

Kaavamuutoksen vaikutuksia Vanhan Rauman kaupunkikuvaan on tarkasteltu näkymäanalyysin avulla, jolla tarkasteltiin suunnittelualueen ja Vanhan Rauman välisiä näkymiä. Tarkastelun perusteella suunnittelualueelle sijoittuva rakentaminen ei häiritse Vanhan Rauman kaupunkikuvaa, sillä suunnittelualueen ja Vanhan Rauman väliset rakennukset peittävät suoria näkymiä. Rakennusten sijoittuminen sekä korkeat rakennusmassat estävät suoran näkymäyhteyden suunnittelualueelle.

Sijainti lähellä Rauman kanaalia

Suunnittelualue sijaitsee lähellä maakunnallisesti merkittävää Rauman kanaalia ympäristöineen. Kanali ympäristöineen on Satakunnan päivitetyssä rakennusinventoinnissa 2023 arvioitu merkittäväksi kulttuuriympäristöksi, joka jäsentää kaupungin keskustaa ja jonka varrella on edustavaa julkista rakentamista.



Kuva 12. *Sininen kuvio osoittaa Kanalin ympäristön arvoalueen sijainnin, punainen ympyrä osoittaa suunnittelualueen viitteellisen sijainnin. Lähde: Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventointi 2023.*

1.4 Liikenne ja pysäköinti



Kuva 13. *Näkymä Karisuonkadulle, suunnittelualue on kadun vasemmalla puolella.*

Suunnittelualueesta pohjoiseen sijaitseva Aittakarinkatu ja itäpuolella oleva Nortamonkatu ovat vilkkaasti liikennöityjä katuja. Aittakarinkatu muuttuu Eteläkaduksi Nortamonkadun risteyksessä.

Keskeisen sijaintinsa ansiosta suunnittelualue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä, henkilöautolla, pyörällä ja jalkaisin. Lähin bussipysäkki sijaitsee Nortamonkadulla noin 100 metrin päässä.

Suunnittelualue on lähtötilanteessa pääosin pysäköintialuetta, jolle on osoitettu itäpuolella sijaitsevan taloyhtiön pysäköintipaikkoja. Pysäköintipaikat sijoitetaan suunnittelualueen ulkopuolelle kaavaprosessin yhteydessä.

2. Lähtötiedot ja selvitykset

2.1 Pohjakartta

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

2.2 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan Rauman kaupungin omistuksessa.

2.3 Tonttijako

Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

2.4 Selvitykset

Vaikutusten arviointi perustuu olemassa oleviin selvityksiin ja lähtöaineistoon, joita voidaan tarvittaessa täydentää kaavoitusprosessin aikana.

2.4.1 Kaupalliset selvitykset

Raumalla on aiemmin tehty useita kaupallisia selvityksiä. Tuoreimmat, erityisesti erikoiskauppaa koskevat selvitykset ovat vuosilta 2024 ja 2023.

Rauman kaupunki on teettänyt laajemman kaupallisen selvityksen vuonna 2022. Selvityksen laati WSP Finland Oy (*Rauman kauppa ja palvelut 2022. 29.6.2022. WSP Finland Oy*.)

Selvityksessä tutkittiin Rauman vähittäiskaupan markkinoiden kehitystä ja koottiin tiedot Rauman vähittäiskaupasta sekä markkina-alueen ostovoimasta ja kilpailutilanteesta. Ostovoiman kehityksen pohjalta on arvioitu markkina-alueen liiketilan lisätarpeita seuraavalle kymmenelle vuodelle. Yhteensä liiketilan lisätarve on noin 16 000 k-m^2, josta vähittäiskaupan osuus (ilman autokauppaa) on 8 900 k-m^2. Keskustahakuisen kaupan pinta-ala tarve on noin 11 000 k-m^2 (pt-kauppa, erikois-kauppa, ravintolat ja palvelut). Päivittäistavarakaupan lisätilantarve on seuraavan 10 vuoden aikana on noin 3 700 k-m^2, kun laskelmassa on mukana koko markkina-alue ja loma-asukkaat.

Laskennallinen liiketilan lisätarve seuraavan 10 vuoden aikana Raumalla ja markkina-alueilla (sisältäen kaavallisen joustovaran 1,3-kertoimella)

k-m^2	Rauma	Lähikunnat	Lähi-markkina-alue yhteensä	II-markkina-alue	Ma-alueet yhteensä	Markkina-alueet ja loma-asukkaat
Päivittäistavarakauppa 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, Pyhäranta
II-markkina-alue: Eura, Säkylä ja Laitila

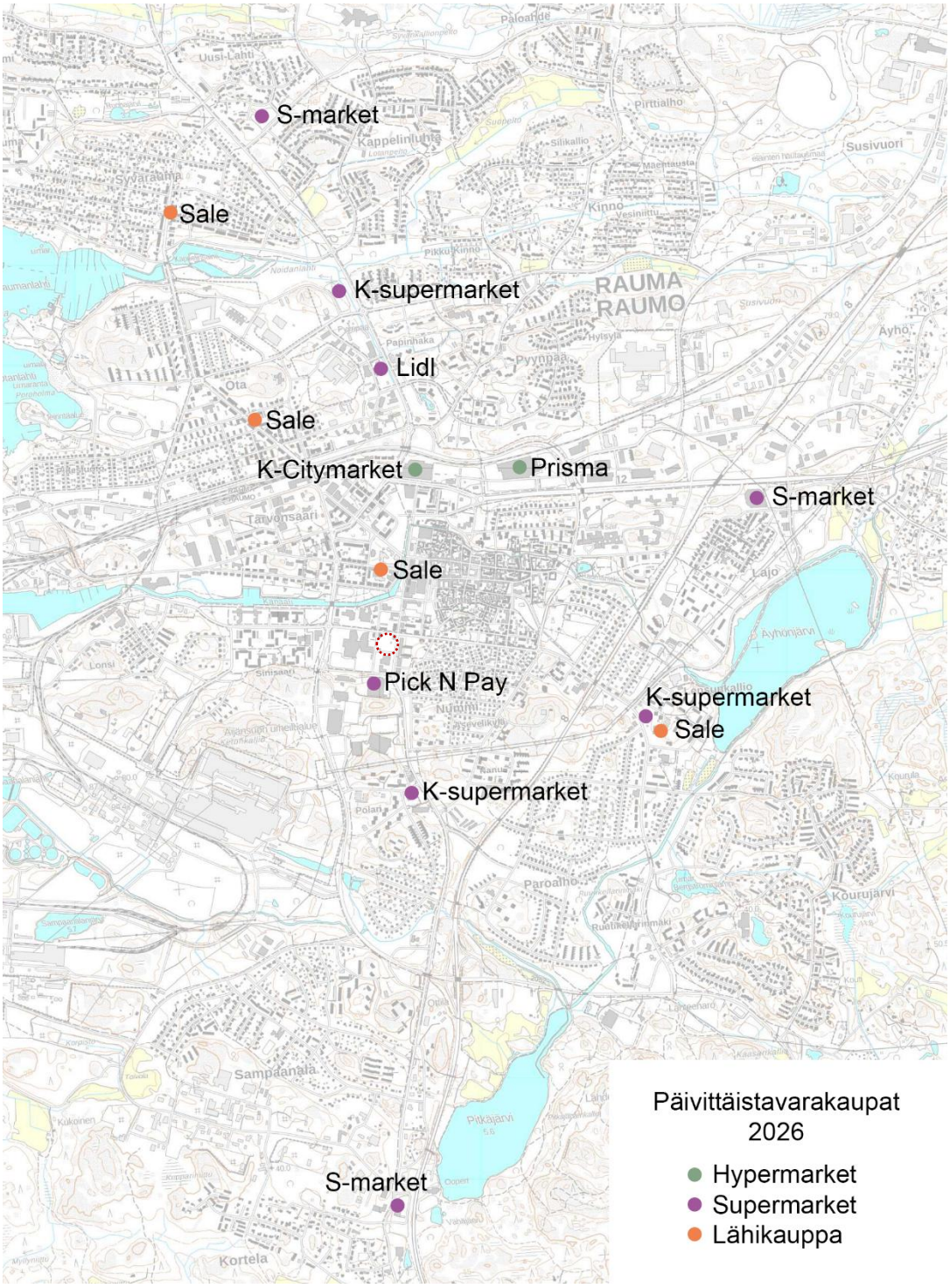
Kuva 14. *Liiketilan lisätarve arvioituna seuraavan 10 vuoden aikana. Lähde: Rauman kauppa ja palvelut 2022-selvitysraportti, WSP Finland Oy*

Rauman päivittäistavarakaupan verkostossa on tapahtunut joitakin muutoksia vuonna 2022 laaditun selvityksen jälkeen. Joitakin pieniä päivittäistavarakaupan yksiköitä on lopettanut keskustan ulkopuolella ja vastaavasti keskustan pohjoispuolelle on avattu uusi K-Supermarket, kooltaan 2 000 k-m^2.

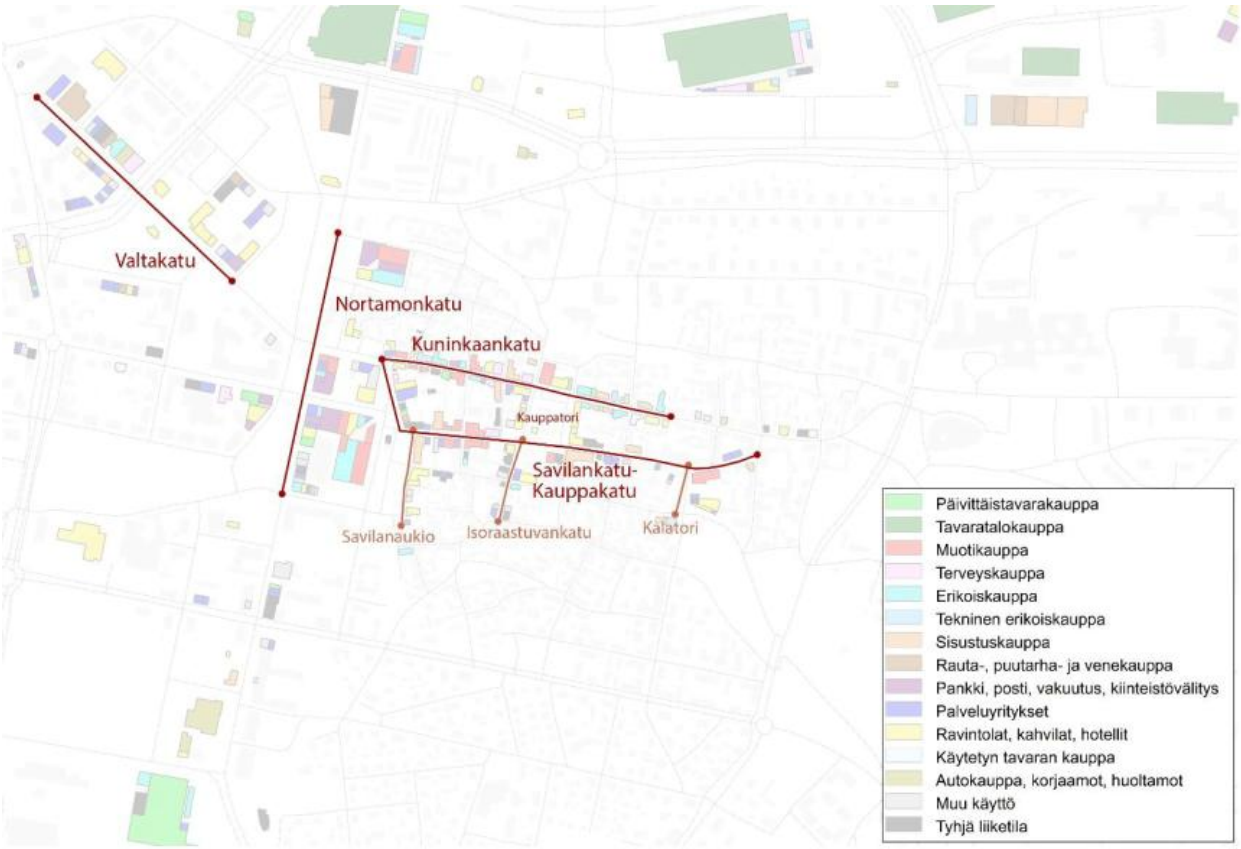
Päivittäistavarakaupan tilannetta on kartoitettu vuonna 2019 tehdyssä selvityksessä *Rauman kaupan selvityksen päivitys ja kaupan alueiden vaikutusten arviointi (WSP Finland Oy, 15.2.2019).*

Vuoden 2019 selvityksen mukaan päivittäistavarakauppa on Raumalla sijoittunut keskustaa ympäröiville alueille, ja ydinkeskustaan on jäänyt ainoastaan yksi pieni lähikauppa vastaamaan palvelutarjonnasta. Kokonaisuudessaan Raumalla on päivittäistavarakaupan pinta-alaa ja myyntiä asukasta kohden selvästi enemmän kuin keskimäärin Suomessa. Myynnin taso kertoo Rauman palvelevan omaa kaupunkia suurempaa markkina-aluetta. Myyntiteho Raumalla jää sen sijaan alhaisemmaksi kuin Suomessa keskimäärin. Raumalla on siten päivittäistavarakaupan pinta-alaa myyntiä kohden keskimääräistä enemmän.

Suunnittelualueen ympäristön asukasmäärä 1 kilometrin säteellä mitattuna on 7 399. 2,5 kilometrin säteellä mitattuna asukasmäärä on 21 428 ja 5 kilometrin säteellä 31 784, joka on yli 80 % Rauman asukasluvusta.



Kuva 15. *Päivittäistavarakauppojen sijoittuminen Rauman keskustassa ja sen lähiympäristössä. Lähde: Rauman kauppa ja palvelut 2022-selvitys, WSP Finland Oy [muokattu 14.9.2026]. Suunnittelualueen viitteellinen rajaus merkitty punaisella katkoviivalla.*

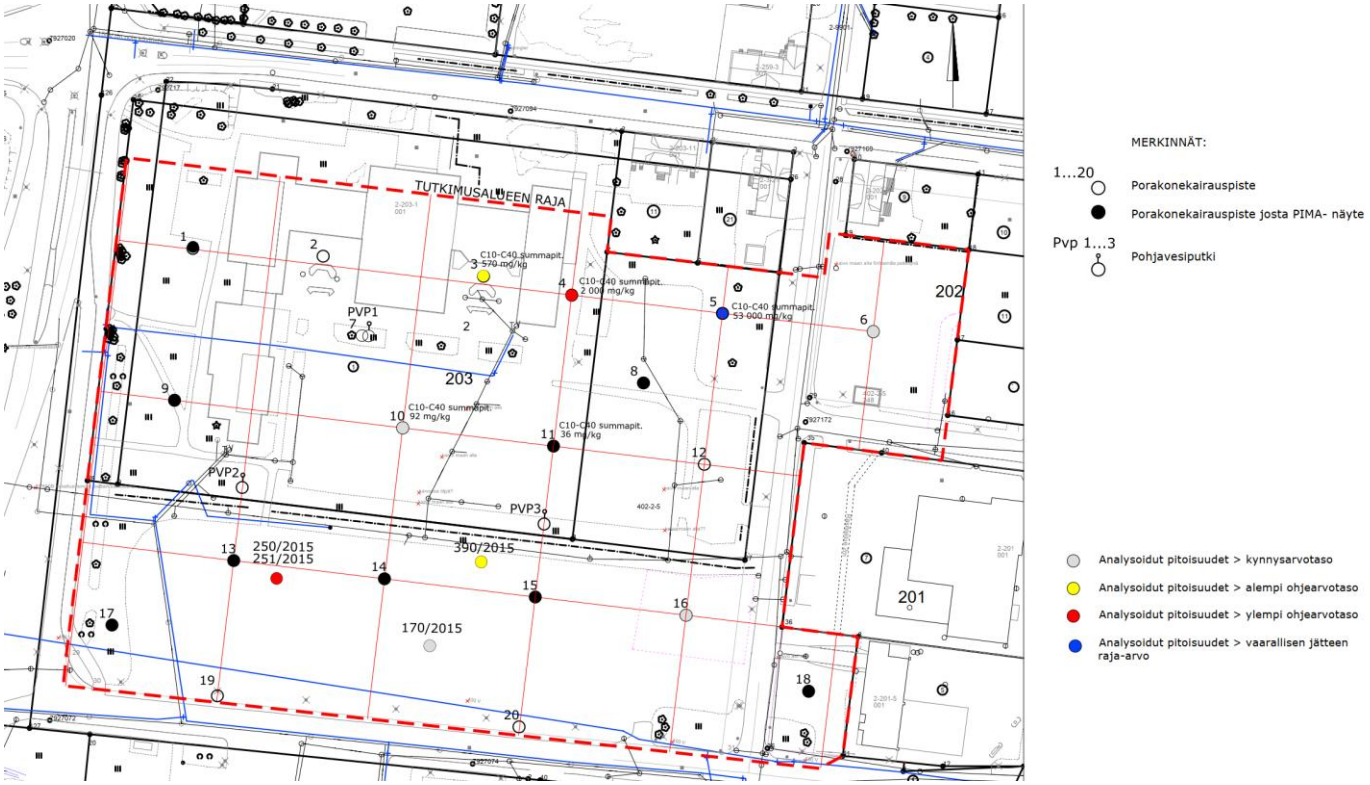


Kuva 16. *Nortamonkatu on yksi keskeisimmistä kauppakaduista. Lähde: Rauman keskustan kauppakatujen luonteen ja elinvoiman analyysi, 4.10.2023 WSP Finland Oy)*

Vuonna 2023 tehdyssä selvityksessä *Rauman keskustan kauppakatujen luonteen ja elinvoiman analyysi (WSP Finland Oy, 4.10.2023)* analysoitiin Rauman keskustan tärkeimpien kauppakatujen ja kauppakäytävien luonnetta niiden kaupallisen tarjonnan osalta. Tarkasteluun otettiin mukaan vain katuun rajoittuvat liiketilat eli katutason myymälät. Kadun vetovoimaisuus on suurempi, kun sillä on selkeä kaupallinen luonne. Selvityksen mukaan Nortamonkatu kuuluu Rauman keskustan tärkeimpiin kauppakatuihin.

2.4.2 Pilaantuneen maaperän selvitys (PIMA)

Suunnittelualueelle osittain ulottuva PIMA-selvitys on tehty vuonna 2016 Karinkentän asemakaavamuutoksen yhteydessä (AK 02-306). (*Maaperätutkimusraportti: Karinkentän asemakaavamuutosalue. 14.6.2016. Ramboll Finland Oy*) Tässä selvityksessä suunnittelualueella ei ole havaittu pilaantunutta maaperää. Alueelle ei ole osoitettu sellaista toimintoa, minkä vuoksi olisi syytä epäillä pilaantumisen mahdollisuutta. Alueelta ei myöskään ole merkintää valtakunnallisessa MATTI-tietojärjestelmässä. Tämän takia uudelle PIMA-selvitykselle ei ole tarvetta kaavaprosessin luonnosvaiheessa.



Kuva 17. *Tutkimuspisteet kartalla. Harmaa piste 6 sijaitsee kaavamuutosalueella. Kuva maaperätutkimusraportista: Karinkentän asemakaavamuutosalue. 14.6.2016. Ramboll Finland Oy*

3. Suunnittelutilanne

3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

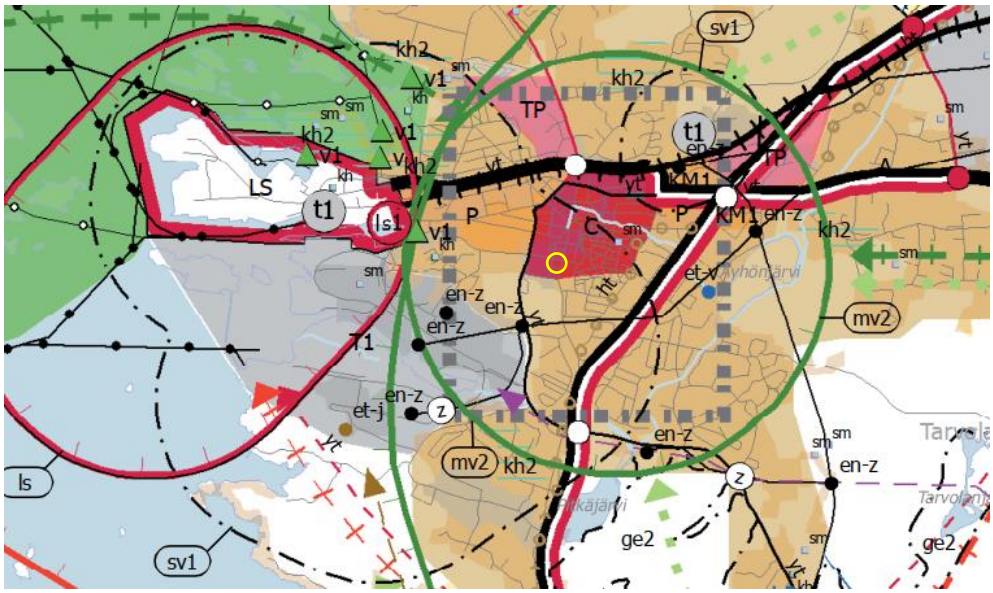
Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT) 14.12.2017. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla muun muassa varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. (Ympäristöministeriö, 2023)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen asiakokonaisuuteen:

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

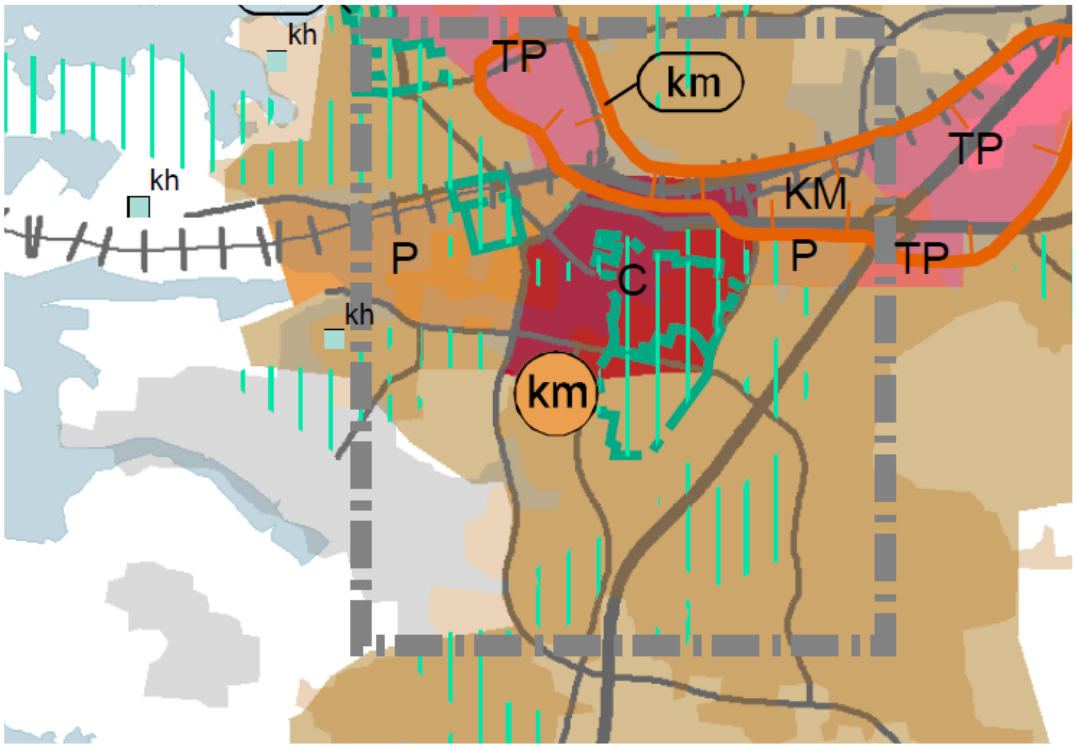
3.2 Maakuntakaava ja vaihemaakuntakaava 2

Alueella ovat voimassa Satakunnan maakuntakaava (vahvistettu 30.11.2011), Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 (vahvistettu 3.12.2014) ja vaihemaakuntakaava 2 (hyväksytty 17.5.2019). Ympäristöministeriö vahvisti 30.11.2011 Satakunnan maakuntakaavan (N:o YM1/5222/2010) ja se sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013.

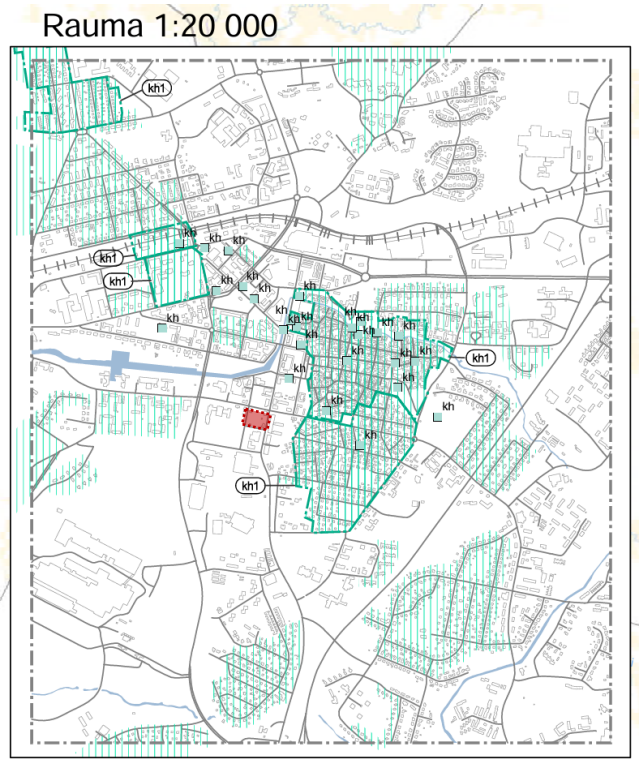


Kuva 18. *Kaavakarttaote Satakunnan maakuntakaavasta. Keltainen ympyrä kartalla osoittaa suunnittelualueen viitteellisen rajauksen.*

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



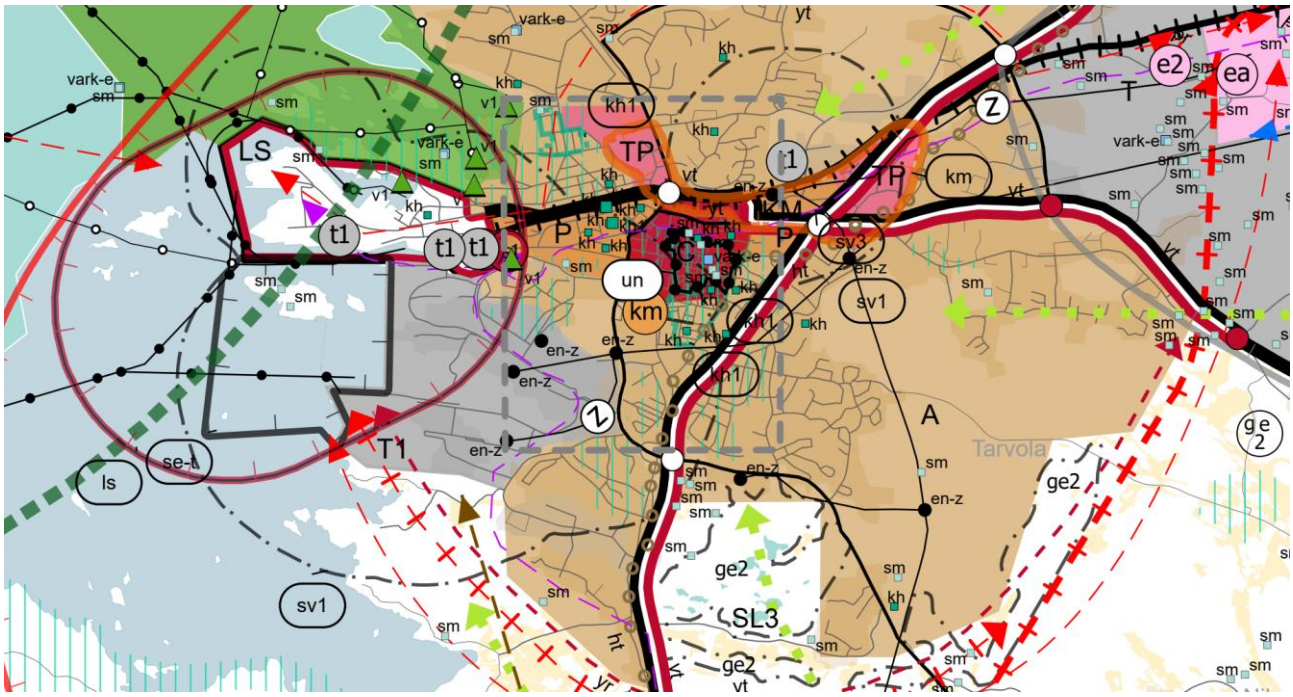
Kuva 19. *Kaavakarttaote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2.*



Kuva 20. *Suurennos Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2. Punainen suorakulmio kartalla osoittaa suunnittelualueen rajauksen*

Satakunnan maakuntakaava 2050

Satakunnan maakuntakaavan 2050 valmistelu on edennyt ehdotusvaiheeseen. Satakuntaliiton maakuntahallitus päätti kokouksessaan 23.2.2026 pyytää kunnilta, viranomaisilta ja sidosryhmiltä sekä maakuntakaavan sisältöjä koskevien alojen ministeriöiltä lausuntoja maakuntakaavan ratkaisusta.



Kuva 21. *Kaavakarttaote Satakunnan maakuntakaavan 2050 valmisteluvaiheen aineistosta.*

Suunnittelualuetta koskevat merkinnät ja määräykset:

Kehittämisperiaatemerkinnät:

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

<u>Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykettä koskee seuraavat suunnittelumääräykset:</u>

”Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskustojen ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkoston jatkuvuus sekä palvelujen saatavuus.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä rakennettuja verkostoja, vähentämällä liikennetarvetta sekä edistämällä joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen edellytyksiä.

Alueen arkeologisten kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina."

Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykettä koskee seuraava kehittämissuositus:
"Alueen maankäytön kehittämistarpeet tulisi tutkia ja ratkaista yksityiskohtaisemmalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla."

Suunnittelualue kuuluu **matkailun kehittämisvyöhykkeeseen (mv2).** Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

Matkailun kehittämisvyöhykettä koskevat seuraavat suunnittelumääräykset:
"Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueiden käytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistys palveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen.

Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisomi naisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen."

Alueiden erityisominaisuuksia ilmaisevat merkinnät:
Suunnittelualue sisältyy **vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeelle (sv1).**

Suojavyöhykettä koskevat suunnittelumääräykset:
"Suunnittelussa on otettava huomioon alueella sijaitsevista laitoksista tai vaarallisten kemikaalien valmistuksesta, varastoinnista tai kuljetuksesta ympäristölle ja alueelle sijoittuville toiminnoille mahdollisesti aiheutuvat riskit.

Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suojavyöhykkeelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvatekniikan keskukselle (TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen."

Aluevaraus- ja kohdemerkinnät:
Suunnittelualue sijaitsee **keskustatoimintojen alueella (C)**. Merkinnällä osoitetaan palveluvarustukseltaan kaupunkitasoisten ja vastaavien seudullisten keskusten ydinalueet, joihin sijoittuu keskustahakuisten palvelu, hallinto-, asumis- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Aluetta koskevat seuraavat suunnittelumääräykset:
”Keskustatoimintojen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen arkkitehtuuriin, ympäristökuvaan, ominaispiirteisiin, viihtyisyyteen ja toimivuuteen, jalankulku-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen sekä häiriöttömyyteen.

Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään palvelu- ja liiketilatarjontaan. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien luonto-, maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen myös eheyttävän suunnittelun yhteydessä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vähittäiskaupan suuryksiköt tulee suunnitella siten, että ne arkkitehtuuriltaan ja sijoitukseltaan sopeutuvat ympäristöön ja mitoitukseltaan täydentävät keskustan palvelutarjontaa.”

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

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

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

Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön mitoitus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella. Raumalla kaupan hankkeiden suunnittelussa ja toteuttamisessa otetaan huomioon Vanhan Rauman maailmanperintöarvot ja kaupan hankkeiden vaikutukset arvioidaan erityisesti Vanhan Rauman palvelutarjonnalle.

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

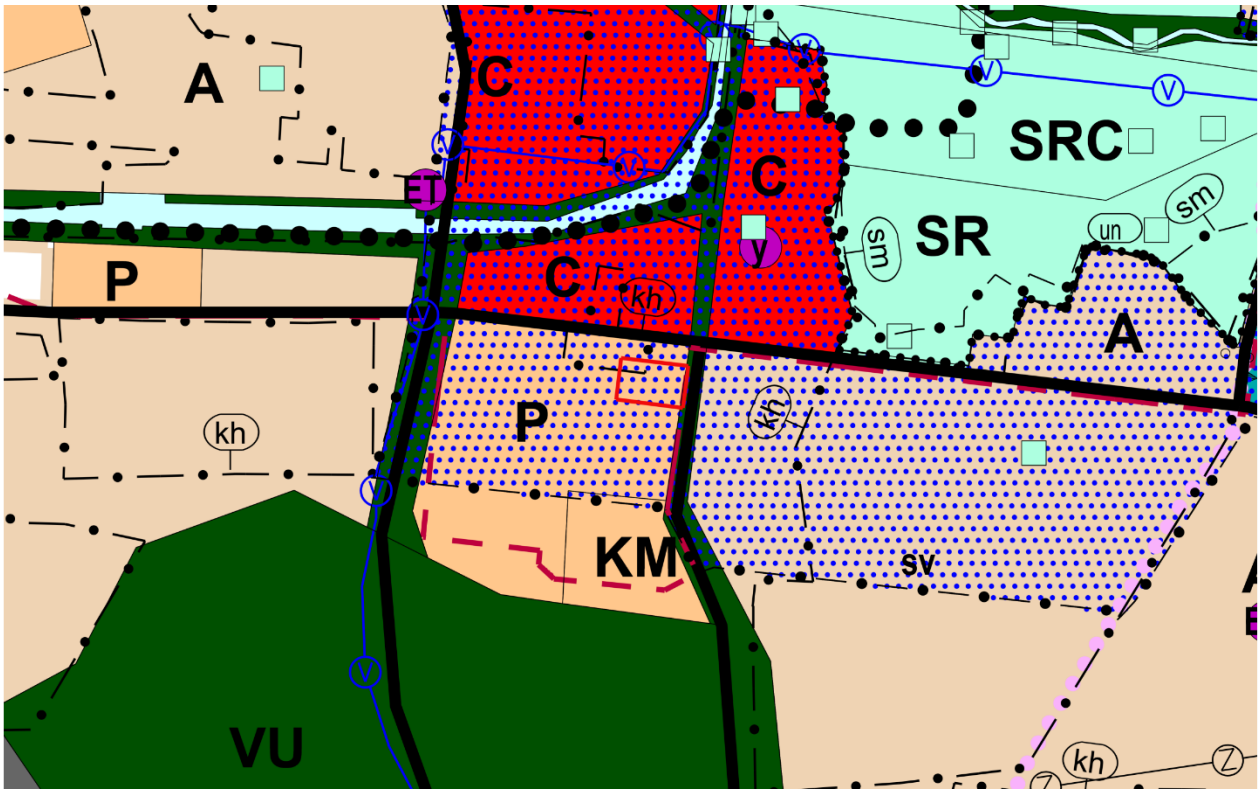
- päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 5000 k-m^2
- tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 10 000 k-m^2 sekä Euran, Harjavallan, Huittisten, Kankaanpään, Kokemäen ja Ulvilan keskustaajamien alueilla 5000 k-m^2

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-m^2

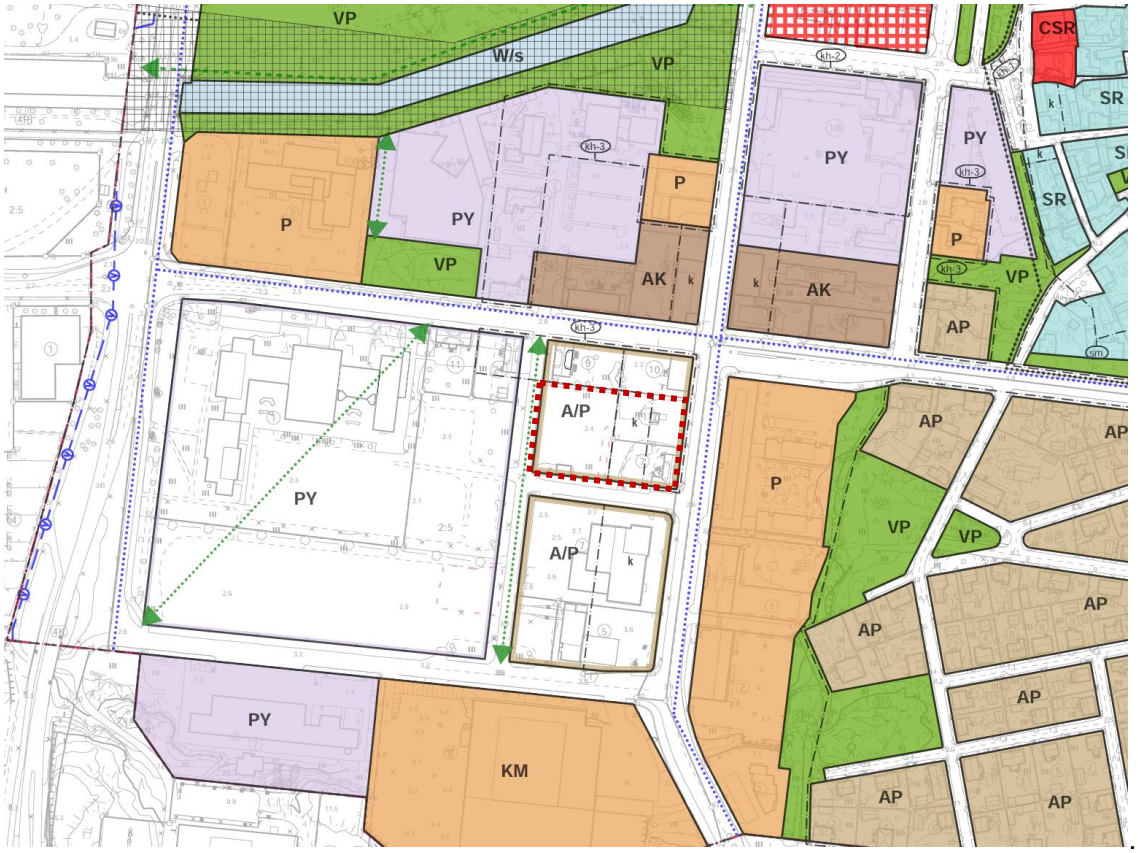
3.3 Yleiskaava 2030 ja osayleiskaava

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt koko kunnan aluetta koskevan Rauman yleiskaava 2030:n kokouksessaan 25.3.2019. Yleiskaavassa 2030 suunnittelualue on **palvelujen ja hallinnon aluetta (P).** Alue on tarkoitettu pääasiassa muille kuin kaupallisille palveluille. Merkittävien kaupallisten hankkeiden kohdalla on kaupalliset vaikutukset tutkittava ja arvioitava tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Suunnittelualue kuuluu **UNESCO:n maailmanperintökohteen (Vanha Rauma) suojavyöhykkeeseen (sv).** Suojavyöhykkeellä on erityisesti otettava huomioon maailmanperintökohteiden kulttuurihistoriallisen, maisemallisen ja kaupunkikuvallisen erityisaseman vaaliminen. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä Museoviraston lausunto. Suunnittelualue kuuluu **vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivat laitoksen suojavyöhykkeelle (sv1).** Suunnittelussa on otettava huomioon alueella sijaitsevista laitoksista tai vaarallisten kemikaalien valmistuksesta, varastoinnista tai kuljetuksesta ympäristölle ja alueelle sijoittuville toiminnoille mahdollisesti aiheutuvat riskit. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suojavyöhykkeelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle (Tukes) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.



Kuva 22. *Ote yleiskaavasta 2030. Punainen suorakulmio osoittaa kaavamuutosalueen sijainnin.*

Suunnittelualueella on voimassa 27.8.2018 hyväksytty oikeusvaikutteinen Keskustan osayleiskaavan muutos ja laajennus (Vanha Rauma). Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu **uudeksi ja olennaisesti muuttuvaksi alueeksi, asumisen alueeksi (A) ja/tai palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).** Suunnittelualueen itäpuoli on osoitettu alueeksi, jolle voidaan sijoittaa **kaupan ja palvelun tiloja (k).** Suunnittelualue sijoittuu **UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhykkeelle (sv2) ja vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeelle (sv1).** Osayleiskaavassa suunnittelualueen länsipuolelle on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve. Suunnittelualue kuuluu osittain **paikallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (kh-3**).



Kuva 23. *Ote Keskustan osayleiskaavasta 002039. Punainen katkoviiva osoittaa kaavamuutosalueen sijainnin.*

Suunnittelualuetta koskevat määräykset:

Asuntoalue:

Suunnittelumääräykset:

- Suunnittelussa tulee huomioida monimuotoinen ja eri ikäryhmille sopiva asuminen
- Tavoitteena on keskustaan sopiva kaupunkimainen rakentaminen

Palvelujen ja hallinnon alue:

Suunnittelumääräykset:

- Alueelle ei saa sijoittaa kaupan suuryksikköä.
- Suurten tai muuten merkittävien kaupallisten hankkeiden kohdalla on kaupalliset vaikutukset tutkittava ja arvioitava tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.
- Suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen.
- kh-merkinnällä osoitetut rakennukset ja rakennusryhmät otetaan huomioon suunnittelun lähtökohtana
- Aluetta suunniteltaessa on otettava huomioon jalankulku-, pysäköinti- ja huoltoliikenteen toimivuus.
- Suunnittelussa on huomioitava riittävä pysäköintipaikkojen määrä.

UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhyke:

Suunnittelumääräykset:

- Asemakaavaa 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 torninäkymien säilyttäminen.
- Alueella on huolehdittava riittävästä pysäköintipaikkojen määrästä muun muassa Vanhan Rauman tarpeisiin.
- Kaikista kaavahankkeista on pyydettävä lausunto Museovirastolta.

Rakentamismääräykset:

- 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 torninäkymien säilyttäminen.
- Uudisrakentamisen tulee tukea alueen historialista kerroksisuutta sekä muodostaa uusi arkkitehtonisesti korkealaatuinen kerrostumansa ja edustaa oman aikana 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 Museoviranomaiselta ja Satakunnan Museolta.

Suojelumääräykset:

- 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.

<u>Vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivat laitoksen suojavyöhykkeelle (konsultointivyöhyke):</u>

Suunnittelussa on otettava huomioon alueella sijaitsevista laitoksista tai vaarallisten kemikaalien valmistuksesta, varastoinnista tai kuljetuksesta ympäristölle ja alueella sijoittuville toiminnoille mahdollisesti aiheutuvat riskit. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suojavyöhykkeelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle (Tukes) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Paikallisesti merkittävä kulttuuriympäristö:

Suunnittelumääräys:

- Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen.
- Kaikista aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä Satakunnan Museon lausunto.

Rakentamismääräys:

- Aluetta koskevista hankkeista on pyydettävä Satakunnan Museon lausunto.

Alueelle voidaan sijoittaa kaupan ja palvelun tiloja:

Suunnittelumääräys:

- Suurten tai muuten merkittävien kaupallisten hankkeiden kohdalla on kaupalliset vaikutukset tutkittava ja arvioitava tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Yleismääräykset:

Pysäköintitarvetta määriteltäessä suositellaan käytettäväksi seuraavia normeja:
Vanhan Rauman kaikki toiminnot 1ap/90 m2 – 1ap/100m2
Asuminen 1ap/70m2
Keskustatoiminnot 1ap/50 m2 - 1ap/70m2
Liiketilat 1ap/50m2 - 1ap/70m2
Toimistotilat 1ap/50m2
Julkiset palvelut 1ap/70m2 - 1ap/100m2
Polkupyöräpysäköinti 1pp/100m2, josta puolet katettuna

Asuin- ja puistoalueita (A, AK, AP, VP) suunniteltaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä meluntorjuntaan sekä sisätiloissa että oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.

Lähelle rataa suunniteltaessa on huomioitava erityisesti radasta mahdollisesti aiheutuva melu ja tärinä.

Lähelle valtateitä suunniteltaessa on huomioitava erityisesti valtatiestä mahdollisesti aiheutuva melu ja tärinä.

Meluntorjunnassa tavoitteena on, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylity. Tarvittaessa asemakaavavaiheessa on laadittava meluselvitys.

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

Mahdollinen meritulvariski on otettava huomioon määritettäessä alimpia rakentamiskorkeuksia.

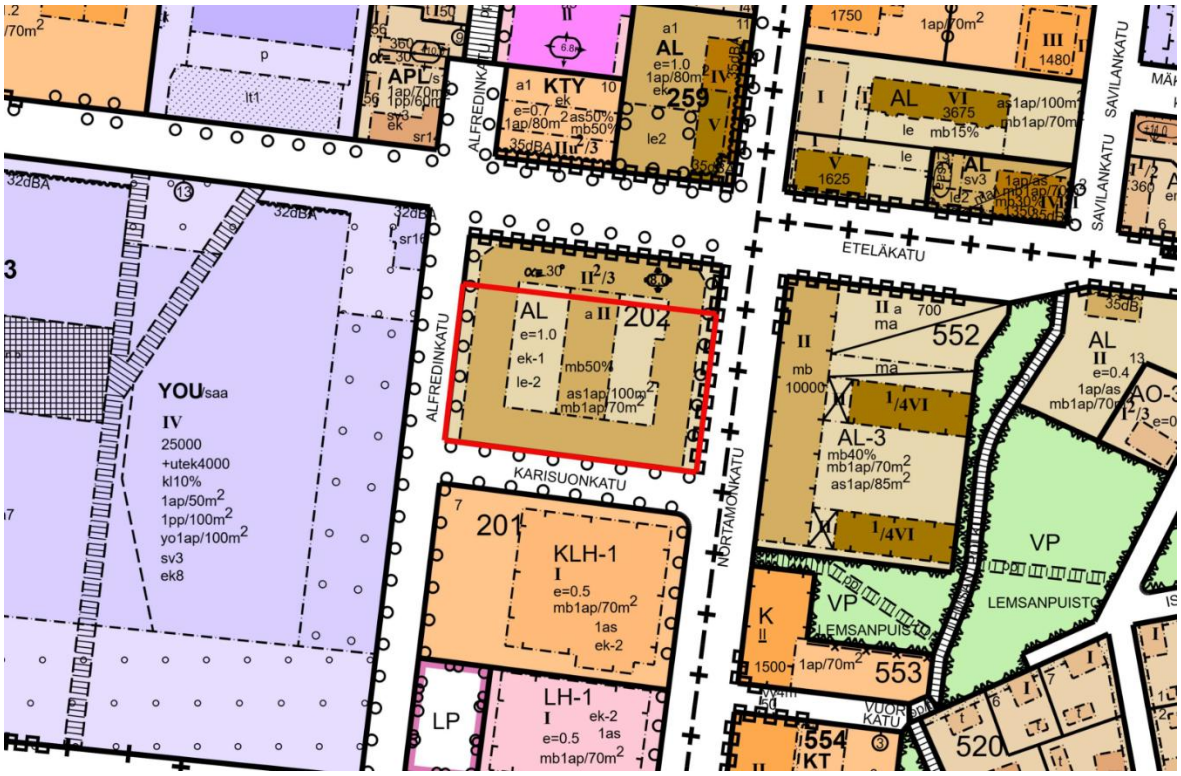
3.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 26.11.1990 vahvistettu asemakaava AK 156, jossa alue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Korttelialueella on rakentamista koskevia erityismääräyksiä (ek-1). AL-korttelialueen länsi- ja itäosien rajoille on osoitettu istutettava puurivi.

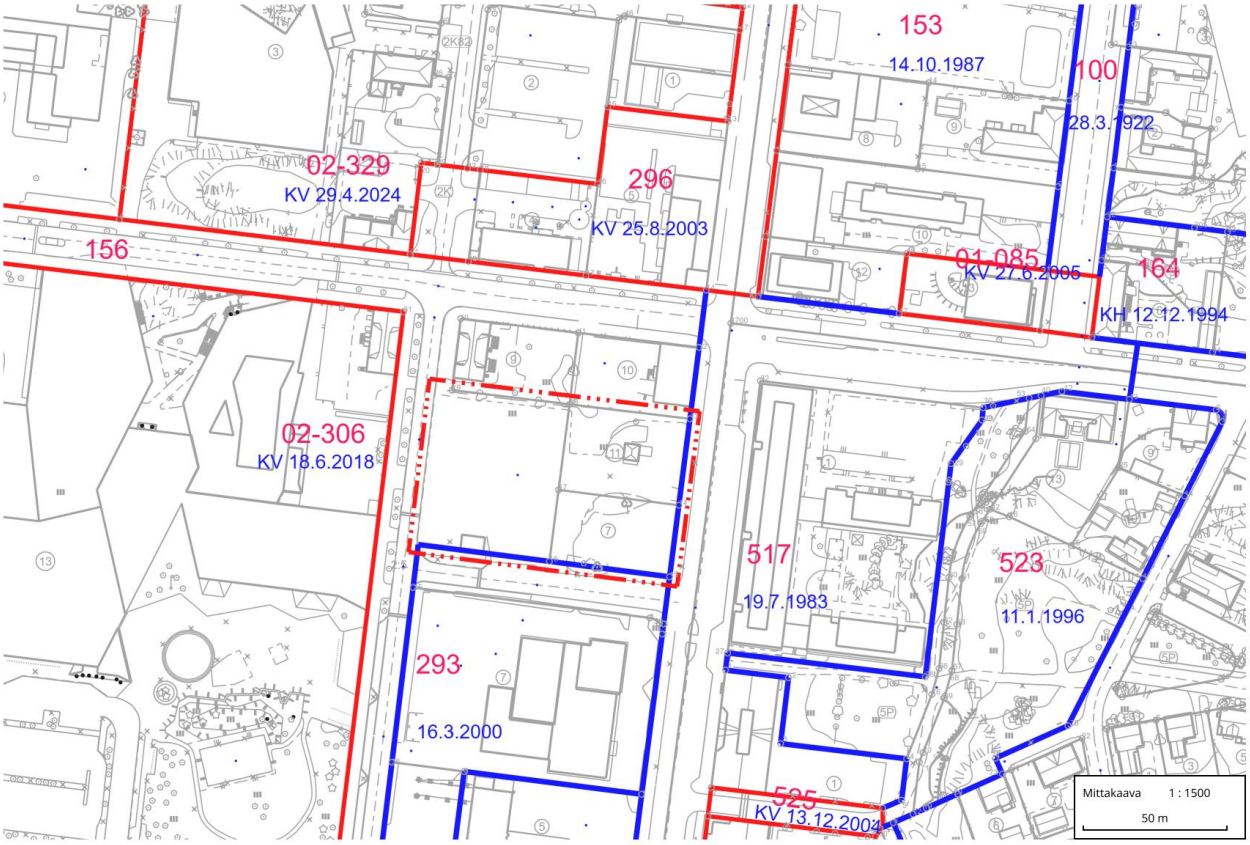
Korttelialueen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=1.0. Asemakaavassa suurin sallittu kerrosluku on II 2/3, jossa murtoluku osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Asemakaavan mukaan puolet rakennusalalle sallitusta kerrosalasta voidaan käyttää myymälä- ja toimistotiloja varten (mb50%). Autopaikkoja edellytetään rakennettavaksi yksi autopaikka 100:a asuinkerrosalaneliömetriä kohden (as1ap/100m^2) ja yksi autopaikka 70:ä myymälä- ja toimistokerrosalaneliömetriä kohden (mb1ap/70m^2). Korttelialueella on varattava muodoltaan tarkoituksenmukaista leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10 m^2 jokaista asuinhuoneistoa kohti.

Suunnittelualue ei ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Ajantasakaava määräyksineen jää voimaan suunnittelualueen pohjoispuolelle kortteliin 202.



Kuva 24. *Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.*



Kuva 25. *Ote hakemistokartasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella pistekatkoviivalla.*

3.5 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Rauman kaupungin rakennusjärjestyksen 30.3.2009 ja se tuli voimaan 3.4.2009.

Rauman kaupungin rakennusjärjestyksen uudistamisprosessi on vireillä. Nykyinen rakennusjärjestys pohjautuu vanhaan maankäyttö- ja rakennuslakiin.

4. Asemakaavamuutoksen tavoitteet

4.1 Kaupungin tavoitteet

Kaavoitusjaostolta saadun evästyksen mukaan alueella tulee tutkia mahdollisuuksia sijoittaa alueelle asumista, toimistotiloja sekä näiden toimintojen edellyttämät pysäköintipaikat.

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä ja näkyvällä paikalla. Kaavamuutoksen tavoitteena on arkkitehtonisesti laadukas rakentaminen, joka soveltuu kaupunkikuvaan ja lähiympäristöön massaltaan, mittasuhteiltaan ja materiaaleiltaan.

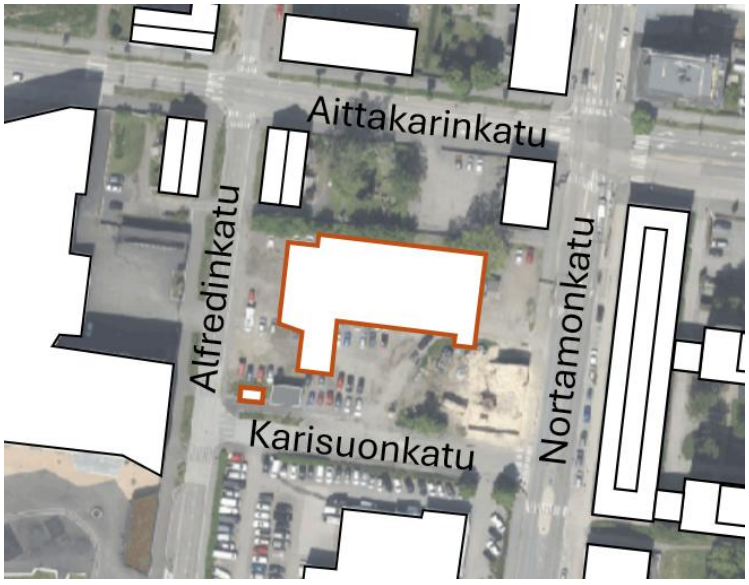
4.1.1 Osayleiskaavasta johdetut tavoitteet

Alueella on voimassa osayleiskaava, jossa kortteli on osoitettu asumisen tai palvelujen ja hallinnon alueeksi, jonne voidaan sijoittaa kaupan ja palvelun tiloja.

Osayleiskaavan tavoitteena on, että alueelle sijoittuu sekä asumisen että palvelun tiloja. Osayleiskaava ohjaa sijoittamaan kaupan ja palvelun tiloja erityisesti Nortamonkadun puoleiselle korttelin osalle.

4.2 Kaavamuutoksen hakijan tavoitteet

Alueelle tuleva toimija, jonka aloitteesta kaavamuutoksen on ryhdytty, on esittänyt tavoitteeksi kehittää suunnittelualueelle noin 1 500–2 000 k-m^2 laajuinen päivittäistavarakauppa pysäköintialueineen. Pysäköintipaikkoja alueelle alustavan viitesuunnitelman perusteella muodostuu yhteensä 48.



Kuva 26. *Kaavio liikerakennuksen sijainnista tontilla viitesuunnitelman mukaisesti.*

5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Osuuskauppa Keula haki 21.10.2025 suunnitteluvarausta alueelle, joka koskee kiinteistöjä 684-2-202-1-1, 684-2-202-7 sekä osaa kiinteistöstä 684-402-2-5. Alueen pinta-ala on noin 4 500 m^2. Tavoitteena on mahdollistaa 1 500–2 000 k-m^2 laajuisen päivittäistavarakaupan rakentaminen pysäköintialueineen.

5.2 Suunnittelun vaiheet

5.2.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus päätti varata Osuuskauppa Keulalle noin 4 500 m² suuruisen alueen, joka muodostuu kiinteistöistä 684-2-202-1-1, 684-2-202-7 ja osasta kiinteistöä 684-402-2-5 (KH 17.11.2025 456 §).

Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on tehnyt päätöksen asemakaavamuutokseen ryhtymisestä (KVJ 16.12.2025 89 §).

Kaavatyön käynnistämisestä laadittiin sopimus Rauman kaupungin ja Osuuskauppa Keulan välillä. Sopimus allekirjoitettiin 23.2.2026.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa pidettiin viranomaistyöpalaveri Museoviraston ja Lupa- ja valvontaviraston kanssa 18.8.2026. Viranomaisneuvottelu pidettiin 29.9.2026.

Valmisteluvaiheessa pidettiin palaveri Rauman kaupungin ja Rauman Energian välillä 27.8.2026 sekä Rauman kaupungin ja Osuuskauppa Keulan välillä 2.9.2026, 24.9.2026 ja 1.10.2026.

Kaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 19.8.2026 ja se lähetettiin tiedoksi naapurikiinteistöjen haltijoille ja eri viranomaistahoille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin kaavoituksen nettisivuilla sekä kuulutettiin lehdessä 3.9.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.9.2026 – 5.10.2026 välisenä aikana Pyyrmanissa ja kaavan nettisivulla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta 5.10.2026. Lausunto ja sen vastine ovat selostuksen liitteenä.

5.2.2. Asemakaavan muutosluonnos

Kaavoitusjaosto käsitteli kaavaluonnosta kokouksessaan 22.9.2026 ja päätti palauttaa kaavaluonnoksen valmisteluun (KVJ 22.9.2026 44 §). Kaavoitusjaosto käsitteli kaavaluonnosta kokouksessaan 20.10.2026 ja päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot (KVJ 20.10.2026 52 §). Kaavaluonnos asetettiin nähtäville kaavoituksen nettisivuille sekä kaupungin palvelupiste Pyyrmaniin 29.10.–30.11.2026 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksella 29.10.2026.

5.2.3 Lausunnot ja kommentit asemakaavan muutosluonnoksesta

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot sivistys- ja tekniseltä valiokunnalta sekä ympäristö- ja lupalautakunnalta, Satakunnan pelastuslaitokselta, terveydensuojeluviranomaiselta, Satakunnan Museolta, Museovirastolta, Satakuntaliitolta, Lounais-Suomen elinvoimakeskukselta, Lupa- ja valvontavirastolta, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta, Rauman Energia Oy:ltä, DNA Oy:ltä ja Rauman Vedeltä.

5.2.4 Asemakaavan muutosehdotus

5.2.5 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutos on Rauman kaupungin kaavoituskatsauksessa 2026. Kaavoituskatsauksessa esitetyt kaavat on kuulutettu vireille 5.2.2026.

Kaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistui 19.8.2026 ja se kuulutettiin 3.9.2026. OAS lähetettiin tiedoksi naapureille sekä eri viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laitettiin nähtäville kaavan verkkosivuille kuulutuksen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä Pyyrmanissa 3.9.2026 – 5.10.2026 välisenä aikana.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa pidettiin viranomaistyöpalaveri Museoviraston ja Lupa- ja valvontaviraston kanssa 18.8.2026. Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 29.9.2026. Viranomaisneuvottelun muistio on selostuksen liitteenä.

Kaavaa laaditaan yhteistyössä Rauman kaupungin kaavoitus- ja maankäyttöpalveluiden, aluepalveluiden, sekä ympäristö- ja lupapalveluiden kanssa. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot eri viranomaistahoilta. Kaavamuutosluonnos asetettiin nähtäville 29.10. – 30.11.2026 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksella 29.10.2026.

6. Asemakaavan kuvaus

6.1 Asemakaavan yleiskuvaus

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan päivittäistavarakaupan rakentaminen ja päivitetään ajantasa-asemakaavaa, joka ei ole toteutunut. Asemakaavan muutoksella muodostuu liikerakennusten korttelialue (KL3) sekä katualuetta. Pysäköinti toteutetaan tontilla, ja pysäköintialuetta on jäsenneltävä istutuksin. Rakentamisen on oltava arkkitehtuuriltaan korkealaatuista ja sovittava rakennettuun ympäristöön. Kaavakartan tueksi on laadittu rakentamistapamääräykset, jotka ohjaavat kaavan toteutusta kaavan saatua lainvoiman.

Kaava-alue sijaitsee Vanhan Rauman suojavyöhykkeellä sekä kaupunkikuvallisesti merkittävällä sijainnilla, minkä vuoksi asemakaavaan on merkitty ne korttelialueen rajat, joille on toteutettava aita. Aita rajaa katutilaa selkeästi säilyttäen näkymäyhteyden tontille. Toteutuksen tulee olla kaupunkikuvallisesti laadukas, ajaton ja kestävä.

6.1.1 Aluevaraukset

Korttelialueet

Asemakaavamuutoksella muodostuu liikerakennusten korttelialuetta (KL3), jolle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa sekä palvelun tiloja. Alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Korttelialueen pinta-ala on noin 0,47 hehtaaria. Osa rakennusalasta mahdollistaa toisen kerroksen rakentamisen, jolloin korkein sallittu kerrosluku on II. Sitova rakennusala on merkitty kaavakarttaan. Rakennusoikeutta KL3-korttelialueelle muodostuu 1 800 k-m^2.

Korttelialueen kolmelle rajalle on osoitettu istutettavat puurivit. Puita on istutettava niihin osiin tonttia, joita ei käytetä rakentamiseen, pysäköintiin tai liikenteeseen. Puurivit Nortamonkadun ja Alfredinkadun varressa rajaavat pysäköintialuetta ja vaikuttavat positiivisesti kaupunkitilan viihtyisyyteen.

Kaava-alueella sijaitsee lähtötilanteessa Rauman Energian sähkömuuntamo. Sähkömuuntamon sijainti on osoitettu asemakaavassa et-aluevarausmerkinnällä, joka sijaitsee KL3-korttelialueella. Sähkömuuntamon rakentamiseen käytettävä kerrosala ei vähennä korttelialueelle osoitettua rakennusoikeutta.

Korttelialueen autopaikkojen mitoitus on laskettu väljästi, mikä antaa joustoa toteutukseen.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap/50 kerrosalaneliömetriä kohti

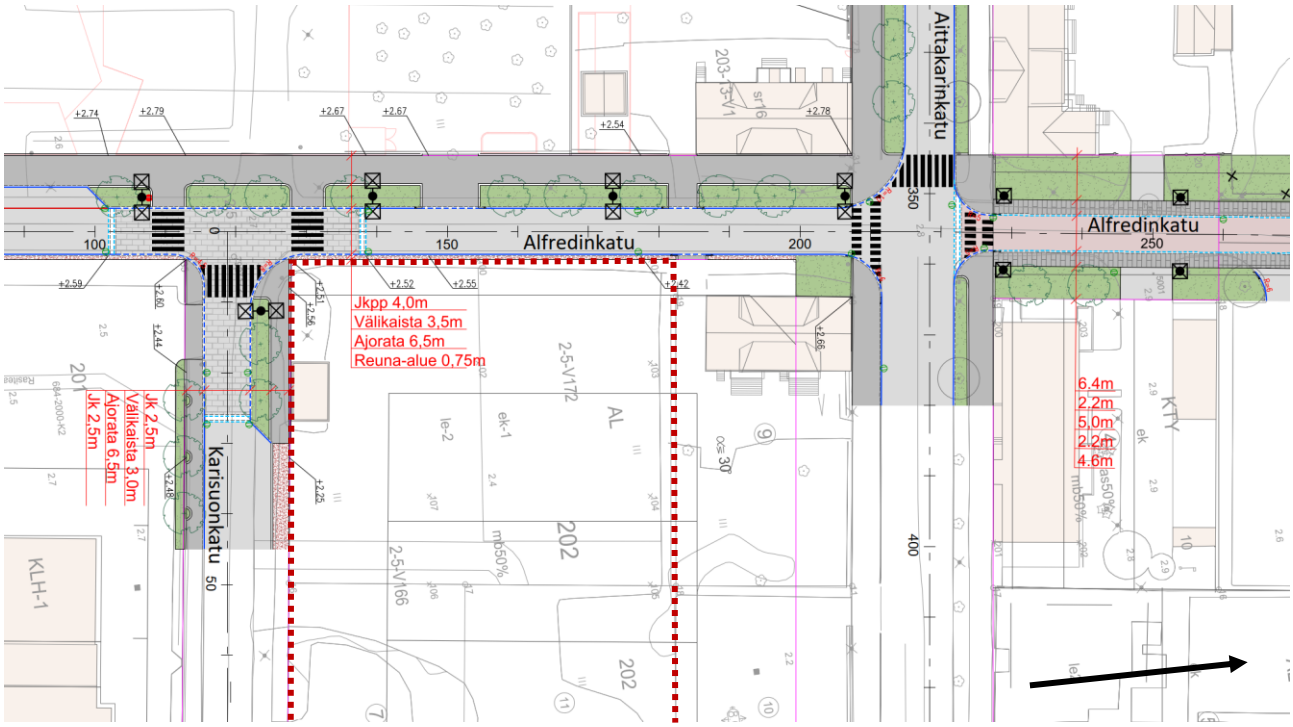
Runkolukittavia pyöräpysäköinnin paikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 pp/60 kerrosalaneliömetriä kohti

Hulevedet johdetaan tontilta hulevesiviemäriverkostoon. Mahdollisuuksien mukaan hulevesiä tulee viivyttää tontilla.

<u>Muut alueet</u>

Asemakaavamuutoksella muodostuu katualuetta, jonka pinta-ala on noin 160 m^2.
Katualueelle on mahdollista toteuttaa jalkakäytävä Alfredinkadun katusuunnitelman mukaan.
Rauman kaupunki on teettänyt katusuunnitelman vuonna 2021.



Kuva 27. *Rauman kaupungin teettämä Alfredinkadun katusuunnitelma (Sitowise 2021). Kaavamuutosalueen rajaus punaisella katkoviivalla.*

6.1.2 Liikenne ja pysäköintialueet

Huolto- ja muun liikenteen sekä katuliittymien järjestelyissä on varmistettava turvallinen liikkuminen jalan tai pyörällä. Ajoneuvoliittymät toteutetaan Alfredinkadulta ja Karisuonkadulta. Asemakaavakartassa on merkitty ne tontin rajat, joista ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Jalankulkuyhteyden järjestäminen myös Nortamonkadun suunnasta on alueen saavutettavuuden kannalta suotavaa. Liikennejärjestelyissä on huomioitava suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva Karin kampus, jossa järjestetään muun muassa opetustoimintaa.

Pysäköintialueet tulee jäsennellä istutuksin ja kivetyksin. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä pysäköintiin tai liikenteeseen, on istutettava monilajisella kasvillisuudella. Istutuksissa tulee suosia alueelle luontaisia ja kasvupaikkaolosuhteisiin soveltuvia kasvilajeja.

6.1.3 Rakentamistapamääräykset

Koko korttelialuetta koskee kaavamerkintä, jonka mukaan alueella on noudatettava kaavakartan liitteenä olevia rakentamistapamääräyksiä.

Rakentamismääräyksissä määrätään uudisrakentamisen toteutuksesta, aidasta, piha-alueen jäsentelystä, valaistuksesta ja mainoslaitteista.

6.2 Suhde maakunta-, yleis- ja osayleiskaavaan

Satakunnan maakuntakaavassa (vahvistettu 30.11.2011) suunnittelualue sisältyy **kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeseen (kk).** Kohdevyöhykettä koskevan suunnittelumääräyksen mukaisesti *”aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskustojen ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkoston jatkuvuus sekä palvelujen saatavuus”* ja *”…merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina”*.

Liikerakennuksen sijoittuminen tiiviiseen kaupunkiympäristöön edistää joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytyksiä, mikä on yksi kaupunkikehittämisen kohdevyöhykettä koskevista suunnittelumääräyksistä.

Suunnittelualue sijaitsee Satakunnan maakuntakaavassa **keskustatoimintojen alueella (C)**. Merkinnällä osoitetaan palveluvarustukseltaan kaupunkitasoisten ja vastaavien seudullisten keskusten ydinalueet, joihin sijoittuu keskustahakuisten palvelu, hallinto-, asumis- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Yleiskaavassa 2030 (Kv hyväksynyt 25.3.2019) suunnittelualue on palvelujen ja hallinnon aluetta (P) sekä UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhykettä (sv). Suojavyöhykkeellä on erityisesti otettava huomioon maailmanperintökohteiden kulttuurihistoriallisen, maisemallisen ja kaupunkikuvallisen erityisaseman vaaliminen. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä Museoviraston lausunto.

Yleiskaavan mukaan suunnittelualue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P), joka on tarkoitettu pääasiassa muille kuin kaupallisille palveluille. Merkittävien kaupallisten hankkeiden kohdalla on kaupalliset vaikutukset tutkittava ja arvioitava tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Suhde osayleiskaavaan:

Osayleiskaavassa suunnittelualueen itäpuoli kuuluu alueeseen, jolle voidaan sijoittaa kaupan ja palvelun tiloja (k). Osayleiskaavan valmistumisen jälkeen suunnittelualueen lähiympäristön luonne on muuttunut, sillä Karin kampuksen valmistuminen on aktivoinut Alfredinkadun. Liikerakennuksen sijoittuminen myös alueen länsipuolelle on siten perusteltua.

Perustelut kaupallisen hankkeen soveltuvuudelle suunnittelualueelle:

Rauman keskustan kauppakatujen luonteen ja elinvoiman analyysin (WSP Finland Oy, 4.10.2023) mukaan Nortamonkatu kuuluu Rauman keskustan tärkeimpiin kauppakatuihin. Kaavamuutoksella mahdollistettavan liikerakennuksen sijoittuminen Nortamonkadulle on siis perusteltua kadun kaupallisen luonteen näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla yhdyskuntarakenteessa, minkä seurauksena se tukee kestävää liikkumista eikä vaadi uuden infrastruktuurin rakentamista.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan 1 800 kerrosalaneliömetrin suuruinen uudisrakentaminen. Rakentamisen tehokkuus on suunnilleen yhtä paljon ympäröivän rakennuskannan tehokkuuteen verrattuna, minkä vuoksi täydennysrakentaminen on mittakaavaltaan ympäristöön sopivaa.

Laajuudeltaan alle 2 000 k-m^2 kokoinen päivittäistavarakauppa keskusta-alueella ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia.

Päivittäistavarakauppa ei ole erikoistavarakauppaa, joten hankkeella ei arvioida olevan heikentävää vaikutusta Vanhan Rauman erikoiskaupan asemaan.

Asemakaavamuutoksella mahdollistettava päivittäistavarakauppa täydentää keskusta-alueen palveluverkkoa.

6.3 Kaavan vaikutukset

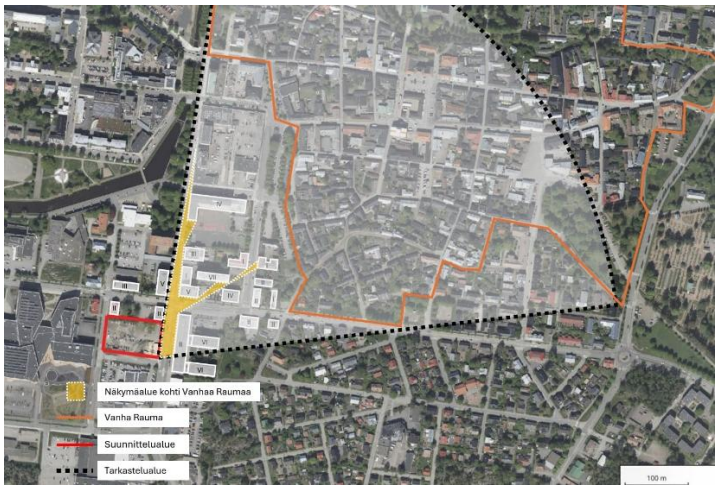
Kaavan vaikutusten arvioinnissa arvioidaan erityisesti kaavan merkittäviä vaikutuksia. Luonnosvaiheen tarkastelun perusteella asemakaavamuutoksella on merkittävä vaikutus kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen sekä sosiaaliset ja kaupalliset vaikutukset ovat kohtalaisia. Vaikutukset liikenteeseen ja maisemaan ovat vähäisiä, ja ne kohdistuvat suunnittelualueen lähiympäristöön.

Vaikutukset maailmanperintökohteen erityisarvoon

Suunnittelualue sijaitsee Vanhan Rauman maailmanperintöalueen suojavyöhykkeellä, minkä vuoksi asemakaavamuutoksen vaikutuksia on tarkasteltava suhteessa maailmanperintökohteen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja kaupunkikuvallisiin arvoihin. Kaavassa on ohjattu uudisrakentamisen korkeutta, sijoittumista sekä materiaaleja, minkä tarkoituksena on varmistaa rakentamisen sopeutuminen ympäristöönsä sekä kaupunkikuvan laatu.

Suunnittelualueen etäisyys maailmanperintökohteeseen ja kaavamuutoksen sisältö huomioon ottaen asemakaavamuutoksen ei arvioida aiheuttavan merkittäviä haitallisia vaikutuksia maailmanperintöalueen erityisiin arvoihin. Kaavamuutoksella ei kohdisteta toimenpiteitä varsinaiselle maailmanperintöalueelle eikä muuteta sen rakennuskantaa tai historiallista kaupunkirakennetta.

Kaavamuutoksen vaikutuksia Vanhan Rauman kaupunkikuvaan on tarkasteltu näkymäanalyysin avulla. Tarkastelun perusteella suunnittelualue ei näy Vanhaan Raumaan, sillä suunnittelualueen ja Vanhan Rauman välissä sijaitsevat rakennukset peittävät suoria näkymiä niiden sijoittumisensa ja korkeutensa vuoksi. Näin ollen asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia Vanhan Rauman kaupunkikuvaan.



Kuva 28. *Näkymäanalyysia on käsitelty selostuksen luvussa 1.3 Kulttuuriympäristö.*

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja yhdyskuntatalouteen

Kaavamuutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat kohtalaisia. Täydennysrakentaminen on maltillista suhteessa ympäröivään rakennuskantaan, ja toteutuessaan se eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Sijainti tukee kestävää liikkumista, mikä tekee täydennysrakentamisesta resurssiviisasta. Kaavamuutoksen toteutuessa päivittäistavarakaupan palveluverkko täydentyy.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset ovat neutraaleja. Täydennysrakentaminen ei edellytä mittavia muutostöitä kunnallistekniikkaan tai uuden infrastruktuurin rakentamista.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kaavamuutosalue sijaitsee jo rakennetussa ympäristössä. Kaavamuutoksella voi todeta olevan merkittävä vaikutus kaupunkikuvaan, sillä kaavamuutos mahdollistaa päivittäistavarakaupan rakentamisen rakentamattomalle alueelle. Kaavaratkaisun lähtökohtana on täydennysrakentamisen sopeuttaminen mittasuhteiltaan ja arkkitehtuuriltaan ympäröivään rakennuskantaan. Kaavamuutoksessa on määritelty rakennusoikeus, korkein sallittu kerrosluku sekä ylin rakentamisen korkeus, joilla hallitaan vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan. Kaavassa on määrätty toteutettavaksi aita, joka rajaa korttelialuetta katualueesta. Aitamääräyksellä vaikutetaan siihen, että kaavan toteutuessa muodostuu kaupunkimaista ympäristöä.

Vaikutukset maisemaan

Kaavamuutoksella on vähäinen vaikutus lähimaisemaan, sillä suunnittelualueen lähiympäristö on jo rakennettua ja pääosin kaupunkikuvallisesti jäsentynyttä. Kaavamuutos ei muuta lähimaiseman yleispiirteitä, eikä kaavamuutoksella ole vaikutusta kaukomaisemaan. Täydennysrakentamisen vaikutukset lähimaisemaan liittyvät lähinnä naapurirakennuksista avautuviin näkymiin.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksella on paikallisia vaikutuksia liikenteeseen, sillä alueelle suuntautuva asiakas-, henkilökunta-, ja huoltoliikenne kasvaa. Uusien katuliittymien vuoksi liikenne lisääntyy todennäköisemmin eniten Alfredinkadulla ja Karisuonkadulla. Nortamonkadulta ei ole mahdollista toteuttaa ajoneuvoliittymää.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksella on kohtalaisia sosiaalisia vaikutuksia, sillä päivittäistavarakaupan toteutuminen lisää lähiympäristön asukkaiden kohtaamispaikkoja sekä mahdollisuuksia käyttää palveluja.

Sosiaaliset vaikutukset ovat pääosin paikallisia. Sosiaalisiin vaikutuksiin voidaan lukea myös rakentamisvaiheen häiriöt, jotka voivat kohdistua ympäröivien rakennusten asukkaisiin ja vierailijoihin. Häiriöt ovat tilapäisiä.

Kaupalliset vaikutukset

Kaavamuutoksen kaupalliset vaikutukset ovat kohtalaisia. Asemakaavamuutos mahdollistaa kaupallisen palveluverkon täydentymisen keskusta-alueella, mikä parantaa päivittäistavarakaupan saavutettavuutta erityisesti lähiympäristön asukkaille. Kaupallisen toiminnan sijoittuminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle tukee kestävää palveluverkkoa ja vähentää asiointitarvetta kauempana sijaitsevissa kaupan yksiköissä. Suunnittelualueen lähiympäristössä toimii jo useita päivittäistavarakauppoja. Uusi kauppa lisää kilpailua lähialueen päivittäistavarakaupan toimijoiden välillä.

6.3.1 Ilmastovaikutusten arviointi

Osana Hinku-verkostoa (hiilineutraalit kunnat) Rauma on sitoutunut vähentämään kasvihuonekaasupäästöjään 80 % vuoden 2007 tasosta vuoteen 2030 mennessä.

Tässä asemakaavamuutoksessa uudisrakentaminen sijoittuu olemassa olevaan, tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen, eikä hanke edellytä merkittävän uuden infrastruktuurin rakentamista. Suunnittelualueen keskeinen sijainti tukee kestävien liikkumismuotojen käyttöä, sillä alue on hyvin saavutettavissa henkilöauton lisäksi julkisella kulkuneuvolla, pyörällä sekä kävellen. Näiltä osin kaavaratkaisulla voidaan katsoa olevan myönteisiä ilmastovaikutuksia.

Kaavamuutoksen kielteiset ilmastovaikutukset liittyvät pääasiassa uudisrakentamisesta aiheutuviin rakentamisvaiheen päästöihin sekä alueen vähäiseen viherrakenteeseen ja hulevesien hallintaan liittyviin mahdollisiin haasteisiin.

Kokonaisuutena asemakaavamuutos perustuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämiseen, minkä vuoksi kaavamuutosta voidaan pitää ilmastovaikutuksiltaan maltillisena täydennysrakentamishankkeena.

<u>Tässä asemakaavamuutoksessa ilmastokestävyyden näkökulmasta huomioitavia asioita:</u>

- Suunnittelualueella on huomioitava varautuminen ilmastonmuutoksen vaikutuksiin, kuten sään ääri-ilmiöihin ja tulviin. *Kaavaratkaisu: Mahdollisuuksien mukaan hulevesiä tulee viivyttää tontilla.*
- Kaavan toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota viherrakentamisen toteuttamiseen. *Kaavaratkaisu: Kaavakartassa on merkitty istutettava puurivi. Rakentamistapamääräysten mukaan pysäköintialue on jäsenneltävä istutuksin.*
- Rakentamisesta aiheutuvat päästöt. *Kaavaratkaisu: Kaavan yleismääräyksissä ohjataan kestäviin ratkaisuihin niin rakentamisen kuin rakennuksen käytön aikana.*

6.3.2 Yhteenvetotaulukko vaikutuksista

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta		
Yhdyskuntarakenne	Toteutuessaan kaavahanke eheyttää yhdyskuntarakennetta ja kasvattaa palveluverkkoa.	+
Julkiset palvelut	Kaavamuutosalueella ei ole julkisia palveluja.	0
Yksityiset palvelut	Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa päivittäistavarakaupan toiminnan kehittäminen alueella.	+
Elinkeinotoiminta	Asemakaavamuutos tukee alueen elinkeinotoiminnan kehittymistä ja lisää kaupallisten palveluiden tarjontaa.	+
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta		
Kaupunkikuva	Nykytilanteessa suunnittelualueella ei ole kaupunkikuvallista arvoa. Kaavamuutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan ovat merkittäviä, sillä rakentamattomalle alueelle muodostuu uusi rakennus.	+
Vaikutukset luontoon ja maisemaan / muutoksen suunta		
Luonnonolot	Suunnittelualueen pohjoisrajalla kasvaa lehtipuurivi sekä yksittäisiä puita. Pääosin kaava-alue on rakentamatonta eikä alueella ole luonnontilaista ympäristöä.	0
Maisema	Kaavamuutoksella on vähäinen vaikutus lähimaisemaan olemassa olevan rakennuskannan vuoksi.	0
Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen / muutoksen suunta		
Liikenne	Asemakaavamuutoksella on paikallisia vaikutuksia liikenteeseen. Kaavan toteutuessa suunnittelualueella tulee lisääntymään asiakas-, henkilökunta-, ja huoltoliikenteen määrä. Uudet katuliittymät selkiyttävät liikennejärjestelyjä ja parantavat liikenteellistä toimivuutta, millä voi katsoa olevan positiivinen vaikutus liikenteeseen.	0
Yhdyskuntatekninen huolto	Ei merkittävää vaikutusta yhdyskuntatekniseen huoltoon. Kaava-alue on liitetty Rauman Veden vesijohto- ja viemäriverkostoon.	0
Vaikutukset talouteen / muutoksen suunta		
Kaavatalous	Ei merkittävää vaikutusta kaavatalouteen.	0

Vaikutukset terveyteen / muutoksen suunta		
Ympäristöhäiriöt	Tilapäiset rakentamisvaiheen häiriöt, jotka voivat kohdistua ympäröivien rakennusten asukkaisiin.	-
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin / muutoksen suunta		
Sosiaalinen ympäristö	Sosiaaliset vaikutukset ovat paikallisia. Yritystoiminnan vaikutukset ulottuvat kaava-alueen ulkopuolelle mutta eivät ole merkittäviä. Sosiaalisiin vaikutuksiin voidaan lukea myös rakentamisvaiheen häiriöt, jotka voivat kohdistua ympäröivien rakennusten asukkaisiin ja vierailijoihin. Häiriöt ovat tilapäisiä.	0
Vaikutukset kulttuuriin / muutoksen suunta		
Rakennussuojelu	Suunnittelualue sijaitsee Vanhan Rauman maailmanperintöalueen suojavyöhykkeellä. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on paikallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittäviä rakennuksia.	0

6.4 Asemakaavamerkinnät ja –määräykset

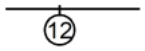


Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa sekä palvelun tiloja. Alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Korttelin numero



Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

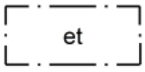
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.



Rakennusala.

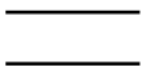


Muuntamolle varattu alueen osa.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Istutettava puurivi.



Katu.

rul 1pp/60m^2

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



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Merkintä osoittaa sen tontinrajan, joka on aidattava puu- tai kiviaineisella aidalla siltä osin rajaa, jota ei käytetä liikenteeseen tai huoltoajoon. Aita on toteutettava liitteenä olevien rakentamistapamääräysten mukaan.

1ap/50m^2

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

ek8

Merkinnällä varustetulla alueella on noudatettava liitteenä olevia rakentamistapamääräyksiä

sv3

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

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Ennen rakentamislupahakemuksen hyväksymistä on aluetta koskevista suunnitelmista pyydettävä lausunto museoviranomaiselta (Museovirasto).

Sähkömuuntamon rakentamiseen käytettävä kerrosala ei vähennä korttelialueelle osoitettua rakennusoikeutta.

Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttää tontilla.

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä pysäköintiin tai liikenteeseen, on istutettava monilajisella kasvillisuudella.

Rakentamisvaiheessa on huomioitava alin sallittu rakentamiskorkeus. Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alin rakentamiskorkeus vaurioituville rakenteille on vähintään + 2,3 metriä (N2000-järjestelmä).

Alueella tulee pyrkiä kestäviin energiaratkaisuihin sekä alueen rakentamisen että varsinaisen käytön aikana. Myös kasvihuonepäästöjen vähentämistä tulee tavoitella rakentamisen koko elinkaaren ajalta.

Alueella tulee pyrkiä käyttämään ekologisia ja laadukkaita materiaaleja, ja rakentamisessa tulee pyrkiä vaikutuksiltaan vähähiilisiin ratkaisuihin.

Rakennukset on suunniteltava energiatehokkaiksi ja rakennuksissa on pyrittävä tuottamaan tai hyödyntämään uusiutuvaa energiaa tai ylijäämäenergiaa.

7. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa heti kaavan saatua lainvoiman.

Asemakaavan toteutusta ohjaavat kaavamääräykset ja -merkinnät sekä kaavan liitteenä olevat rakentamistapamääräykset. Rakennushankkeella on oltava pätevyysvaatimukset täyttävä pääsuunnittelija.

Asemakaavan toteutuksessa on erityisesti kiinnitettävä huomiota kaupunkikuvan ja rakennusten arkkitehtuurin korkealaatuisuuteen. Ennen rakentamisluvan myöntämistä on aluetta koskevista suunnitelmista pyydettävä lausunto museoviranomaiselta (Museovirasto). Rakentamisluvan yhteyteen on liitettävä havainnemateriaalia, jolla osoitetaan hankkeen soveltuminen ympäristöön.

7.1 Kaavan tulkinta

Kaavakartassa on määrätty ne tontinrajat, joille on toteutettava aita siltä osin tontinrajaa, jota ei käytetä liikenteeseen tai huoltoajoon. Tontin 12 pohjoisrajalle ei ole määrätty toteutettavaksi aitaa. Aidan toteuttaminen tällä rajalla on kuitenkin mahdollista.

Sähkömuuntamon rakentamiseen käytettävä kerrosala ei vähennä korttelialueelle osoitettua rakennusoikeutta.

Kaavan valmistelijat:

Veera Hurttia
kaavoitusarkkitehti

Mikko Rantanen
kaavavalmistelija

Rauman kaupunki
Tekninen toimiala / Kaavoitus
PL 41, 26101 Rauma

Juha Eskolin
kaavoitusjohtaja

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Rauma	**Täyttämispvm**	13.10.2026
Kaavan nimi	KARISUONKATU		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	30.1.2025
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	02-323
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4830	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,4830

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,4830**	**100,00**	**1800**	**0,37**	**0,0000**	**-3030**
A yhteensä					-0,4830	-4830
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4693	97,2	1800	0,38	0,4693	1800
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0137	2,8			0,0137	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,4830**	**100,00**	**1800**	**0,37**	**0,0000**	**-3030**
A yhteensä					-0,4830	-4830
AL					-0,4830	-4830
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4693	97,2	1800	0,38	0,4693	1800
KL	0,4693	100,0	1800	0,38	0,4693	1800
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0137	2,8			0,0137	
Kadut	0,0137	100,0			0,0137	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rauma

Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu

MUISTIO

29.9.2026

Asemakaavamuutos 02-323 Karisuonkatu

Viranomaisneuvottelu (AKL 66 § 2 mom.)

Aika: 29.9.2026 klo 13

Paikka: Teams

Kutsutut: Museovirasto, Satakunnan museo, Satakuntaliitto, Lupa- ja valvontavirasto, Lounais-Suomen elinvoimakeskus, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto

Osallistujat:

Outi Virola, Rauman kaupunki

Veera Hurttia, Rauman kaupunki

Kaija Kiiveri-Hakkarainen, Museovirasto

Kirsti Virkki, Lupa- ja valvontavirasto

Daniel Nagy, Satakuntaliitto

Esityslista

1. **Osallistujien esittely, puheenjohtajan ja sihteerin valinta**

   Valitaan puheenjohtajaksi Outi Virola ja sihteeriksi Veera Hurttia.

2. **Kokouksen avaus**

3. **Karisuonkadun asemakaavamuutos:** Kaavakarttaluonnos ja rakentamistapamääräykset

   Veera esittelee Karisuonkadun kaavakartan ja rakentamistapamääräykset sekä havainnemateriaalia.

4. Viranomaisten kommentit asemakaavamuutosluonnoksesta

Museovirasto:

- Olemassa olevan puuston säilyttäminen olisi suotavaa. Kaavakarttaan merkitty istutettava puurivi on hyvä ratkaisu, sillä se turvaa puuston säilymistä siinä tapauksessa, ettei nykyistä puustoa voida säilyttää.
- Mahdollisen mainoslaitteen sekä uudisrakentamisen sijoittumista ja näkymistä on tarkasteltava suhteessa Vanhaan Raumaan.
- Mainoslaitteet eivät saa olla ympäristöä tai Vanhaa Raumaa häiritsevä tekijä.
- Valaistujen mainoslaitteiden sallimista tulee harkita.
- Rakennusala sijoittuu lähelle naapuritontteja.

Lupa- ja valvontavirasto:

- Kyseessä on merkittävä kaava, joka sijaitsee maailmanperintöalueen suojavyöhykkeellä.
- Rakentamistapamääräyksiin tulee harkita tarkennuksia:
    - Monilajisuuden lisäksi istutettavan kasvillisuuden tulisi olla alueelle luonteenomaista
    - Piha-alueen jäsentelyssä tulisi huomioida kävelijöiden ja pyöräilijöiden kulkeminen siten, että se on selkeää ja turvallista.
    - Piha-aluetta tulee jäsennellä istutuksin ja kivetyksin.
- Kaavamääräyksiin tulee harkita muuntojoustavuutta koskevan määräyksen lisäämistä.
- Mainoslaitteiden näkymistä Vanhaan Raumaan tulisi arvioida.
- Havainnekuvat olisi hyvä esittää silmän korkeudelta.
- Ilmastonäkökulmasta tontilla sijaitsevan olemassa olevan puuston säilyttäminen olisi ollut suotavaa.

Satakuntaliitto:

- Kaavan aineisto on jo tässä vaiheessa hyvällä tasolla. Havainnekuvien tarkentaminen on tarpeellista.
- Kaupunkivihreän huomiointi tiiviissä kaupunkirakenteessa sekä istutukset ovat erityisen tärkeitä tässä kaavassa sekä kaupunkikuvallisesta että ilmastonäkökulmasta.
- Selostuksessa tulee huomioida maakuntatasoiset selvitykset sekä maakuntakaavan yleiset määräykset, joissa mm. linjauksia kaupallisten palvelujen osalta sekä tarkastella kaavamuutoksen suhdetta maakuntakaavaan.

- Unescon suojavyöhykkeen lisäksi tulisi huomioida alueen pohjoispuolella sijaitseva maakunnallisesti arvokas Kanalin ympäristö (Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventointi 2023).

5. Jatkotoimenpiteet

Asemakaavamuutoksen luonnos viedään kaavoitusjaoston käsittelyyn, ja asetetaan sen jälkeen nähtäville sekä pyydetään lausunnot viranomaisilta.

6. Muut asiat

- Ei esille tulevia muita asioita.

7. Kokouksen päättäminen

- Päätetään kokous 13:50.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto

05.10.2026 Tukes 14879/03.00.02/2026

Rauman kaupunki
Kanalinranta 3, 26100 RAUMA
0138780-9

Lausunto Tukes 14879/03.00.02/2026

Asia

Lausunto Karisuonkadun asemakaavamuutoksesta

Lausunto

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

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa noin 1 500–2 000 m^2 laajuinen vähittäistavarakaupan toteuttaminen pysäköintialueineen.

Tukes ei puolla kaavamuutosta käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella.

Kaavamuutosalue sijaitsee 1 km etäisyydellä Tukesin valvonnassa olevasta laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavasta kohteesta Metsä Fibre Oy:n sellutehdas. Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella kloodidioksidionnettomuuden vaikutusalue voi ulottua kaavoitettavalle alueelle. Hengenvaaraa aiheuttavan pitoisuuden (AEGL-3) on arvioitu vuonna 2020 tehdyssä seurausanalyysissä ulottuvan 900m etäisyydelle vuotolähteestä ja vakavaa terveysvaaraa aiheuttavan pitoisuuden (AEGL-2) 1600m etäisyydelle. AEGL-2 -alueelle ei Tukesin näkemyksen mukaan pidä sijoittaa herkkiä kohteita, joihin myös suurmyymälöiden katsotaan kuuluvan suuren ihmismäärän ja haastavan evakuoitavuuden vuoksi.

Tukes on kemikaaliturvallisuuslainsäädännön toimivaltainen viranomainen ja antaa lausuntonsa perustuen ko. lainsäädäntöön. Kemikaaliturvallisuuslainsäädännön perusteella lausunnossa huomioidaan kemikaaleista aiheutuva tulipalon lämpösäteily, räjähdyksen painevaikutukset ja heitteet sekä kemikaalikaasujen leviäminen. Kemikaaliturvallisuuslainsäädännön mukaan epätodennäköisiä onnettomuuksia ei tarvitse ottaa huomioon tuotantolaitoksen sijoitusta koskevia suojaetäisyyksiä määrättäessä (856/2012 3 §). Tukes muistuttaa, että epätodennäköisten onnettomuuksien seurausten arviointi on tehty pelastustoimen suunnittelua varten. Tukesin lupakäsittelyssä ja valvonnassa arvioidaan onnettomuuksien ehkäisyn ja seurausten hallinnan riittävyyttä ja voidaan asettaa vaatimuksia näiden parantamiseksi.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto

05.10.2026 Tukes 14879/03.00.02/2026

Kaavoitettaessa Tukesin valvonnassa olevien kemikaalilaitosten ympäristöä, tulee pyytää lausunto myös pelastusviranomaiselta.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VATpäätös14.12.2017_FI.pdf (ymparisto.fi)) mukaiset onnettomuusvaarallisten kohteiden sijoittamista koskevat tavoitteet ovat:

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Lisätietoja lausunnosta

Lisätietoja antaa ylitarkastaja Sanna Pietikäinen, etunimi.sukunimi@tukes.fi, puh. +358 50 5759055

Esittelijä: Sanna Pietikäinen, Ylitarkastaja

Ratkaisija: Kati Hietamäki, Ryhmäpäällikkö

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.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto

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

Ryhmäpäällikkö Kati Hietamäki
5.10.2026

Ylitarkastaja Sanna Pietikäinen
5.10.2026

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto
PL 66
00521 Helsinki
Vaihde 029 505 2000
www.tukes.fi
kirjaamo@tukes.fi
Y-tunnus 1021277-9

Rauma

13.10.2026

Karisuonkadun asemakaavan muutos (AK 02-323)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu lausunto

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) (AK 02-323) oli nähtävillä Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa sekä kaavan nettisivulla 3.9.2026 - 5.10.2026 välisen ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta.

Lausuntotiivistelmä ja kaavoittajan vastine lausuntoon

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto

Tukesin lausunnossa asemakaavamuutoksesta todetaan, että Tukes ei puolla kaavamuutosta käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella seuraavin perustein:

Kaavamuutosalue sijaitsee 1 km etäisyydellä Tukesin valvonnassa olevasta laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavasta kohteesta Metsä Fibre Oy:n sellutehdas. Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella klooridioksidionnettomuuden vaikutusalue voi ulottua kaavoitettavalle alueelle. Hengenvaaraa aiheuttavan pitoisuuden (AEGL-3) on arvioitu vuonna 2020 tehdyssä seurausanalyysissä ulottuvan 900m etäisyydelle vuotolähteestä. ja vakavaa terveysvaaraa aiheuttavan pitoisuuden (AEGL-2) 1600m etäisyydelle. AEGL-2 -alueelle ei Tukesin näkemyksen mukaan pidä sijoittaa herkkiä kohteita, joihin myös suurmyymälöiden katsotaan kuuluvan suuren ihmismäärän ja haastavan evakuoitavuuden vuoksi.

Kaavoituksen vastine

Kaavamuutosalue sijaitsee lähimmillään noin 1 500 metrin etäisyydellä Metsä Fibre Oy:n sellutehtaan kiinteistörajasta. Varsinainen tehdastoiminta ja mm. vaarallisten kemikaalien käsittely ja varastointi eivät kuitenkaan sijoitu kiinteistön rajalle, vaan mahdollinen vuotolähde sijaitsee noin 2 300 metrin etäisyydellä kaava-alueesta.

Rauma

13.10.2026

Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittäistavarakauppa, joka on kooltaan noin 1 800 k-m^2. Kyseessä ei siis ole vähittäiskaupan suuryksikkö eikä siten myöskään suurmyymälä. Alueidenkäyttölain 71 a § mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää.

Johtopäätös:

Asemakaava-alue ei sijaitse alueella, jossa syntyisi turvallisuusriskiä.