

**Asemakaava ja asemakaavamuutos
Kairakatu - Metallitie**

AK 01-096

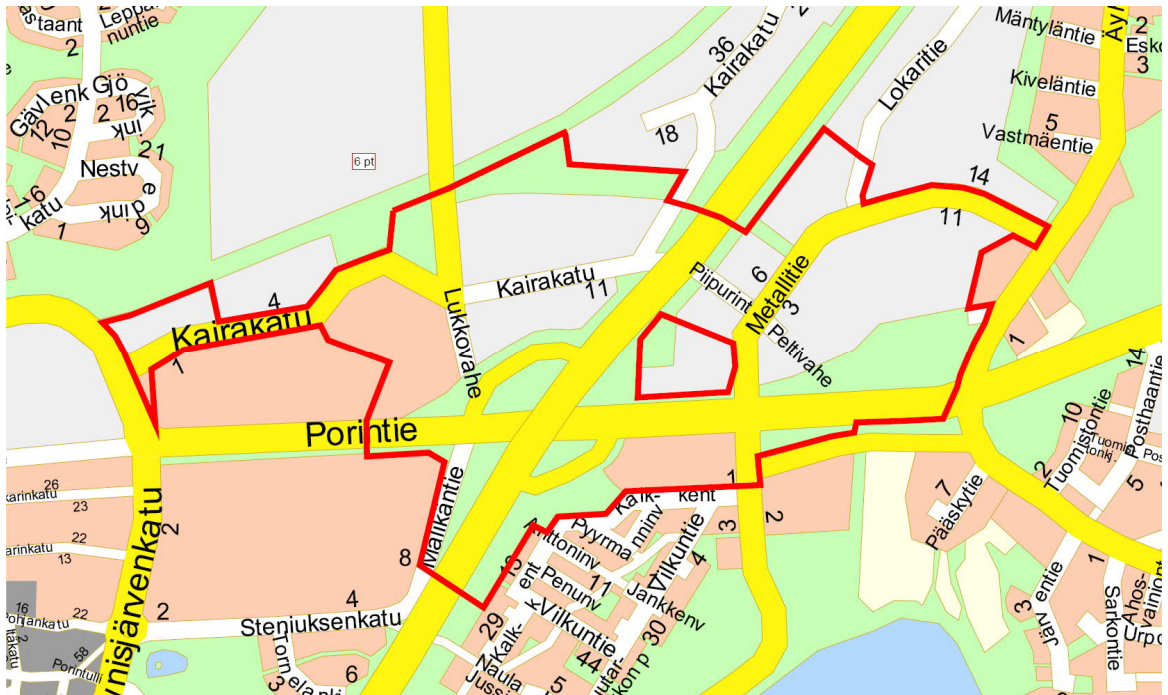


Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 12.2.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaava ja asemakaavamuutos Kairakatu - Metallitie

AK 01-096

Aluetta on kehitetty tilaa vaativan erikoistavarakaupan ja yritystoiminnan alueena. Asemakaavalla on uudelleen määritelty mm. käyttötarkoitukset ja rakennusoikeuksia. Asemakaavatyössä on huomioitu Valtateiden 8 ja 12 eritasoliittymän kehittämistarpeet, voimalinjareitit ja hulevesien viivytys. Peltivaheelle on osoitettu jatko-osa ja 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 (osa), 11. kaupunginosan kortteliä 1102, 13. kaupunginosan kortteleita 1301 (osa), 1302 ja 1305, 1306 (osa) sekä

1. kaupunginosan, 11. kaupunginosan ja 13. kaupunginosan virkistys-, katu- ja liikennealuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

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

11. kaupunginosan liikennealuetta sekä

13. kaupunginosan suojaviher- ja liikennealuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

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

1. kaupunginosan, 11. kaupunginosan ja 13. kaupunginosan erityis-, suojaviher-, katu- ja liikennealuetta.

Sitova tonttijako:

(684-) 1-117-15...17, 13-1302-13...17 ja 13-1313-1...3

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 __.__.202__, __

Sisällysluettelo:

Tiivistelmä.....	4
1. Lähtökohdat	7
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
1.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
1.1.2 Luonnonympäristö.....	8
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	11
1.1.4 Tekninen huolto	15
1.1.5 Ympäristöhäiriöt.....	15
1.1.6 Maanomistus	17
1.2 Suunnittelutilanne.....	17
1.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	17
1.2.2 Maakuntakaava.....	18
1.2.3 Yleiskaava	19
1.2.4 Asemakaava.....	24
1.2.5 Hulevesisuunnitelma	25
1.2.6 Maisemaselvitys.....	26
1.2.7 Kaupallinen selvitys ja lausunto	27
1.2.8 VT12 Rauma – Tampere yhteysväliselvitys	28
1.2.9 Hakemistokartta.....	30
1.2.10 Rakennusjärjestys.....	30
1.2.11 Pohjakartta.....	30
2. Asemakaavan muutoksen tavoitteet.....	31
2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	31
2.1.1 Maakuntakaavasta johdetut tavoitteet	31
2.1.2 Yleiskaavasta ja osayleiskaavoista johdetut tavoitteet.....	32
2.1.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyt tavoitteet.....	32
2.1.4 Hulevesiselvityksestä johdetut tavoitteet	33
2.1.5 Maisemaselvityksestä johdetut tavoitteet.....	34
2.1.6 Kaupallisesta selvityksestä johdetut tavoitteet:	35
2.1.7 VT12 Rauma – Tampere yhteysväliselvityksestä johdetut tavoitteet:	36
2.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen.....	37
2.2.1 Osallisten tavoitteet.....	37
3. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden arviointi	38
3.1 Peltivaheen jatkamisen osavaihtoehdot.....	38
3.2 0-vaihtoehto.....	39
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	40
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	40
4.2 Suunnittelun vaiheet,	40
Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	40
Aloitusvaihe	40
Luonnosvaihe	40
Ehdotusvaihe.....	41
5. Asemakaavan kuvaus.....	42
5.1 Kaavan rakenne	42
5.1.1 Mitoitus	43
5.1.2 Palvelut.....	43
5.2 Aluevaraukset	44
5.2.1 Korttelialueet.....	44
5.2.2 Muut alueet.....	45
5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset	45
5.4 Rakentamistapaohjeet	46
5.5 Nimistö.....	46
6. Kaavan vaikutukset	47
6.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta.....	47
6.2 Vaikutukset liikenteeseen / muutoksen suunta.....	47
6.3 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen / muutoksen suunta	49
6.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin / muutoksen suunta.....	50
6.5 Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta.....	51
6.6 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön / muutoksen suunta	53
6.7 Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin / muutoksen suunta.....	54
7. Asemakaavan toteutus	56

Liiteasiakirjat:

1. Tilastolomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Mielenpitoet ja lausunnot
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

Tiivistelmä

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue (n. 59,4 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.

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 viivytyks 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 (__.2024 __§) päätti asettaa asemakaavan ja asemakaavamuutoksen AK01-096 luonnoksen nähtäville. Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä __. - __.2024. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta jätettiin __ kpl / ei jätetty kirjallisia mielipiteitä.

Luonnosvaiheessa saatiin yhteensä __ lausuntoa.

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 käyttötarkoituksmerkintöjä 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 käyttötarkoituksmerkintöjen määrittelyssä ovat olleet tehdyt kaupalliset selvitykset ja alueen nykyinen käyttö. Metallitien itäpäässä oleva neljän tontin ryhmä on osoitettu ympäristöhaiiriöitä aiheuttamattomien teollisuus, varasto ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Piipurintien eteläpuolella oleva tontti 1301-4 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Voimalinjan suoja-alueelle sijoittu-

va korttelin 117 pohjoisosa Isometsäntien itäpuolella on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET2).

Kaava-alueella on ja sille muodostuu yhteensä 30 tonttia. Pääosin tontit ovat jo yrityskäytössä, vain muutama tontti on vielä kokonaan rakentumaton. Korttelialueiden kokonaispinta-ala on n. 28,66 ha ja rakennusoikeus yhteensä n. 110 170 k-m², joten keskimääräinen tonttitehokkuus on $e=0,384$.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Asemakaava koskee useita yksityisiä liikkeenharjoittajia, joiden korjaus-, muutos-, ja lisärakentamistarpeet vaihtelevat yrityksen kehitysnäkymistä riippuen. Peltivaheen jatko-osan rakentaminen on konkreettinen asia, jonka asemakaavan muutos mahdollistaa. Peltivaheen rakentamista ei kuitenkaan ole vielä budjetoitu, joten myös sen rakentamisaikataulu ei vielä ole selvillä. Myöskään valtateiden 8 ja 12 eritasoristeyksen parannustoimenpiteiden aloitusajankohta ei ole vielä selvillä.

Asemakaavan liittyvässä havainnepiirroksessa on mm. 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. 59 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 pääosin 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.

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).

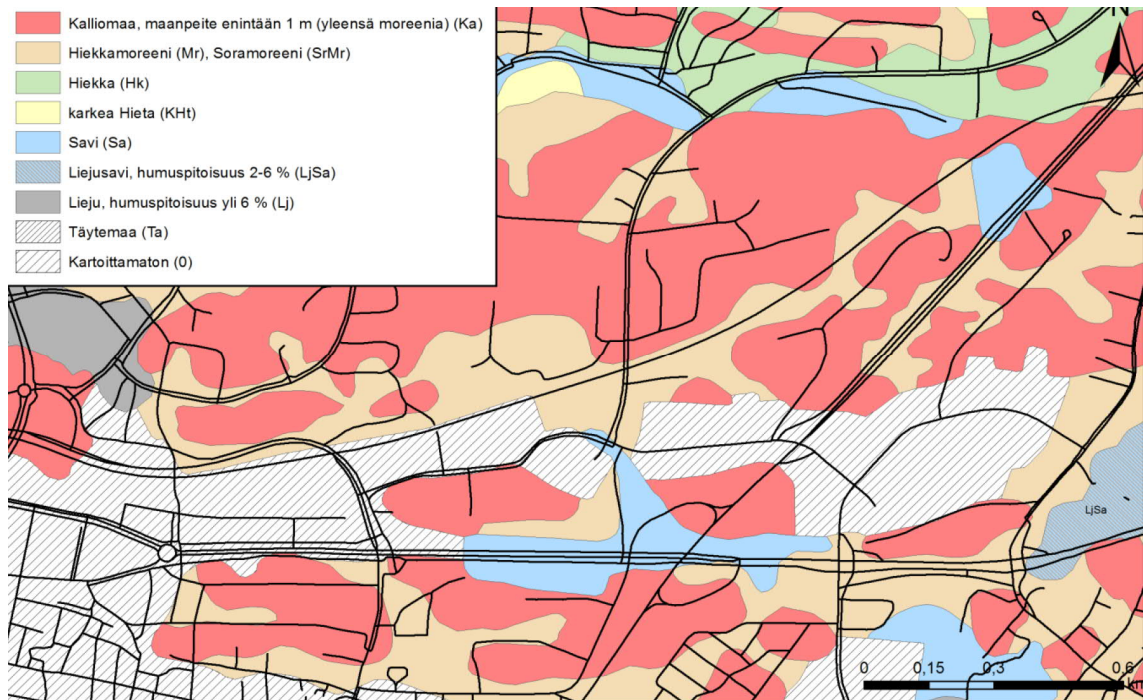
Kaava-alueen päävaluma-alueen vedet purkavat Raumanjokeen. Alueen läpi kulkee voimalinjareittejä ja sen pohjoispuolella on sähköistetty Rauma-Kokemäki-rata (Rauman rata).



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

1.1.2 Luonnonympäristö

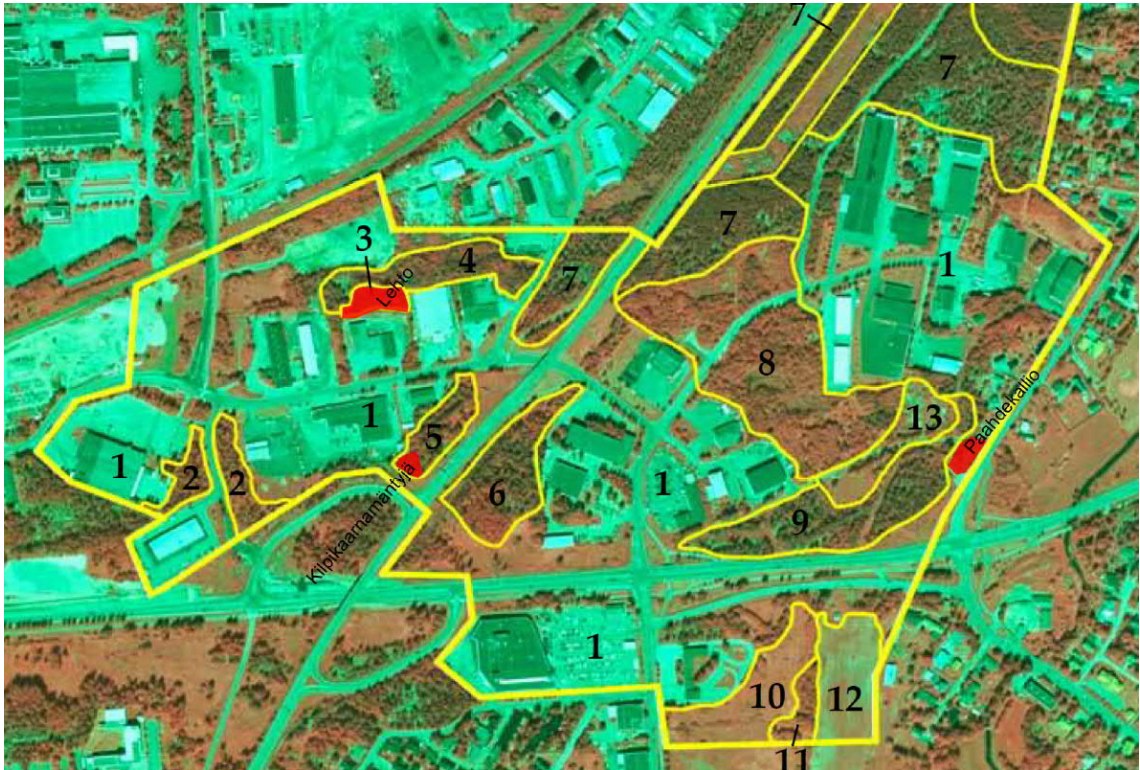
Kaava-alue on suurelta osaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä katuineen, liikennealueineen ja kiinteistöineen. Alueella kylläkin on myös luonnonympäristöä lähinnä valteiden varsilla ja rakentamattomilla tonteilla.



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 kilpikaarnamäntyryhmä (suositetaan säilyttämään ennallaan) ja
- 3) kuviolla 1 Äyhöntien varrella paahdekallio (suositellaan säilyttämään mahdollisuuksien mukaan).



Kuva. Rauman VT 12 ja 8 risteysalueen luontoselvityksessä 2023 laajennettiin selvitysalueetta. 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 tasakatoiset 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 ilmakekuva kertoo, että vielä 1960-luvun puolivälissä suunnittelualue oli pääosin maalaismaista peltomaisemaa. Punaiset viivat osoittavat nykyisen kiinteistöjaon.



Kuva. Ilmakekuva 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.

Pojanlahden 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). 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.

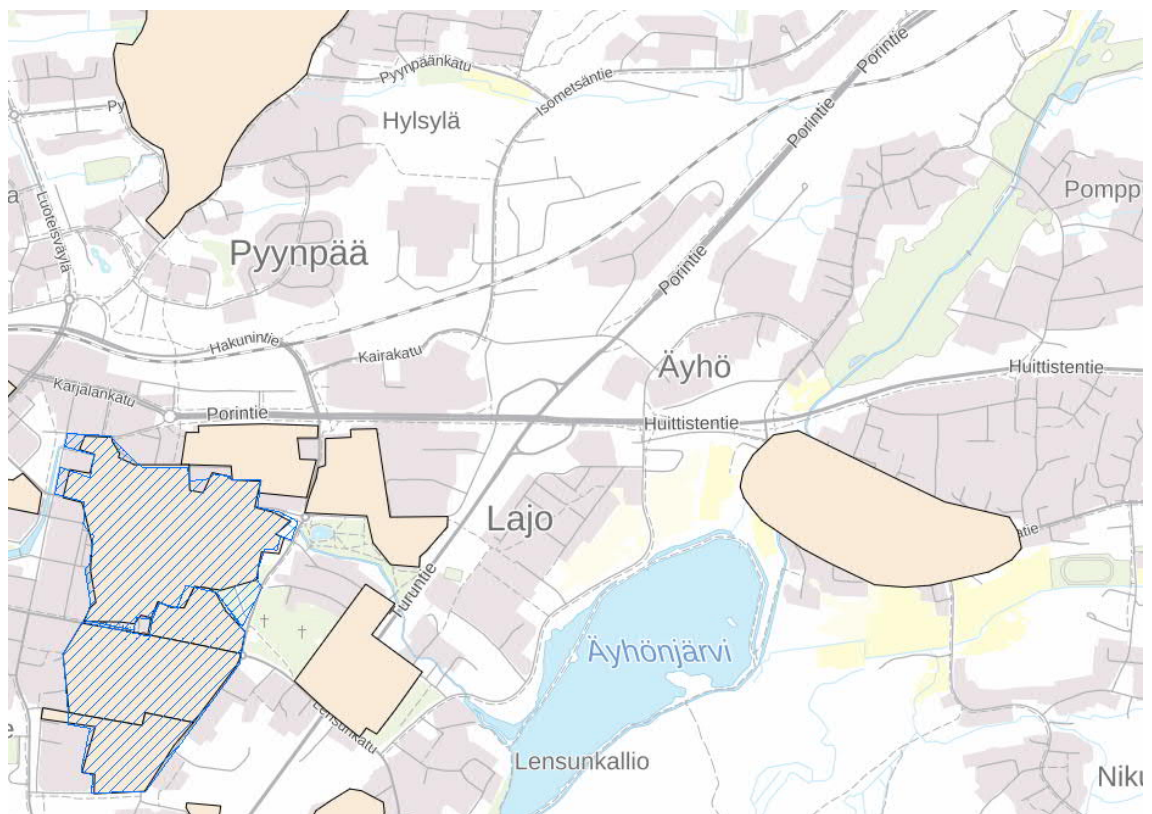
Historialliset kivirakenteet

Kaava-alueella on Museo Viraston muinaisjäännösrekisterin mukainen historiallisen kivirakenteen 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 varastokenttä, joka aikaisemmin ollut peltoa. Osassa metsikköä lehtomainen kasvillisuus, aluskasvillisuudessa kieloa, oravanmarjaa, valkovuokkoa, kalliokieloa. Kulttuurivaikutteista, vanhaa laidun/hakamaata.

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



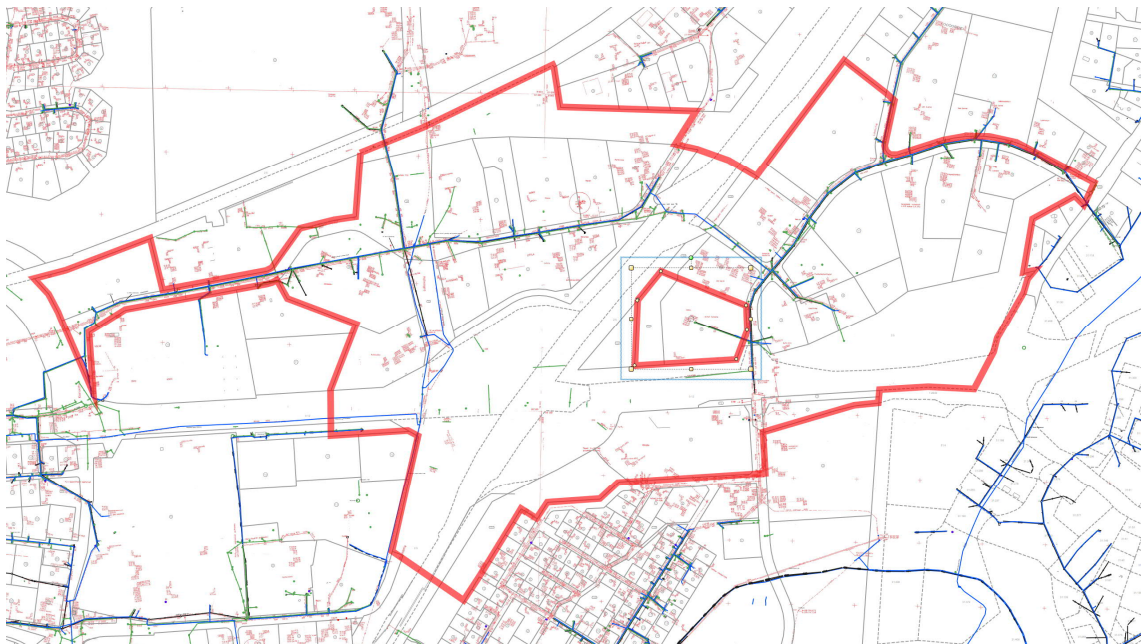
Kuva. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevat maakunnallisesti arvokkaat rakennusperintökohteet (beige) ja valtakunnallisesti arvokkaat RKY-alueet (sininen vinoviivoitus).

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.



Kuva. Kaava-alueella olevat kaupungin paikkatietoaineistoon kartoitetut johtolinjat. Kuvassa näkyy myös kiinteistöjako.

1.1.5 Ympäristöhäiriöt

Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus

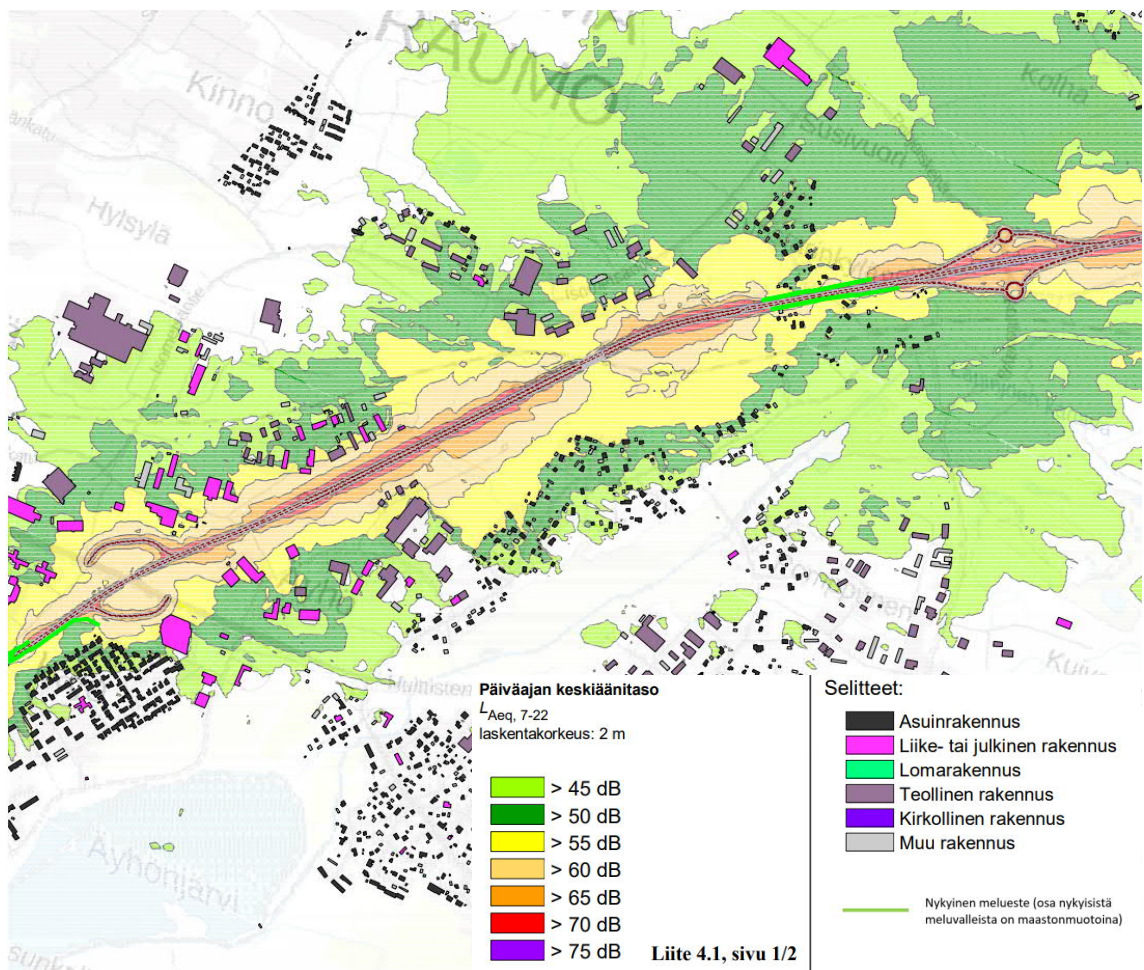
Kairakatu – Metallitien alueella on ollut toimintoja, joista on voinut aiheutua maaperän pilaantumista. Alueella ei ole ollut laaja-alaisesti erityistä syytä selvittää maaperän pilaantuneisuutta, koska maankäyttö alueella ei ole merkittävästi muuttunut eikä ole aiheutunut haittaa ympäristölle tai terveydelle.

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.

Liikennemelua

Pääasialliset liikennemelulähteet suunnittelualueella ovat valtatie 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.



Kuva. Meluselvityksen mukainen päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq, 07-22}$ valtatie 8:n varrella (Lähde: Valtatien 8 parantaminen välillä Rauma – Eurajoki, Sitowise 2022).

1.1.6 Maanomistus

Alueen maanomistajia ovat Rauman kaupunki ja useat yksityiset maanomistajat.



Kuva. Kaupungin omistamat maa-alueet on osoitettu harmaalla värillä.

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. Valtakunnalliset 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- aluetta ja se sijaitsee valtateiden 8 ja 12 risteysalueen tuntumassa. Valmistelutyön yhteydessä 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.

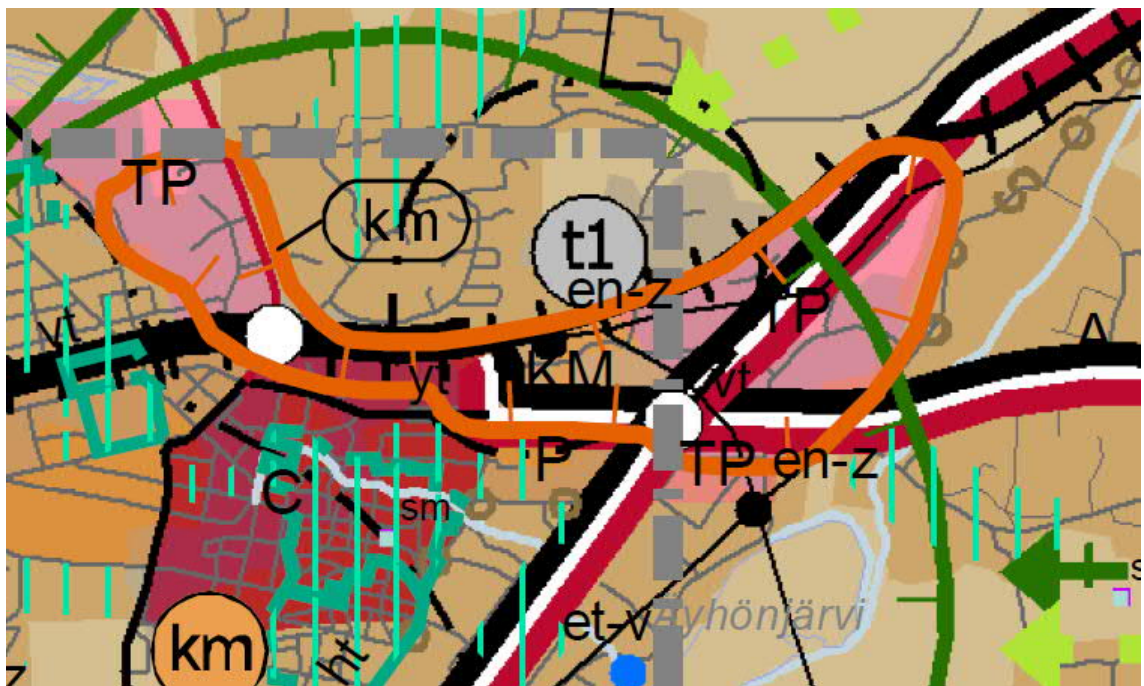
Alue on maakuntakaavassa osoitettu pääosin työpaikka-alueeksi (TP). Merkinnällä osoitetaan merkittävät ja monipuoliset työpaikka-alueet, joille voi sijoittua sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja että ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotoimintaa. Alueelle voidaan sijoittaa myös tilaa 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-alueella 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.

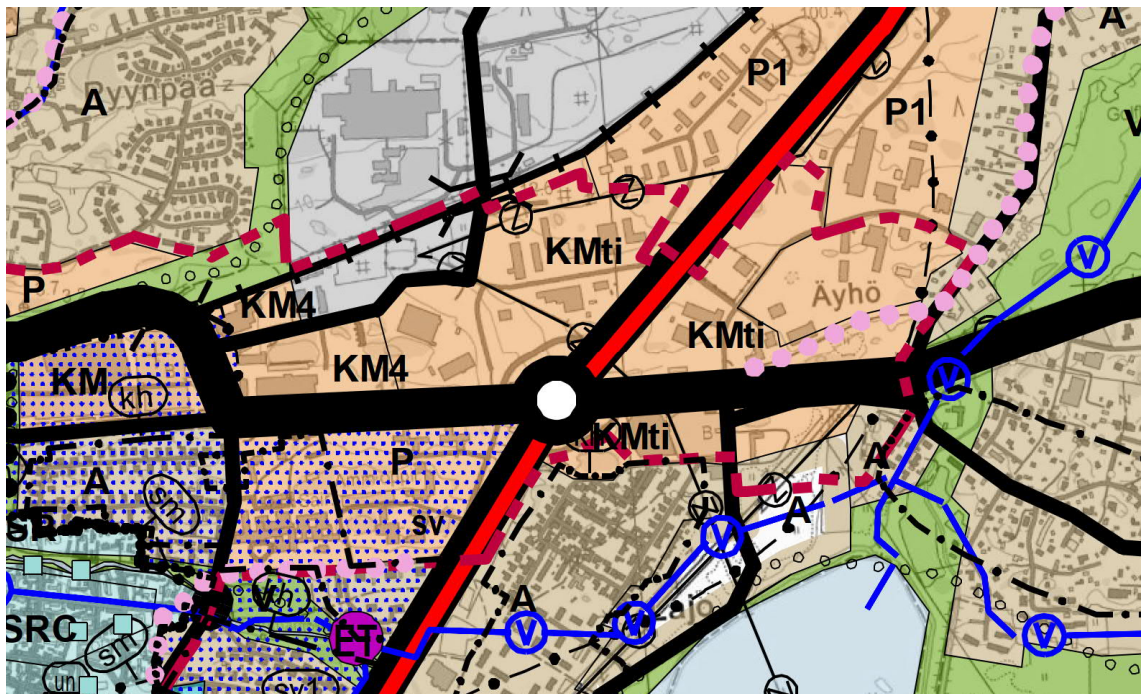
1.2.3 Yleiskaava

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 vähit-

täiskaupan suuryksikön. Suuryksikkö ei saa olla päivittäistavarakauppa (KM4). Muilta merkittävilä 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.

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



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

Osayleiskaavat

Alueelle 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 laajennuksessa (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 erikoistavaravaran 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 erikoistavaravaran 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 erikoistavaravaran 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 erikoistavaravaran kaupan tiloja sekä palvelun tiloja.</p> <p>Päivittäistavarakaupan suuryksiköt tai muut kuin paljon tilaa vaativan erikoistavaravaran vähittäiskaupan suuryksiköt eivät ole mahdollisia.</p>
P2	<p>Palvelujen ja hallinnon alue. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaravaran 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:

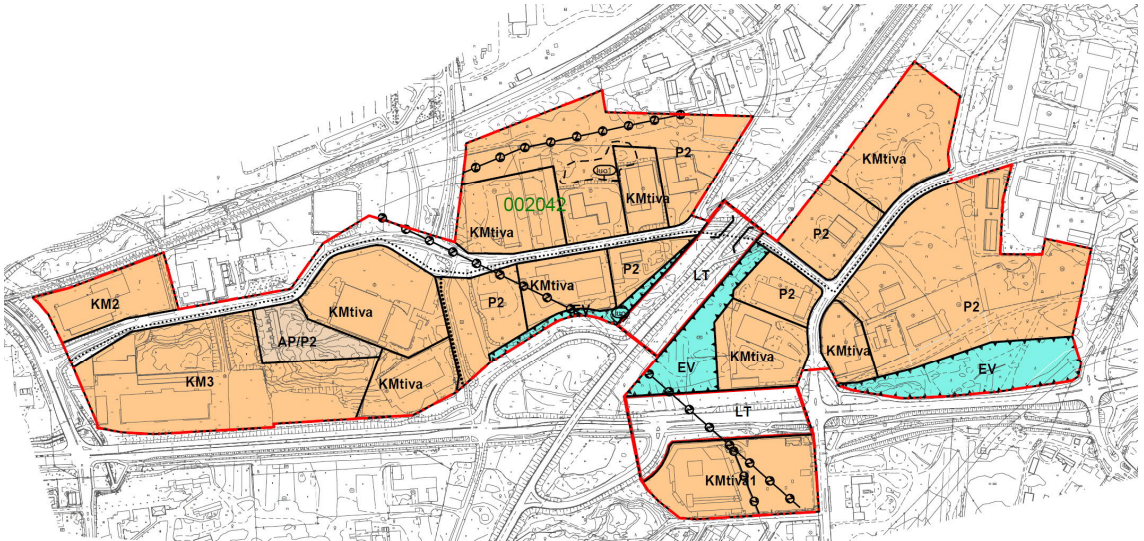
- kaupungin sisääntulonäkymä
- kasvillisuus
- alueen poikki kulkevan pääkadun roolin korostaminen
- kevyenliikenteen yhteyksien ja liikkumisympäristön viihtyisyyden kehittäminen

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 ulkoarastointia
- 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 lännenpuoleista 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 torninäköymien säilyttäminen.

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

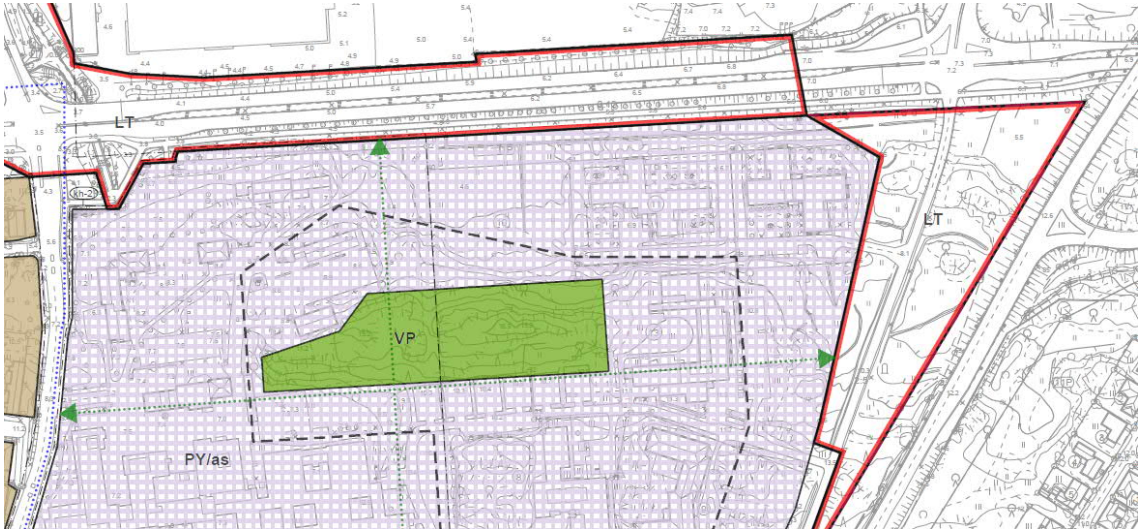
Rakentamismääräys:

- 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 torninäkymien 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.



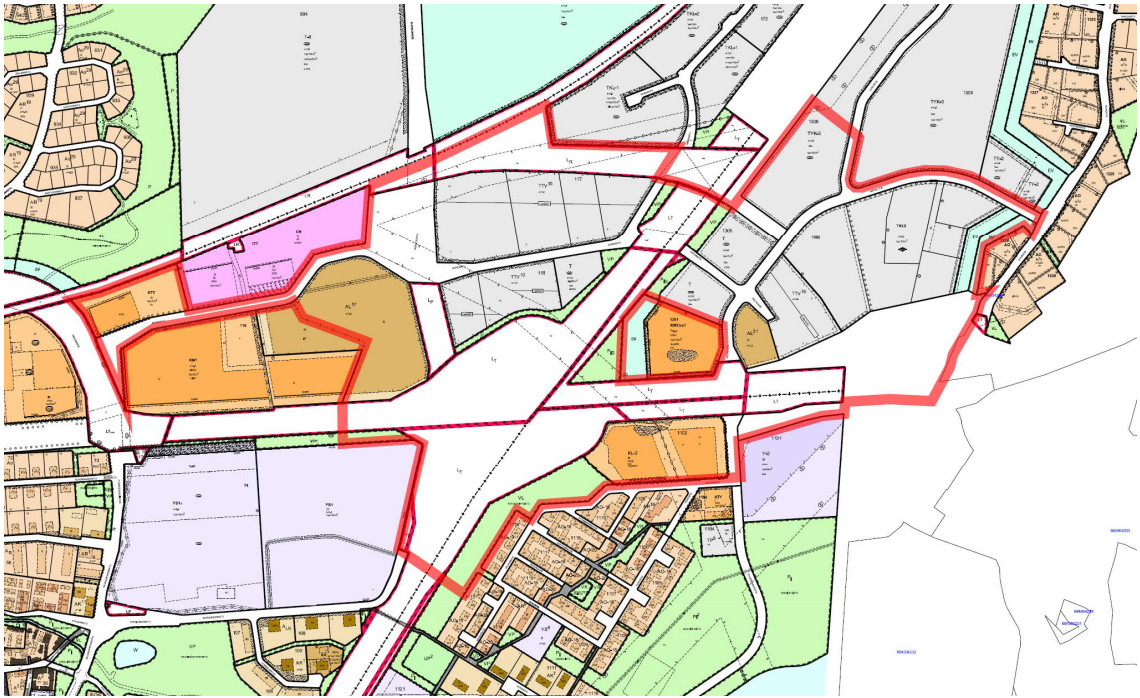
Kuva. Ote ns. Vanhan Rauman osayleiskaavan (YK 002042) kaavakartasta, joka on voimassa suunnittelualueen eteläosassa valtatie 8:n länsipuolella.

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

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



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

1.2.5 Hulevesisuunnitelma

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy on laatinut 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:

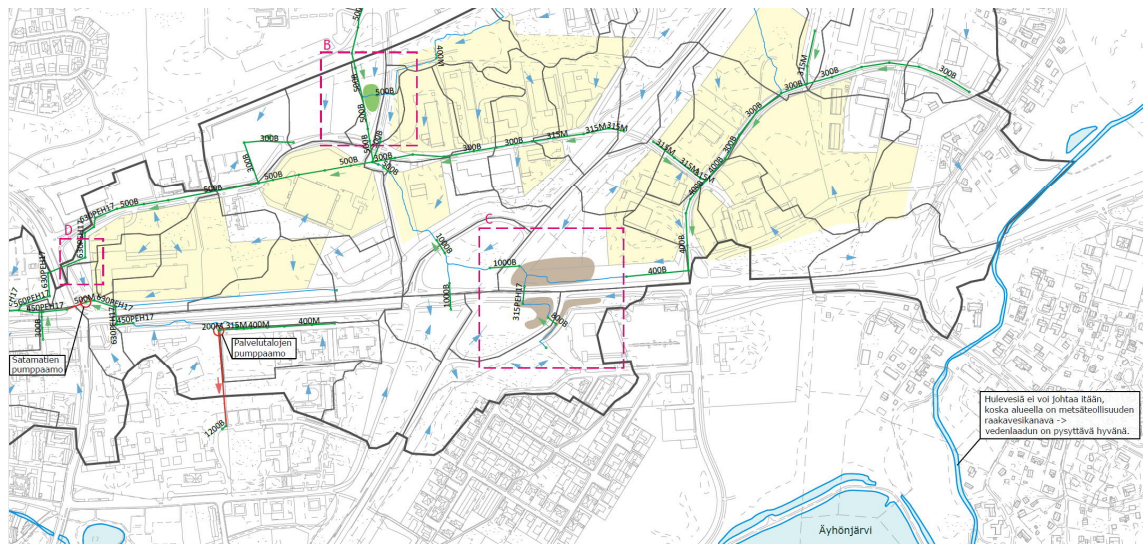
Suunnittelualueen päävaluma-alue on hyvin pitkälti rakennettua ympäristöä, joka sisältää huomattavan määrän vettä läpäisemätöntä asfaltti ja kattopintaa. Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei sijaitse luonnonsuojelullisesti arvokkaita alueita. Päävaluma-alueen itäosassa sijaitseva vesistö toimii 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.

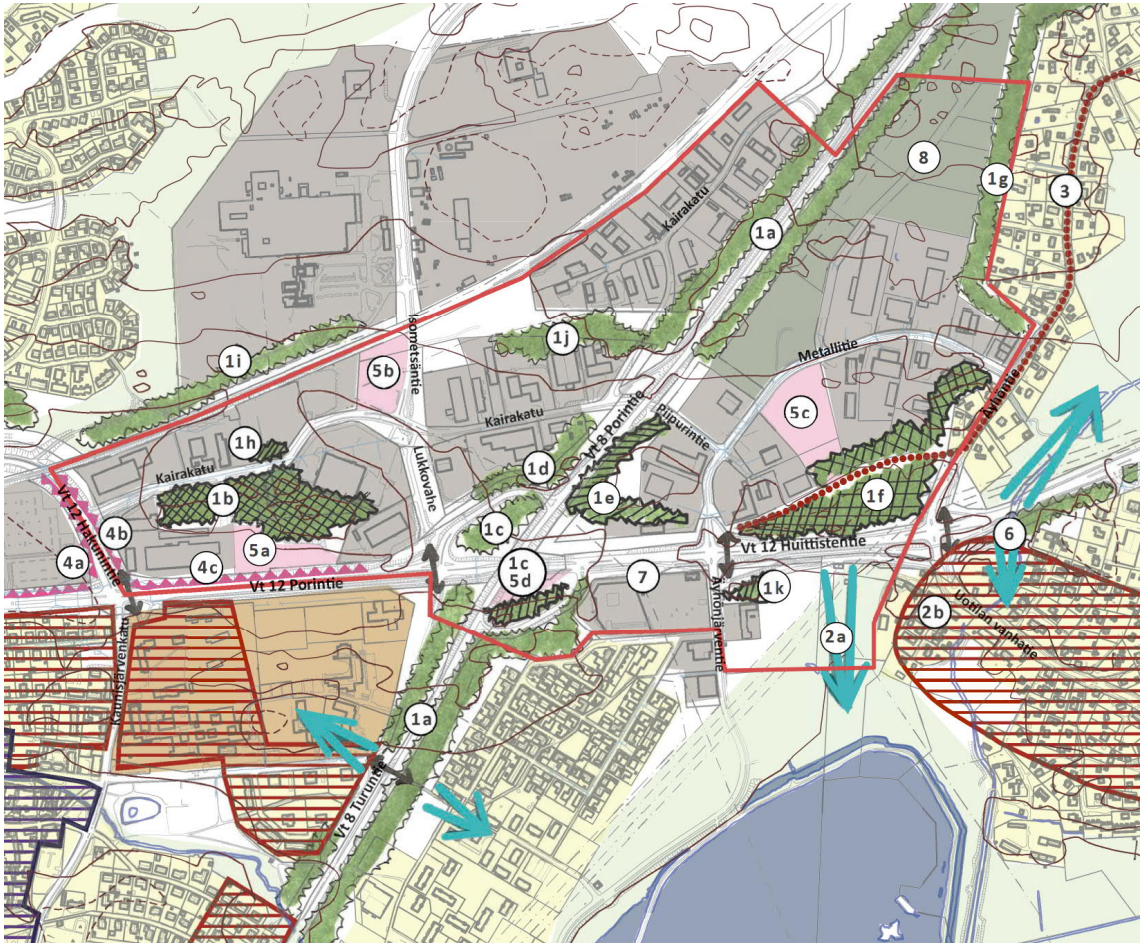


Kuva. Ote FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n laatimasta hulevesisuunnitelmasta.

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 kauppaa sijoituu 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 johdetuista asemakaavatyön tavoitteista.



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

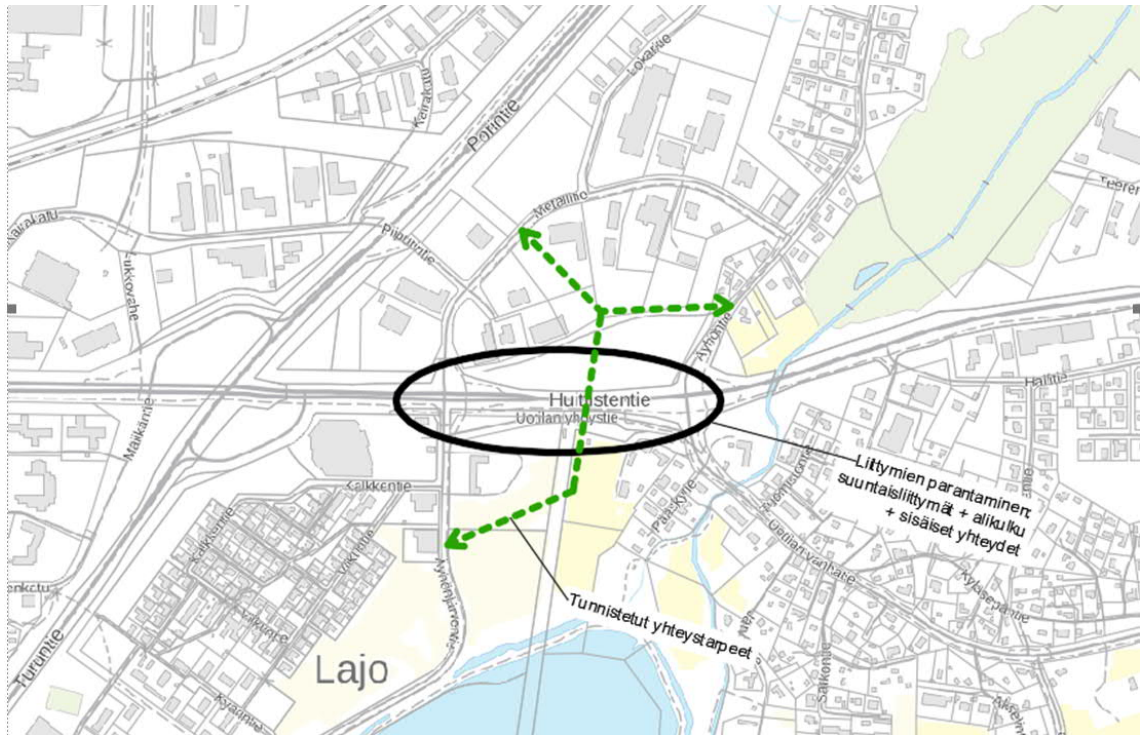
Lausunto Äyhön S-marketin päivittäistavarakaupan laajennuksesta

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 yhteysväli selvitys

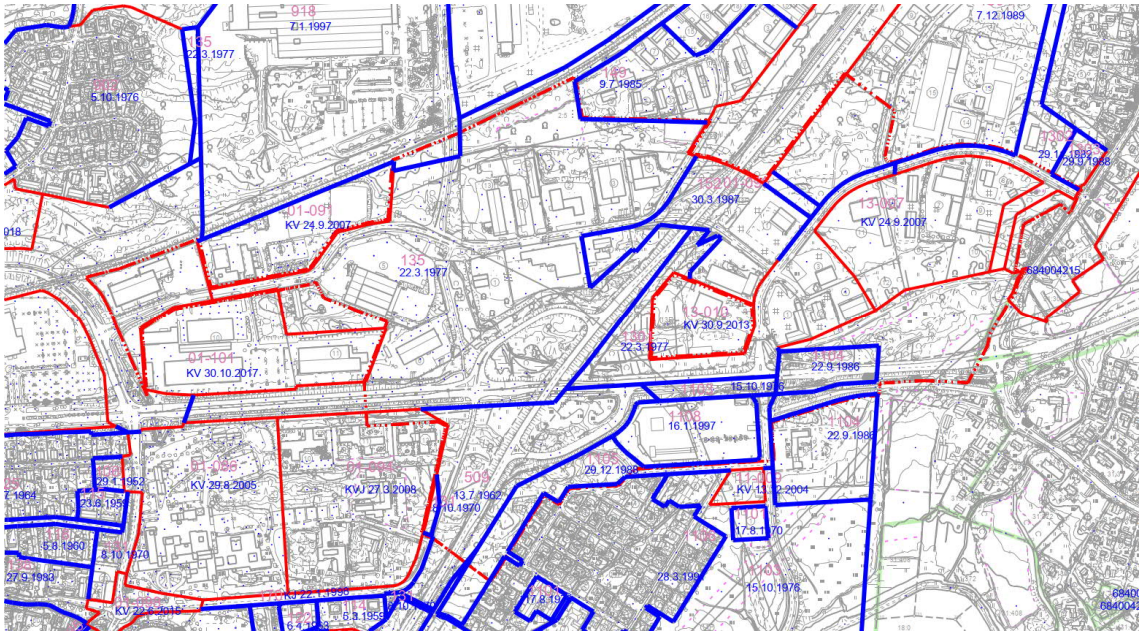
Vt12 Rauma – Tampere yhteysväli selvitys on käynnissä parhaillaan. Suunnitteluosuus rajoittuu valtatiellä 12 Raumalta Pitkäniemen eritasoliittymään (Nokia). Suunnittelualueen kokonaispituudeksi tulee noin 130 kilometriä. Valtatien 12 kehittämisen lähtökohdista ovat työssä määritettävät tavoitteet sekä suunnittelualueen kuntien maankäyttösuunnitelmat.

Tavoitteena on muodostaa kokonaisnäkemys valtatie 12 nykytilanteesta, osoittaa tarvittavat kehittämistarpeet sekä muodostaa valtatie 12 tulevaisuusorientoitunut tavoite-tilanne.



Kuva. Yhteysväliselvityksessä toimenpiteitä ja kehittämistarpeita esitetään yhteysväleittäin, jotka tarkentuvat työn edetessä. Kuvassa alustavia ehdotuksia valtatie 12:ta kehittämistoimenpiteiksi Rauman kaupunkijaksolla (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 ja se täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284/99 vaatimukset.

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 pintaneliometriä kohden. Tonttikohtaisesta hulevesien hallinnasta on annettu esimerkkejä tässä raportissa.

Yleisien alueiden hulevesijärjestelmät

Rakentamalla maanalainen hulevesien viivytysrakenne Kairakadun ja Hakunintien risteuksen 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 viivytysrakenne, jolla voidaan tehokkaasti hallita Kairakadulle pohjoisesta purkavia hulevesivirtaamia. Esimerkiksi noin 900 m³ viivytystilavuudella, voidaan puollittaa kerran kymmenessä vuodessa toistuvia rankkasadetapahtumien aiheuttamia huippuvirtaamia, helpottaen samalla Kairankadun 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 tilaajalta saatujen tietojen mukaan mahdollisesti 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

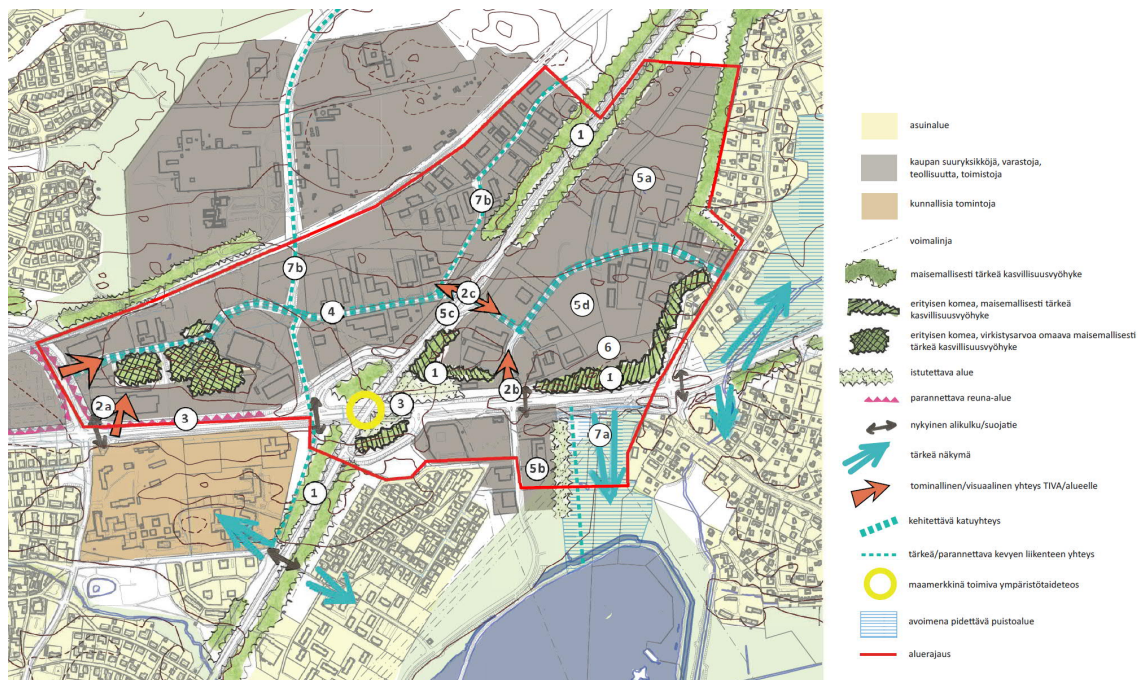
Viihtyisyyden parantaminen ja liittäminen kaupunkirakenteeseen

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 lii-

kennettä. Alue näyttäytyy jalankulkijoille ja pyöräilijöille yksitoikkoisena ja tylänä. 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 suunnittelualueutta koskevia ideoita alueen kehittämiseen.

2.1.6 Kaupallisesta selvityksestä johdetut tavoitteet:

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

Alueen alku- ja keskiosaan sijoitetaan mm. huonekalu-, kodintekniikka- ja rautakaupaa 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 hallityypisiin liikkeisiin ja alue on vuokratasoltaan edullisempaa kuin korkealuokkaisissa ketjumyymälöitä suosivissa kauppakeskitymissä.

k-m ²	Rauma	Lähikunnat	Lähi- markkina- alue yhteensä	II-markkina- alue	Ma-alueet yhteensä	Markkina- alueet ja loma- asukkaat
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, Pyhäranta

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 Metallitiele) 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 saatiin / ei saatu mielipiteitä.

Ehdotusvaiheen mielipiteet

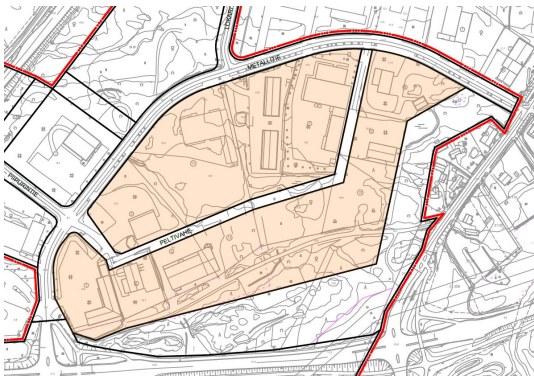
Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin / ei saatu muistutuksia.

3. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden arviointi

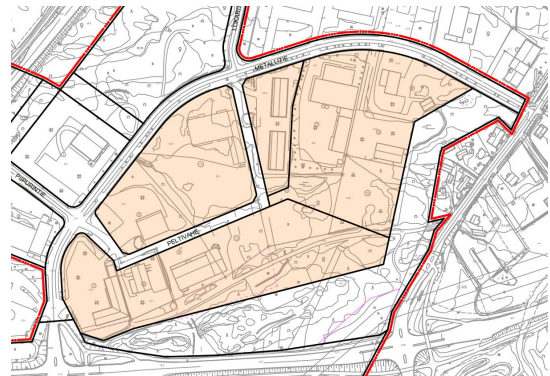
3.1 Peltivaheen jatkamisen osavaihtoehdot

Asemakaavavalmisteluun yhteydessä on tutkittu Peltivaheen jatkamista niin, että korttelin laajentaminen mahdollistuu ja korttelin keskiosat olisivat paremmin saavutettavissa. Kadun jatkamisen luonnosvaihtoehtojen pohjalta on käyty keskusteluita alueen maanomistajien ja vuokralaisten kanssa.

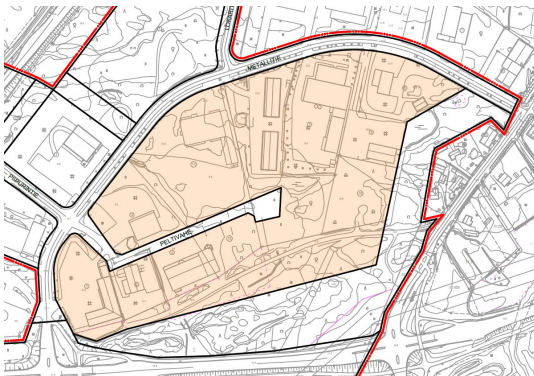
Alla olevissa kuvissa on esitetty kolme vaihtoehdoista tapaa Peltivaheen jatkamiselle.



Kuva. Osavaihtoehto A



Kuva. Osavaihtoehto B



Kuva. Osavaihtoehto C

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

Aloituskvaihe

Kairakatu – Metallitien asemakaavahanke on jo pitkään ollut Rauman kaupungin kaavoitusohjelmassa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma kaavatylle 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 tuleen 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 päätti asettaa asemakaavamuutoksen luonnoksena nähtäville __.2024 (§). Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä __.- __.2024. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta ei jätetty/jätettiin _kpl kirjallisia mielipiteitä.

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

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto hyväksyi lausuntoihin laaditut vastineet kokouksessaan __.__.202__ (KVJ __ §).

Ehdotusvaihe

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

- Tähän kirjataan tehdyt muutokset.

Lisäksi asemakaavan muutoksen selostusta on päivitetty ja tarkennettu.

Kaavoitusjaosto päätti __.__.202__ (KVJ __ §) kokouksessaan alueen asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta.

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

Asemakaavamuutoksen ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta ja Satakunnan Museolta.

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 itäosa Metallitien varrella on varattu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus, varasto ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TY).

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 varsilla.

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 25 000 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. 5280 +2115 = 7395 k-m².

Käyttötarkoituserkintöjen mukaiset pinta-alat ja rakennusoikeudet

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (k-m ²)
K1	13117	4320
K/tiva1	149473	57270
KM/tiva4	45506	18203
KM/tiva5	24046	9618
KTY	7883	4730
TY1	28455	14228
ET	83	30
ET2	18076	1800
EMT	350	60
EV	87215	-
LT	157765	-
katu	62490	45

Osa-alueiden / kerrosalojen
summa: 594459 m² 110304 k-m²

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 tavaravaliokoman 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.

5.2.2 Muut alueet

Suojaviheralueet

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 (luo) sekä ajoyhteys (ajo).

Liikennealueet

Yleisen tien alue (LT)

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

Kadut

Kaava-alueen katuja ovat Kairakatu, Piipurintie, Metallitie, Isometsäntie, Lukkovahe, Peltivahe, Lokaritie, Mälikäntie ja Äyhönjärventie. 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

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 käyttötarkoituserkintöjen ja pysäköintinormien tulkintaa:

K/tiva1 Kaavamääräys mahdollistaa: alueelle saa rakentaa mm. myös moottori-ajoneuvojen huolto- ja korjaamotiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamat-

tomia teollisuus- ja varastotiloja sekä tuotantoon liittyviä myymälätiloja. Myös toimistotilat 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 toimistokerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. Liike- ja toimistotiloilla tarkoitetaan tässä yhteydessä asiakkaille avoimia tiloja. Muilta osin ko. tonteilla käytetään pysäköintipaikkojen mitoituksessa kaavamääräyksen1ap/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

Asemakaava-alueen kadut on nimetty jo käytössä olevien nimien mukaan, uusia kadunnimiä ei siis ole annettu.

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

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- ja kaupallista selvitystä.

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	Kaavaa laadittaessa on meneillään valtatie 8:n parantamisen välillä Rauma – Eurajoki YVA- ja yleissuunnitelmahanke. 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. Vt12 Rauma – Tampere yhteysväliselvitys on käynnissä parhaillaan. Selvityksen alustavat ajatukset on pyritty ottamaan	+

	huomioon kaavaratkaisussa esim. Peltivaheen kääntöpaikalle johtaa EV-kaista, joka myöhemmin voidaan tarvittaessa muuttaa kaduksi.	
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 Valtatie 12:sta ja 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 Kairakatua, Piipurintietä ja Metallitietä tulee kehittää selkeän identiteetin omaavaksi katutielaksi, 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 ET2-alueen rajauksessa Isometsäntien läheisyydessä. Tontin 177-1 raja on lähimmillään n. 9 metrin rakennusala on n. 16 metrin päässä radan keskilinjasta.	0
Pysäköintimitoitutus	Asemakaava-alueen tonteilla on käytetty pysäköintinormeina mb1ap/60m ² ja 1ap/työ, joiden mukaan jokaista 60 liike- ja toimistokerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. ja jokaista työntekijää kohti on rakennettava yksi autopaikka. Poikkeuksena tonteilla 177-1 ja 1102-6 pysäköintipaikkoja koskee määräys 1ap/50m ² , eli 50 kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. Erityisalueella (E) pysäköintinormina on 1ap/100.	0
Joukkoliikenne	Kaava alue on joukkoliikenteen tavoitettavissa: Rauman paikallisliikenteen bussilinjat 2A, 6, 58 ja 59 kulkevat kaava-alueella valtatiellä 12, jonka varrella on myös bussipysäkkejä. Kairakadun tai Metallitien läpi bussilinjat eivät kuitenkaan kulje.	0
6.3. Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen / muutoksen suunta		
Yhdyskuntatekninen huolto	Kaava-alue sijoittuu kaupungin keskustan läheisyyteen rakennettujen infraverkostojen sisälle. Kaava-alueen läpi kulkevien voimalinjojen aluevaraukset on korjattu nykyisten voimalinjareittien mukaisesti. Asemakaavamerkinnoin on huomioitu mm. sähkömuuntamot ja hulevesien viivytysalueet.	+
Kaavatalous	Suunnittelualue on jo rakentunutta yritystoimintojen aluetta. Kaavataloudellisesti kaupunkirakenteen sisällä olevan alueen tehokas käyttö on perusteltua. Peltivaheen jatkaminen asemakaavassa esitetyllä tavalla ai-	0

	<p>heuttaa kaupungille kustannuksia. Ratkaisu kuitenkin mahdollistaa korttelin 1302 laajentamiseen 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>	
<p>6.4. Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin / muutoksen suunta</p>		
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 asiaan kuuluvien kaavamerkinnoin:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alueen osa, jolla sijaitsee mahdollinen metsälain mukainen erityisen arvokas elinympäristö. Aluetta tulee hoitaa niin, että sen ominaispiirteet säilyvät (sl3). - Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo). 	0
Ilmastovaikutukset	<p>Kaava-alue sijaitsee olemassa olevan infrarakenteen piirissä. 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> <p>Kaava-alueita koskevilla rakentamistapaohjeilla on määräyksiä, jotka tähtäävät elinkaariajattelun edistämiseen ja rakentamisen hiilijalanjäljen pienentämiseen. Kaavan tilavaraukset antavat myös hyvät mahdollisuudet kävely- ja pyöräliik-</p>	0

	<p>neympäristön parannustoimiin.</p> <p>Ilmastovaikutusten kannalta kielteinen asia on korttelialueen laajentaminen valtatie 12:ta pohjoispuolella olevalle alueelle. Kuitenkin tämä alue on jo nykyisellään osin vuokrattu yritysten käyttöön. Muilta osin rakentamiselle varatut alueet vastaavat pitkälti voimassa olevan asemakaavan varauksia.</p>	
<p>6.5. Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta</p>		
Maisema	<p>Kaavavalmistelun tueksi on laadittu maisemaselvitys. 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>Kaavaratkaisu ei maisemallisesti uhkaa viereisiä kulttuuriympäristöjä. Asemakaavalla rakentaminen on rajoitettu kaksi- tai kolmekerroksiseksi tai rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeudeksi on määritelty 12,5 metriä. Rakentamistapaohjeiden määräykset tähtäävät siihen, että kaikki alueella tehtävä rakentaminen sopeutuu ja täydentää ympäristöä taidokkaasti.</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 selkeyttävällä rakentamisella.</p> <p>Asemakaavaratkaisu perustuu pitkälti olemassa olevaan asemakaavaan. Alueen kokonaisrakennusoikeutta on kuitenkin merkittävästi pienetty alueen ja sen ilmeen kanalta realistiselle</p>	+

	<p>tasolle. Rakennusoikeuden pienentäminen poistaa ylitiiviin rakentamisen mahdollisuuden ja siten sillä on positiivinen vaikutus kaupunkikuvan kehittymiseen.</p> <p>Asemakaavaan liittyvien rakentamistapaohjeen 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 saapumisreittien varrella.</p>	
Kulttuuriperintö	<p>Kaava-alueella on Museo Viraston muinaisjäännösrekisterin mukaisia historiallisia kivirakenteita Kairakadun pohjoispuolella. Kaksi kyseisistä kivirakenteista sijaitsee luontoarvoalueen (sl3) 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 mukaan alue on UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhykettä. Alueen rakennus- ja liikennesuunnitelmissa ja toiminnoissa on otettava huomioon Vanhan Rauman kulttuurihistoriallisen ja kaupunkikuvallisen erityisaseman vaaliminen.</p>	0

Rakennettu ympäristö	Kaava-alueen rakennukset ovat tavanomaisia yritys ja toimitilarakennuksia, joilla ei ole erityisiä suojeltuarvoja.	+
6.6. 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 valtatiet 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. Lyhyet etäisyydet lyhentävät asiointimatkojen pituutta ja palvelut on mahdollista saavuttaa helposti myös esimerkiksi polkupyörällä tai kävellen.</p>	0

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	Kaava alueella ei ole varsinaisia julkisia palveluita.	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 liiketilojen tarve suhteessa ostovoimaan ja kaupunkia laajempaan palvelurakenteeseen.</p>	+
6.7. Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin / muutoksen suunta		
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 paran-	+

	tuminen parantaa Rauman vetovoimaisuutta asuinpaikkakuntana ja siten välillisesti helpottaa seudun yritysten työvoimanhankintaa. .	
--	---	--

7. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaava koskee jo rakennettua aluetta. Asemakaavan mahdollistaman lisärakentamisen toteutuminen riippuu paljolti alueelle sijoittuneiden yritysten tarpeista ja mahdollisuuksista. Peltivaheen jatko-osa rakennetaan, kun sille on varattu määräraha aluepalveluiden budjettiin.

Asemakaavan toteuttamista ohjaavat alueelle laaditut rakentamistaohjeet ja havainnepiirros.

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

Raumalla 15.2.2024

Rauman kaupungin tekninen toimiala / kaavoitus

Jouni Mäkinen
kaavoitusarkkitehti

Juha Eskolin
kaavoitusjohtaja

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	684 Rauma	Täyttämispvm	15.02.2024
Kaavan nimi	KAIRAKATU-METALLITIE		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	03.11.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	01-096
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	59,4459	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	4,4711
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	54,9748

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	59,4459	100,0	110304	0,19	4,4711	-52364
A yhteensä					-4,1039	-20520
P yhteensä					-1,0039	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	24,0025	40,4	94141	0,39	20,2862	89821
T yhteensä	2,8455	4,8	14228	0,50	-15,3794	-123600
V yhteensä					-2,3654	
R yhteensä						
L yhteensä	22,0255	37,1	45	0,00	-2,7774	45
E yhteensä	10,5724	17,8	1890	0,02	9,8149	1890
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	59,4459	100,0	110304	0,19	4,4711	-52364
A yhteensä					-4,1039	-20520
AL17					-3,4853	-17427
AL31					-0,6186	-3093
P yhteensä					-1,0039	
PI					-0,3522	
PIS					-0,6517	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	24,0025	40,4	94141	0,39	20,2862	89821
K/tiva1	14,9473	62,3	57270	0,38	14,9473	57270
KL2					-2,4046	
K1	1,3117	5,5	4320	0,33	1,3117	4320
KM/tiva5	2,4046	10,0	9618	0,40	2,4046	9618
KM/tiva4	4,5506	19,0	18203	0,40	4,5506	18203
KTY	0,7883	3,3	4730	0,60	-0,5234	410
T yhteensä	2,8455	4,8	14228	0,50	-15,3794	-123600
TTV10					-6,6115	-66114
TTV16					-1,3994	-8396
TY1	2,8455	100,0	14228	0,50	2,8455	14228
TKL2					-5,7180	-34308
TYK-3					-2,1994	-13197
T					-2,2966	-15813
V yhteensä					-2,3654	
VP1					-0,2097	
VP					-0,4727	
VL					-1,6830	
R yhteensä						
L yhteensä	22,0255	37,1	45	0,00	-2,7774	45
Kadut	6,2490	28,4	45	0,00	0,3559	45
LT	15,7765	71,6			0,3525	
LR					-2,7467	
LP					-0,7391	
E yhteensä	10,5724	17,8	1890	0,02	9,8149	1890

ET2	1,8076	17,1	1800	0,10	1,8076	1800
ET	0,0083	0,1	30	0,36	0,0083	30
EMT	0,0350	0,3	60	0,17	0,0350	60
EV	8,7215	82,5			7,9640	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

12.2.2024

KAIRAKATU - METALLITIE ASEMAKAAVA ASEMAKAAVAN MUUTOS (AK 01-096)

MIELIPITEET, MUISTUTUKSET, LAUSUNNOT JA VASTINEET NIIHIN

Sisällys

1. Aloitusvaihe	1
1.1 Aloitusvaiheen nähtävilläolo	1
1.2 Tiivistelmä aloitusvaiheen mielipiteistä ja kaavoittajan vastineet.....	2
1.3 Tiivistelmä aloitusvaiheen lausunnosta	3
2. Mielipiteet ja lausunnot kokonaisuudessaan.....	4

1. Aloitusvaihe**1.1 Aloitusvaiheen nähtävilläolo**

Suunnittelualue on määritelty uudelleen 10.10.2022 päivätysssä 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 suuryksiköä.

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. Mielipiteet ja lausunnot kokonaisuudessaan

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

Lähettäjä: 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>



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.

ÄYHÖN S-MARKETIN PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN LAAJENNUS

Raumalla Äyhön kaava-alueella entisessä Prisman kiinteistössä toimii S-Market päivittäistavara-kauppa. Samassa kiinteistössä on myös muita vähittäiskaupan toimijoita sekä ravintola- ja palveluyrityksiä. Asemakaavaan on aikanaan merkitty päivittäistavara-kaupan enimmäispinta-alaksi 2000 k-m². Osuuskauppa on nyt päivittämässä S-Marketin myymäläkonseptia, jolloin on syntynyt tarve tarkistaa kaavassa esitettyjä pinta-alarajoituksia.

Supermarket kokoluokan markettien tilantarpeet

Supermarket kokoluokan markettien tilantarpeet ovat olleet voimakkaassa kasvussa koko 2000-luvun alun. Myös pienempien markettien tilantarpeet ovat kasvaneet, kun aukioloa sääntöön perustuneet liiketoiminnan pinta-alarajoitukset poistuivat. Nyt markettien liiketilan tarve perustuu todellisiin kaupan tilankäyttötarpeisiin.

Supermarket konsepti edustaa suuria kaupan yksiköitä. Ne muodostuivat 2000-luvun alussa 1500 – 2000 k-m² suuruisiksi toimipisteiksi. Tilantarve perustui laajaan tavaratarjontaan ja palvelutiskeihin. Suomen tullessa osaksi EU-talousaluetta kaupan tuotevalikoimat ja lajitelmät ovat voimakkaasti kasvaneet. Supermarkettien ideana on tarjota kuluttajille mahdollisimman laajaa ja laadukasta valikoimaa, josta kuluttajat voivat valita mieleisensä tuotteet. Supermarket konsepti perustuu itsepalveluun sekä palvelupisteisiin. Markkinoilla tarjonnan kasvu ja uusien tuoteryhmien tulo kauppaan on edellyttänyt kaupan esillepanossa suurempia tiloja tuoteryhmille. Vaikka kauppa ei olennaisesti kasvattaisi myyntiään, niin se tarvitsee kuitenkin enemmän tilaa saadakseen kaikki tuotteet esille myymälässä. Kuluttajan etu on myös se, että tarjonta kasvaa ja kuluttaja voi valita useammasta vaihtoehdosta.

Supermarkettien konsepteja viime vuosina on kehitetty myös siihen suuntaan, että kaupat hakevat tietyissä tuoteryhmissä kumppaneita - alihankkijoita, jotka kaupan sisällä harjoittavat omaa liiketoimintaansa ja tarjoavat omia tuotteitaan kaupan sisällä asiakkaille. Asiakkaat eivät välttämättä tunnista sitä, että nämä yrittäjät ovat itsenäisiä toimijoita. Viimeaikaisen kehityksen mukaan kauppoihin on tulleet paistopisteet tai jauhaleipomot, liha- tai kalatoimittajat omilla pisteillään. Postin toimipisteet ovat pääosin siirtyneet kauppojen hoidettaviksi. Myös ravintolatoimintaa on tullut kaupan sisään esimerkiksi pizza tai sushi tai salaatti pisteinä. Näitä ulkoistettuja toimintoja tulee koko ajan lisää kaupan kehittäessä erityisesti juuri supermarket konseptejaan.

Kauppojen konseptien kehitys on vahvasti sidoksissa siihen mitä kuluttajat odottavat saavansa supermarketista. Supermarket voi laajentaa valikoimaansa käyttötavaroihin, paikkakunnalla ei ole riittävästi vastaavaa tarjontaa. Vastaavasti, jos tulee uusia tuoteryhmiä tarjolle (esim. alkoholikaupan vapautuminen), kauppa tarvitsee uutta tilaa tarjonnan esillepanolle. Kaupalle on hankala vähentää tarjontaa vakiintuneista tuotteista ja tuoda niiden tilalle uusia tuotteita. Esimerkiksi oluen tarjonnan laajentaminen A-oluiden vapauduttua, pienpanimoiden laajan tarjonnan esillepano vaati kaupoilta lisää myyntipinta-alaa. Vastaava tilantarpeen lisäys voi tulla lähivuosina, jos lainsäädännöllä vapautetaan viinit ja väkevät alkoholijuomat kaikkien kauppojen valikoimiin. Nyt Alkon myymälöiden pinta-alatarve on noin 300 m². Supermarketissa tämän tuoteryhmän esillepano vaatii noin 200 m² lisää liiketilaa varastointeen.

Kuluttajien asiointin muuttuminen vaikuttaa myös kaupan konseptien kehittämiseen. Korona-pandemian aikana kauppa panosti voimakkaasti verkkokaupan kehittämiseen. Pienenä markkina-alueena Suomessa verkkokaupan keräily kannattaa tehdä pääkaupunkiseudun ulkopuolella suurimmissa myymälöissä. Keräily kauppoissa vaatii taas väljempiä myymälätiloja, jotta asiakkaat ja keräilijät mahtuvat kaupan hyllyjen väliin toisiaan häiritsemättä. Tässäkin on jouduttu tarkastelemaan myymälän tilankäyttöä hieman uudemmasta näkökulmasta ja tarkastelemaan, mistä saadaan uutta tilaa eri toimintamuodoille.

Kaavan mukaiset neliötarpeet

Maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tullessa otettiin käyttöön kaupan toiminnan sääntely, jossa erityisesti päivittäistavarakaupan toimintaa haluttiin ohjata tiukoilla pinta-alarajoituksilla. Erityisenä kohteena oli vähittäiskaupan suuryksiköt, joiden enimmäispinta-alaksi määriteltiin 2000 k-m². Myöhemmin neliörajoitus nostettiin 4000 k-m², mikä tuli sovellettavaksi myös vanhoihin kaavoihin (ainakin maakuntakaavoihin).

Tämä suuryksikköjen kokoa rajoittava kaavakäytäntö tuli käyttöön kaikilla kaavatasoilla ja se näkyy myös Äyhön S-Marketin kaavassa. Nyt kaikissa 2000-luvun alun jälkeen tehdyissä kaavaratkaisuisissa määriteltiin vähittäiskaupan tilantarpeet suunnitelmatalouden periaatteiden mukaisesti. Lähtökohtana käytettiin kaupan tilantarpeita 2000-luvun alun toteutuneista tilankäytöistä eli silloisten kaupan konseptien mukaisen liiketoiminnan tarpeista. Laskelmissa kaupan tilantarpeet perustuvat ympäröivän asutuksen ostovoiman ja ostovoiman hyväksytyjen siirtymien mukaisiin tilantarpeisiin. Eli näillä laskelmilla päädytään edelleen siihen, että kaupan liiketoiminnot voisivat toimia 2000-luvun alun mukaisilla myymäläkonsepteilla.

Näissä suunnitelmatalouden mukaisissa laskelmissa ei oteta huomioon edellä kuvattua kaupan konseptien kehitystarvetta ja tilankäytön muutoksia.

Kaavan mukaisten neliörajoitusten muuttaminen

Äyhön S-Marketin myymälän neliörajoitukset edustavat noin 20 vuoden vanhoja kaupan neliötarpeita. Ne ovat perustuneet silloisiin arvioihin vähittäiskaupan suuryksikön määritelmiin. Nämä määritelmät on jo lainsäädännöllä muutettu. Asemakaavaa uudistettaessa päivittäistavara-kaupan enimmäisneliömetrirajan nostamista tulee arvioida lain nykyisen vähittäiskaupan suuryksikköä koskevan määritelmän ja tontin rakennusoikeuden rajoissa.

TUOMAS SANTASALO Ky



Tuomas Santasalo
kaupan konsultti