

Rauman kaupunki**EHDOTUS 1.11.2022****Kairakadun pohjoispään asemakaava ja asemakaavamuutos AK 01–104**

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 1.11.2022 päivättyä asemakaavakarttaa.



Kaava-alue on rajattu punaisella viivalla kartalle.

Asemakaavan muutos koskee Rauman kaupungin

1. kaupunginosan kortteleita 173 ja 174, puisto, virkistys- ja erityisaluetta, liikennealuetta sekä katualuetta
9. kaupunginosan liikennealuetta ja
13. kaupunginosan liikennealuetta.

Asemakaavalla muodostuu

- Rauman kaupungin
13. kaupunginosan liikenne- ja suojaviheraluetta.

Asemakaavamuutoksella muodostuu Rauman kaupungin

1. kaupunginosan korttelit 173 ja 174, suojaviher-, liikenne- ja katualuetta sekä
13. kaupunginosan liikennealuetta.

Sitova tonttijako: 684-1-173-1 ...5, 684-1-174-1

Kaavan laatija:

Rauman kaupunki Tekninen toimiala / Kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Minna Mäkelä

Kanalinranta 3

26100 Rauma

Puh. 044 403 7884

Vireilletulo: Kaavoituskatsaus 2020, kuulutettu 18.2.2021

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto

Sisällys

1. Alueen nykytilanteen yleiskuvaus.....	5
1.1 Luonnonympäristö	6
1.2 Rakennettu ympäristö	7
1.3 Liikenne.....	10
1.3.1 Raideliikenne	10
1.3.2 Tieliikenne.....	10
1.3.3 Katuliikenne	11
2. Lähtötiedot ja selvitykset.....	12
2.1 Pohjakartta.....	12
2.2 Maanomistus.....	12
2.3 Tonttijako	12
2.4 Masto	12
2.5 Selvitykset.....	12
2.5.1 Luontoselvitys	12
2.5.2 Maisemaselvitys	14
2.5.3 Muinaisjäännökset	16
2.5.4 Melu ja tärinä	16
3. Suunnittelutilanne.....	17
3.1 Maakuntakaava ja vaihemaakuntakaava 2.....	17
3.2 Yleiskaava 2030.....	20
3.3 Asemakaava	21
4. Asemakaavan tavoitteet	23
4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	23
4.2 Kaavaprosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	26
5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	27
5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	27
5.2 Suunnittelun vaiheet	27
5.2.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	27
5.2.2. Asemakaavan muutosluonnos.....	27
5.2.3 Lausunnot ja kommentit asemakaavan muutosluonnoksesta	28
5.2.4 Asemakaavan muutosehdotus	29
5.2.5 Lausunnot ja kommentit asemakaavan muutosehdotuksesta	29
5.2.6 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	29
6. Asemakaavan kuvaus.....	31
6.1 Asemakaavan rakenne ja aluevaraukset	31
6.2 Korttelialueet ja mitoitus.....	31
6.3 Suhde maakunta- ja yleiskaavaan	32
6.4 Kaavan vaikutukset.....	33
6.5 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	36
6.6 Nimistö	39
7. Asemakaavan toteutus.....	40

Liiteasiakirjat:

1. Tilastolomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kaavahakemistokartta
4. Luonnosvaiheen lausunnot
5. Kooste luonnosvaiheen lausunnoista ja vastineet
6. Viranomaisneuvottelumuistio 11.5.2022
7. Havainnekuva
8. Poistuvakaava
9. Asemakaavakartta

Kaavaan liittyvät muut asiakirjat:

- Rauman Kairakadun pohjoispään luontoselvitys 2021, Alhman Group Oy
- TIVA - alueen maisemaselvitys, WSP Finland Oy 2012
- Rauman kauppa ja palvelut 2022, WSP Finland Oy

Tiivistelmä

Kaavaprosessin vaiheet

Rauman kaupungin kiinteistö- ja mittaus-toimi teki aloitteen Kairakadun pohjoispään asemakaavan muuttamisesta. Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto käsitteli aloitteen kaavoitusohjelman hyväksymisen yhteydessä 24.11.2020 (§ 104).

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksen 2021 yhteydessä. Kuulutus kaavoituskatsauksesta julkaistiin 18.2.2021.

Kaavamutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 9.3.2022 ja se lähetettiin tiedoksi naapurikiinteistöjen haltijoille ja eri viranomaistahoille.

Asemakaava ja asemakaavamuutoksen luonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 24.3.-28.4.2022 väliseksi ajaksi.

Kaavaluonnoksesta ei jätetty yhtään mielipidettä.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on Kairakadun teollisuusalueen tehostaminen. Kaavassa on tarkoitus poistaa valmius radan alittavalle tunnelille Kairakadun pohjoispäässä, laatia asemakaava valtatie 8 alueelle ja samalla poistaa Valtatien 8 ja toteutumattoman ratavarauksen eritasoliittymävaraus kaava-alueen eteläosassa.

Asemakaavan toteuttaminen

Korttelin 173 toteutuminen edellyttää katuyhteyden tekemistä, sekä viettoviemärin että kiinteistökohtaisten pumppaamojen tekoa.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on käynnistänyt Valtatie 8 suunnitteluhankkeen sisältäen ympäristövaikutusten arviointimenettelyn sekä yleissuunnitelman laatimisen. Tiesuunnitelman tavoitteeseen rakentaa nelikaistainen, keskikaiteellinen valtatie Rauman ja Eurajoen välille menee vielä vuosia.

1. Alueen nykytilanteen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee kaupungin koillisosassa jo rakentuneen Kairakadun teollisuusalueen itä- ja pohjoispuolella, noin 2 km etäisyydellä keskustasta. Suunnittelualue muodostuu pääasiassa kiilamaisesta rautatien ja valtatieen väliin jäävästä luonnontilaisesta teollisuusalueesta sekä viereisestä valtatiealueesta. Teollisuusalue sijaitsee kaupungin sisääntuloväylän varrella näkyvällä paikalla. Kulku alueelle on etelästä Kairakadun kautta. Alueen laajuus on 11,79 ha sisältäen luonnontilaista metsää, tie- ja rautatiealuetta, rakennettua yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta. Kaava-alueella tai sen ympäristössä ei ole asuinrakennuksia. Kaava-alueesta uuden asemakaavan pinta-ala on 5,85 ha ja asemakaavan muutoksen pinta-ala on 5,94 ha.



Kuva 1. Viistokuva etelästä. (Lähde: Bing.com)



Kuva 2. Kuusi ja mäntyvaltaista tuoretta kangasmetsää

1.1 Luonnonympäristö

Alue on pääosin luonnontilassa ja nykyisessä asemakaavassa teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialuetta.

Alue on pienialainen kokonaisuus 3,7 ha, joka suurelta osin mänty- ja kuusivaltaista tuoretta kangasmetsää. Sitä halkoo ojalinja, jonka varrella on muuttumaa. Kasvillisuus edustaa hyvin tavanomaista kangasmetsien, soistumien sekä tienlaiteiden lajistoa.



Kuva 3. Kallioaluetta.

1.2 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on teiden ja rautatien lisäksi rakennettu vain linkkimasto ja tähän liittyvä rakennus. Linkkimasto rakennuksineen sijaitsee alueen korkeimmalla kohtaa kalliolla ja kulku mastolle tapahtuu Kairakadulta maston pohjoispuolelta kiertäen.

Kaavamutoksen kohteena olevaa teollisuus- ja varistorakennusten aluetta määrittelee jo rakennettu Kairakadun teollisuusalue. Kadun varrella useita pienteollisuuden toimitiloja, sekä palveluja ja liiketiloja mm. autokauppa, konevuokraamo ja rakennusliike. Alueella on useampia valkoisia profiilipeltihalleja, mutta myös muita värejä ja materiaaleja on käytetty. Alueelle saapuminen tapahtuu tämän hieman sekalaisen alueen läpi. Rakennusten sattumanvaraiselta vaikuttava sijoittelu olisi paikoin kaivannut viheraitaa yms. rajaamaan katualuetta selkeämmin. Alueella on paljon pihavarastointia, mikä lisää osaltaan tätä sekalaista vaikutelmaa.

Kairakadun jatkeen teollisuusalue on alkanut rakentua vasta 1980-luvun jälkipuoliskolla. Alueen rakentaminen on jatkunut suhteellisen pienimuotoisena. Ensin rakentuivat tasaisemmat metsäalueet ja tämän jälkeen kallioisemmat osat.

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



Kuva 4. Ilmakuva vuodelta 1965. Kairakadun pienteollisuusalue on vielä metsää.



Kuva 5. Ilmakuva vuodelta 1987. Viereisen teollisuusalueen rakentuminen on jo pitkällä.



Kuva 6. Ilmakuva vuodelta 2013. Teollisuusalue on saavuttanut nykyisen laajuutensa 2000-luvulla.

1.3 Liikenne

1.3.1 Raideliikenne

Kaavamuuotosalueen itäreunalla sijaitsee rata Rauma-Kokemäki, jolla liikkuu nykytilanteessa lähinnä Rauman sataman tavaraliikennettä. Henkilöliikenteen uudelleen käynnistämisen mahdollisuuksia on tutkittu. Lisäraiteista ei ole olemassa mitään suunnitelmia ko. alueelle.

Ratalain 37 §:ssä on säännelty rautatien suoja-alueesta. Sen mukaan valtion rataverkolla rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle radan uloimman raiteen keskilinjasta. Ratalain mukaan radanpitäjällä on tie- tai rautatieliikenteen turvallisuuden sitä vaatiessa oikeus poistaa suoja-alueelta kasvillisuutta tai rajoittaa kasvillisuuden korkeutta. Suoja-alueella ei saa pitää sellaista rakennusta, varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle. Edellä mainitut rajoitukset eivät kuitenkaan koske rakennuksia asemakaava-alueella sekä rakennuksia, varastoja, aitoja tai muita rakennelmia tai laitteita, jotka on tehty ennen käyttöoikeuden rajoituksen voimaantuloa.

Suoja-aluetta koskettaa myös ratalain 39 §:n mukaiset toimenpiderajoitukset, joiden mukaan em. alueilla ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle. Täten mikäli suoja-alueelle rakentaminen sisältää radan stabiliteettiin mahdollisesti vaikuttavia massojen siirtoja (kaivamista, pengertämistä) tai maaperän kuivatusta, tulee niistä aina tehdä riittävät, pohjatutkimuksiin perustuvat, selvitykset radan rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi.

1.3.2 Tieliikenne

Kaava-alueen läpi kulkee Turusta Liminkaan johtava valtatie 8. Tie on suurimmalta osaltaan yksiajorataista, kaksikaistaista valtatieta, kuten myös Rauman kohdalla.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on käynnistänyt valtatie 8 suunnitteluhankkeen loppuvuodesta 2021. Tarkoituksena on kehittää valtatieta sekä parantaa liikkumisen turvallisuutta ja sujuvuutta Rauman seudulla. Suunnittelu sisältää ympäristövaikutusten arviointimenettelyn (YVA-menettely) sekä yleissuunnitelman laatimisen. Valtatiellä kulkee paljon kuljetuksia ja paikallista liikennettä, jolla on yhteyspuutteita rinnakaistiestön osalta. Myös alueen kehittyvä maankäyttö tarvitsee tuekseen sujuvia liikenneyhteyksiä. Yhteyden parantaminen sisältyy maakunnan tavoitteisiin Satakunnan maakuntakaavan mukaisesti.

Hankkeen lähtökohdat on määritelty Turku-Pori -yhteysvälin kehittämisselvityksessä (2019), jossa on tunnistettu potentiaaliset hankkeet, tehty vaikutusarvioinnit ja priorisoitu yhteysvälille esitettävät toimenpiteet. Tieshankkeen keskeinen tavoite on suunnitella ja rakentaa nelikaistainen, keskikaiteellinen valtatie Rauman ja Eurajoen välille.

Valtatie 8:n kevyen liikenteen tieltä on polkuyhteys muutoskaavan teollisuusalueelle. Kevyen liikenteen väylä alkaa Kairakadun kohdalta ja jatkuu valtatie itäpuolella Pohjoiskehälle asti.

1.3.3 Katuliikenne

Asemakaavamuutoksen teollisuuskorttelialueelle saavutaan etelästä Kairakatua pitkin. Kairakadun varrelle muodostunut kauppa ja palvelut ovat muodostaneet rauhallisesti liikennöidyn ympäristön. Kadulla ei ole kevyenliikenteen tietä vähäisen liikenteen takia. Valtatie 8 kevyenliikenteen väylältä on yhteys polkua pitkin Kairakadulle.

2. Lähtötiedot ja selvitykset

2.1 Pohjakartta

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

2.2 Maanomistus

Alue on Rauman kaupungin omistuksessa, lukuun ottamatta valtion rautatie- ja valtatiealueita.

2.3 Tonttijako

Alueella ei ole sitovaa tonttijakoa.

2.4 Masto

Kaavamuuotosalueella on Telia Towers Finland Oy:n radiomasto ja siihen liittyvät laitehuone sekä kaapeleita. Masto sijaitsee yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueella (ET). Kaupunki on vuokrannut osan valtatiealueen viereisestä ET-alueesta Telia Towers Finland oy:lle.

2.5 Selvitykset

Kaavamuuotoksen vaikutuksia ympäristöön arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä.

2.5.1 Luontoselvitys

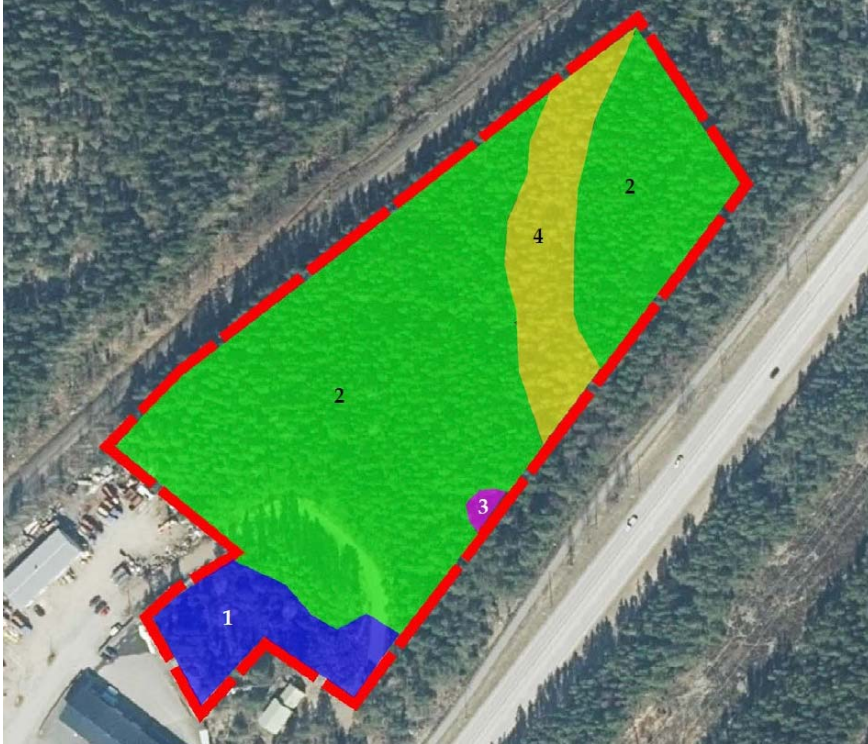
Kaavamuuotoksen yhteydessä on teetetty luontoselvitys kaava-alueen luonnontilaisista osista. Selvityksen on laatinut Ahlman Group Oy (Ahlman, S. 2021: Rauman Kairakadun pohjoispään luontoselvitys 2021. Ahlman Group Oy.)

Luontoselvityksessä on selvitetty liito-oravat ja pesimälinnusto sekä kasvillisuus. Selvitetävän alueen laajuus on noin 3,7 ha.

Selvityksen tuloksia ja päätelmiä:

Alueelta ei löytynyt lainkaan liito-oravan jätöksiä, vaikka alueella on lajille soveliaista elinympäristöä. Alueelta ei myöskään tunneta vanhoja havaintoja, sillä lähin havaintopaikka sijaitsee noin 600 metriä alueen pohjoispuolella (Suomen Lajitietokeskus 2021). Lajin esiintymistä ei näin ollen tarvitse huomioida asemakaavoituksessa.

Alueen pesimälinnusto on hyvin tavanomainen, eikä pesimätiheys ole erityisen korkea. Kokonaisuudessaan tutkimusalueella ei ole sellaisia linnustollisia arvoja, jotka vaikuttavat alueen maankäytön suunnitteluun.



Kuva 7. Ote luontoselvityksestä, kuviokartta (Rauman Kairakadun pohjoispään luontoselvitys 2021).

Kuvioalue 1, kanervatyypin (CT) kuiva kangas ja puolukkatyypin (VT) kuivahko kangas

Kuvioalue 2, Mustikkatyypin (MT) tuore kangas

Kuvioalue 3, Soistuma

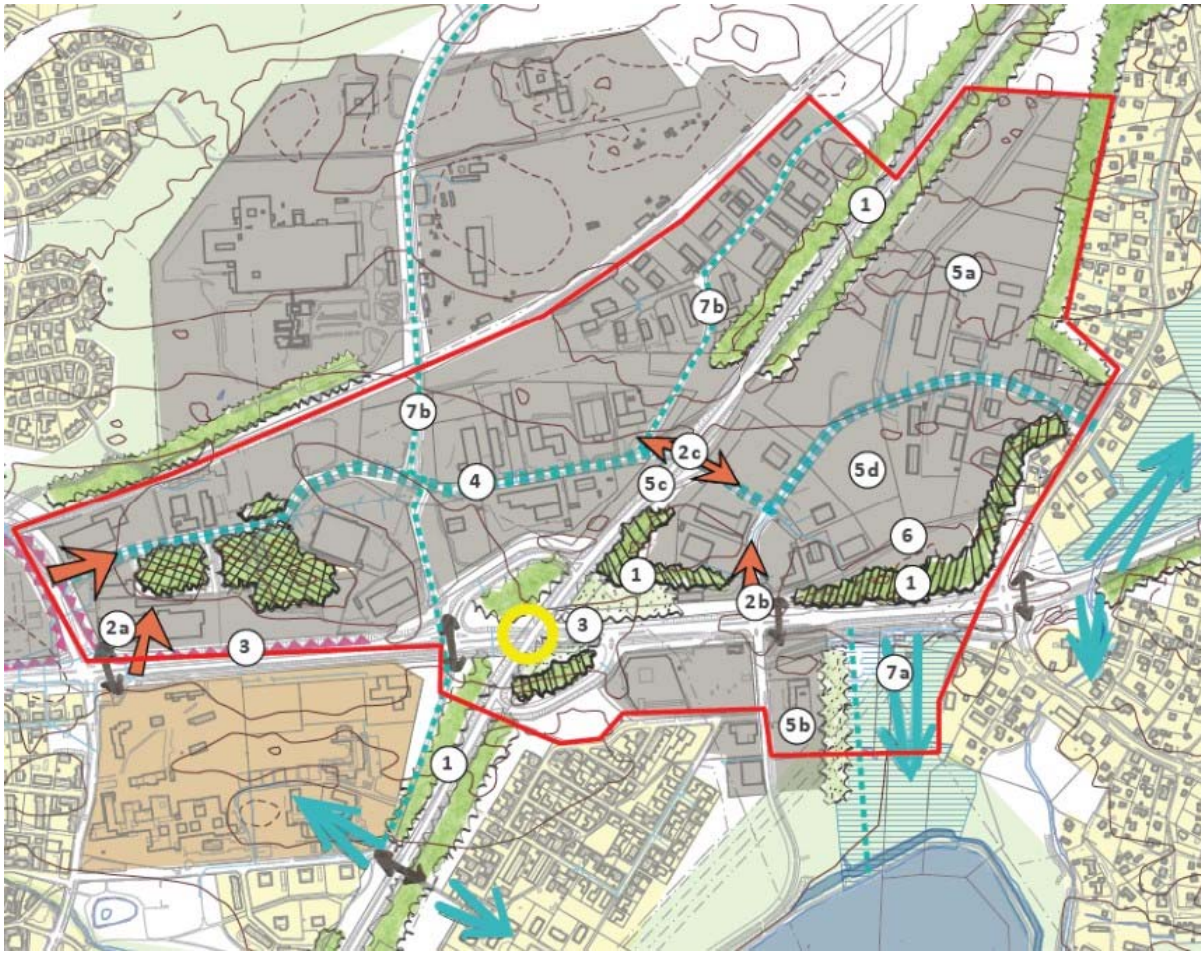
Kuvioalue 4, Ojalinja / mustikkaturvekangas (Mtkg)

Kairakadun pohjoispään pieni tutkimusalue on tavanomaista kangasmetsää, jonka läpi on kaivettu ojalinja. Se on kuitenkin lähes umpeutunut, mikä on synnyttänyt ojan varrelle turvekangasta. Alueelle ei ole juuri lainkaan täysin luonnontilaista metsää. Rajaukselta löydettiin yhteensä vain 75 putkilokasvia, mikä on vähäinen lukema. Tutkimusalueelta ei tunneta vanhoja havaintoja uhanalaislajistosta. Alueella ei myöskään ole arvokkaita tai muuten huomionarvoisia luontotyyppisiä, eikä alueelta tunneta metsälakikohteita, joten maankäytölle ei ole rajoituksia tai esteitä.

2.5.2 Maisemaselvitys

Suunnittelualueelle ei ole tehty erillistä maisemaselvitystä, mutta Kairakadun pohjoispään voidaan katsoa olevan jatkumoa Kairakadulle, joka oli mukana TIVA-alueen maisemaselvityksessä. Tämän Tilaa vaativien palvelujen ja työpaikkojen alue maisemaselvityksen Porintien ja Huittistentien liittymän ympäristössä teki WSP Finland Oy 1.01.2012. Selvityksessä on pidetty tärkeänä parantaa Kairakadun kevyen liikenteen yhteyttä.

Kairakadun teollisuusalueen Porintiestä erottavan havupuuvaltaisen metsän säilyttäminen on selvityksen mukaan suositeltavaa. Valtatietä 8 reunustavat kasvillisuusvyöhykkeet luovat yhtenäisen ja levollisen tiemaiseman, estävät arkkitehtoniselta laadultaan heikon TIVA-alueen näkymisen tielle ja suojaavat melulta ja saasteelta. Toisaalta metsäinen tieympäristö suppeine näkymineen kaupunkiin ei korosta saapumista kaupunkiin.



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | asuinalue |  | parannettava reuna-alue |
|  | kaupan suuryksikköjä, varastoja, teollisuutta, toimistoja |  | nykyinen alikulku/suojatie |
|  | kunnallisia toimitoja |  | tärkeä näkymä |
|  | voimalinja |  | tominallinen/visuaalinen yhteys TIVA/alueelle |
|  | maisemallisesti tärkeä kasvillisuusvyöhyke |  | kehitettävä katuyhteys |
|  | erityisen komea, maisemallisesti tärkeä kasvillisuusvyöhyke |  | tärkeä/parannettava kevyen liikenteen yhteys |
|  | erityisen komea, virkistysarvoa omaava maisemallisesti tärkeä kasvillisuusvyöhyke |  | maamerkinä toimiva ympäristötaideteos |
|  | istutettava alue |  | avoimena pidettävä puistoalue |
| | |  | aluerajaus |

Kuva 8. Ote TIVA - alueen maisemaselvityksestä (WSP Finland Oy 2012).

Tietä reunustavan kasvillisuuden säilyttäminen (1)

Koska TIVA-alue sijaitsee aivan Rauman keskustan kyljessä suurten sisääntuloväylien varressa, alueelle valtatieltä avautuviin näkymiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Tässä selvityksessä suositellaan pääsääntöisesti valtateitä reunustavan kasvillisuuden säilyttämistä. Kasvillisuus muodostaa rauhallisen ja yhtenäisen tiemaiseman valtateille sekä välivyöhykkeen asuinalueiden suuntaan.

Kevyen liikenteen kehittäminen (7b)

Pääkadun lisäksi myös alueen pohjois-eteläsuuntaiset kadut on syytä kehittää kevyttä liikennettä silmällä pitäen. Esim. Kairakadun pohjoiseteläsuunnassa kulkevalta osuudelta puuttuu jalkakäytävä.

2.5.3 Muinaisjäännökset

Muinaisjäännösrekisterin mukaan suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä.

2.5.4 Melu ja tärinä

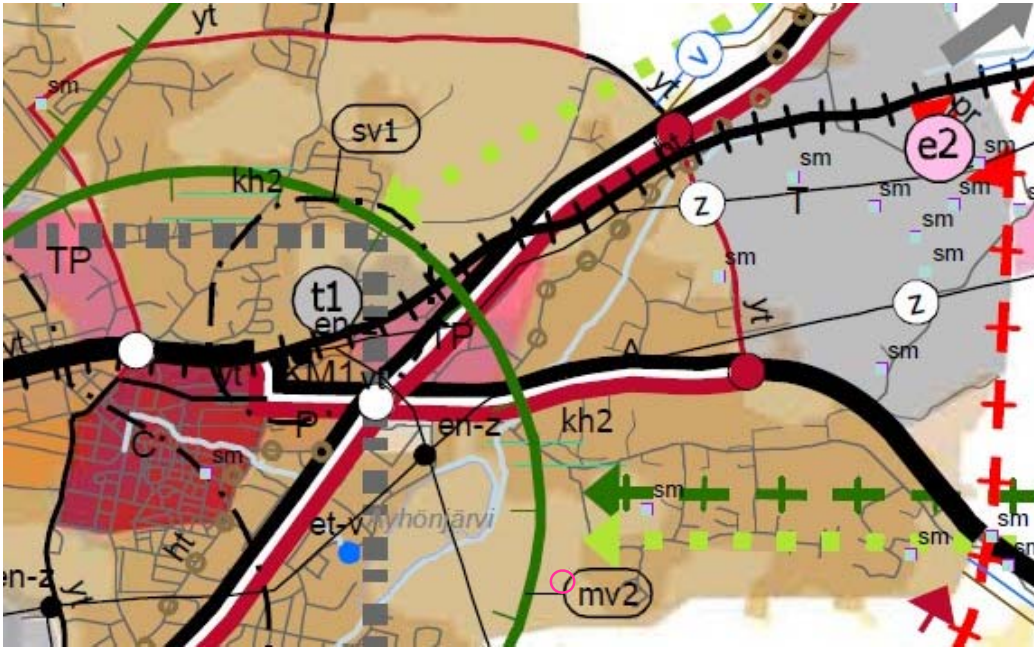
Pohjoispuolella kulkeva rautatie sekä Susivuoren alueen teollisuus aiheuttavat melua korttelialueelle. Vilkaasti liikennöity Valtatie 8 aiheuttaa alueelle jatkuvaa melua. Alueen teollisuus sekä sen edellyttämä liikenne aiheuttaa melua. Alue on kuitenkin teollisuusaluetta, joten siellä ei ole tarvetta melurajoituksille.

Tavarajunat voidaan olettaa merkittävimmäksi liikennetärinän lähteeksi alueella. Valtatie 8 raskas liikenne voi aiheuttaa paikallista tärinävaikutusta hyvin lähellä tietä.

3. Suunnittelutilanne

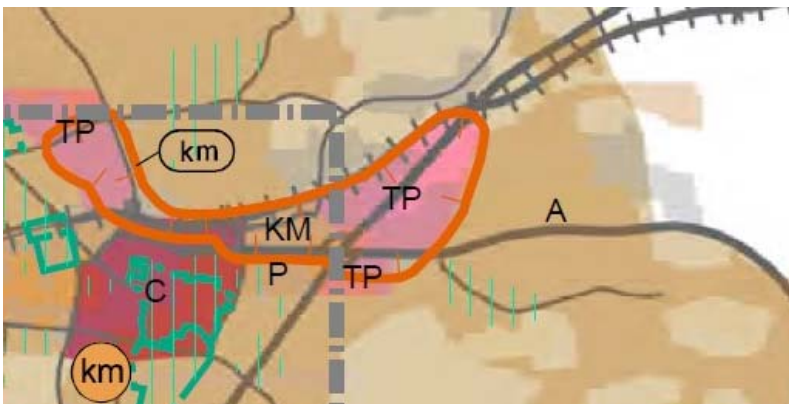
3.1 Maakuntakaava ja vaihemaakuntakaava 2

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



Kuva 9. Ote Satakunnan maakuntakaavan kaavakartasta.

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



Kuva 10. Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavakartasta.

Kehittämisperiaatemerkinnot:

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

Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykettä koskee seuraava suunnittelumääräys:

”Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskustojen ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkon jatkuvuus sekä palvelujen saatavuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä rakennettuja verkostoja, vähentämällä liikennetarvetta sekä edistämällä joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen edellytyksiä. Alueen arkeologisten kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.”

Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykettä koskee seuraava kehittämissuositus:

”Alueen maankäytön kehittämistarpeet tulisi tutkia ja ratkaista yksityiskohtaisemmallalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla.”

Kaavamuuotosalue sijoittuu myös matkailun kehittämissvyöhykkeelle (mv2). Merkinnotllä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämiss kohdevyöhykkeet.

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

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

Kaava-alue sijoittuu tilaa vaativan kaupan kehittämissvyöhykkeelle (km). Merkinnotllä 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.

Suunnittelumääräys: 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.

Alueiden erityisominaisuuksia ilmaisevat merkinnät:

Alue kuuluu vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeelle sv1 (konsultointivyöhyke).

Aluetta koskevat seuraavat suunnittelumääräykset:

”Suunnittelussa on otettava huomioon alueella sijaitsevista laitoksista tai vaarallisten kemikaalien valmistuksesta, varastoinnista tai kuljetuksesta ympäristölle ja alueelle sijoittuville toiminnoille mahdollisesti aiheutuvat riskit.

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

Aluevaraus- ja kohdemerkinnät:

Suunnittelualue on osoitettu 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.

Suunnittelumääräys:

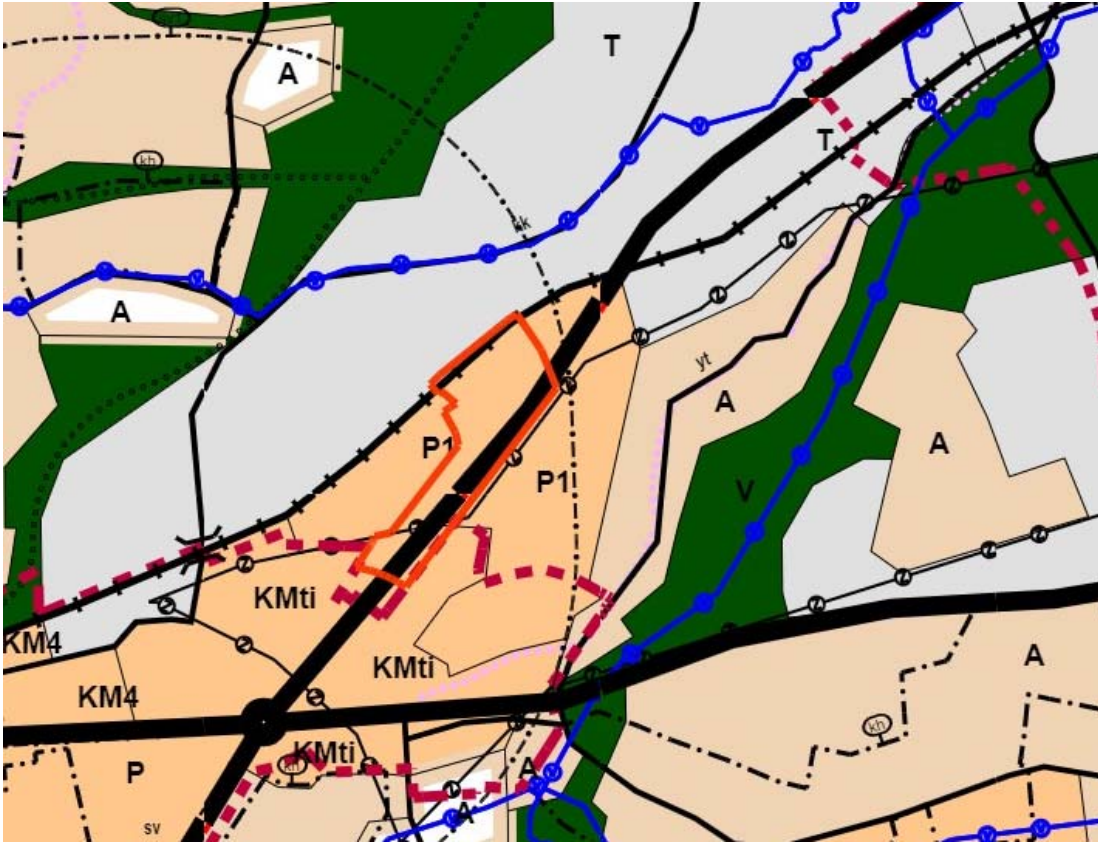
Alueelle voidaan pääkäyttötarkoitusta muuttamatta suunnitella myös asumista. Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joiden haitalliset ympäristövaikutukset läheisille alueille ja asutukselle voivat olla merkittäviä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden 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.

Viiva- ja muut merkinnät:

Alueen luoteisreunalle on osoitettu päärata (pr) ja itäreunalle kaksiajorataiseksi parannettava päätie (vt).

3.2 Yleiskaava 2030

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt koko kunnan aluetta koskevan Rauman yleiskaava 2030:n kokouksessaan 25.3.2019.



Kuva 11. Ote Rauman yleiskaavasta. Kaavamuutosalueen sijainti on rajattu punaisella.

Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P1). Alueelle on mahdollista sijoittaa paljon tilaa vaativa erikoistavara-kauppa.

Alueen luoteisreunalle on osoitettu rata, joka rajaa alueen teollisuus- ja varastoalueesta (T). Suunnittelualueen eteläosan läpi kulkee sähkölinja ja itäreunalla päätie.

Suunnittelualue sisältyy vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeeseen (sv1) (konsultointivyöhyke). Suunnittelussa on otettava huomioon alueella sijaitsevista laitoksista tai vaarallisten kemikaalien valmistuksesta, varastoinnista tai kuljetuksesta ympäristölle ja alueelle sijoittuville toimintoille mahdollisesti aiheutuvat riskit. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suojavyöhykkeelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvatekniikan keskukselle (TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

3.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 28.10.1988 hyväksytty asemakaava, jossa korttelialueet on osoitettu teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueiksi TKL-2. Määräyksessä todetaan, rakennukset on sijoitettava vähintään 2 metrin etäisyydelle tonttien välisestä rajasta. Korttelin ulkorajat on kunkin tontin kohdalla aidattava.

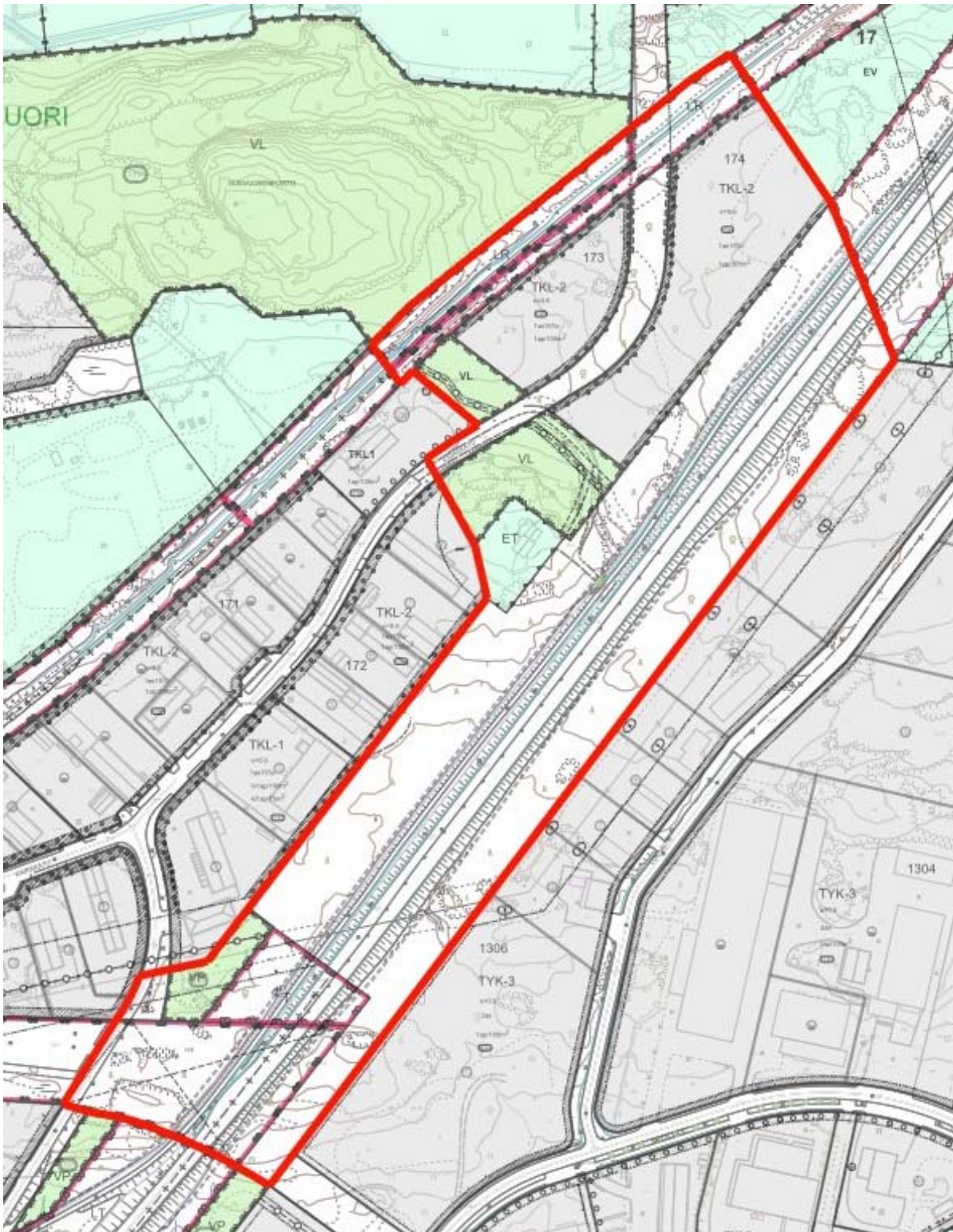
Korttelialueen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,6$. Suurin sallittu korkeus on 9 m. Rakennetusta kerrosalasta saa käyttää asuinhuoneistoja varten 15%. Autopaikkoja edellytetään rakennettavaksi 1ap/100m². Tontin reunat jotka eivät rajaudu viheralueisiin on osoitettu istutettaviksi kortteliosiksi. Istutettavalla korttelinosalla on melu- ja näkösuojana oltava vähintään 5 puuta ja 20 pensasta alueen 50m² kohti.

Teollisuuskorttelien eteläpuolelle on kaavassa osoitettu lähivirkistysaluetta VL, Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitostenalueeksi ET sekä katualueeksi. Alueen luoteisreunalla on rautatiealue LR, jossa on merkintä eritasoristeys (e).

Lähivirkistysalueelle on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, ohjeellinen alueella oleva ajoyhteys ja ohjeellinen puistopolku. Asemakaavassa on esitetty linkkimaston vaara-alue.

Suunnittelualueen länsiosalla on voimassa AK 135 (vahvistettu 22.3.1977) ja AK 149 (vahvistettu 9.7.1985). Alueet on osoitettu puistoalueeksi VP, Rautatiealueeksi LR sekä Kauttakulku-, sisääntulo- ja ohitustie, tie-, vierisuoja- ja näkemäalueeksi LT. Alueelle on merkitty rautatien eritasoristeys kadun tai tieliikennealueen kanssa (rek).

Alue on asemakaavoittamaton vt8 osalta.



Kuva 12. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavamuutosalueen rajaus punaisella.

4. Asemakaavan tavoitteet

4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on Kairakadun teollisuusalueen tehostaminen. Kaavassa on tarkoitus poistaa valmius radan alittavalle tunnelille Kairakadun pohjoispäässä, laatia asemakaava valtatie 8 alueelle ja samalla poistaa Valtatien 8 ja toteutumattoman ratavarauksen eritasoliittymävaraus kaava-alueen eteläosassa.



Kuva 13. Kaavamuutosalueen eritasoliittymien nykytilanne.

RAUMAN KAUPUNKI
Tekninen toimiala Kaavoitus
PL 41, 26101 Rauma
rauma.fi

Toteuttamatta jääneen Kairakadulta Isometsäntielle johtavan alikulun poistaminen asemakaavamuutoksen yhteydessä mahdollistaa Kairakadun pohjoispään korttelialueen rakentamisen. Tavoite on kaavoittaa pienempiä teollisuustontteja läheisellä sijainnilla. Suunnittelualueutta tutkittaessa on otettava huomioon ympäröivän alueen käyttö työpaikka-alueena ja liikkeenharjoittamisen mahdollisuudet, huomioitava ympäröivä liikenne sekä maisema-arvot.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan vireinen valtatie 8 tiealue olisi hyvä kaavoittaa tämän kaavahankkeen yhteydessä. Valtatien kaavoittamattomalle osalle laaditaan asemakaava ja yhtenäinen liikennealue tulevaa nelikaistaistushanketta varten.



Kuva 14. Kairakadun eritasoliittymän (e) poistaminen mahdollistaa korttelialueen käyttöönoton. Valtatie 8 eritasoristeys (rek) poistetaan tarpeettomana.



Kuva 15. Ote Rauman yleiskaavasta 1969 (kv hyväksynyt elokuussa 1969).

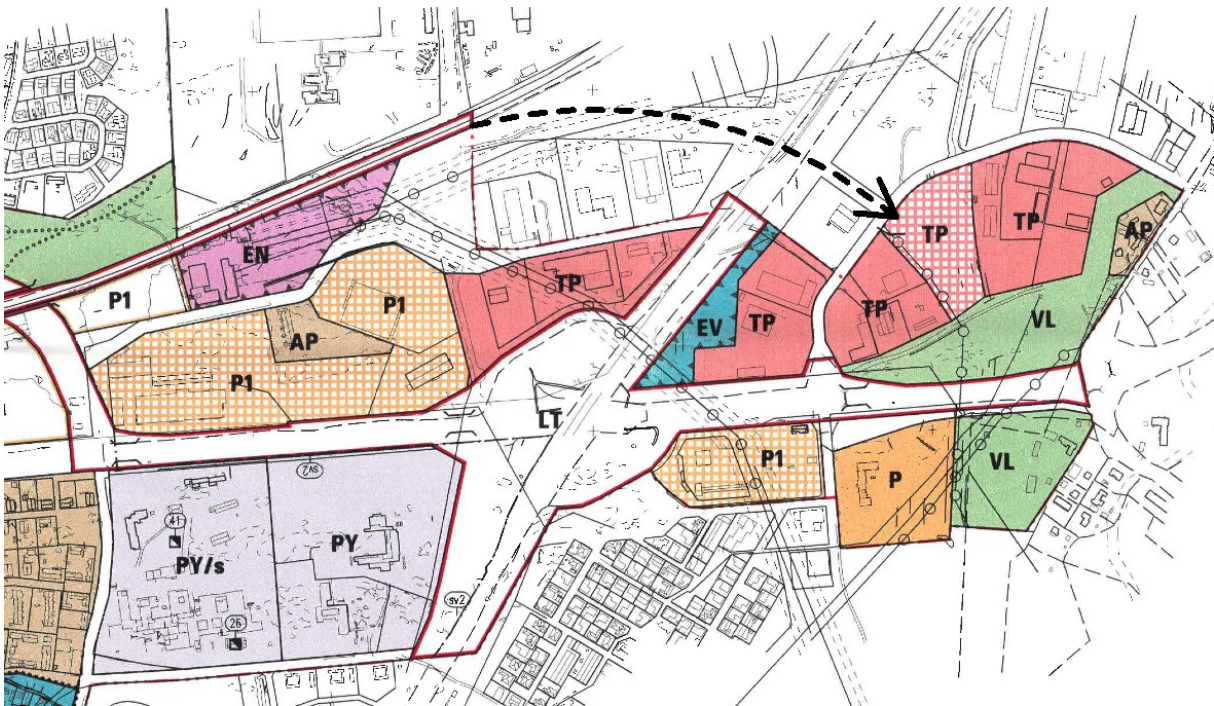
Valtatie 8 alittava ratalinjaus ei ole enää toteutettavissa alueen kasvun ja muuttuneen rakennetun ympäristön takia. Rauman yleiskaavassa vuodelta 1969 on esitetty vt8 alittava ratalinjaus etelään. Ajan myötä tilanne ratalinjausten osalta on muuttunut ja vanhat suunnitelmat vaihtuneet uusiin.



Kuva 16. Ote Rauman yleiskaavasta 1969.

RAUMAN KAUPUNKI
Tekninen toimiala Kaavoitus
PL 41, 26101 Rauma
rauma.fi

Suunnitelma etelään haarautuvasta ratalinjasta on hylätty viimeistään vuoden 2003 Rauman osayleiskaavassa (KV 25.8.2003). Rauman osayleiskaavassa radalle varattu alue on osoitettu työpaikka-alueeksi TP. Työpaikka-alueeksi osoitettuna alueelle muodostuu yhtenäinen työpaikka-alue olemassa olevilla hyvillä liikenneyhteyksillä. Alue on kaavassa esitetty ruuturasterilla, mikä osoittaa pienin toimenpitein kehitettäviä alueita. Osayleiskaavan lisäksi alueelle on laadittu vuonna 2007 ja myöhemmin rakentunut teollisuustontin asemakaava. Ratalinjaus on suunniteltu kulkemaan toisaalla, joten eritasoristeys valtatiealueelta voidaan poistaa.



Kuva 17. Ote Rauman osayleiskaavasta KV 25.8.2003. Vanha radanlinjaus vt8 itäpuolella kohti etelää on osoitettu kaavassa työpaikka-alueeksi TP (ruuturasteri).

4.2 Kaavaprosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavamuuotosalueella on Telia Towers Finland Oy:n telemasto ja siihen liittyvät laitehuone sekä kaapeleita. Pian kaavamuuotostyön käynnistyttyä ilmeni, että kyseistä radiomastoa ollaan uusimassa. Alustavissa suunnitelmissa uutta mastoa oltiin sijoittamassa samalle paikalle, aivan nykyisen linkkimaston viereen. Maston sijainti oli alustavassa suunnitelmassa hyvä, mutta ajoreitti ja maston harukset ulottuivat valtatiealueen puolelle. ELY-keskuksen vuonna 2021 käynnistämän Valtatien 8 parantaminen välillä Rauma-Eurajoki suunnitteluhankkeen johdosta mastolle lähdettiin hakemaan uutta sijaintia etäämmältä.

5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavam muutoksen tarpeellisuus tuli ajankohtaiseksi, kun kysyntä pienehköistä teollisuustonteista kaupungintuntumassa nousi esille ja alue löydettiin uudelleen. Aloite kaavam muutokselle on tullut Rauman kaupungin kiinteistö- ja mittaus toimesta. Muutoskaavan liitettiin viereinen vielä asemakaavoittamaton valtatie 8 alue. Yhtenäinen LT-alue mahdollistaa vt 8 nelikaistaistamissuunnitelmat välillä Rauma-Eurajoki osana vt 8 Turku-Pori kehittämishanketta.

5.2 Suunnittelun vaiheet

5.2.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto käsitteli aloitteen kaavoitusohjelman hyväksymisen yhteydessä 24.11.2020 (§ 104).

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksen 2021 yhteydessä. Kuulutus kaavoituskatsauksesta julkaistiin 18.2.2021.

Kaavan liikenteellisistä lähtökohdista on käyty sähköpostikeskustelua ELY:n liikennepuolen/ Sofia Koskelan kanssa 22.11-2.12.2021. ELY-keskus toivoi kaavoittamattoman valtatie alueen mukaan ottamista kaava-alueeseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 9.3.2022. Se lähetettiin tiedoksi OAS:n mukaisesti naapurikiinteistöille ja eri viranomais tahoille.

5.2.2. Asemakaavan muutosluonnos

Kaavoitusjaosto hyväksyi kaavaluonnoksen kokouksessaan 15.03.2022.

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 24.3.–28.4.2022 väliseksi ajaksi kaupungin palvelupiste Pyyrmaniin ja kaavoituksen www-sivuille. Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä.

Asemakaavam muutoksesta järjestettiin viranomaisneuvottelu 11.5.2022

Matkaviestintukiasema

Rejlers Finland Oy / Veikko Erola toimitti alustavan matkaviestintukiaseman suunnitelmat Rauman kaupungin kaavoitukselle 5.9.2022. Telia Towers Finland Oy:llä on suunnitteilla rakentaa 70 metriä

korkea vapaastiseisova matkaviestintukiaseman ristikkomasto ja tähän liittyvä laitesuoja (n. 20m² tilaelementti). Uuden tukiaseman valmistuttua purettaisiin nykyinen harustettu masto ja laitesuoja pois. Suunnitelmasta pyydettiin jäävaaralausunto ja lausunto Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen Liikenne –vastuualue toteaa lausunnossaan, että sillä ei ole huomautettavaa rakennushankkeeseen, mikäli telemasto ja laitesuoja sijoitetaan asemapiirroksessa osoitetulle paikalle.

Uuden mastorakenteen sijoituksen aiheuttamat mahdolliset maankäyttöön liittyvät rajoitukset selvitettiin jäävaaralausunnolla. Mastosta pyydettiin jäävaaralausunto Kaarinan Insinööritoimisto Oy:ltä. Lausunnossa esitettiin jäävaaraan liittyvä riskiarvio ja vaikutus alueella liikkuvien ihmisten yleiseen turvallisuuteen. Maston jäävaaralausunnon johtopäätöksessä todetaan, että uusi masto ei aiheuta rakenteen korkeudesta tai sijainnista johtuvaa vaaraa alueen rakennuksille, ihmisille tai muulle turvallisuudelle maston läheisyydessä.

5.2.3 Lausunnot ja kommentit asemakaavan muutosluonnoksesta

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta, Tekniseltä valiokunnalta, Ympäristö- ja lupalautakunnalta, Väylävirastolta, terveydensuojeluviranomaiselta, Satakuntaliitolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Rauman Energia Oy:ltä, Telia Finland Oy:ltä ja DNA Oy:ltä. Satakunnan pelastuslaitoksen aluepalopäälliköltä pyydettiin kommenttia muutosluonnoksesta.

Viranomaislausunnot saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Ympäristö- ja lupalautakunnalta, Tekniseltä valiokunnalta, sekä Väylävirastolta (VR). Satakuntaliitto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) sekä Terveysvalvonta ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa asemakaava ja asemakaava-muutoksen luonnosvaiheesta.

Telia Finland Oy / Telia Towers Finland Oy (Rejlers) antoi lausunnon kaavahankkeesta. DNA Oyj ja Rauman Energia / Rauman energia sähköverkko ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta.

Satakunnan pelastuslaitokselta ei tullut kommenttia.

Lausuntojen perusteella kaavakartan valtatienvastaista suojaviheraluetta levennettiin ja alueelle lisättiin istutettava puurivi. Yleismääräykseen lisättiin alueen suunnittelussa ja rakentamisessa

huomioonotettavan rautatien ja valtatie aiheuttaman melun lisäksi huomioitava myös tärinä. Mainostamisesta lisättiin yleismääräyksiin ELY-keskusta kuultava ennen maantienkäyttäjille suunnatun mainoksen mainostoimenpideluvan myöntämistä. Lisäksi kaavaselistusta täydennettiin vastineissa esitetyllä tavalla. Lausunnoissa toivottiin kaavaselistukseen tarkennettavaksi kaavan suhdetta yleiskaavaan, lisäperusteluja ratavarauksen poistolle sekä selvitystä koskien linkkimaston siirtoa.

Kaavoitusjaosto hyväksyi laaditut vastineet kokouksessaan 25.10.2022.

5.2.4 Asemakaavan muutosehdotus

Kaavoitusjaosto hyväksyi kaavaehdotuksen 25.10.2022 kokouksessaan.

Ennen nähtäville asettamista kaavakarttaan tehtiin täsmennyksiä ja lisättiin mahdollisuus rakentaa harukseton masto nykyiselle vuokra-alueelle. Tavoitteena on maston siirtyminen uudelle alueelle, mutta pitkän vuokrasopimuksen johdosta kaavassa säilytetään mahdollisuus käyttää nykyistä aluetta. EV alueelle muodostetaan nykyisen vuokra-alueen rajausta seuraava ohjeellinen alue. Uusi aikaan sidottu kaavamääräys mahdollistaa uuden haruksettoman maston rakentamisen ja alueen käytön nykyisen vuokrasopimuksen päättymiseen asti.

Kaavoitus sai Telia Towers Oy:ltä suunnitelman haruksettoman maston sijoittamisesta nykyiselle vuokra-alueelle 27.10.2022. Mastosuunnitelmasta ei ole saatu lausuntoja ennen kaavan nähtäville asettamista.

5.2.5 Lausunnot ja kommentit asemakaavan muutosehdotuksesta

xx

5.2.6 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksen 2021 yhteydessä. Kuulutus kaavoituskatsauksesta julkaistiin 18.2.2021.

Kaavamutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 9.3.2022 ja se lähetettiin tiedoksi naapureille ja eri viranomaisille.

Kaava on laadittu yhteistyössä Rauman kaupungin aluepalveluiden sekä kiinteistö- ja mittauslaitoksen kanssa.

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 24.3.–28.4.2022 väliseksi ajaksi. Nähtävillä olosta ilmoitettiin kuulutuksella 23.4.2022. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot eri viranomaistahoilta.

Viranomaisneuvottelu Kairakadun pohjoispään asemakaava ja asemakaavamuutoksesta käytiin 11.5.2022. Kaavatyö oli jo käynnistynyt ja neuvottelu käytiin valmistuneen asemakaavaluonnoksen pohjalta. Neuvottelussa olivat edustettuina Varsinais-Suomen ELY-keskus, Satakuntaliitto, Väylä ja Rauman kaupunki. Neuvottelussa todettiin, että suunnittelualueella oleva linkkimasto uusitaan ja että se siirtyy. ELY-keskus haluaa olla mukana, kun linkkimastolla esitetään uutta sijaintia.

Viranomaisilla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Radan ja valtatie kehittämissä mahdollisuudet, luontoarvot sekä viherkäytävät ja hulevesien käsittely on huomioitu hyvin asemakaavaluonnoksessa. Muistio neuvottelusta on liitteenä.

6. Asemakaavan kuvaus

6.1 Asemakaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaavassa on osoitettu valtatie ja rautatie sekä niiden vaatimat tilavaraukset. Näiden väliin jäävälle alueelle on määritelty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, yhdyskuntateknisten rakennusten ja laitosten korttelialue sekä suojaviheraluetta.

Teollisuusalueen katkaiseva viherkäytävä säilyy ja se on osoitettu suojaviheralueeksi.

Suojaviheralueelta on rajattu ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa määrääjäksi et2. Suojaviheralueelta on osoitettu ajoyhteys et2 alueelle sekä ulkoilureittiyhteys Kairakadun ja valtatie kevyenliikenteen väylän välille.

Korttelialueen hulevesien käsittelyä on ohjattu määräyksellä hule5, jonka mukaan hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä korttelialueella. Lisäksi hulevesien virtausta tulee hidastaa maanpäällisillä tai maanalaisilla hulevesien tasausalustoilla, kattovedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla ja rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma. Tonttien 173-1, 173-2 ja 173-5 hulevedet ohjataan viivytyksen jälkeen olemassa olevaan hulevesiverkostoon. Tonttien 173-3 ja 173-4 hulevedet ohjataan viivytyksen jälkeen olemassa olevan ojaverkoston kautta suojaviheralueelle. Ohjeellinen ajorasite menee tontin läpi suojaviheralueelle EV, joka on merkittävä hulevesien käsittelyn kannalta. Valtatie varren EV suikaleelle on tarkoitus rakentaa hulevesioja.

Kairakatua ei ole viety pidemmälle, sillä viettoviemäreiden toteuttaminen korttelialueen pohjoisosiin ei onnistu korkeuserojen takia. Kaksi taaimmaista tonttia on liitettävä kiinteistökohtaisella jätevedenpumppaamalla jätevesiverkostoon.

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon rautatie ja valtatie aiheuttama melu ja värinä. Rakennusalue tonteilla on rajattu noin 25 m etäisyydelle radan keskilinjasta. Yleismääräyksissä mainitaan ratalain suoja-alueen toimenpiderajoituksineen ulottuvan 30 m etäisyydelle radan keskilinjasta. Radan suoja-alue on merkitty kaavakarttaan suojavyöhykkeenä varmistamaan sen huomioimisen alueen suunnittelussa.

6.2 Korttelialueet ja mitoitus

Asemakaava ja asemakaavamuutos alue on noin 117 903 m². Alue on pääosin 63 492 m² yleisintienaluetta (LT). Suojaviheraluetta (EV) on myös merkittävä osa 24 607 m².

Valtatie 8 osoitetaan yleis tien alueeksi LT. Tieliikennealueelle on varattu noin 90-95 m leveä alue.

Kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) kooltaan 17 332 m². Korttelialueelle on osoitettu viisi tonttia kooltaan noin 2 010 - 5 950 m².

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0.5, jonka mukaan rakennusoikeutta on yhteensä 8 666 m². Rakennusala on merkitty väljästi. Lisämerkintä kt20% osoittaa kuinka monta prosenttia rakennus alalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää tuotantoon liittyviä myymälätiloja, tukku-, yritysmyynti- ja toimistotiloja varten. Rakentamisen korkeutta on säädelty kerrosluvulla, joka on enimmillään 2. Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus on 12,5 m. Korkeus määräys vastaa viereisen Kairakadun teollisuusalueen nykyisiä halleja. Korttelialueella edellytetään rakennettavaksi yksi autopaikka jokaista kerrosalan 100 m² kohti.

Kairakadun varressa on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET2) 815 m². Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,2.

6.3 Suhde maakunta- ja yleiskaavaan

Kairakadun pohjoispään asemakaavassa on osoitettu maakuntakaavan ja yleiskaavan mukaisesti rautatie ja valtatie. Aikaisemmin asemakaavoittamaton valtatiealue on osoitettu yleisen tien alueeksi ja tien mitoituksessa sekä tilavarauksessa on huomioitu myös tulevaisuuden mahdolliset kehityssuunnitelmat. Toteutumattomat sekä tarpeettomiksi todetut asemakaavatasolla esitetyt eritasoliittymävaraukset on kaavamuutoksessa poistettu.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu työpaikka-alueeksi ja lisäksi paljon tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke ulottuu Kairakadun pohjoispäähän asti. Asemakaava vastaa maakuntakaavojen tavoitteita, kun alue on soveltuvin osin osoitettu teollisuus- ja varastokäyttöön ja lisäksi alueella on mahdollistettu toimintaan liittyvät liiketilat.

Yleiskaavassa 2030 valtatie 8 ja radan välinen alue on osoitettu Palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa kauppaa P1. Yleiskaavassa 2030 näitä P1-alueita on osoitettu valtatie 8 molemmin puolin, merkittävämpien kaupallisten alueiden jatkoksi ja myös Papinhakaan, Hopeamäen alueelle. Yleiskaava 2030 on koko kuntaa koskeva oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten sen merkinnät ja määräykset koskevat melko laajoja kokonaisuuksia ja tarkennukset tehdään osayleiskaavoissa ja asemakaavatasolla. Myös määräyksessä edellytetään, että merkittävien kaupallisten hankkeiden kaupalliset vaikutukset on tutkittava ja arvioitava

tarkemmin asemakaavatasolla. Kairakadun pohjoispään kaava-alueella ei ole voimassa osayleiskaavaa.

Merkittävimmät kaupalliset palvelut sijoittuvat luontevasti Kairakadun varren eteläosaan, mikä liittyy muihin kaupallisiin alueisiin ja myös liikenneyhteydet tukevat kaupallisia palveluja. Kaupallisten palveluiden painopistettä ei ole tarkoituksenmukaista siirtää kauemmas keskustasta ja myös saavutettavuuteen on kiinnitettävä huomiota. Kairakadun pohjoispään maankäyttöön vaikuttaa myös ratkaisu olla toteuttamatta radan eritasoristeystä, kun kaava-alue sijoittuu päättävän kadun päähän. Kaupallisen selvityksen (Rauman kauppa ja palvelut 2022, WSP Finland Oy) mukaan: ”Kairakadun loppuosaa voidaan laajentaa kaupallisilla palveluilla jonkin verran. Alue on huonommin saavutettavissa kuin alku- ja keskiosa, joten on luontevaa, että tälle alueelle sijoittuu enemmän tuotannollista toimintaa.”

Kairakadun pohjoispää on syytä varata pääosin teollisuus- ja varastokäyttöön siten, että toimintaan liittyvät liiketilat ovat mahdollisia. Kaupallinenkin toiminta on siis mahdollista, mutta pääosa kaupallisten selvitysten mukaisista liiketiloille varatuista neliöistä on kuitenkin tarpeen mitoittaa Kairakadun etelä- ja keskiosaan.

6.4 Kaavan vaikutukset

Kaavamutoksen vaikutukset ovat melko vähäiset ja pääasiassa liikenteellisiä. Asemakaavamuutoksella toteutumattoman teollisuusalueen läpi kulkeva Kairakatu muuttuu päättäväksi kaduksi. Yhteysmahdollisuus Isometsäntielle alikulun kautta poistuu. Alueelle muodostetaan yksi kortteli, jolle vapautuu neliöitä vähenevästä katualueesta.

Kairakadulle suunnitellun eritasoristeyksen poistaminen kaavasta vähentää kaupan mahdollisuuksia toimia alueella, missä ei ole tilaa huomattavalle liikenteen kasvulle. Liiketilarakentaminen on siksi rajoitettu muutoskaavassa. Toisaalta alue on kapea ja aluetta halkova katuyhteys vähentäisi tonttialaa entisestään. Kairakadun kaavamuutos umpikujaksi mahdollistaa tehokkaiden ja käytännöllisten tonttien muodostamisen teollisuus- ja varastorakentamiselle, joissa käy vähemmän asiakkaita.

Eritasoristeyksen poistaminen vähentää rakennettavan kadun määrää. Alueen viemäröinti tulee hoidettavaksi nyt vain keskustan suuntaan, mikä rajoittaa tonttien muodostusta alueella.

Aikaisemman kaavan virkistysalueet on muutettu suojaviheralueeksi. Muutoskaavassa suojaviheraluetta on 15 463 m² enemmän kuin poistuvan kaavan virkistysaluetta. Suojaviheralueen lisäämisellä on oleelliset vaikutukset alueen hulevesien käsittelyssä sekä maisemalliset vaikutukset näkyviin valtatieltä. Luontoselvityksen perusteella alueella ei havaittu erityisiä luontoarvoja.

Telemaston uusiminen etäämmälle valtatie 8 läheisyydestä, antaa liikkumavaraa YVA-vaiheessa olevalle vt8 nelikaistaistamishankkeelle. Linkkimaston uusi sijainti on myös kaavataloudellisesti hyvä. Ristikkomasto laitehuoneineen on sijoitettu tehokkaasti lähemmäs katua pienemmälle alalle. Näin ollen neliöitä vapautuu suojaviheralueen hyödyksi.

Kairakadulle ei ole suunniteltu kevyenliikenteen väylää, sillä se on ohjattu kulkemaan valtatie vieressä. Kairakatu on haluttu rauhoittaa läpikulkuliikenteeltä, jolloin myös kevyenliikenteen on turvallisempaa kulkea alueella. Kevyenliikenteen reitti valtatie varressa on perusteltu niin ikään liikenneturvallisuuden näkökulmasta. Kevyenliikenteen väylällä liikkuminen on rauhallisempaa ja miellyttävämpää, kun ei tarvitse olla jatkuvasti varuillaan tonttiliittymien kohdilla.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta		
Yhdyskuntarakenne	Hankkeella ei ole oleellista vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen. Katuyhteys Kairakadulta Isometsäntielle poistuu.	0
Julkiset palvelut	Alueella ei ole julkisia palveluja.	0
Yksityiset palvelut	Vähäisiä vaikutuksia	0
Työpaikat, elinkeinotoiminta	Ei muutosta	0
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta		
Kaupunkikuva	Vähäisiä vaikutuksia	0
Vaikutukset luontoon ja maisemaan / muutoksen suunta		

Luonnonolot	Suojaviheralueen määrä kaavamuuoksessa kasvaa. Ei merkittäviä luontoarvoja.	+
Maisema	Suojaviheralueen määrä kaavamuuoksessa kasvaa, mikä selkiyttää saapumista kaupunkiin valtatieltä katsottuna. Rakentamista on ohjattu kaavassa edustavammaksi yleismääräyksillä.	+
Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen / muutoksen suunta		
Liikenne	Kairakadun eritasoristeyksen poistaminen vähentää liikennettä alueella. Valtatien eritasoristeys on tarpeeton poistuneen ratavarauksen takia. Yhtenäisen LT alueen asemakaavoittaminen mahdollistaa myöhemmin valtatie nelikaistaistamisen.	0
Yhdyskuntatekninen huolto	Rakennettavat tontit on liitettävissä Rauman Veden vesijohto- ja viemäriverkostoon. Ei merkittävää vaikutusta yhdyskuntatekniseen huoltoon.	0
Vaikutukset talouteen / muutoksen suunta		
Kaavatalous	Tonttien neliömäärä pienenee 3 824 m ² . Katualueen osuus hieman vähenee ja suojaviheralueen kasvaa. Ei oleellista vaikutusta kaavatalouteen.	0
Vaikutukset terveyteen / muutoksen suunta		
Ympäristöhäiriöt	Ei muutoksia.	0
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin / muutoksen suunta		
Sosiaalinen ympäristö	Ei muutosta.	0
Vaikutukset kulttuuriin / muutoksen suunta		
Rakennussuojelu	Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia arvoja.	0

6.5 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset



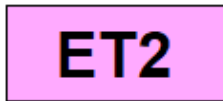
Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.



Yleisen tien alue.



Rautatiealue.



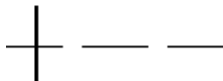
Yhdyskuntateknistä huoltoon palvelevien rakennusten ja laitteiden korttelialue.



Suojaviheralue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

1

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

173

Korttelin numero.

KAIRAKATU

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

kt20%

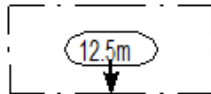
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää tuotantoon liittyviä myymätiloja, tukku-, yritysmyynti- ja toimistotiloja varten.

II

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

e=0.2

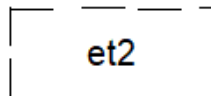
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.



Rakennusala.



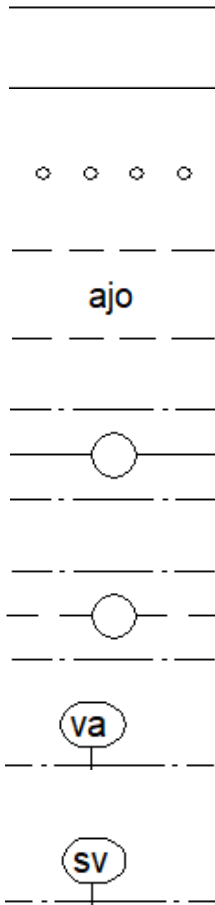
Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa määräajaksi. Aluetta on mahdollista käyttää 31.5.2042 asti.

hule5

Hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä korttelialueella. Hulevesien virtausta tulee hidastaa maanpäällisillä tai maanalaisilla hulevesien tasauslaitteilla. Kattovedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla. Rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.



Säilytettävä/ istutettava puurivi.



Katu.

Ulkoilureitti.

Ohjeellinen ajoyhteys.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Vaara-alue.

Suojavyöhyke.

YLEISMÄÄRÄYS

Koko kaava-alueella koskevat asemakaavan yleismääräykset:

Alue on maisemallisesti merkittävässä osassa saavuttaessa Raumalle. Rakennusten näkyvyys erityisesti valtatielle 8 ja radalle tulee ottaa huomioon rakennuksen suunnittelussa.

Rakennukset on tehtävä julkisivumateriaaleiltaan ja väriykseltään yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Näkyvissä julkisivun osissa pyritään edustavaan ja huoliteltuun lopputulokseen. Asiakassisäänkäynnit sijoitettava helposti löytyviksi ja ulosnäkyvät tekniset tilat ja laitteet sijoitettava mahdollisimman huomaamattomasti.

Kiinteistön ulkopuolelle näkyvät, epäsiitit varastoalueet aidataan umpinaisella tai lähes umpinaisella aidalla.

Valaistuksessa vältetään häikäisyä ja ympäristöön tarpeettomasti leviävää valoa. Valaistukseen käytetään mahdollisimman matalia valaisimia riittävän tiheästi sijoitettuina. Valaisimien tulee suunnata valo alaspäin.

Rakennuksiin asennettavat mainoslaitteet tulee sijoittaa räystäätason alapuolelle. Mainostornien korkeus saa olla enintään 20 metriä pihan korkeudesta laskettuna.

Maantienkäyttäjille suunnatun mainoksen sijoittamisesta tulee kuulla ELY-keskusta naapurina. Lausunto pyydetään ennen mainostoimenpideluvan myöntämistä Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Tontit 173-3 ja 173-4 on liitettävä kiinteistökohtaisella jätevedenpumppaamalla jätevesiverkostoon.

Tonttien 173-1, 173-2 ja 173-5 hulevedet ohjataan viivytyksen jälkeen olemassa olevaan hulevesiverkostoon. Tonttien 173-3 ja 173-4 hulevedet ohjataan viivytyksen jälkeen olemassa olevan ojaverkoston kautta suojaviheralueelle.

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon rautatien ja valtatie aiheuttama melu ja tärinä.

Rautatien suoja-alue (Ratalaki 37 §) ulottuu 30 metrin etäisyydelle radan uloimman raiteen keskilinjasta. Radan suoja-alueelle rakennettaessa on otettava huomioon suoja-aluetta koskevat toimenpiderajoitukset (Ratalaki 39 §).

6.6 Nimistö

Kaavalla ei anneta uusia nimiä.

7. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen toteuttaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

* * *

Kaavatyöhön ovat osallistuneet kaavoitusarkkitehti Minna Mäkelä, kaavoitusavustaja Mari Jaakkola ja kaavavalmistelija Jussi Helminen.

Raumalla 1.11.2022

Minna Mäkelä
kaavoitusarkkitehti

Raumalla
Rauman kaupunki / kaavoitus

Juha Eskolin
kaavoitusjohtaja

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	684 Rauma	Täyttämispvm	31.10.2022
Kaavan nimi	Kairakadun pohjoispää		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	18.02.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	01-104
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	11,7903	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	5,8488
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,9415

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	11,7903	100,0	8829	0,07	5,8488	-3864
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,7332	14,7	8666	0,50	-0,3824	-4027
V yhteensä					-0,9144	
R yhteensä						
L yhteensä	7,5149	63,7			4,8214	
E yhteensä	2,5422	21,6	163	0,01	2,3242	163
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				

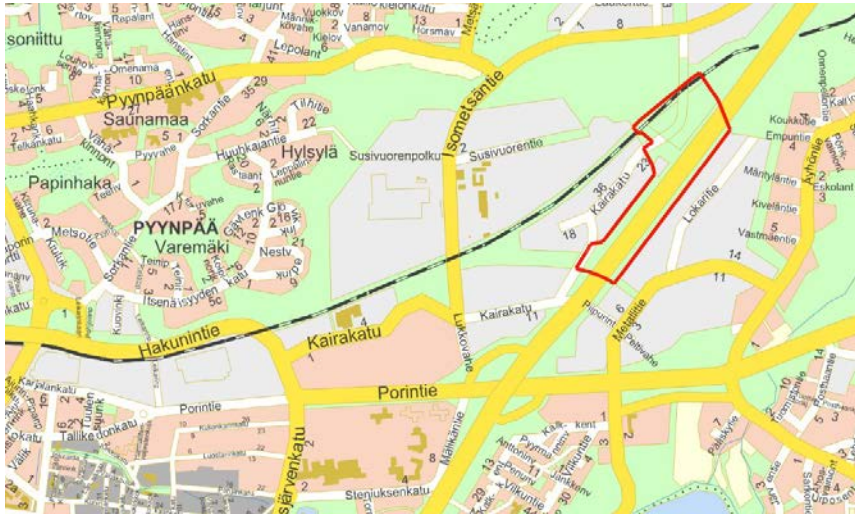
Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	11,7903	100,0	8829	0,07	5,8488	-3864
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,7332	14,7	8666	0,50	-0,3824	-4027
TKL-2					-2,1156	-12693
T	1,7332	100,0	8666	0,50	1,7332	8666
V yhteensä					-0,9144	
VP					-0,1980	
VL					-0,7164	
R yhteensä						
L yhteensä	7,5149	63,7			4,8214	
Kadut	0,3046	4,1			-0,2118	
LT	6,3492	84,5			5,9939	
LR	0,8611	11,5			-0,9607	
E yhteensä	2,5422	21,6	163	0,01	2,3242	163
ET2	0,0815	3,2	163	0,20	-0,1365	163
EV	2,4607	96,8			2,4607	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rauman kaupunki / kaavoitus

Asemakaava ja asemakaavamuutos Kairakadun pohjoispää AK 01-104

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Suunnittelualue on rajattu punaisella kartalle.

Aloite

Rauman kaupungin kiinteistö- ja mittaustoimi teki aloitteen Kairakadun pohjoispään asemakaavan muuttamisesta. Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto käsitteli aloitteen kaavoitusohjelman hyväksymisen yhteydessä 24.11.2020 (§ 104).

Suunnittelualue

koillisosassa (korjattu 23.3.2022)

Alue sijaitsee kaupungin kaakkoisosassa rakennetun Kairakadun teollisuusalueen itä- ja pohjoispuolella, rajoittuen pohjoisessa rautatiehen ja idässä valtatiehen N:o 8.

Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Alue on osoitettu maakuntakaavassa työpaikka-alueeksi (TP). Alueen luoteisreunalle on osoitettu päärata (pr) ja itäreunalle kaksiajorataiseksi parannettava päätie (vt). Suunnittelualue sijoittuu suojavyöhyke (sv1) rajalle. Vaihemaakuntakaavassa 2 alue sijoittuu tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeelle (km).

Yleiskaava

Yleiskaavassa 2030 alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P1). Alueelle on mahdollista sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoistavaraakauppaa. Alueen luoteisreunalle on osoitettu rata. Suunnittelualue on suojavyöhykkeellä (sv1). Alueen eteläosan läpi kulkee sähkölinja ja itäreunalla valtatie.

Asemakaava

Alueella on pääosin voimassa asemakaava AK 157 (vahvistettu 28.10.1988), jossa Kairakadun pohjoispää on linjattu eritasoristeyksellä (e) rautatiealueen (LR) ali. Kadun varressa on varasto- ja liikerakennusten korttelialuetta (TKL-2) ja lähivirkistysaluetta (VL). Valtatien reunassa on myös Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).

Kaavamuutosalueen eteläosassa on voimassa asemakaava AK 135 (vahvistettu 22.3.1977) ja AK 149 (vahvistettu 9.7.1985), joissa on osoitettu toteutumattoman Rautatiealueen (LR) ja Kauttakulku-, sisääntulo- ja ohitustie, tie-, vieri- suoja- ja näkemäalueen (LT) välinen eritasoristeys (rek). Kaavoissa on osoitettu myös valtatiehen ylittävä voimansiirtoalue.

Alue on asemakaavoittamaton valtatie 8 osalta.

Kaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on Kairakadun teollisuusalueen tehostaminen. Kaavassa on tarkoitus poistaa valmius radan alittavalle tunnelille Kairakadun pohjoispäässä, laatia asemakaava valtatie 8 alueelle ja samalla poistaa Valtatien 8 ja toteutumattoman ratavarauksen eritasoliittymävaraus kaava-alueen eteläosassa.

Vaikutusten arviointi

Muutosalueesta on tehty luontoselvitys, jonka tarkoituksena oli selvittää pesimälinnusto, mahdolliset liito-oravan reviirit sekä kasvillisuus. Asemakaavaprosessin aikana arvioidaan vaikutuksia mm. alueen hulevesien hallintaan. Liikenteen, erityisesti rautatien aiheuttaman melun ja tärinän vaikutus arvioidaan asemakaavan laatimisen yhteydessä.

Kaavamuutoksen vaikutuksia ympäristöön arvioidaan asemakaavan laatimisen yhteydessä tarvittavassa laajuudessa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi esittää muutoksia

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehdään, kun uutta kaavaa tai kaavamuutosta aletaan suunnitella. Sillä kerrotaan kaupunkilaisille, mitä aluetta työ koskee, miten työhön voi vaikuttaa, mikä on kaavatyön aikataulu, miksi kaava tehdään ja miten kaavan vaikutuksia selvitetään.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarpeen mukaan täydentää. Toivomukset suunnitelmaan tehtävistä muutoksista esitetään kaavoitusosastolle (yhteystiedot löytyvät tästä lehtisestä). Toivomukset on selkeintä esittää kirjallisesti mahdollisimman pian. Mitä varhaisemmassa vaiheessa esitykset tehdään, sitä helpompi ne on ottaa huomioon.

Lisätietoja:

Rauman kaupunki Kaavoitus	Kanalinranta 3 26100 Rauma	www.rauma.fi
Kaavoitusarkkitehti Minna Mäkelä	puh. 044 403 7884	kaavoitus@rauma.fi
Kaavoitusavustaja Mari Jaakkola	puh. 044 403 6101	kaavoitus@rauma.fi

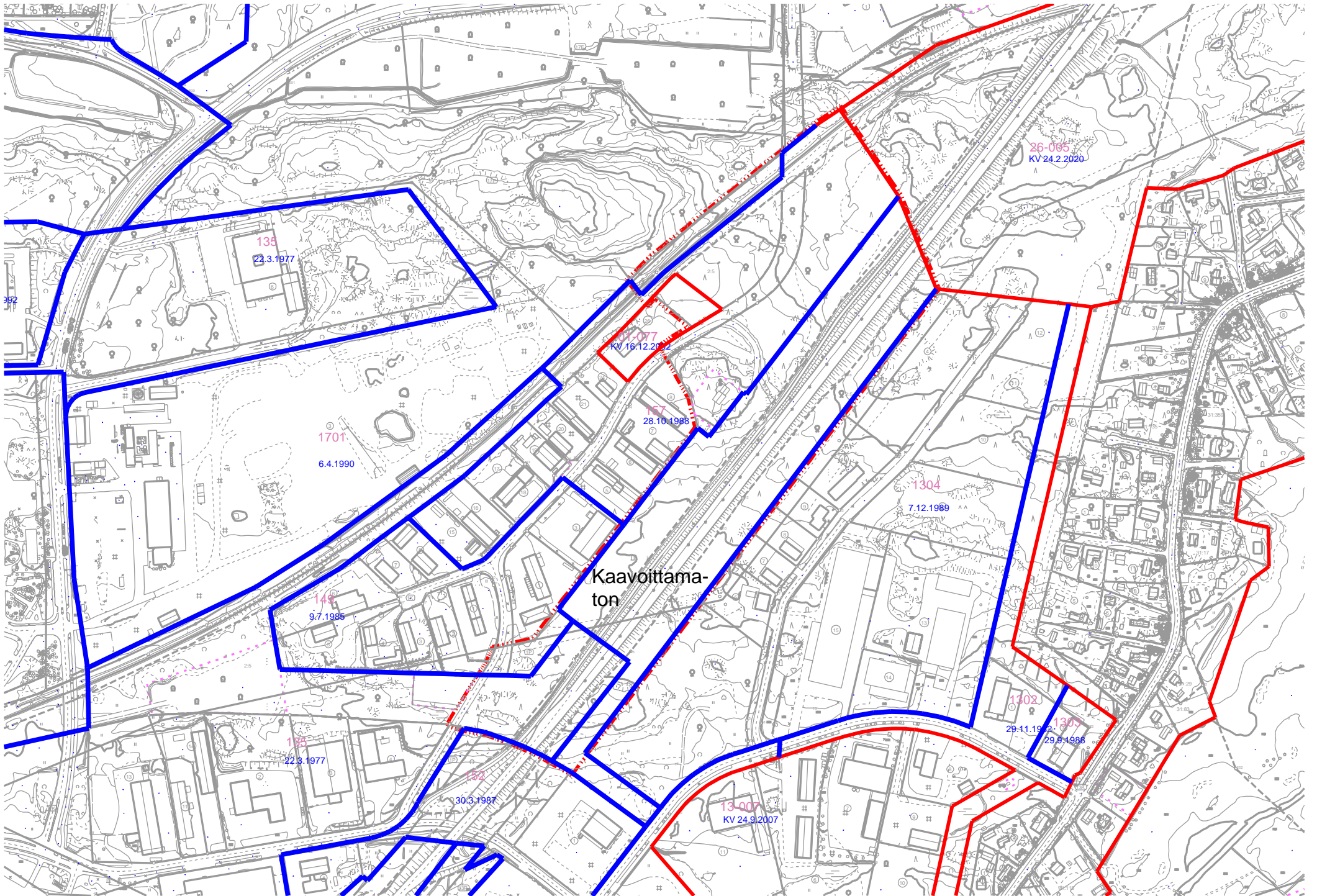
Kaavoitusjaosto

Jari Laihonen, puheenjohtaja	Tomi Suvanto, toimialajohtaja, esittelijä
Jyrki Soukainen, varapuheenjohtaja	Esko Poikela, kaupunginjohtaja
Iida Lampi, jäsen	Juha Eskolin, kaavoitusjohtaja
Jasmin Määttä, jäsen	Mervi Tammi, kaavoitusarkkitehti, sihteeri
Sari Seimelä, jäsen	

Aikataulu	Talvi 2022	Kevät 2022	Kevät/syksy 2022	Syksy 2022
Vaiheet Tiedottaminen osallisille	Aloitus	Luonnos nähtävillä 14 päivää	Ehdotus nähtävillä 30 päivää	Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa
Kaupunkilaiset ja muut kiinnostuneet	Kaavoituskatsaus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Alueen maanomistajat	Kaavoituskatsaus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaava-alueeseen rajoittuvien tonttien maanomistajat ja vuokralaiset	OAS tiedoksi	Kuulutus, kirje	Kuulutus	Kuulutus
Tekninen toimiala: toimialajohtaja, tilapalvelujohtaja, kunnallistekniikan johtaja, suunnittelupäällikkö, viheraluepäällikkö, rakennustarkastaja, ympäristönsuojelupäällikkö Kaupunkikehitysjohtaja Rauman Vesi	OAS tiedoksi ja kommentteja varten	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Satakunnan pelastuslaitos, aluepalopäällikkö	OAS tiedoksi	Kommentti	Kuulutus	Kuulutus
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Kuulutus
Tekninen valiokunta Ympäristö- ja lupalautakunta	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Kuulutus
Väylävirasto, VR	OAS tiedoksi	Lausunto		
Terveysturvallisuusviranomaisen	OAS tiedoksi	Lausunto		
Satakuntaliitto Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY	OAS tiedoksi	Lausunto	Lausunto	Tiedoksi
Rauman Energia Oy Telia Finland Oy DNA Oy	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Tiedoksi
Rauman Ikäihmisten neuvosto Rauman Nuorisovaltuusto. Rauman Vammaisneuvosto	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Lehdistö	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaupunkilaisen vaikutusmahdollisuudet	Mielipide OAS:sta Ehdotuksia kaavaa varten	Kirjallinen mielipide luonnoksesta	Kirjallinen muistutus ehdotuksesta	

Kaava-aineistoon voi tutustua nähtävilläoloaikoina kaavoituksen internetsivuilla ja palvelupiste Pyyrmanissa, Valtakatu 2. Nähtävilläoloajat kuulutetaan erikseen. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL67§).

OAS = Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Kaavoittamaton



20.05.2022

Rauman kaupunki / kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite: Lausuntopyyntö 24.03.2022

Kairakadun pohjoispään asemakaava ja asemakaavamuutos, luonnosvaihe päivätty 21.03.2022, Rauman kaupunki

Kaavahanke ja Suunnittelutilanne

Suunnittelualue sijaitsee Rauman kaupungin keskustan koillispuolella noin 2 km:n etäisyydellä keskustasta. Suunnittelualue, jonka pinta-ala on noin 12 ha, sijaitsee jo rakentuneen Kairakadun teollisuusalueen, rautatien ja valtatie 8 välissä käsittäen osin myös valtatie 8 aluetta. Teollisuusalue sijaitsee kaupungin sisääntuloväylän varrella näkyvällä paikalla.

Kaavanmuutoksen tavoitteena on kaavaselostuksen mukaan Kairakadun teollisuusalueen tehostaminen. Tarkoituksena on poistaa valmius radan alittavalle tunnelille Kairakadun pohjoispäässä, laatia asemakaava valtatie 8 alueelle ja samalla poistaa valtatie 8 ja toteutumattoman ratavarauksen eritasoliittymävaraus suunnittelualueen eteläosassa.

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

Suunnittelualue sijoittuu vaihemaakuntakaavan 2 työpaikka-alueelle (TP), jolla merkinnällä osoitetaan merkittävät ja monipuoliset työpaikka-alueet, joille voi sijoittua sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja että ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotoimintaa. Alueelle voidaan sijoittaa myös tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa. Suunnittelualue sijoittuu myös tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeelle (km), jolla merkinnällä osoitetaan kaupallisia vyöhykkeitä, joilla on tai jonne voi sijoittua tilaa vaativan erikoistavarakaupan seudullisesti merkittäviä yksiköitä tai kaupan yksiköitä, jotka eivät muutoin sovellu keskustatoimintojen alueelle. Vyöhykkeillä kehitetään kauppaa, jonka tyypillinen asiointitiheys on vähäinen.

Suunnittelualue sijoittuu myös maakuntakaavan laajalle kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk), matkailun kehittämisvyöhykkeelle (mv2) sekä vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeelle (sv1).

Suunnittelualueetta koskee oikeusvaikutteinen Rauman yleiskaava 2030 (hyväksytty 25.3.2019). Sen osalta suunnittelualueelle on osoitettu palvelujen ja hallinnon aluetta (P1), jolle alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa. Kaavamääräyksen mukaan alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

Päivittäistavarakaupan määrä ja sijoittuminen määritellään asemakaavassa. Merkittävien kaupallisten hankkeiden kaupalliset vaikutukset on tutkittava ja arvioitava tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Myös "rata" ja "valtatie/kantatie" -merkinnät sekä vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhyke (sv1) koskevat suunnittelualueetta. Yleismääräyksenä on mm: "Hulevesisuunnitelman tarve tulee arvioida jatkosuunnittelussa."

Suunnittelualueella on voimassa 28.10.1988 hyväksytty asemakaava, jossa korttelialueet on osoitettu teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueiksi (TKL-2). Valtatien 8 osalta suunnittelualue on asemakaavoittamaton.

Viranomaisneuvottelu

Kaavahankkeesta on pidetty viranomaisneuvottelu 11.5.2022. Tällöin on mm. todettu, että suunnittelualueella oleva linkkimasto uusitaan ja että se siirtyy.

Viranomaisneuvottelussa ELY-keskus on kiinnittänyt huomiota mm. ratavarauksen poiston perusteluihin, kaavan suhdetta yleiskaavaan, liikenneyhteyksiin erityisesti kävelyn ja pyöräilyn osalta sekä liikenneturvallisuusasioihin ja hulevesien käsittelyyn.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto

Yleistä

ELY-keskus esittää kaavaselostukseen tarkennettavaksi kaavan suhdetta yleiskaavaan sekä ratavarauksen poiston perusteluja, kuten viranomaisneuvottelussa jo todettiin. Esillä oli myös linkkimaston siirto, jonka osalta asiaa on syytä selvittää kaavaselostuksessa.

ELY-keskus pitää hyvänä, että kaavaluonnoksen yleismääräyksissä on kiinnitetty erityistä huomiota alueen rakennustapaan ottaen huomioon suunnittelualueen sijainnin näkyvällä paikalla. ELY-keskus esittää, että huomiota kiinnitetään myös valtatie varren suojaviheralueen riittävään leveyteen.

ELY-keskus näkee tärkeänä myös sen, että hulevesien käsittely on otettu huomioon sekä kaavamääräyksellä että kaavaselostuksessa. Myös liikennemelu ja tärinä on syytä ottaa suunnittelussa huomioon, vaikka kaavaan ei olekaan suunnitteilla melulle erityisen herkkiä toimintoja.

Liikenne

Asemakaavan alueesta osa on valtatie 8. Asemakaavaluonnoksessa valtatiealue on osoitettu merkinnällä LT. ELY-keskus on aloittanut loppuvuodesta 2021 yleissuunnitelman laadinnan ja ympäristövaikutusten arviointimenettelyn (YVA) valtatiellä 8 välillä Rauma - Eurajoki. Suunnitteluhankkeen tavoitteena on mahdollistaa valtatieosuuden nelikaistaisuus välillä Rauma - Eurajoki.

Kaavaluonnoksessa on huomioitu valtatiealueen parantamishankkeen tilantarve asianmukaisesti.

ELY-keskus toteaa, että maantien käyttäjille suunnatun mainoksen sijoittamisesta tulee ELY-keskusta kuulla naapurina. Lausuntoa pyydetään ennen mainostoimenpideluvan myöntämistä Pirkanmaan ELY-keskukselta. ELY-keskus arvioi mainoksen sijoituspaikkaa sekä mainoksen ulkoasua liikenneturvallisuuden näkökulmasta ja lausuu asiasta naapurina maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Luonnonsuojelu

ELY-keskus toteaa, että kaavaa varten on laadittu luontoselvitys vuonna 2021. ELY-keskuksella ei ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa luonnonsuojelun osalta.

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

Yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Päivi Valkama

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

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

Tämä asiakirja VARELY/1961/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/1961/2022 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Rauhala Risto 20.05.2022 15:24

Esittelijä Valkama Päivi 20.05.2022 15:24

Rauman kaupungin kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

viite: Lausuntopyyntöne 24.3.2022

RAUMAN KAUPUNGIN KAIRAKADUN POHJOISPÄÄN ASEMAKAAVAMUUTOS

Satakuntaliitto kiittää Rauman kaupunkia lausuntopyynnöstä ja toteaa, että Kairakadun pohjoispään asemakaavan muutoksen (AK 01-104) suunnittelualueella on voimassa Rauman kaupunginvaltuuston 25.3.2019 hyväksymä oikeusvaikutteinen Rauman yleiskaava 2030. Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella muutoin kuin 1 momentissa tarkoitettujen kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain 42§:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Kaavahankkeesta 11.5.2022 pidetyn viranomaisneuvottelun ja valmisteluvaiheen aineiston perusteella Satakuntaliitto katsoo, ettei sillä ole tarvetta antaa Satakunnan maakuntakaavan, Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1 eikä Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 nojalla lausuntoa asemakaavan muutoksesta. Mikäli asemakaavan ratkaisu jatkossa säilyy luonnosvaiheen kaltaisena, Satakuntaliitolla ole tarvetta myöskään ehdotusvaiheen lausuntoon eikä viranomaisneuvotteluun.

Vastauksen lausuntopyyntöön on laatinut maakunta-arkkitehti Daniel Nagy, daniel.nagy@satakunta.fi, p. 044 711 4348.

SATAKUNTALIITTO

Tiedoksi: Varsinais-Suomen ELY-keskus

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



Rauman kaupunki

Kaavoitus

kaavoitus@rauma.fi

Viite: lausuntopyyntö 24.3.2022 (RAUM/1597/10.02.03/2021)

Lausunto Kairakadun pohjoispään asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksesta (AK 01-104)

Väylävirasto on tutustunut asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnokseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee noin 1,5 kilometrin etäisyydellä Rauman keskustasta kaakkoon. Alue sijoittuu Kairakadun teollisuusalueen itä- ja pohjoispuolelle, rajoittuen pohjoisessa Kokemäki – Rauma -rataosaan ja idässä valtatiehen 8. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on Kairakadun teollisuusalueen tehostaminen. Kaavalla on tarkoitus poistaa varaus radan alittavalle tunnelille Kairakadun pohjoispäässä, laatia asemakaava valtatiehen 8 alueelle ja samalla poistaa valtatiehen 8 sekä toteutumattoman ratavarauksen eritasoliittymävaraus kaava-alueen eteläosassa.

Väylävirastolla ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Väylävirastossa asian on ratkaissut osastonjohtaja Jaakko Knuutila ja esitellyt asiantuntija, maankäyttö Ville Vuokko.

Jakelu Rauman kaupunki

Tiedoksi Veli-Matti Hirvonen
Heikki Virtanen
Ville Kandell, Ramboll CM Oy
Eero Virtanen
Terhi Haapaniemi
Mikael Takala
Taiju Virtanen
Varsinais-Suomen ELY-keskus, L-vastuualue

Lausunto

2 (2)

VÄYLÄ/1849/03.01.02/2022

22.4.2022

Varsinais-Suomen ELY-keskus, Y-vastuualue



ASIAKIRJA / HANDLING / DOCUMENT

Tämä asiakirja on allekirjoitettu Väyläviraston sähköisen allekirjoituksen palvelussa. Voit varmistaa Adobe Acrobatilla sähköisen allekirjoituksen eheyden.

Denna handling är undertecknad i Trafikledsverkets tjänst för elektroniska underskrifter. Du kan verifiera den elektroniska underskriften med Adobe Acrobat.

This document has been signed at Finnish Transport Infrastructure Agency's service for electronic signatures.

You can verify the authenticity of the signature by using Adobe Acrobat.

ALLEKIRJOITUKSET / UNDERSKRIFTER / SIGNATURES

Allekirjoittaja	Ville Vuokko
Allekirjoitusaika	22.04.2022 13:45
Allekirjoittaja	Jaakko Knuutila
Allekirjoitusaika	22.04.2022 13:45

ASIAKIRJAT

Asiakirja Rauma, Kairakadun pohjoispään ak muutosluonnos.pdf

Jaakkola Mari

Lähettäjä: Rauman kaupungin kirjaamo
Lähetetty: torstai 21. huhtikuuta 2022 13:15
Vastaanottaja: Kirjaamo Tevi; Kaavoitus
Aihe: VL: Lausuntopyyntö Kairakadun pohjoispään asemakaavan ja asemakaavamuutoksen (AK: 01-104) luonnosvaiheesta

Hei

Välitän kaupungin kirjaamoon tulleen sähköpostin.

Ystävällisin terveisin

Kristiina Kupiainen
Hallintosihteeri
puh. 040 172 9529
kirjaamo@rauma.fi

RAUMAN KAUPUNKI /Kirjaamo
Tieto- ja asianhallintapalvelut
Kanalinranta 3, 26100 RAUMA

-----Alkuperäinen viesti-----

Lähettäjä: Perkkiö Miska (Tukes) <miska.perkkio@tukes.fi>
Lähetetty: 21. huhtikuuta 2022 11:08
Vastaanottaja: Rauman kaupungin kirjaamo <Kirjaamo@rauma.fi>
Aihe: RE: Lausuntopyyntö Kairakadun pohjoispään asemakaavan ja asemakaavamuutoksen (AK: 01-104) luonnosvaiheesta

Hei,

Tukesilla ei ole asemakaavan muutosluonnoksesta lausuttavaa.

Terveisin,

Miska Perkkiö
ylitarkastaja, Teolliset prosessit | Senior Officer, Industrial Processes Unit

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) Finnish Safety and Chemicals Agency Yliopistonkatu 38, 33100 Tampere
Puh. 029 505 2090 miska.perkkio(at)tukes.fi

-----Alkuperäinen viesti-----

Lähettäjä: kirjaamo@rauma.fi <kirjaamo@rauma.fi>
Lähetetty: torstai 24. maaliskuuta 2022 11.29
Vastaanottaja: Tukes kirjaamo <kirjaamo@tukes.fi>

Aihe: Lausuntopyyntö Kairakadun pohjoispään asemakaavan ja asemakaavamuutoksen (AK: 01-104) luonnosvaiheesta

Asia: Asemakaavamuutos 01-104 Kairakatu pohjoispää
Asianumero: RAUM/1597/10.02.03/2021

Rauman kaupungin kaavoitus pyytää lausuntoanne Kairakadun pohjoispään asemakaavan ja asemakaavamuutoksen (AK: 01-104) luonnosvaiheesta. Pyydämme lausuntoja saapuvaksi 23.5.2022 mennessä joko asianhallintajärjestelmän kautta tai sähköpostiosoitteeseen kaavoitus@rauma.fi.

Asemakaavan aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa:

<https://eur03.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.rauma.fi%2F01-104-kairakatu-pohjoispaa%2F&data=04%7C01%7Cmiska.perkkio%40tukes.fi%7C0f4b25e2da7f4520f42908da0e4c92db%7C7c14dfa4c0fc47259f0476a443deb095%7C0%7C0%7C637838019279010253%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6Iik1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000&data=W4T1kkUuuH1gmFzWl1lGefmfInTOBNRG0QT5m1KFB4%3D&reserved=0>

Mikäli katsotte, että teillä ei ole lausuttavaa kaavasta, pyydämme ilmoittamaan siitä sähköpostitse.

Ystävällisin terveisin,
Rauman kaupungin kaavoitus

Jakelu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan.

Tämä viesti on lähetetty Rauman kaupungin dokumenttienhallintajärjestelmästä. Tähän viestiin ei voi vastata.

RAUM/633/00.04.00/2022

36 § Lausunto Kairakadun pohjoispään asemakaava- ja asemakaavamuuotosluonnoksesta AK 01-104

Ympäristö- ja lupalautakunta 36 § 3.5.2022

Asian esittelyYmpäristönsuojelupäällikkö Juha Hyvärinen 22.4.2022:

Kiinteistö- ja mittausstoimen aloitteesta tehtävän kaavamuutoksen tavoitteena on Kairakadun teollisuusalueen maankäytön tehostaminen. Kaavassa on tarkoitus poistaa valmius radan alittavalle tunnelille Kairakadun pohjoispäässä, laatia asemakaava valtatie 8 alueelle ja samalla poistaa Valtatie 8 ja toteutumattoman ratavarauksen eritasoliittymävaraus kaava-alueen eteläosassa. Kairakadun pohjoispään alueelle muodostuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Kaavoitus pyytää ympäristö- ja lupalautakunnan lausuntoa Kairakadun pohjoispään asemakaavan ja asemakaavamuutoksen (AK 01-104) luonnosvaiheesta 23.5.2022 mennessä. Asemakaavan aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: www.rauma.fi/01-104-kairakatu-pohjoispaa/

Ympäristönsuojeluviranomaisen osalta kaavaluonnoksesta ei ole huomautettavaa. Tunnelivaraus ei ole taloudellisesti kovinkaan toteutuskelpoinen ja varauksen poistaminen mahdollistaa maankäytön tehostamisen. Kaavaluonnos ei rajoita mitään parhaillaan tarkasteltavina olevista VT 8:n parantamisvaihtoehdoista.

EhdotusRakennustarkastaja Timo Heinilä 20.4.2022:

Rakennusvalvontaviranomaisen osalta asemakaavaluonnoksesta ei ole huomautettavaa.

PäätösehdotusYmpäristönsuojelupäällikkö Juha Hyvärinen 22.4.2022:

Ympäristö- ja lupalautakunta toteaa lausuntonaan, ettei Kairakadun pohjoispään asemakaavaluonnoksesta ole huomautettavaa.

Päätös

Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi**Oikaisuvaatimusohje**

SÄHKÖISESTI ALLEKIRJOITETTU

Ahto Tomi, Lupasihteerii 9.5.2022

105 § Kaavalausunto: Asemakaavamuutos Kairakatu pohjoispää 1-104

Tekninen valiokunta 105 § 25.5.2022

Asian esittelySuunnittelupäällikkö Pajuoja Riikka 17.5.2022:

Kaavoitus on pyytänyt teknisen valiokunnan lausuntoa asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheesta. Asemakaavan aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: <https://www.rauma.fi/01-104-kairakatu-pohjoispaa/>

Kaavamuutoksen tavoitteena on Kairakadun teollisuusalueen tehostaminen. Kaavassa on tarkoituss poistaa valmius radan alittavalle tunnelille Kairakadun pohjoispäässä ja muodostaa tämän tilalle korttelialue. Tarkoituksena on myös laatia asemakaava valtatie 8 alueelle ja samalla poistaa Valtatien 8 ja toteutumattoman ratavarauksen eritasoliittymävarausta kaava-alueen eteläosassa.

Aluepalvelut

Aluepalvelut on ollut mukana asemakaavatyössä. Aluepalveluilla ei ole asemakaavaehdotukseen huomautettavaa.

Maankäyttöinsinööri Asikainen Ari-Pekka 17.5.2022:**Kiinteistö ja mittaustoimi**

Kiinteistö- ja mittaustoimi teki aloitteen Kairakadun pohjoispään asemakaavan muuttamisesta. Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto käsitteli aloitteen kaavoitusohjelman hyväksymisen yhteydessä 24.11.2020 § 104. Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksen 2021 yhteydessä. Kuulutus kaavoituskatsauksesta julkaistiin 18.2.2021.

Kairakadun alueelle on ajoittain kohdistunut kysyntää, joten tähänastinen hyödyntämätön alue lisää osaltaan yritystonttitarjontaa. Tällä hetkellä Kairakadun alue on käytännössä rakentunut ja vapaita tontteja ei ole luovutettavaksi.

Uusia tontteja on kaavaluonnoksen sisältävän sitovan tonttijaon mukaan syntyneessä 6 kappaletta, joista 5 kappaletta sijoittuu noin 1,78 ha:n suuruiselle teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (kaavamerkintä T). Lisäksi alueella on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (kaavamerkintä ET).

Kiinteistö- ja mittaustoimi on ollut mukana asemakaavatyössä, asemakaavaehdotukseen ei ole huomautettavaa.

EhdotusSuunnittelupäällikkö Pajuoja Riikka 17.5.2022:

Tekninen valiokunta päättää saattaa kaavoittajan tietoon yllä mainitut asiat. Teknisellä valiokunnalla ei ole kaavaehdotukseen huomautettavaa.

PäätösehdotusToimialajohtaja Suvanto Tomi 17.5.2022:

Tekninen valiokunta päättää hyväksyä suunnittelupäällikön tekemän ehdotuksen.

KokouskäsitteilyToimialajohtajan poissa ollessa: Teknisen valiokunnan puheenjohtaja Lehti Rainer 25.5.2022:

Tekninen valiokunta päättää hyväksyä toimialajohtajan tekemän päätösehdotuksen.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietojen antaja

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

suunnittelupäällikkö Pajuoja Riikka
puh. 044 567 9243, riikka.pajuoja@rauma.fi

Tiedoksi

SÄHKÖISESTI ALLEKIRJOITETTU

Anttila Hele, Hallintosihteeri 31.5.2022

Oikaisuvaatimusohje I Muutoksenhakukielto

Valmistelua tai täytäntöönpanoa koskeviin päätöksiin ei saa tehdä oikaisuvaatimuista eikä kunnallisvalitusta (Kuntalaki 136 §).

Jaakkola Mari

Lähetetty: Aro Jonna
Lähetetty: perjantai 8. huhtikuuta 2022 10:17
Vastaanottaja: Kaavoitus
Kopio: Aikko Sari
Aihe: Lausuntopyyntö Kairakadun pohjoispään asemakaavan ja asemakaavamuutoksen (AK: 01-104) luonnosvaiheesta (Dnro RAUM/1597/10.02.03/2021)

Hei!

Rauman kaupungin terveydensuojeluviranomaisella ei ole lausuttavaa Kairakadun pohjoispään asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta.

Terveisin
Jonna Aro

Jonna Aro
Terveystarkastaja
puh. 044 707 2943
jonna.aro@rauma.fi

RAUMAN KAUPUNKI
Ympäristöterveydenhuolto
Lensunkatu 9, 26100 RAUMA



Jaakkola Mari

Lähettäjä: Jali Syyrakki <jali.syyrakki@raumanenergia.fi>
Lähetetty: keskiviikko 11. toukokuuta 2022 7:57
Vastaanottaja: Kaavoitus
Aihe: VS: Lausuntopyyntö Kairakadun pohjoispään asemakaavan ja asemakaavamuutoksen (AK: 01-104) luonnosvaiheesta

Hei,

Rauman Energialla / Rauman Energia Sähköverkolla ei lausuttavaa Kairakadun pohjoispään asemakaavan ja asemakaavamuutoksen (AK: 01-104) luonnosvaiheesta.

Terveisin,

Jali Syyrakki
suunnittelupäällikkö, sähköverkon yleissuunnittelu Rauman Energia Sähköverkko Oy Kairakatu 4
26100 Rauma
puh. (02) 8377 8773
jali.syyrakki@raumanenergia.fi
www.raumanenergia.fi

-----Alkuperäinen viesti-----

Lähettäjä: kirjaamo@rauma.fi <kirjaamo@rauma.fi>
Lähetetty: torstai 24. maaliskuuta 2022 11.29
Vastaanottaja: REO Suunnittelu <suunnittelu@raumanenergia.fi>
Aihe: Lausuntopyyntö Kairakadun pohjoispään asemakaavan ja asemakaavamuutoksen (AK: 01-104) luonnosvaiheesta

Asia: Asemakaavamuutos 01-104 Kairakatu pohjoispää
Asianumero: RAUM/1597/10.02.03/2021

Rauman kaupungin kaavoitus pyytää lausuntoanne Kairakadun pohjoispään asemakaavan ja asemakaavamuutoksen (AK: 01-104) luonnosvaiheesta. Pyydämme lausuntoja saapuvaksi 23.5.2022 mennessä joko asianhallintajärjestelmän kautta tai sähköpostiosoitteeseen kaavoitus@rauma.fi. Asemakaavan aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: www.rauma.fi/01-104-kairakatu-pohjoispaa/

Mikäli katsotte, että teillä ei ole lausuttavaa kaavasta, pyydämme ilmoittamaan siitä sähköpostitse.

Ystävällisin terveisin,
Rauman kaupungin kaavoitus

Jakelu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan.
Tämä viesti on lähetetty Rauman kaupungin dokumenttienhallintajärjestelmästä. Tähän viestiin ei voi vastata.

Lähetetty: Pekka Niemi <Pekka.Niemi@rejlars.fi>
Lähetetty: keskiviikko 20. huhtikuuta 2022 12:52
Vastaanottaja: Kaavoitus; Mäkelä Minna (Tekto)
Kopio: Suomalainen, Petri; Korkeakangas, Joni; Timo Linjala
Aihe: Rauma, Kaavoitus ja maankäyttö, Kairakadun pohjoispään asemakaavan muutos, AK 01-104. Muistutus Telia Towers Finland Oy:ltä
Liitteet: Kalliomäki_TTF_ES_31122021.pdf; Kalliomäki_sijaintikartta_Vuokra-alue.pdf

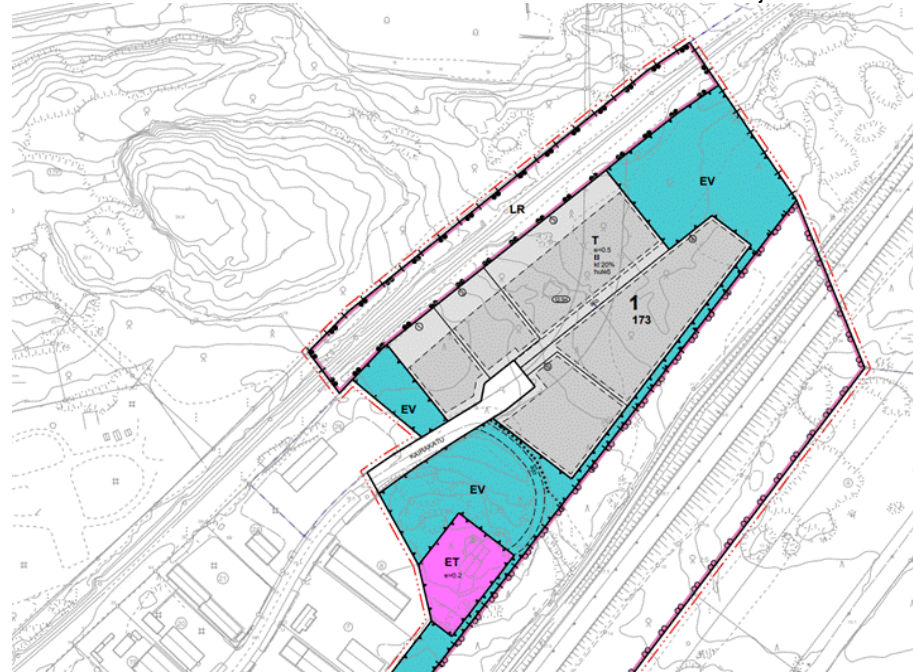
Hei,

Asia: Rauman kaupunki, Asemakaavamuutos Kairakadun pohjoispää AK 01-104. Diaarinro RAUM/1597/2021.

Muistutus edellä mainittuun asiaan: Telia Towers Finland Oy:n matkaviestintukiasema sijaitsee osoitteessa Kairakatu 25, 26100 Rauma (vanha harustettu masto, h= 72m ja laittilarakennus). **Paikalle on suunnitteilla uusi harustettu masto h= 72m.** Vanha masto puretaan, kun uusi masto on otettu käyttöön. **Telia Towers Finland Oy pyytää Rauman kaupunkia huomioimaan suunnitelmissaan tukiaseman, kulkureitin tukiasemalle sekä tukiasemalle tulevat kaapelit.** Eli myös sen, että tuo uusi masto on suunnitteilla tuohon laittilan viereen.

Tukiaseman tunnisteenä on: Nimi: **Kalliomäki** ID: **0268403234**

Kaavaluonnoksessa oleva ET-alue vaikuttaisi olevan sama kuin ennenkin ja nämä uuden maston suunnitelmat pätevät myös siihen.



Tukiasema sijaitsee kiinteistöllä: 684-402-2-5. Tukiasema-alue on vuokrattu Rauman kaupungilta.

Liitteenä on suunnitelmaesitys liittyen suunniteltuun maston vaihtoon. Esityksestä näkee nykyisen maston sijainnin, sekä uuden suunnitteilla olevan maston sijainnin.

Tilannetta havainnollistamaan vielä esityksestä otettu kuva. Uusi masto on suunnitteilla lähelle vanhaa mastoa, ET alueen sisälle. Huoltotiehen pitäisi tehdä pieni kurvi, koska uuden maston harukset ovat eri paikassa kuin vanhan.

Asemakaava ja asemakaavamuutos Kairakadun pohjoispää (AK 01–104)

Luonnosvaiheen mielipiteet ja lausunnot

Asemakaava ja asemakaavamuutoksen luonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) olivat nähtävillä Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa sekä internetissä 24.3. – 28.4.2022 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta eikä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu yhtään mielipidettä.

Viranomaislausunnot saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Ympäristö- ja lupalautakunnalta, Tekniseltä valiokunnalta, sekä Väylävirastolta (VR). Satakuntaliitto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) sekä Terveysvalvonta ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa asemakaava ja asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta.

Telia Finland Oy / Telia Towers Finland Oy (Rejlers) antoi lausunnon kaavahankkeesta. DNA Oyj ja Rauman Energia / Rauman energia sähköverkko ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta.

Satakunnan pelastuslaitokselta ei tullut kommenttia.

Lausuntotiivistelmät ja kaavoittajan vastineet lausuntoihin

Varsinais-Suomen ELY-keskus

ELY-keskus esittää kaavaselostukseen tarkennettavaksi kaavan suhdetta yleiskaavaan, ratavarauksen poiston sekä linkkimaston siirtoa koskevia perusteluja. ELY-keskus pitää hyvänä, että kaavaluonnoksen yleismääräyksissä on kiinnitetty erityistä huomiota alueen rakennustapaan ottaen huomioon suunnittelualueen sijainnin näkyvällä paikalla. ELY-keskus esittää, että huomiota kiinnitetään myös valtatievarren suojaviheralueen riittävään leveyteen.

ELY-keskus näkee tärkeänä myös sen, että hulevesien käsittely on otettu huomioon sekä kaavamääräyksellä että kaavaselostuksessa. Myös liikennemelu ja tärinä on syytä ottaa suunnittelussa huomioon, vaikka kaavaan ei olekaan suunnitteilla melulle erityisen herkkiä toimintoja.

Kaavaluonnoksessa on huomioitu valtatievarren parantamishankkeen tilantarve asianmukaisesti.

ELY-keskus toteaa, että maantien käyttäjille suunnatun mainoksen sijoittamisesta tulee ELY-keskustakuulla naapurina. Lausuntoa pyydetään ennen mainostoimenpideluvan myöntämistä Pirkanmaan ELY-keskukselta. ELY-keskus arvioi mainoksen sijoituspaikkaa sekä mainoksen ulkoasua liikenneturvallisuuden näkökulmasta ja lausuu asiasta naapurina maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Luonnonsuojelun osalta ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Kaavoituksen vastine

Kaavaselostukseen on syytä lisätä tarkennus kaavamuutoksen suhteesta yleiskaavaan, perustelut poistuvasta ratavarauksesta sekä linkkimaston siirtoa koskevia perusteluja.

EV-alue korttelialueen ja tiealueen välissä on luonnoksessa noin 5 m leveä ja tähän on suunniteltu myös uusittava ojalinjaus hulevesille. Riittävän leveän suojaviheralueen takaamiseksi valtatievarren, kyseinen EV-suikale tulee osoittaa ehdotuksessa 8 m leveäksi. Tämän lisäksi EV-alueelle tulee lisätä istutettava puurivi valtatievarren suuntaan. Istutettavat puut estävät teollisuusalueen näkymistä valtatielle.

Yleismääräyksiin on syytä lisätä määräys maantienkäyttäjille suunnatusta mainonnasta ja määräys huomioida suunnittelussa melun lisäksi myös tärinä, koska ollaan radan ja valtatievarren välissä.

Ympäristö- ja lupalautakunta

Ympäristönsuojeluviranomainen

Tunnelivaraus ei ole taloudellisesti kovinkaan toteutuskelpoinen ja varauksen poistaminen mahdollistaa maankäytön tehostamisen. Kaavaluonnos ei rajoita mitään parhaillaan tarkasteltavina olevista VT 8:n parantamisvaihtoehdoista.

Ympäristö- ja lupalautakunta toteaa lausuntonaan, ettei Kairakadun pohjoispään asemakaavaluonnoksesta ole huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine

Ei kommentoitavaa lausuntoon.

Tekninen valiokunta

Kiinteistö- ja mittaus-toimi

Kiinteistö- ja mittaus-toimi teki aloitteen Kairakadun pohjoispään asemakaavan muuttamisesta. Kairakadun alueelle on ajoittain kohdistunut kysyntää, mutta tällä hetkellä Kairakadun alue on käytännössä rakentunut. Alueen hyödyntäminen lisää osaltaan yritystonttitarjontaa. Kiinteistö- ja mittaus-toimi on ollut mukana asemakaavatyössä, eikä sillä ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa.

Aluepalvelut

Asemakaavan muutostyötä on valmisteltu yhteistyössä kaavoitusosaston kanssa, eikä Aluepalveluilla ole asemakaavaluonnoksesta huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine

Kaavatyötä jatketaan yhteistyössä kiinteistö- ja mittaus-toimen sekä aluepalveluiden kanssa.

Väylävirasto

Väylävirasto on tutustunut asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnokseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta. Väylävirastolla ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Kaavoituksen vastine

Ei kommentoitavaa lausuntoon.

Telia Towers Finland Oy

Telia Towers Finland Oy antoi muistutuksen matkaviestintukiaseman sijainnista osoitteessa Kairakatu 25, 26100 Rauma (vanha harustettu masto, h= 72m ja laitetarakenus). Paikalle on suunnitella uusi harustettu masto h= 72m. Vanha masto puretaan, kun uusi masto on otettu käyttöön. Telia Towers Finland Oy pyytää Rauman kaupunkia huomioimaan suunnitelmissaan tukiaseman, kulkureitin tukiasemalle sekä tukiasemalle tulevat kaapelit. Eli myös sen, että tuo uusi masto on suunnitella tuohon laitetilän viereen.

Kaavoituksen vastine

Kaavaluonnoksessa on huomioitu ensisijaisesti valtatieparantamishankkeen tilantarve. Telia Towers Oy on tehnyt esityksen (5.9.2022) Rauman kaupungille tulevan maston uudesta sijainnista kaavamuutosalueelta. Uusi sijainti, kulkureitti sekä tukiasemalle tulevat kaapelit tulee huomioida kaavaehdotuksessa. Kaavoitus on pyytänyt tiedot alueella kulkevista kaapeleista, voidakseen esittää ne asemakaavamuutoksessa.

Asemakaava ja asemakaavamuutos AK01-104, Kairakadun pohjoispää Viranomaisneuvottelu

Aika: 11.5.2022 klo 10

Paikka: Teams-palaveri

Läsnä:	Päivi Valkama, pj	ELY-keskus
	Marja Vieno	”
	Annakaarina Lamminpää	”
	Daniel Nagy	Satakuntaliitto
	Esa Perttula	”
	Ville Vuokko	Väylä
	Juha Eskolin	Rauman kaupunki
	Minna Mäkelä	”
	Outi Virola, siht.	”

Asiat:

1. Kokouksen avaus

Puheenjohtajaksi valittiin Päivi Valkama ja sihteeriksi Outi Virola

2. Asemakaavaluonnos

- asemakaavaluonnoksen esittely
- linkkimasto uusitaan ja se siirtyy

3. Viranomaisten kommentit ja kannanotot

Viranomaisilla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Radan ja valtatieen kehittämismahdollisuudet (4-kaistaistus), luontoarvot sekä viherkäytävät ja hulevesien käsittely on huomioitu hyvin asemakaavaluonnoksessa.

Muuta huomioitavaa:

- ELY haluaa olla mukana, kun linkkimastolle esitetään uutta sijaintia
- Selostukseen olisi hyvä lisätä perusteluja poistettavasta ratavarauksesta, yleiskaavallista tarkastelua käyttötarkoituksesta ja liikenneyhteyksistä, sekä kävelyn ja pyöräilyn yhteyksistä ja liikenneturvallisuudesta.
- ELY:n esittämät kommentit olivat alustavia ja että varsinainen kannanotto tulee luonnoksesta annettavan lausunnon myötä

Seuraavat vaiheet:

- lausunnot luonnoksesta on pyydetty 23.5.2022 mennessä
- ehdotusvaiheessa pyydetään lausunnot ja ratkaistaan, onko tarvetta viranomaisneuvottelulle.

4. Keskustelua

- Sovittiin, että pidetään Rauman kaavahankkeista työpalaveri/viranomaisneuvottelu kesäkuun puolivälissä.

5. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen kello 10:52



HAVAINNEKUVA

1.11.2022

**ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS
KAIRAKADUN POHJOISPÄÄ
AK 01-104**

MK: 1:2000