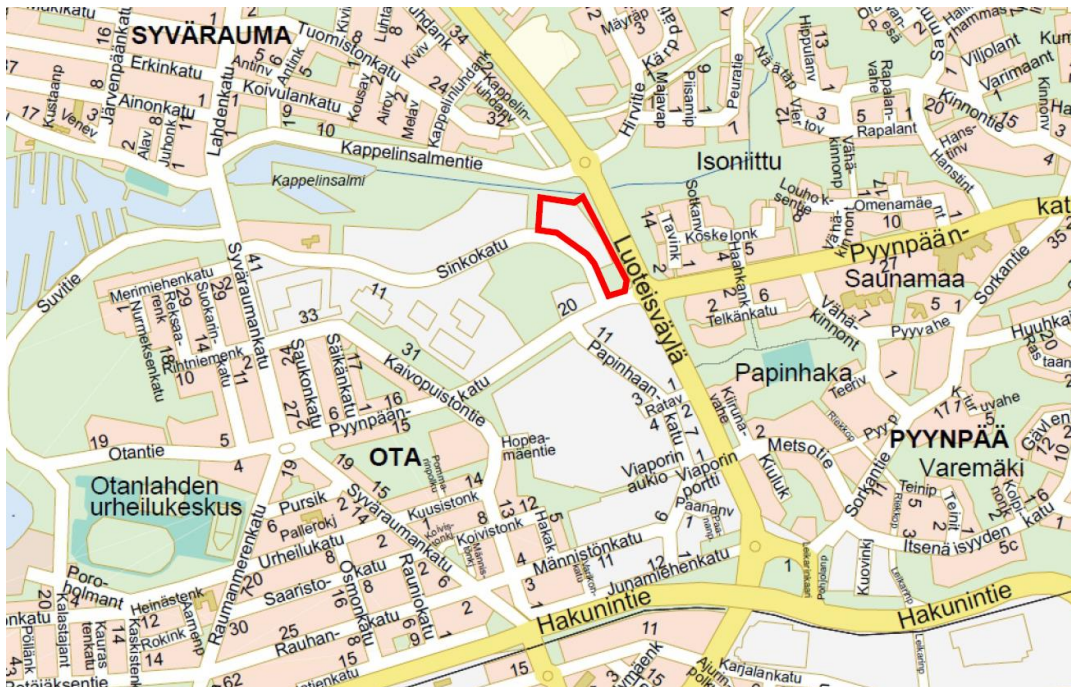


Asemakaavan muutos Sinkokatu 26**AK 03–094**

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 16.3.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.
Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittäistavarakaupan sijoittaminen kortteliin 384, Pyynpäänkadun ja Sinkokadun liittymän yhteyteen.



Kaava-alue on rajattu punaisella viivalla kartalle.

Asemakaavan muutos koskee:
Rauman kaupungin 3. kaupunginosan
kortteliä 384 sekä puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
Rauman kaupungin 3. kaupunginosan
kortteli 384 sekä puisto- ja suojaviheraluetta.

Sitova tonttijako: 684–3–384–4

Kaavan laatija:

Rauman kaupunki Tekninen toimiala / Kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Outi Virola

Kanalinranta 3

26100 Rauma

Puh. 044 793 3672

Vireilletulo: kuulutus 3.12.2020

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto

Sisällysluettelo:

1	Lähtökohdat.....	5
1.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
1.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
1.1.2	Luonnonympäristö	5
1.1.3	Rakennettu ympäristö.....	6
1.1.4	Kaupallinen selvitys	7
1.1.5	Melu	9
1.1.6	Pilaantuneet maa-alueet.....	10
1.1.7	Maanomistus	10
1.1.8	Pohjakartta	10
1.2	Suunnittelutilanne	11
1.2.1	Maakuntakaava	11
1.2.2	Yleiskaavat	15
1.2.3	Asemakaava.....	16
1.2.4	Rakennusjärjestys	18
1.2.5	Pohjakartta	18
2.	Asemakaavan muutoksen tavoitteet.....	19
2.1	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	19
2.2	Tavoitteiden suhde ylemmän asteen kaavoihin	19
3.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	21
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	21
3.2	Suunnittelun vaiheet	21
3.2.1	Aloitus	21
3.2.2	Asemakaavaluonnos	21
3.2.3	Asemakaavaehdotus	22
3.2.4	Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	22
4	Asemakaavan kuvaus.....	24
4.1	Kaavan rakenne	24
4.2	Korttelialueet ja mitoitus.....	24
4.3	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	25
5	Nimistö.....	28
6	Kaavan vaikutukset.....	29
6.1	Liikenteelliset vaikutukset	30
6.2	Kaupalliset vaikutukset	31
6.3	Ilmastovaikutukset	32
6.4	Yhteenvetotaulukko vaikutuksista.....	32
7	Asemakaavan toteutus	34
7.1	Asemakaavan toteutus	34

Liiteasiakirjat:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Tilastolomake
3. Luonnosvaiheen lausunnot, yhteenveto ja vastineet
4. Ehdotusvaiheen lausunto, yhteenveto ja vastine
5. Havainnekuva
6. Poistuva asemakaava
7. Asemakaavakartta

Selvitykset ja muu kaavamuutokseen liittyvä materiaali:

1. Rauman Sinkokadun ja Poroholman alueen liito-oravaselvitys 2019. Ahlman, S., Ahlman Group Oy
2. Rauman Sinkokadun ja Poroholman alueen luontoselvitys 2020. Ahlman, S., Ahlman Group Oy
3. Rauman kaupan selvityksen päivitys ja kaupan alueiden vaikutusten arviointi 2019. WSP Finland Oy

Tiivistelmä

Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Luoteisväylän ja Sinkokadun välisellä alueella, Papinhaan alueen pohjoispuolella.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa päivittäistavarakaupan rakentaminen alueelle.

Kaavaprosessin vaiheet

Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on tehnyt päätöksen asemakaavamuutokseen ryhtymisestä 21.4.2020 (KVJ 37§).

Vireilletulo kuulutettiin 3.12.2020 osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnoksen yhteydessä.

Sinkokatu 26 asemakaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin 24.9.2020 ja se lähetettiin alueen maanomistajille ja naapureille sekä eri viranomaisille.

Asemakaavan muutosluonnos (AK 03–094) sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 3.12.2020 -14.1.2021. Asemakaavamuutoksesta saatiin yksi mielipide 24.3.2021.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyt lausunnot ja kommentit.

Asemakaavan muutosehdotus (AK 03–094) oli nähtävillä 1.4. – 5.5.2021

Asemakaavamuutoksesta ei saatu nähtävilläoloaikana yhtään muistutusta.

Kaavaehdotuksesta saatiin Satakuntaliiton lausunto ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti.

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksessa alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi ja puistoksi sekä suojaviheralueeksi, joissa on osoitettu liito-oravien kulkuyhteyksiä varten ekologinen käytävä.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen aloitetaan heti kun kaavamuutos tulee lainvoimaiseksi.

1 Lähtökohdat

1.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee noin 1.5km päässä ydinkeskustasta, Luoteisväylän ja Sinkokadun välisellä alueella. Kaava-alue rajautuu etelästä Pyynpäänkatuun. Alue on rakentumatonta metsää ja joutomaata.

1.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueella on tehty seuraavat luontoselvitykset:

Rauman Sinkokadun ja Poroholman liito-oravaselvitys 2019. Ahlman, S. Ahlman Group Oy.

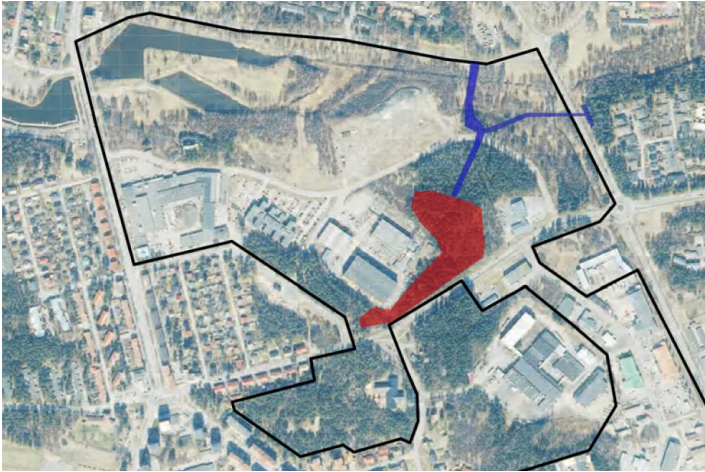
Rauman Sinkokadun ja Poroholman luontoselvitys 2020. Ahlman, S. Ahlman Group Oy.

Luontoselvitys sisälsi kasvillisuus- ja linnustoseelvitysten lisäksi myös lepakko- ja viitasammakkoselvitykset.

Luontoselvityksen päätelmät ja tulokset: Liito-oravat

Maastotöiden aikana tutkimusalueelta ei tehty lainkaan lajiin viittaavia havaintoja, eikä papanoita löydetty. Pyynpäänkadun pohjoispuolelta on varmistettu reviiri vuonna 2002, joka inventoitiin uudelleen Kaivopuistontien liito-oravaselvityksen yhteydessä vuonna 2009 (Ahlman 2009). Reviiri ei ollut tuolloin asuttu, eikä myöskään vuonna 2020. Myöskään muita havaintoja ei tunneta (Varsinais-Suomen ELY-keskus 2020).

EU:n luontodirektiivin mukaisesti elinympäristö ei kuitenkaan menetä suojeluarvoaan, sillä lajin esiintyminen on ns. dynaaminen, eli kaikki levähdys- ja lisääntymispaikat eivät ole vuosittain asuttuja. Vastaavia tilanteita on ollut muuallakin kaavoitettavilla alueilla, jolloin seuranta on tehty useita vuosia. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen mukaan reviiriä voidaan pitää pysyvästi asumattomana, mikäli lajista ei löydetä viitteitä vähintään viitenä perättäisenä vuotena (mm. Iiro Ikonen). Pyynpäänkadun reviiristä on tietoja toistaiseksi vain vuosilta 2002, 2009 ja 2020, joten elinympäristö on edelleen direktiivin suojelema alue, joka tulee huomioida kaavoituksessa asianmukaisesti.



Liito-oravan reviiri ja kulkureitti

Alueen mahdollisesti kulkuyhteydet tarkastettiin vuonna 2019 (Ahlman 2019). Lajilla ei ole kunnollisia liikkumayhteyksiä useisiin ilmansuuntiin, minkä vuoksi tuolloin suositeltiin kahta koilliseen johtavaa kulkureittiä, joiden varrelle tulisi jättää riittävästi puustoa. Kulkuyhteyksiä voidaan turvata joustavasti puustoisille alueille, kunhan yhteydet säilyvät pohjoiseen ja koilliseen.

Kaava-alueella ei havaittu muita sellaisia luontoarvoja, jotka tulisi huomioida maankäytön suunnittelussa. Tutkimusalue on muuttunut merkittävästi ihmistoiminnan tuloksena, eikä luonnontilaista tai luonnontilaisen kaltaista aluetta ole mainittavasti. Alueelta ei löydetty yhtään arvokasta luontotyyppiä, eikä alueella ole myöskään Metsäkeskuksen rekisterin mukaisia metsälain 10 § mukaisia kohteita (Metsäkeskus 2020).

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuksia ja vanhojen ilmakuvienkin perusteella alueella on ollut pääasiassa metsää ja peltomaata. Läheisen tehdasalueen rakennukset tai toiminnot eivät ole ulottuneet kaava-alueelle asti.

Liikenne:

Alue sijoittuu vilkasliikenteisen Luoteisväylän länsipuolelle; Luoteisväylä on pohjoisiin kaupunginosiin johtava merkittävä pääväylä, jossa kulkee keskimäärin (kvl) noin 9 000-10 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Pyynpäänkatu (kvl noin 1 700) on alueellinen kokoojkatu ja Sinkokatu liike-/teollisuusalueen sisäinen kokoojkatu.

Ajoneuvoliittymät kaava-alueelle on järjestettävä Sinkokadulta.

Kaava-alueen eteläpuoleinen Pyynpäänkatu on erikoiskuljetusreitti ja Sinkokatu on tätä reittiä täydentävä reitti, mikä on otettu huomioon katualueiden mitoituksessa ja rakenteissa.

Tekninen huolto:

Alueen vesihuolto on järjestetty Sinkokadulta. Kaava-alueen eteläosaan sijoittuu Rauman Energia Sähköverkon 20 kV kaapeli.

1.1.4 Kaupallinen selvitys

Viimeisin kaupallinen selvitys on tehty vuonna 2019: Rauman kaupan selvityksen päivitys ja kaupan alueiden vaikutusten arviointi, WSP Finland Oy/ Santasalo ja Koskela. Selvityksessä arvioitiin uusien keskustan ulkopuolista kaupan kehityshankkeiden soveltuvuutta Rauman kaupan erityisaluille ja niiden vaikutuksia Rauman kaupan palveluverkkoon. Työn lähtökohdaksi päivitettiin Rauman kaupallinen selvitys.

Papinhaan alue on tilaa vaativan kaupan erityisalue, jossa on myös market-kauppaa. Papinhaka on selvityksen mukaan muodostunut vahvaksi rauta- ja rakentamisen kaupan alueeksi, mutta siellä on myös yksittäinen päivittäistavarakauppa, Lidl (noin 1 800k-m²). Alue on kehittymässä pohjoispäädystään, kun tuotannollinen toiminta alueella on loppunut ja alueen kiinteistönomistajat hakevat alueelle uutta toimintaa.

Päivittäistavarakauppa on Raumalla sijoittunut keskustaa ympäröiville alueille ja ydinkeskustaan on jäänyt ainoastaan yksi pieni lähikauppa vastaamaan palvelutarjonnasta. Kokonaisuudessaan Raumalla on päivittäistavarakaupan pinta-alaa ja myyntiä asukasta kohden selvästi enemmän kuin keskimäärin Suomessa. Myynnin taso kertoo Rauman palvelevan omaa kaupunkia suurempaa markkina-aluetta. Myyntiteho Raumalla jää sen sijaan alhaisemmaksi kuin Suomessa keskimäärin. Raumalla on siten päivittäistavarakaupan pinta-alaa myyntiä kohden keskimääräistä enemmän. Sinkokadun tontti on saavutettavuudeltaan verrattavissa Lidliin, jossa selvityksen mukaan kilometrin saavutettavuusvyöhykkeellä on yhteensä noin 3 800 asukasta ja 2.5 kilometrin vyöhykkeellä (pyöräilysaavutettavuus) noin 15 600 asukasta. Autolla saavutettavalla 5km vyöhykkeellä asukkaita on noin 29 900. Erot muihin keskustan päivittäistavarakauppoihin jäävät hyvin pieniksi kaikilla vyöhykkeillä.

Selvityksen mukaan liiketilan lisätarve (enimmäistarve) on päivittäistavarakaupan osalta vuoteen 2025 mennessä noin 3000k-m² ja vuoteen 2035 mennessä yhteensä 6 600k-m².

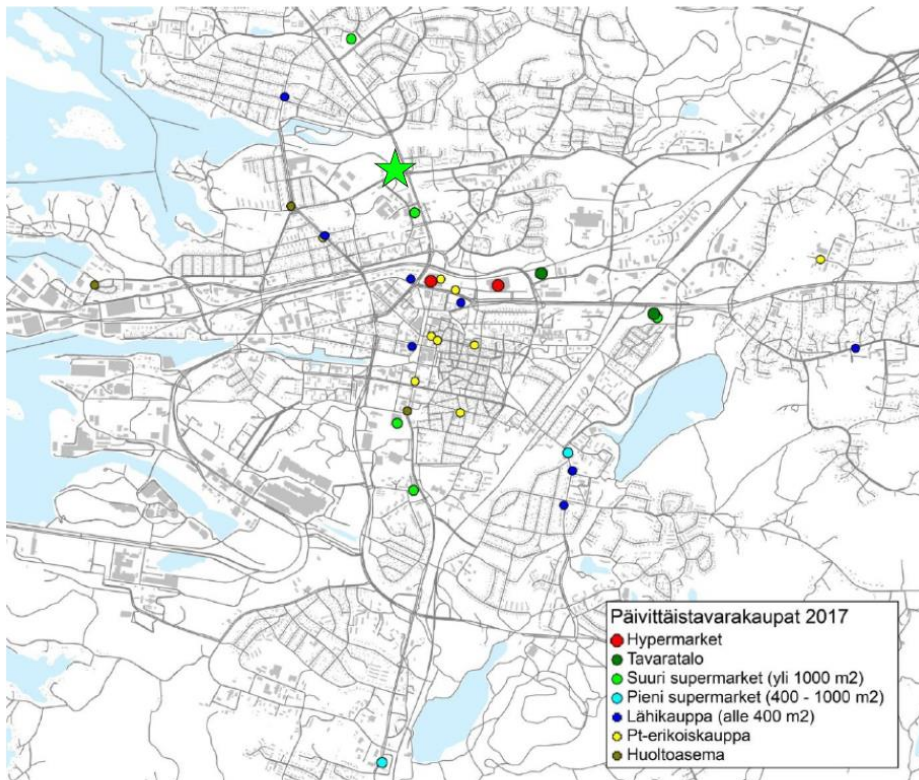
Selvityksessä esitetään, että hankkeet toteutusivat vaiheittain ja osa vasta vuoden 2025 jälkeen, koska kaikille ei riitä täysmittaisesti kysyntää. Kilpailunedellytysten perusteella uusia kauppapaikkoja tulisi tarjota erityisesti niille toimijoille, joilla on kaupungissa keskimääräistä alhaisempi markkinaosuus. Päivittäistavarakaupassa myös saavutettavuus on tärkeää.

Palveluverkon kehittämisen kannalta on mitoituksen ohella merkitsevää hankkeiden konsepti ja sijainti. Mitoituksen vertailu liiketilatarpeeseen kertoo kysynnän riittävydestä, jolla on merkitystä palveluverkon kehittämisessä, jos kysyntää ei ole, vaikutukset nykyiseen verkkoon ovat suuremmat. Hankkeiden konsepti vaikuttaa erityisesti, kun tarkastellaan vaikutuksia keskustaan. Sijainnilla on merkitystä tasapainoisen palveluverkon sekä saavutettavuuden kannalta.

Papinhaan alue painottuu pääosin rakentamisen ja sisustamisen kauppaan. Tarjontaa täydentävät ravintolapalvelut ja yksittäinen market. Teollinen toiminta alueella on vähentynyt. Lähtökohtaisesti alueen laajentaminen kaupallisilla toiminnoilla vahvistaa alueen vetovoimaa kaupan alueena. Samankaltaisten toimijoiden sijoittuminen alueelle vahvistaa sen erikoistumista. Päivittäistavarakaupan laajentuminen alueella vahvistaa luoteisosien päivittäistavarakaupan tarjontaa ja lisää kilpailua alueella jo toimivan yksikön kanssa.

Hanke sijoittuu olemassa olevaan rakenteeseen, lähelle muita päivittäistavarakauppoja ja lähelle asutusta. Se ei tuo varsinaisesti uutta tarjontaa Raumalla, mutta tarjoaa vaihtoehdon olemassa olevalle myymälälle ja lisää kilpailunedellytyksiä.

Kuvassa Rauman päivittäistavarakaupat vuonna 2017 ja kaavan hanke osoitettuna vihreällä tähdellä. Hanke palvelee lähiympäristön asukkaita, mutta myös merkittävästi laajempaa väestöä, koska hanke sijoittuu keskustasta pohjoisiin kaupunginosaan johtavan Luoteisväylän varrelle.



Päivittäistavarakaupat Raumalla 2017

Lähde: A.C. Nielsen 2017

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja maastokartta 10/2018

Selvityksessä oli mukana useita sellaisia päivittäistavarakaupan hankkeita, joiden toteutus on hyvin epävarmaa, joten selvityksessä arvioitu päivittäistavarakaupan ylimitoitus ei todennäköisesti ole toteutumassa. Hopeamäen kaavahanke ei ole käynnistynyt ja Kairakadulle toteutetaan muuta kuin päivittäistavarakauppaa. Hopeamäen hankkeen kaupallista arviointia voidaan kuitenkin käyttää Sinkokadun kaavahankkeessa päivittäistavarakaupan osalta, sillä kaava-alue sijoittuu samalle kaupalliselle Papinhaan alueelle.

Selvityksen jälkeen Raumalla ei ole rakennettu uusia päivittäistavarakaupan yksiköitä.

1.1.5 Melu

Melua aiheuttaa erityisesti vilkasliikenteinen Luoteisväylä. Kaava-alueen eteläpuolella, korttelissa 374 tehtiin meluselvitys vuonna 2014 ja selvityksen tuloksia voidaan käyttää myös kaava-alueella. Melulaskennat tehtiin vuoden 2014 tilanteelle sekä vuoden 2030 ennustetilanteelle. Tulokset osoittivat, että suunnitellun rakennuksen ollessa liike-, kauppa-, tai ympäristöhäiriötä aiheuttamaton teollisuusrakennus, meluntorjunnalle ei ole ohjearvojen asettamaa tarvetta.

1.1.6 Pilaantuneet maa-alueet

Kaava-alueella ei ole tiedossa pilaantunutta maa-ainesta.

1.1.7 Maanomistus

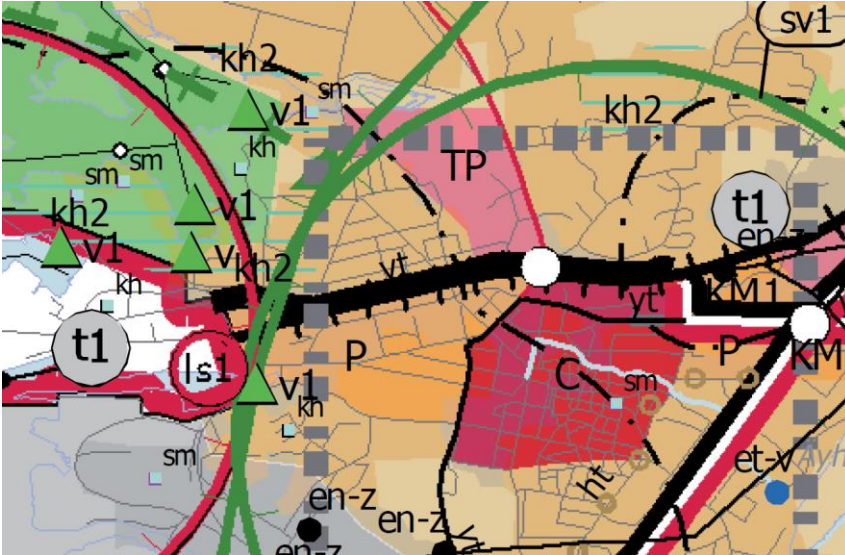
Kaavamuutosalue on kaupungin omistuksessa.

1.1.8 Pohjakartta

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

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Maakuntakaava



Satakunnan maakuntakaava.

Satakunnan maakuntakaava

Satakunnan maakuntakaava on vahvistettu 30.11.2011 ja se on saanut lainvoiman 13.3.2013 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä. Kaava-aluetta koskevat seuraavat merkinnät ja määräykset:

kk Kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke
Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämissuunnitelmien alueidenkäyttöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita.

Suunnittelumääräys:

Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskusten 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 kevytliikenteen edellytyksiä. Alueen arkeologiset kohteiden, valtakunnallisesti

arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.

Kehittämissuositus: Alueen maankäytön kehittämistarpeet tulisi tutkia ja ratkaista yksityiskohtaisemmalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla.

mv-2 Matkailun kehittämisvyöhyke

Merkinnällä osoitetaan vyöhykkeitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämistarpeita. Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

Suunnittelumääräys: Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen.

Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.

Alueen itäpuolella kulkee Luoteisväylä, joka on osoitettu merkinnällä Uusi pääkatu.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1

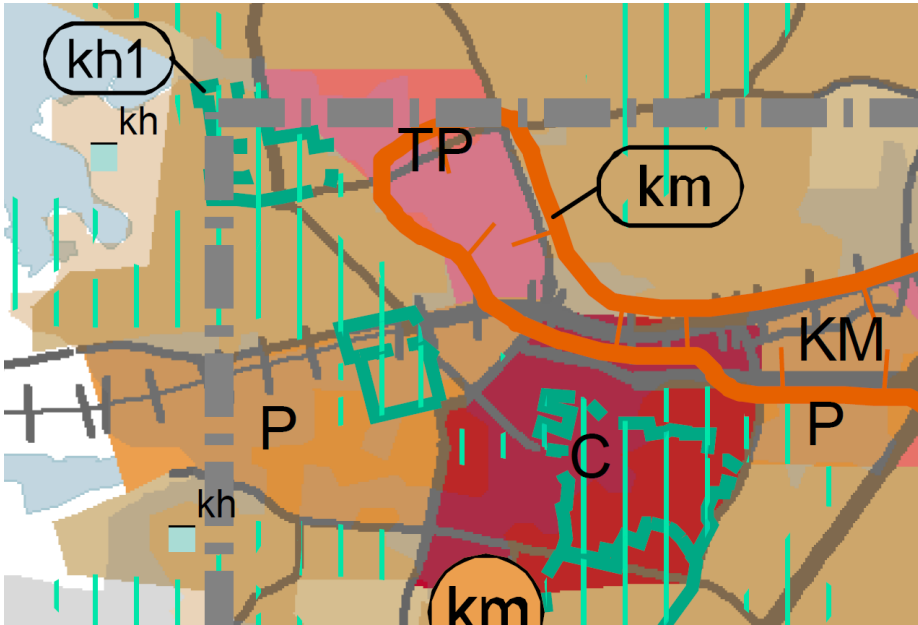
Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 osoitetaan maakunnallisesti merkittävät tuulivoimatuotannon alueet sekä niihin liittyvä energiahuolto. Ympäristöministeriö vahvisti 3.12.2014 Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1. Vahvistamispäätöksen yhteydessä ympäristöministeriö hylkäsi kaavasta tehdyt viisi valitusta. Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 sai lainvoiman 6.5.2016 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä.

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 alueelle ei ole osoitettu tuulivoimatuotannon alueita.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakuntaliiton maakuntavaltuusto hyväksyi Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 17.5.2019 ja kaavasta tuli lainvoimainen 1.7.2019. Kaavan teemana ovat energiantuotanto; turve, bioenergia ja

mahdollisesti tuulivoimatuotanto ja aurinkoenergia. Muita teemoja ovat soiden moninaiskäyttö (kasvuturve, soiden suojeluja virkistyskäyttö), kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt.



Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 alue sijaitsee työpaikka-alueella ja kuuluu eteläosaltaan tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeeseen.

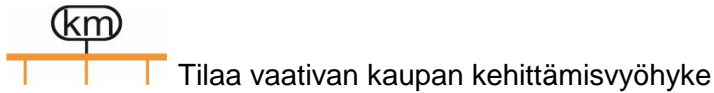
TP

Työpaikka-alue

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 asu-
mista. 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.



Merkinnällä osoitetaan kaupallisia vyöhykkeitä, joilla on tai jonne voi sijoittaa 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.

Koko vaihemaakuntakaava 2-aluetta koskevat seuraavat suunnittelumääräykset:

Kauppa

Suunnittelumääräys: Vähittäiskauppojen sijainnin yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon tasapainoisen palveluverkon kehittäminen, olemassa olevien keskustatoimintojen alueiden kaupalliset palvelut ja niiden toiminta- ja kehitysedellytykset, yhdyskuntarakenteen muu kehitys sekä palveluiden saavutettavuus kaikki väestöryhmät huomioiden. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota vähittäiskaupan sijoittumiseen ja palveluverkon kattavuuteen suhteessa asuin- ja työpaikka-alueisiin, ja varmistaa asiointitiheydeltään päivittäisasiointiin perustuvan kaupan alueiden kytkeytyneisyys asuin- ja työpaikka-alueisiin erityisesti kevyenliikenteen verkostolla ja mahdollisuuksien mukaan myös joukkoliikenteen kulkutavoilla.

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

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

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

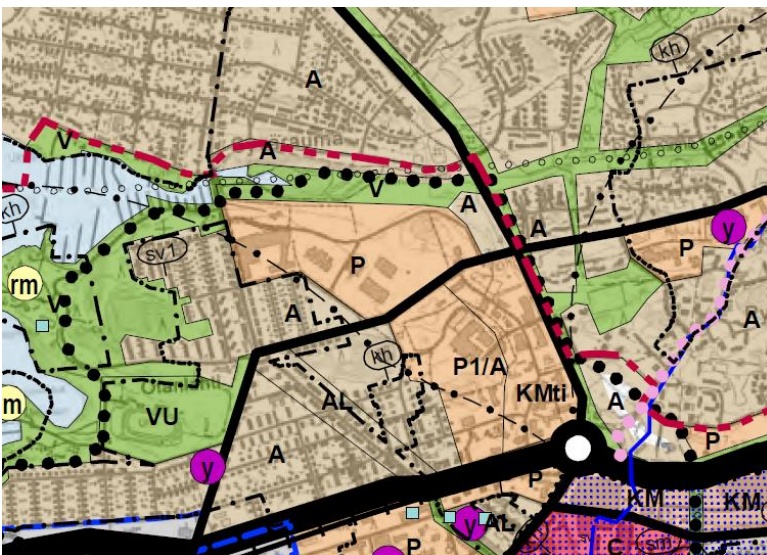
Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat

Päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 5000 k-m²

Tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 10 000 km²

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

1.2.2 Yleiskaavat

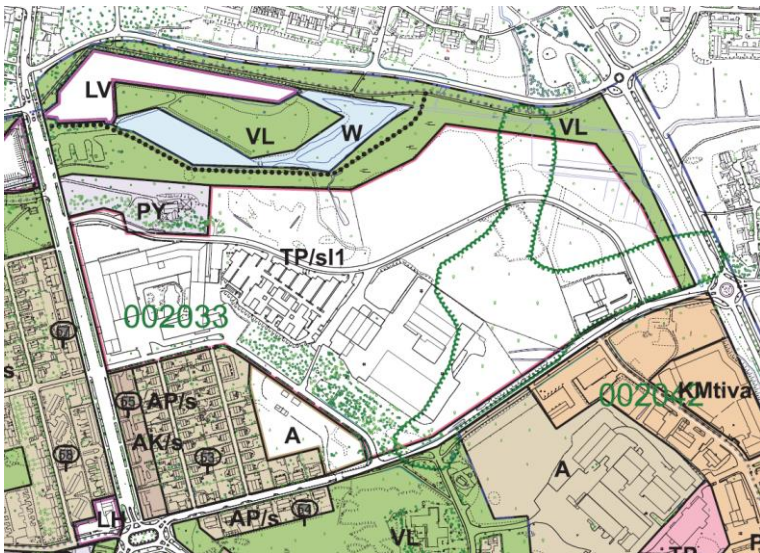


Ote: Yleiskaava 2030

Yleiskaavassa 2030 (hyväksytty 25.3.2019) alue on osoitettu uudeksi asuntoalueeksi (A). Uusilla asuntoalueilla tulee ottaa huomioon riittävien virkistysalueiden määrä sekä hyvät virkistysyhteydet.

Uusien asuinalueiden tulee kytkeytyä luontevasti olemassa olevaan rakenteeseen. Alueella on huomioitava mahdolliset tulvariskit.

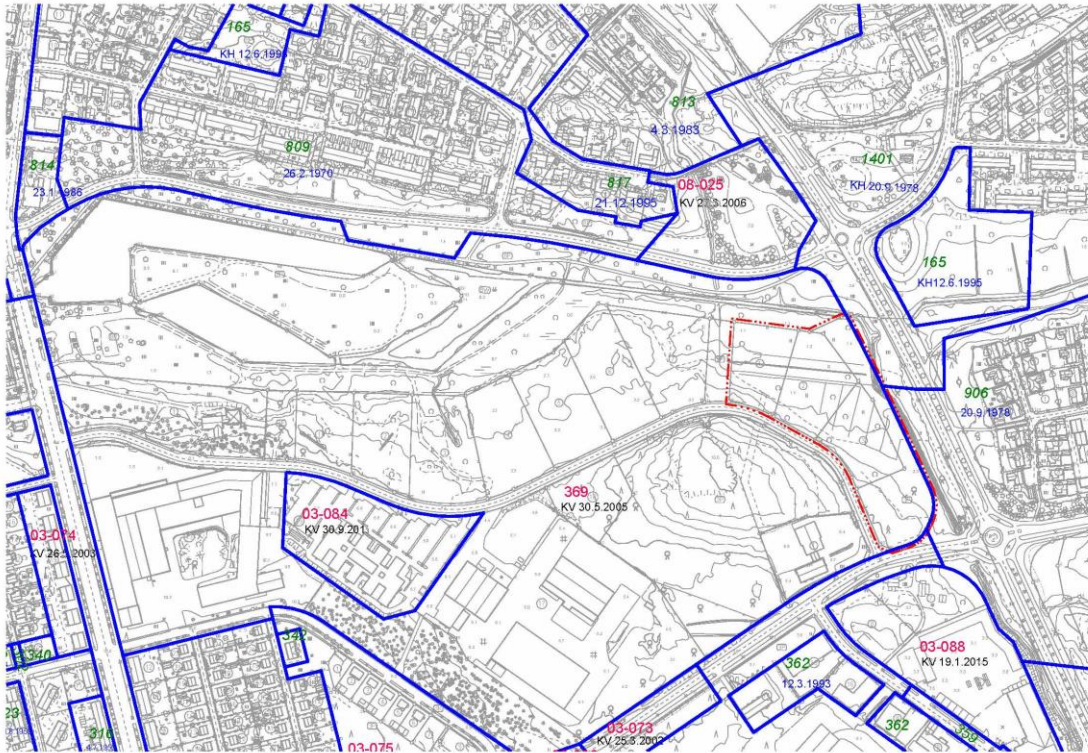
Aluetta koskee 25.8.2003 hyväksytty Rauman keskustan osayleiskaava. Osayleiskaavassa tontti on osoitettu Työpaikka-alueeksi, jolla on merkittäviä ympäristöarvoja (TP/sl1). Luonnonsuojelulain 49§ nojalla määrätään, että ennen alueella suoritettavia toimenpiteitä tulee varmistaa, ettei alueen liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja eikä alueen muita luonnonsuojellisia arvoja vaaranneta. Ennen toimenpiteitä on pyydettävä lausunto kaupungin ympäristösuojeluviranomaiselta. Korttelin 384 molemmin puolin on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävä alue.



Ote: Keskustan osayleiskaava

1.2.3 Asemakaava

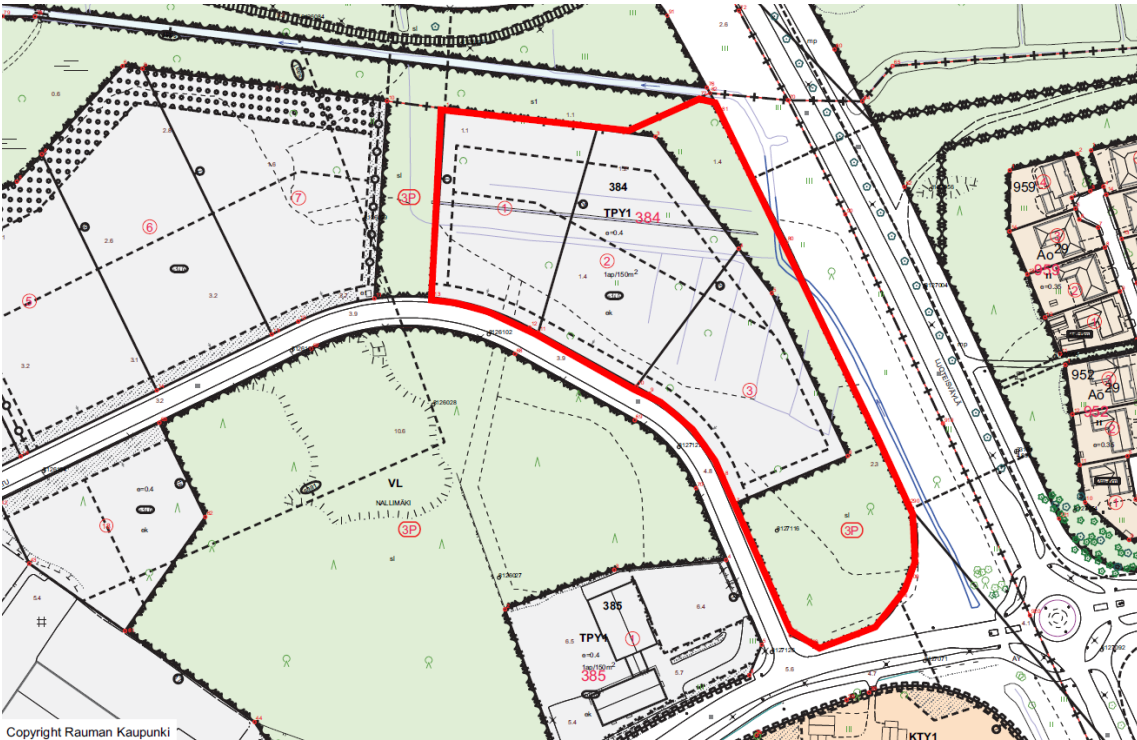
Alueella on voimassa 30.5.2005 hyväksytty asemakaava (AK 369). Asemakaavassa kortteli 384 on osoitettu Ympäristöhäiriötä tuottamattomien teollisuus- ja palvelurakennusten korttelialueeksi (TPY1). Korttelissa tehokkuusluku on $e=0.4$ ja rakennuksen vesikaton ylimmän korkeuskohdan korkeusasemaksi on määritelty +14.0. Sinkokadun varressa on istutettava tontin osa ja muuten korttelialue on rajattava alueella, jolle on istutettava puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.



Hakemistokartta

Alueella ovat voimassa myös rakentamistapaohjeet, joissa määrätään, että rakennusten pääosa on sijoitettava kadun varteen. Suositellaan, että rakennuksissa on erikorkuisia osia ja että julkisivuissa vältetään pitkiä yksitoikkoisia jaksoja. Julkisivujen pääasiallisena rakennusmateriaalina on käytettävä punatiiltä. Muiden materiaalien osuus julkisivupinnasta, jossa ei ole ikkunoita mukana, saa olla korkeintaan 25%. Peililasia tai sävylasia ei sallita. Alimmat piha-alueet täytetään vähintään tasoon +1.3. Tontin täytölle tarpeelliset täytöt on tehtävä niin, että luiskat jäävät tontin puolelle. Puistoa vastaan merkitty istutuskaista on tarkoitettu näitä luiskia varten. Luiskat on maisemoitava ja istutettava. Tontit on aidattava katua ja puistoa vastaan korkealaatuisella mieluummin poltto-maalatulla metalliaidalla.

Korttelialueen molemmin puolin on kaavassa osoitettu puistoa (VP) ja alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai kohde (sl).



Ote ajantasakaavasta

1.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Rauman kaupungin rakennusjärjestyksen 30.3.2009, voimaantulopäivä oli 3.4.2009.

1.2.5 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. Asemakaavan muutoksen tavoitteet

2.1 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Sinkokatu 26 asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa päivittäistavarakaupan sijoittaminen alueelle.

2.2 Tavoitteiden suhde ylemmän asteen kaavoihin

Maakuntakaavassa alue on varattu lähinnä paljon tilaa vaativan kaupan tarpeisiin ja etenkin suuryksiköille. Myös määräykset on kohdennettu seudullisesti merkittävälle suuryksiköille.

Asemakaavamuutoksessa on palveluverkon tarpeiden perusteella työpaikka-alueelle osoitettu merkitykseltään paikallinen uusi päivittäistavarakauppa ja liiketilaa. Yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää.

Asemakaavamuutoksessa ei tavoitella suuryksikköä ja tämän kokoluokan päivittäistavarakaupalla on ainoastaan paikallista merkitystä. Kaupan mitoitus on lisäksi määritelty ja ajoitettu paikallisen ostovoiman ja taajamarakenteen pohjalta. Kaavamuutoksen ei siis voida katsoa olevan maakuntakaavan vastainen.

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

Rauman Yleiskaava 2030 ei kumonnut alueella voimassa olevia oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja, joten Sinkokatu 26 asemakaavan muutoksen suunnittelualueella on voimassa Rauman keskustan osayleiskaava. Osayleiskaavan muutos on vireillä, sillä vuodelta 2003 oleva osayleiskaava on monelta osin vanhentunut ja päivityksen tarpeessa.

Yleiskaavassa 2030 alueelle on osoitettu mahdollinen uusi asuinalue, mikä liittyy merellisen kaupunkireitin varrella olevien alueiden kehittämiseen. Alue liittyy myös Kappelinsalmen ranta-alueelle

osoitettuun uuteen asumiseen. Luontoselvityksen havaintojen perusteella näyttää siltä, että Kappe-
linsalmen uuden asumisen alueesta on syytä luopua ja myös tämän kaava-alueen käyttötarkoitusta
tulee siten harkita uudelleen.

Keskustan osayleiskaavassa alue on osoitettu uudeksi työpaikka-alueeksi, jolla on merkittäviä ym-
päristöarvoja. Alueelle on myös osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävä
alue. Osayleiskaava on hyväksytty vuonna 2003 ja merkinnät perustuvat lähialueella tehtyihin liito-
oravahavaintoihin. Osayleiskaavan työpaikka-alueesta osa on toteutettu vuoden 2005 asemakaa-
van mukaisesti, mutta merkittävä osa on jäänyt toteutumatta, mukaan lukien tämä kaava-alue.

Alueella on vireillä Keskustan osayleiskaavan muutos ja päivitys YK002048, jossa keskustan
osayleiskaavan pohjoisosa on tarkoitus päivittää. Osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunni-
telma sekä alustava rakennemalli olivat nähtävillä marraskuussa 2020. Osayleiskaavatyön yhtey-
dessä on tehty mm. luontoselvitys, jonka perusteella määritellään mm. liito-oravan kulkureitit uudel-
leen.

Elinkeinorakenteen muutos on johtanut siihen, että perinteiset työpaikka-alueet ovat profiloituneet
joko teollisuus- tai palvelutyöpaikka-alueiksi, sisältäen myös kaupalliset palvelut. Erilaiset palvelu-
alueet tarjoavatkin monipuolisen työpaikka-alueen tämän päivän ja tulevaisuuden työpaikoille. Te-
olliset työpaikat taas keskittyvät teollisuuteen varatuille alueille satama-alueen läheisyyteen sekä
logistisesti merkittävillä alueille kuten Koilliselle teollisuusalueelle. Työpaikat ja työpaikka-alueet
sijoittuvat muiden käyttötarkoitusten sisälle ja lomaan, joten niiden arvioiminen tai mitoittaminen
omana käyttötarkoituksena ei siis ole tarkoituksenmukaista. Riittävien teollisuus- ja palvelualueiden
mitoitus on varmistettu koko kunnan Yleiskaavassa 2030.

Keskustan osayleiskaavassa vuodelta 2003 on työpaikka alueiksi (TP) osoitettu alueita Papin-
haasta, Kairakatu-Metallitien alueelta ja silloin uutena alueena nykyisen Sinkokadun varrelta.
Nämä alueet sisältävät kauppaa ja liiketoimintaa, yksityisiä palveluita, hallintoa, toimistotiloja ja
myös alueelle soveltuvaa teollisuutta. Keskustan osayleiskaavassa työpaikka-alueiksi on siis osoi-
tettu alueita, joille on sijoittunut liiketilaa ja myös päivittäistavarakauppaa, joten asemakaavamuu-
tosta ei voida pitää siltä osin osayleiskaavan vastaisena, varsinkin kun ei ole kyse kaupan suuryk-
siköstä.

Osayleiskaavan työpaikka-alue on lisäksi osittain toteutumatta ja osayleiskaavaa voidaan pitää
myös osittain vanhentuneena.

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kesko Oyj oli etsinyt Pohjois-Rauman alueelta uutta liikepaikkaa päivittäistavarakaupalle ja Rauman kaupunginhallitus päätti varata Kesko Oyj Lounais-Suomelle n. 1,9 ha:n suuruisen alueen, joka muodostuu Sinkokadun varren tonteista 684-3-384-1, 684-3-384-2, 684-3-384-3 sekä osasta yleisestä aluetta 684-3-9903-0.

3.2 Suunnittelun vaiheet

3.2.1 Aloitus

Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto teki päätöksen asemakaavamuutokseen ryhtymisestä 21.4.2020 (KVJ 37§).

Vireilletulo kuulutettiin 3.12.2020, kaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa.

Sinkokatu 26 asemakaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin 24.9.2020 ja se lähetettiin alueen maanomistajille ja naapureille sekä eri viranomaisille.

3.2.2 Asemakaavaluonnos

Kaavoitusjaosto hyväksyi kaavaluonnoksen kokouksessaan 24.11.2020 (KVJ X§)

Asemakaavan muutosluonnos (AK 03-094) sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 3.12.2020 – 14.1.2021 Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa sekä nettisivuilla. Asemakaavamuutoksesta ei jätetty luonnosvaiheessa mielipiteitä.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyt lausunnot ja kommentit.

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Satakuntaliitolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Ympäristö- ja lupalautakunnalta ja Tekniseltä valiokunnalta, Rauman Energialta ja Rauman Energian Sähköverkolta. DNA ja Rauman kaupungin terveydensuojeluviranomainen ilmoittivat, että eivät anna lausuntoa.

Lausuntojen perusteella kaavakarttaan lisättiin polkupyöräpysäköinnin rakentamisvelvoite sekä maanalainen johtorasite. Lisäksi kaavaselistusta täydennettiin vastineissa esitetyllä tavalla.

Kaavoitusjaosto hyväksyi laaditut vastineet kokouksessaan 23.3.2021

3.2.3 Asemakaavaehdotus

Kaavoitusjaosto hyväksyi kaavaehdotuksen kokouksessaan 23.3.2021 §

Kaavasta jätettiin mielipide 24.3.2021, jossa esitetään, että kauppa sijoitetaan enemmän Syvärauman suuntaan. Mielipide käsiteltiin kaavoitusjaoston kokouksessa 18.5.2021. Vastineessa todetaan, että päivittäistavarakaupalle tarkoitettu korttelialue on sijoitettu siten, että luontoselvityksissä esiin nousseet luontoarvot voidaan säilyttää. Tontin pohjoispuolella sijaitsee liito-oravien kulkureitti, joten korttelialuetta ei ole mahdollista siirtää Syvärauman suuntaan.

Asemakaavan muutosehdotus (AK 03-094) oli nähtävillä 1.4. – 5.5.2021.

Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia nähtävilläoloaikana.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ja Satakuntaliiton lausunnot. Varsinais-Suomen ELY-keskus ei antanut kaavasta lausuntoa, mutta kommentin perusteella kaavaselistukseen eritellään omaksi kappaleekseen asemakaavamuutoksen vaikutukset ilmastoon.

Satakuntaliiton lausunnossa todetaan luonnosvaiheen lausunnon perusteella tehdyt tarkennukset ja täydennykset. Lausunto on liitteenä. Lausunnon perusteella ei ole syytä tehdä muutoksia asemakaavamuutukseen.

3.2.4 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Vireilletulo kuulutettiin 3.12.2020, kaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa.

Sinkokatu 26 asemakaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin 24.9.2020 ja se lähetettiin alueen maanomistajille ja naapureille sekä eri viranomaisille.

Kaavaluonnos oli nähtävillä nähtävillä 3.12.2020 – 14.1.2021 välisen ajan.

Kaavaluonnosta ja kaavaehdotusta on valmisteltu yhteistyössä aluepalveluiden sekä ja kiinteistö- ja mittaustoimen kanssa.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiset lausunnot 10.2.2021 mennessä.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 1.4. – 5.5.2021.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ja Satakuntaliiton lausunnot. Satakuntaliitolta saatiin lausunto (liitteenä) ja Varsinais-Suomen ELY-keskus ei antanut kaavasta lausuntoa vaan kommentin.

4 Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen pohjoisosa on osoitettu osaksi Kappelinsalmen ja Noitalahden rannassa olevaa Rafu ja Teresia Lönnströmin puistoa (VP). Luoteisväylän varsi on osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Molemmilla alueilla tulee säilyttää ekologinen käytävä liito-oravan kulkuyhteyksiä varten (luo1). Liikerakennusten korttelialue (KL2) sijoittuu Sinkokadun ja Pyynpääkadun liittymän pohjoispuolelle.

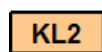
4.2 Korttelialueet ja mitoitus

Alueen mitoitus perustuu Yleiskaava 2030 yhteydessä tehtyihin sekä päivitettyihin kaupallisiin selvityksiin. Liikerakennusten korttelialueen pinta-ala on 12 235m² ja rakennusoikeus (e=0.3) 3 670k-m², josta päivittäistavarakauppaa varten voi käyttää 2 000k-m². Alueelle ei saa sijoittaa keskusta-hakuista erikoistavarakauppaa, mutta paljon tilaa vaativa kauppa sekä palvelut ovat mahdollisia käyttötarkoituksia.

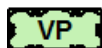


Liito-oravan reviiri ja kulkureitti sekä alueen viherverkosto. Kaava-alueelle on osoitettu ekologinen käytävä luo1

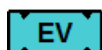
4.3 Kaavamerkinnyt ja määrykset



Liikerakennusten korttelialue. Alueella saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa, paljon tilaa vaativaa kauppaa sekä palvelun tiloja. Alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavarakauppaa.



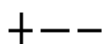
Puisto.



Suojaviheralue.



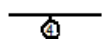
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

3

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

384

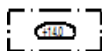
Korttelin numero.

PUISTO

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

e=0.3

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

pt2000

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosneliometriä alueella saadaan käyttää päivittäistavarakauppaa varten.



Rakennusala.

hule4

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



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



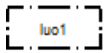
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

1ap/25m²

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

1pp/80m²

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi säältä suojattu polkupyörien käyttöä palveleva pyöräpaikka.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeä alue, ekologinen käytävä, jolla tulee säilyttää liito-oravan tarvitsemia kulkuyhteyksiä varten puustoinen kaista.

YLEISMÄÄRÄYS:

Alueen kaupunkikuvaan ja sijaintiin Luoteisväylän varrella on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Aluetta on jäsenöitävä selkeästi rakennuksin ja rakentein sekä istutuksilla ja valaisimilla. Myös pysäköintialueet tulee erottaa ja osoittaa selkeästi.

Tavoitteena on selkeä kaupunkimainen liikealue; ulkovarastointia ei sallita, vaan varastointi on tapahduttava sisätiloissa, katoksissa tai muuten rakenteellisesti suojattuna. Katosten ja rakennelmien tulee soveltua laadukkaalle liikealueelle. Myös huoltopihojen sijaintiin ja suunnitteluun on kiinnitettävä huomiota.

Rakennuksiin ja katoksiin liittyvät mainoslaitteet tulee sijoittaa räystään alapuolelle. Erillisten mainosrakennelmien enimmäiskorkeus on +14m ja vaihtuvakuvaisia näyttöjä ei tule sijoittaa alueelle.

Liikkuvia, vilkkuvia tai ylöspäin suuntautuvia valoja ei saa käyttää ja muutenkin valaistus tulee suunnitella siten, että se ei häiritse liikennettä tai lähistön asutusta.

Luiskat ja pengerrykset on käsiteltävä siten, että alueen ilme on viimeistely.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliötä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

5 Nimistö

Alueelle ei kaavamuutoksessa tule uutta nimistöä.

6 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutoksessa on huomioitu alueen luontoarvot ja asemakaavamuutoksella pystytään nykyistä asemakaavaa paremmin vahvistamaan alueen monimuotoisuutta ja erityisesti turvaamaan liito-oravien elinolot. Kevään ja kesän 2020 aikana on tehty aluetta koskevia luontoselvityksiä ja niiden perusteella on kaavamuutosluonnoksessa määritelty viheralueen ja korttelialueiden rajautumista.

Aikaisemmassa asemakaavassa osoitetusta korttelialueesta merkittävä osa, 7 900m² on osoitettu kaavamuutoksessa puistoksi, jossa on määritelty liito-oravien kulkureitti.

Vastaavasti 4 880m² aikaisemmin puistoksi osoitettua aluetta, josta ei luontoselvityksessä ole löytynyt luontoarvoja, on kaavamuutoksella määritelty korttelialueeksi ja osaksi liikerakennusten korttelialuetta.

Aikaisemmin puistoksi osoitetusta alueesta yhteensä 2 914m² on myös osoitettu suojaviheralueeksi, sillä alueen ominaisuudet vilkasliikenteisen Luoteisväylän varrella eivät vastaa puisto- tai virkistysalueen vaatimuksia.

Alueen käyttötarkoituksen muuttaminen Ympäristöhäiriötä tuottamattomien teollisuus- ja palvelurakennusten korttelialueesta Liikerakennusten korttelialueeksi, jolla sallitaan päivittäistavarakaupan rakentaminen, vaikuttaa alueen profiiliin ja luonteeseen. Aikaisemmassa asemakaavassa alue on ollut osa Sinkokadun kokonaisuutta sekä sijaintinsa, käyttötarkoituksensa että katukuvan ja maiseman kannalta. Kaavamuutoksessa korttelialue sijoittuu lähemmäs Papinhaan kaupallista aluetta ja kytkeytyy siihen myös käyttötarkoituksensa puolesta.

Kaupallisia vaikutuksia on arvioitu kaupallisissa selvityksissä ja niiden perusteella päivittäistavarakaupan sijoittaminen Papinhaan alueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei aiheuta haitallisia vaikutuksia.

Liikerakentaminen ja erityisesti päivittäistavarakauppa lisäävät merkittävästi alueen liikennettä sekä sen mukanaan tuomia haittoja, kuten melua, tärinää ja ilman epäpuhtauksia. Alue sijaitsee kuitenkin vilkkaan Luoteisväylän varrella ja lähialueiden käyttötarkoitus ei ole painottunut asumiseen.

Asemakaavamuutoksessa määrätään hulevesien käsittelystä, joten kaavamuutoksella on myönteisiä vaikutuksia hulevesien hallintaan ja todennäköisesti myös veden laatuun.

Kaavamuutoksessa rakentaminen ja sen painopiste sijoittuu lähemmäs kiertoliittymää, joten alueen kaupunkikuvallinen merkitys korostuu. Liikerakentaminen on myös luonteeltaan erilaista kuin aikaisempi käyttötarkoitus.

6.1 Liikenteelliset vaikutukset

Alue sijoittuu vilkasliikenteisen Luoteisväylän länsipuolelle; Luoteisväylä on pohjoisiin kaupunginosiin johtava merkittävä pääväylä, jossa kulkee keskimäärin (kvl) noin 9 000-10 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Pyynpäänkatu (kvl noin 1 700) on alueellinen kokoojakatu ja lisäksi erikoiskuljetusreitti ja Sinkokatu liike-/teollisuusalueen sisäinen kokoojakatu.

Kaava-alue sijoittuu Luoteisväylän varrelle, lähelle kiertoliittymää ja liikenne ohjautuu Pyynpäänkadun ja Sinkokadun kautta tontille. Sinkokatu ja sille johtavat kadut on mitoitettu työpaikka-alueen tarpeisiin. Työpaikka-alue on osittain toteutumatta ja liikenne ohjautuu alueelle Sinkokadun molemmista päistä.

Kaava-alueelle kulku tapahtuu pääasiassa Luoteisväylältä, missä kiertoliittymän kapasiteetti kestää hyvin myös Pyynpäänkadun suuntaisen risteävän liikenteen. Risteävän liikenteen lisääntyminen tasaa liikennettä; kiertoliittymä toimii kaikkina vuorokaudenaikoina ja parantaa erityisesti sivusuunnan (Pyynpäänkadun) liittymistä pääsuuntaan (Luoteisväylä).

Päivittäistavarakaupan sijoittuminen liikennevirtojen läheisyyteen lisää liikennettä hyvin lyhyellä matkalla Pyynpäänkadulla ja Sinkokadulla, joiden keskimääräinen vuorokausiliikenne on tällä hetkellä alle 2000 ajon./vrk. Tällä lyhyellä matkalla Pyynpäänkadulla ei ole muita ajoneuvoliittymiä, eikä risteävää liikennettä tai kevyenliikenteen väyliä, joten sijaintia voidaan pitää liikenteellisesti hyvänä.

Merkittävin liikennettä aiheuttava toiminta tontilla on päivittäistavarakauppa. Johtuen pitkistä aukioloajoista, päivittäistavarakaupan liikenne jakautuu melko tasaisesti pitkälle ajanjaksolle vuorokaudessa. Tämän vuoksi merkittäviä liikennepiikkejä ei esiinny, joten liikenne ei aiheuta merkittävää kuormitusta liikenneverkolle tai lähistön liittymille. Erityisesti Luoteisväylän kiertoliittymä sekä lähi-seudun liikenneverkko jakavat mahdollista kuormitusta tasaisesti. Sinkokadun ja Pyynpäänkadun liittymässä on myös hyvä näkyvyys.

Kaava-alueen eteläpuoleinen Pyynpäänkatu on erikoiskuljetusreitti ja Sinkokatu on tätä reittiä täydentävä reitti, mikä on otettu huomioon katualueiden mitoituksessa ja rakenteissa. Kaupan sijoittamisella ei heikennetä erikoiskuljetusreittien toimintaa erikoiskuljetusten runkoreitillä Pyynpäänkadulla eikä myöskään täydentävällä reitillä Sinkokadulla.

Kaava mahdollistaa kevyenliikenteen yhteyden rakentamisen tontille Pyynpäänkadun ja Luoteisväylän kiertoliittymästä, jolloin tontti liittyy kiinteästi alueen olemassa olevaan kevyenliikenteen verkostoon. Sinkokadun lounasreunaan on rakennettu kevyenliikenteenväylä.

6.2 Kaupalliset vaikutukset

Kaava-alueella kilometrin saavutettavuusvyöhykkeellä on yhteensä noin 6 622 asukasta ja 2.5 kilometrin vyöhykkeellä (pyöräilysaavutettavuus) noin 20 458 asukasta. Autolla saavutettavalla 5km vyöhykkeellä asukkaita on noin 30 936. Suuren väestömäärän lisäksi alue sijoittuu Luoteisväylän varteen, joten se palvelee myös saavutettavuusvyöhykkeiden ulkopuoleista pohjoisten kaupunginosien väestöä. Luoteisväylä on myös merkittävä kevyenliikenteen väylä, joten päivittäistavarakaupan sijainti on hyvä myös polkupyöräilijöiden saavutettavuuden kannalta.

Raumalla päivittäistavarakauppojen saavutettavuus on yleisesti ottaenkin hyvä ja tämä päivittäistavarakauppa ei tuo siihen merkittävää muutosta, vaan ennemminkin lisää vaihtoehtoja tuomalla uuden toimijan keskustan pohjoispuolelle.

Kaupallisen selvityksen mukaan liiketilan lisätarve (enimmäistarve) on päivittäistavarakaupan osalta vuoteen 2025 mennessä noin 3 000k-m² ja vuoteen 2035 mennessä yhteensä 6 600k-m². Tilaa vaativan kaupan osalta lisätarve on 9 400 k-m² vuoteen 2025 mennessä ja 22 300k-m² vuoteen 2035 mennessä.

Asemakaavamuutos mahdollistaa enintään 2 000k-m² suuruisen päivittäistavarakaupan sekä paljon tilaa vaativaa kauppaa, yhteensä 3 671k-m², joten hanke on hyvin linjassa liiketilan lisätarpeen ja sen ajoituksen kanssa varsinkin, kun Raumalle ei ole toteutettu uusia päivittäistavarakauppoja selvityksen jälkeen ja selvityksessä mukana olleet päivittäistavarakaupan hankkeet eivät ole edenneet. Asemakaava ei mahdollista keskustahakuista erikoitavarakauppaa, joten hankkeella ei voi katsoa olevan vaikutusta Vanha-Rauman palvelutarjontaan.

Selvityksen mukaan päivittäistavarakaupan toimijoille tulisi tarjota sijaintipaikkoja tasaisesti kaupungissa, ja erityisesti ottaa huomioon ne toimijat, joiden markkinaosuus on tällä hetkellä keskimääräistä alhaisempi. On hyvä, että Raumalla voidaan tarjota edellytyksiä kaupan kehittämiseksi niin keskustassa kuin keskustan reuna-alueilla. Ohjaamalla kaupan tarjontaa keskustaan ja erilaisille kaupan alueille vahvistetaan kaupan toimivuutta ja palvelukykyä.

6.3 Ilmastovaikutukset

Merkittävimmät ilmastovaikutukset liittyvät yhdyskuntarakenteeseen ja kaavamuuos tiivistää yhdyskuntarakennetta ottamalla käyttöön alueita nykyisen rakenteen sisällä ja osoittamalla alueelle tarkoituksenmukaisen käyttötarkoituksen. Yleiskaavassa 2030 on tarkasteltu Rauman yhdyskuntarakenteen ilmastovaikutuksia ja päädytty ratkaisuun, jossa tiivistetään ja kehitetään yhdyskuntarakennetta nykyisiin infraverkostoihin tukeutuen.

Kaavamuutoksessa huolehditaan luonnon monimuotoisuudesta, kun luontoselvitysten perusteella löydetty arvoalueet, erityisesti liito-oravan siirtymäreitit on turvattu. Kaavamuutoksessa on myös huomioitu alueen asema osana viherverkosta. Kaava-alueelta kaadetaan puustoa, mutta säilytettävä puusto on luontoarvojen kannalta merkityksellistä.

Päivittäistavarakaupan sijoittumisella tuetaan paitsi kevyttä liikennettä, sijoittamalla reitistön varrelle ja solmukohtaan, mutta samalla laajennetaan päivittäistavarakaupan verkostoa, jolloin liikennöintitarve yleisesti vähenee.

Asemakaavamuutos on rajattu siten, että Luoteisväylän varressa kulkevalle ojalle jää riittävästi tilaa ja mahdolliset sään ääri-ilmiöiden aiheuttamat muutokset esim. veden pinnan korkeudessa on huomioitu.

6.4 Yhteenvetotaulukko vaikutuksista

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta		
Yhdyskuntarakenne	ei muutosta	0
Väestö	ei vaikutusta	0
Julkiset palvelut	Ei muutoksia	0

Yksityiset palvelut	Kaupalliset palvelut lisääntyvät	+
Työpaikat, elinkeinotoiminta	Kaava mahdollistaa liikerakentamisen ja työpaikkojen muodostumisen	+
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta		
Kaupunkikuva	Alue tulee näkyvästi esiin Luoteisväylän varrella.	0
Vaikutukset luontoon ja maisemaan / muutoksen suunta		
Luonnonolot	Luontoarvot on huomioitu ja turvattu	+
Maisema	Rakentamisen painopiste muuttuu ja tulee näkyvämmäksi	0
Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen / muutoksen suunta		
Liikenne	Liikenne lisääntyy ja keskittyy. Painopiste säilyy kuitenkin Luoteisväylän tuntumassa.	0
Yhdyskuntatekninen huolto	ei muutoksia	0
Vaikutukset talouteen / muutoksen suunta		
Kaavatalous	Ei muutoksia	0
Vaikutukset terveyteen / muutoksen suunta		
Ympäristöhäiriöt	Ei muutoksia.	0
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin / muutoksen suunta		
Sosiaalinen ympäristö	Ei muutoksia.	0
Vaikutukset kulttuuriin / muutoksen suunta		
Kulttuurihistoria	Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia arvoja.	0

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Asemakaavan toteutus

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti kun kaavamuutos tulee lainvoimaiseksi.

Kaavatyöhön ovat osallistuneet kaavoitusarkkitehti Outi Virola ja kaavoitusavustaja Taina Heinonen.

Raumalla 10.5.2021

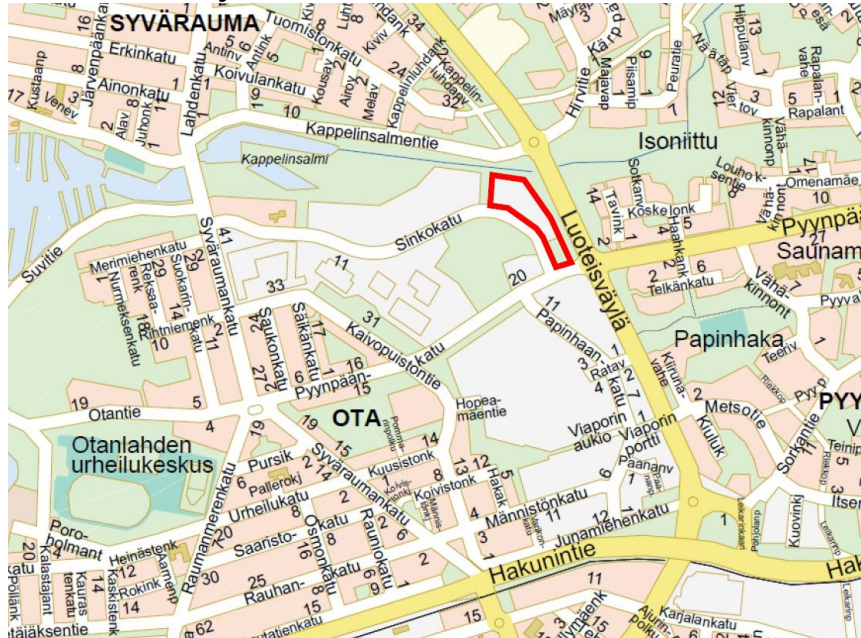
Outi Virola
kaavoitusarkkitehti

Raumalla
Rauman kaupungin tekninen toimiala / kaavoitus

Juha Eskolin
kaavoitusjohtaja

Rauman kaupunki / kaavoitus

Asemakaavamuutos sinkokatu 26 AK: 03–094 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Suunnittelualue on rajattu punaisella kartalle.

Aloite

Kesko Oyj Lounais-Suomi haki 8.8.2019 päivättyllä kirjeellä asemakaavamuutosta uuden päivittäistavarakaupan sijoittamiseksi Sinkokadun varteen. Rauman kaupungin hallituksen kaavoitusjaosto on tehnyt päätöksen asemakaavamuutokseen ryhtymisestä 21.4.2020 (37§).

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Sinkokadun ja Luoteisväylän välisellä alueella, Papinhaan alueen pohjoispuolella.

Suunnittelutilanne

Satakunnan maakuntakaavassa ja vaihemaakuntakaavassa 2 alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Alue sijoittuu maakuntakaavassa kaupunkikehittämisen kehdevyöhykkeelle (kk) ja matkailun kehittämisvyöhykkeelle (mv2). Alueen eteläpuolella on paljon tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke (km).

Yleiskaavassa 2030 (hyväksytty 25.3.2019) alue on osoitettu uudeksi asuntoalueeksi (A). Aluetta koskee 25.8.2003 hyväksytty Rauman keskustan osayleiskaava. Osayleiskaavassa tontti on osoitettu työpaikka-alueeksi, jolla on merkittäviä ympäristöarvoja (TP/sl1). Alueella on vireillä osayleiskaavamuutos (YK:002048).

Kaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa päivittäistavarakaupan sijoittaminen alueelle.

Kaavoitustyön keskeiset kysymykset

- Rakentamisen suhde ympäröiviin katutiloihin ja kaupunkirakenteeseen
- Luontoarvojen huomioiminen
- Liikenteelliset ratkaisut ja pysäköinti
- Kaupallinen mitoitus ja vaikutukset
- Hulevesien käsittely ja ohjaaminen

Vaikutusten arviointi

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 Outi Virola	puh. 044 793 3672	kaavoitus@rauma.fi
Kaavoitusavustaja Taina Heinonen	puh. 044 4036101	kaavoitus@rauma.fi

Kaavoitusjaosto

Jari Laihonen, puheenjohtaja	Tomi Suvanto, toimialajohtaja, esittelijä
Helena Ollila, varapuheenjohtaja	Johanna Luukkonen, kaupunginjohtaja
Pasi Alonen, jäsen	Juha Eskolin, kaavoitusjohtaja, sihteeri
Sari Seimelä, jäsen	
Liida Lampi, jäsen	

Asemakaavamuutos sinkokatu 26
AK: 03–094

Aikataulu	Syksy 2020	Syksy 2020	Kevät 2021	Kesä 2021
Vaiheet Tiedottaminen osallisille	Aloitus	Luonnos nähtävillä 14 päivää	Ehdotus nähtävillä 30 päivää	Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa
Kaupunkilaiset ja muut kiinnostuneet	Vireilletulokuulutus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Alueen maanomistajat	Vireilletulokuulutus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaava-alueeseen rajoittuvien tonttien maanomistajat	Vireilletulokuulutus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Tekninen toimiala: toimialajohtaja, maanmittaus-insinööri, tilapalvelujohtaja, kunnallistekniikan johtaja, suunnittelupäällikkö, viheraluepäällikkö, rakennustarkastaja, ympäristönsuojelupäällikkö Sivistystoimiala: toimialajohtaja Sosiaali- ja terveystoimiala: toimialajohtaja Kaupunkikehitys, Rauman Vesi: liikelaitosjohtaja	OAS tiedoksi ja kommentteja varten	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Aluepalopäällikkö	OAS tiedoksi	Kommentti	Kuulutus	Kuulutus
Tekninen valiokunta Ympäristö- ja lupalautakunta	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Kuulutus
Terveydensuojeluviranomainen	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Kuulutus
Satakunnan Museo	OAS tiedoksi			Kuulutus
Satakuntaliitto Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY	OAS tiedoksi	Lausunto	Lausunto	Tiedoksi
Rauman Energia Oy DNA Oy Rauman Vesi	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Tiedoksi
Rauman Ikäihmisten neuvosto Rauman Latu ry Rauman Nuorisovaltuusto Rauman Seudun Lintuharrastajat r.y. Rauman Vammaisneuvosto	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Lehdistö	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaupunkilaisen vaikutusmahdollisuudet	Mielipide OAS:sta ja 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

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm		01.12.2020		
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi	Sinkokatu 26					
Kunta	RAUMA	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	684	Kunnan kaavatunnus		AK 03-094		
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm		03.12.2020		
Kaava-alueen pinta-ala	2,31	Uusi ak:n pinta-ala				
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala		2,31		
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm	Oma ranta	Muut	Lomarak.paikkojen lkm Oma ranta Muut	
Yhteenveto aluevarauksista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	2,3078	100,0	3671	0,16	 	3671
A yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
P yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
Y yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
C yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
K yhteensä	1,2235	53,0	3671	0,30	1,2235	3671
T yhteensä	0,0000	0,0	0		-1,5284	0
V yhteensä	0,7929	34,4	0		0,0135	0
R yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
L yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
E yhteensä	0,2914	12,6	0		0,2914	0
S yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
M yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
W yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
Yhteenveto maanalaisista tiloista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²		Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Maan.til. yht.	0,0000		0	 	0,0000	0
Rakennussuojelu						
	Suojeltujen rak. lkm		Suojeltujen rak. k-m ²		Suojeltujen rak. muutos lkm±	k-m ² ±
Suoj.rak. yht.	0	 	0	 	0	0
asemakaava	0	 	0	 	0	0
muu	0	 	0	 	0	0

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus		0		
Asemakaavan tietojen täyttölomake 2/4		Täyttämispvm		01.12.2020		
Asemakaavan tunnistetiedot						
Asemakaavan nimi	Sinkokatu 26					
	0					
	0					
Kunta	RAUMA	Ayk:n kaavatunnus		0		
Kuntanumero	684		Kunnan kaavatunnus	AK 03-094		
Hyväksymispvm	00.01.1900					
Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Aluevar. yhteensä	2,3078	100,0	3671	0,16	0,0000	3671
A yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
A					0,0000	0
P yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
P					0,0000	0
Y yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
Y					0,0000	0
C yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
C					0,0000	0
K yhteensä	1,2235	53,0	3671	0,30	1,2235	3671
K		0,0			0,0000	0
KL2	1,2235	100,0	3671	0,30	1,2235	3671
		0,0			0,0000	0
T yhteensä	0,0000	0,0	0		-1,5284	0
T					0,0000	0
TPY1					-1,5284	0
					0,0000	0
V yhteensä	0,7929	34,4	0		0,0135	0
V		0,0			0,0000	0
VP	0,7929	100,0		0,00	0,0135	0
		0,0			0,0000	0
R yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
R					0,0000	0
L yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
L					0,0000	0
E yhteensä	0,2914	12,6	0		0,2914	0
E		0,0			0,0000	0
EV	0,2914	100,0			0,2914	0
		0,0			0,0000	0
S yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
S					0,0000	0
M yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
M					0,0000	0
W yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
W					0,0000	0
					0,0000	0



14.01.2021

Rauman kaupunki / kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite: Lausuntopyyntö 08.12.2020

Sinkokatu 26 asemakaavanmuutos, luonnosvaihe päivätty 26.11.2020, Rauman kaupunki

Kaavahanke ja Suunnittelutilanne

Kaavanmuutosalue sijaitsee Luoteisväylän ja Sinkokadun välisellä alueella, Papinhaan alueen pohjoispuolella noin 1,5 km päässä ydinkeskustasta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,31 ha. Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa päivittäistavarakaupan sijoittaminen alueelle.

Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu kaupunkikehittämisen ja matkailun kehittämisvyöhykkeille. Vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty 17.5.2019 ja kaava on tullut voimaan 20.9.2019. Vaihemaakuntakaavassa 2 suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Suunnittelualueen eteläosa kuuluu tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeeseen (km).

Työpaikka-alueen 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.

Työpaikka-aluetta koskee suunnittelumääräys, jonka 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.”

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa on Rauman keskustaajaman alueella 5000 krs-m².

Rauman koko kaupungin aluetta koskeva yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019 ja kaava on tullut voimaan. Yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu asuntoalueelle (A).

Rauman keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on hyväksytty 25.8.2003. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin työpaikka-alueeksi, jolla on merkittäviä ympäristöarvoja (TP/sl1). Osayleiskaavamääräyksen mukaan luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla määrätään, että ennen alueella suoritettavia toimenpiteitä tulee varmistaa, ettei alueen liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja eikä alueen muita luonnonsuojelullisia arvoja vaaranneta. Ennen toimenpiteitä on pyydettävä lausunto kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselta. Lisäksi alueelle sijoittuu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta.

Alueella on vireillä keskustan osayleiskaavan muutos ja päivitys. Osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava rakennemalli ovat olleet nähtävillä marraskuussa 2020.

Alueella on voimassa 30.5.2005 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa kortteli 384 on osoitettu ympäristöhäiriöitä tuottamattomien teollisuus- ja palvelurakennusten korttelialueeksi.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto

Yleistä

ELY-keskus toteaa, että kaavahanke poikkeaa keskustan osayleiskaavasta ja että vireillä on keskustan osayleiskaavan muutos ja päivitys. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan hankkeen toteuttamismahdollisuus tulisi ensisijaisesti käsitellä yleiskaavan muutoksen yhteydessä. Mikäli hanke on tarpeen toteuttaa jo aiemmin, tulee yleiskaavasta poikkeamiselle esittää tarvittavat perustelut.

Kauppa

Kaavaselostuksen mukaan suunnittelualueelle sijoittuisi kerrosalaa yhteensä noin 3670 krs-m² liikerakennusten korttelialueelle (KL2). Kaavamääräyksen mukaisesti ko. korttelialueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa, paljon tilaa vaativaa kauppaa sekä palvelun tiloja. Alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Päivittäistavarakauppaa varten saadaan kerrosalasta käyttää 2000 krs-m².

ELY-keskus näkee hyvänä, että hanketta varten on käytettävissä kauppaa koskeva selvitys (vuodelta 2019) ja että kaavassa on annettu määräyksiä liikerakennusten korttelialueelle sijoittuvan liikerakentamisen laadusta. Kaupan selvitys olisi hyvä todeta myös kaavaselostuksen kaavaselvityslistauksessa.

Nyt käsittelyssä oleva kaavahanke poikkeaa sijainniltaan jonkin verran em. kaupan selvityksen mukaisesta sijainnista. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaupallisia vaikutuksia on vielä tarpeen arvioida lähemmin mm. päivittäistavarakaupan saavutettavuuden ja vireillä olevien ja jo toteutuneiden hankkeiden muodostaman kokonaisuuden sekä selvityksessä esitetyn liiketilan laskennallisen lisätarpeen näkökulmasta. Liikerakentaminen lisää merkittävästi alueen liikennettä, joten myös liikennevaikutuksia on tarpeen arvioida lähemmin.

Luonnonsuojelu

ELY-keskus toteaa, että luontoselvitykset on päivitetty kattavasti kaavahanketta varten ja kaavakartalle on merkitty luo1-merkinnällä alueita erityisesti liito-orava huomioon ottaen. Merkintä tulisi ELY-keskuksen näkemyksen mukaan esittää havainnollisemmin. Muutoin ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa luonnonsuojelun osalta.

Kävely ja pyöräily

Tiiviisti rakennetuilla keskustamaisilla alueilla, joissa on paljon jalankulkijoita ja pyöräilijöitä, tulisi asemakaavoissa esittää myös pyöräpysäköinnin rakentamisvelvoite autopaikkojen määrän lisäksi: Väyläviraston ohjeita 18/2020: Pyöräliikenteen suunnittelu, s.194

(https://julkaisut.vayla.fi/pdf11/vo_2020-18_pyoraliiikenteen_suunnittelu_web.pdf)

Pyöräpysäköinnin sijoittelulla tontilla vaikutetaan suuresti pyöräilijöiden reitteihin. Pyöräpysäköinnin on hyvä sijaita lähellä sisäänkäyntiä ja sinne on liikenteen turvallisuuden kannalta edullista suunnitella hyvät ja johdonmukaiset jk ja pp- yhteydet, jotka risteävät autoliikenteen kanssa mahdollisimman vähän.

Jotta liikerakennusten alue olisi hyvin saavutettavissa myös jalan ja pyörällä, on hyvä pohtia, tulisiko Sinkokadun koillispuolelle toteuttaa jalankulku- ja pyörätie, joka yhdistyisi voimassa olevan kaavan puistoyhteyden kautta Kappelinsalmentien pyörätien. Hyvien yhteyksien takaamiseksi yhteystarve on myös Pyynpäänkadun pohjoispuolella Sinkokadun ja Luoteisväylän välillä.

ELY-keskuksella ei ole toimialtaan muuta lausuttavaa. Tämä lausunto on tehty yhteistyössä luonnonsuojeluyksikön kanssa ja se sisältää myös ELY-keskuksen L-vastuualueen lausunnon.

Yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Päivi Valkama

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI sähköpostilla Satakuntaliitto ja Alueellinen vastuumuseo

Tämä asiakirja VARELY/4710/2020 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/4710/2020 har godkänts elektroniskt

Rauhala Risto 14.01.2021 13:57

Valkama Päivi 14.01.2021 13:43

Rauman kaupunki
Kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi
outi.virola@rauma.fi

viite: Lausuntopyyntöne 8.12.2020

LAUSUNTO RAUMAN KAUPUNGIN SINKOKATU 26 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN LUONNOKSESTA

Rauman kaupunki on pyytänyt Satakuntaliitolta lausuntoa Sinkokatu 26 asemakaavan muutoksesta. Asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijaitsee noin 1,5 km etäisyydellä ydinkeskustasta, Luoteisväylän, Sinkokadun ja Pyynpäänkadun välisellä alueella. Alue on rakentumatonta metsää ja joutomaata.

Rauman kaupungin Sinkokatu 26 asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittäistavarakaupan sijoittaminen kortteliin 384. Kaavanmuutoksen tavoitteena on tutkia Salosen torpan tontin muuttamista yleisten rakennusten korttelialueesta (Y⁵) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kaavatyössä arvioidaan kiinteistön kulttuurihistorialliset arvot ja niiden säilyttämisen edellytyksiä sekä mahdollisen lisärakentamisen sovittaminen arvoihin. Tavoitteena on lisäksi liittää Pyypolun rakentumaton osa viereisiin tontteihin.

Kaavoitustilanne

Rauman kaupungin Sinkokatu 26 asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijoittuu Satakunnan maakuntakaavassa (YM 30.11.2011/KHO 13.3.2013) kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk) ja matkailun kehittämisvyöhykkeelle (mv2). Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (MV 17.5.2019) Sinkokatu 26 asemakaavan muutoksen suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP).

Rauman kaupunginvaltuusto on hyväksynyt koko kunnan aluetta koskevan Rauman yleiskaavan 2030 kokouksessaan 25.3.2019. Sinkokatu 26 asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijoittuu yleiskaavassa osoitetulle asuntoalueelle (A). Suunnittelualueella on voimassa Rauman keskustan osayleiskaava (hyv. 25.8.2003). Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi, jolla on merkittäviä ympäristöarvoja (TP/sl1). Luonnonsuojelulain 49§ nojalla määrätään, että ennen alueella suoritettavia toimenpiteitä tulee varmistaa, ettei alueen liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja eikä alueen muita luonnonsuojelullisia arvoja vaaranneta. Ennen toimenpiteitä on pyydettävä lausunto kaupungin ympäristösuojeluviranomaiselta. Korttelin 384 molemmin puolin on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävä alue.

Suunnittelualueella on voimassa 30.5.2005 hyväksytty asemakaava, jossa kortteli 384 on osoitettu Ympäristöhäiriöitä tuottamattomien teollisuus- ja palvelurakennusten korttelialueeksi (TPY1). Korttelissa tehokkuusluku on e=0.4 ja rakennuksen vesikaton ylimmän korkeuskohdan korkeusasemaksi on määritelty +14.0. Sinkokadun varressa on istutettava tontin osa ja muuten korttelialue on rajattava

alueella, jolle on istutettava puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Korttelialueen itä- ja eteläpuoli on osoitettu puistoksi (VP).

Kannanotot

Satakuntaliitto kiittää Rauman kaupunkia Sinkokatu 26 asemakaavan muutoksen lausuntopyynnöstä ja toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain 42§:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Rauman kaupungin Sinkokatu 26 asemakaavan muutoksen suunnittelualueella on voimassa Rauman keskustan osayleiskaava 2030, joten Satakunnan maakuntakaava ei ole alueella voimassa. Sinkokatu 26 asemakaavan ratkaisu poikkeaa Keskustan osayleiskaavan tavoitteista käyttötarkoituksen osalta. Poikkeamista osayleiskaavan tavoitteista tulee perustella, tarkastella yleiskaavassa osoitettujen työpaikka-alueiden riittävyyttä ja asemakaavan vaikutuksia suunnittelualueella laajemmalla vyöhykkeellä.

Asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijoittuu Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 työpaikka-alueelle. 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. Merkintää koskevassa suunnittelumääräyksessä todetaan kaupan ohjauksesta seuraavaa: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella palvelujen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan yksiköitä vain silloin kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää. Kaupan mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määrittellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.

Nykyisen lainsäädännön nojalla vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4 000 k-m²:n suuruista vähittäiskaupan myymälää. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 yleisten kauppaa koskevien suunnittelumääräysten mukaan, jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Satakunnassa kaikkien kaupan laatujen osalta 4000 k-m² lukuun ottamatta seuraavia: päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 5000 k-m² sekä 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.

Asemakaavan muutoksessa liikerakennusten korttelialueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa, paljon tilaa vaativaa kauppaa sekä palvelun tiloja. Alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Korttelialueen rakennusoikeus on (e=0.3) 3 670 k-m², josta päivittäistavarakauppaa varten voi käyttää 2 000k-m². Korttelialueen vähittäiskaupan yksikön koko jää alle vähittäiskaupan suuryksikkökoon. Lisäksi sekä päivittäistavarakaupan että tilaa vaativan kaupan osalta yksikkö on paikallisesti merkittävää kokoluokkaa.

Vuonna 2019 laadittua kaupallista selvitystä on referoitu asemakaavan muutoksen selostukseen. Selvitys tulee kuitenkin olla käytettävissä kokonaisuudessaan kaavan liiteaineistossa.

Rauman kaupungin Sinkokatu 26 asemakaavan muutoksen jatkosuunnittelussa tulee huomioida Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 yleiset kauppa koskevat suunnittelumääräykset:

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.

Lisäksi Satakuntaliitto esittää jatkosuunnittelussa huomioitavan, että Sinkokatu on osa erikoiskuljetusten reittiä.

Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan tai Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 perusteella lausunnolla olevasta Rauman kaupungin Sinkokatu 26 asemakaavan muutoksen luonnoksesta muuta lausuttavaa.

Lausunnon on valmistellut Esa Perttula, esa.perttula@satakunta.fi ja Susanna Roslöf, susanna.roslof@satakunta.fi.


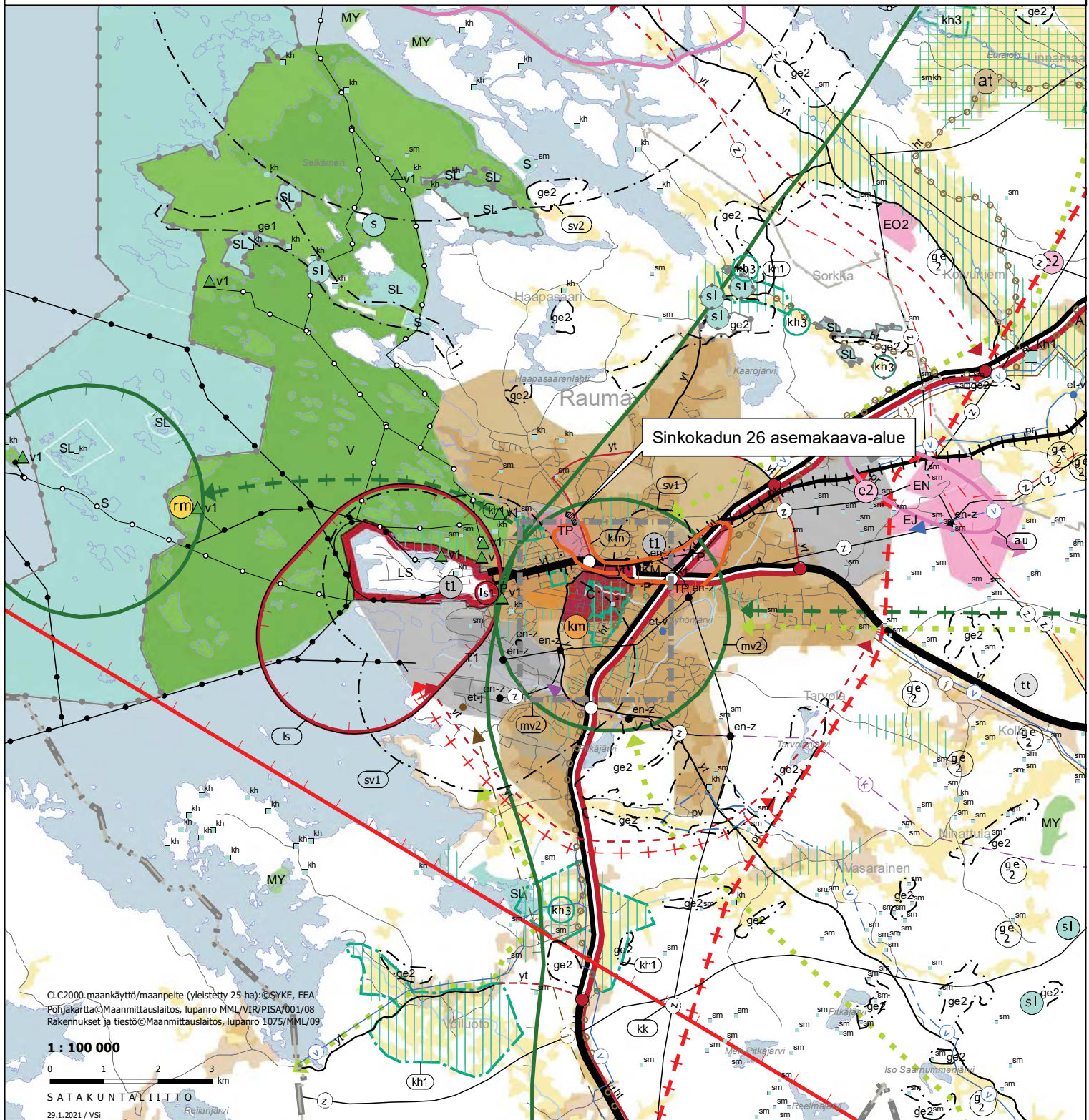
SATAKUNTALIITTO

Tiedoksi: Varsinais-Suomen ELY-keskus

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

SATAKUNNAN MAAKUNTAKAAVOJEN YHDISTELMÄKARTTA

Satakuntaliitto

Ympäristöministeriön 30.11.2011 vahvistama Satakunnan maakuntakaava
(N:o YM1/5222/2010, KHO 13.3.2013)Ympäristöministeriön 3.12.2014 vahvistama Satakunnan vaihemaakuntakaava 1
(N:o YM7/5222/2013, KHO 6.5.2016)Satakuntaliiton maakuntavaltuuston 17.5.2019 hyväksymä
Satakunnan vaihemaakuntakaava 2
 Lausunnolla oleva Rauman kaupungin Sinkokadun 26 asemakaavan muutosluonnoksen alue


7 § Lausunto Sinkokatu 26 (AK 03-094) asemakaavan muutosluonnoksesta

Ympäristö- ja lupalautakunta 7 § 12.1.2021

Asian esittely

Ympäristönsuojelupäällikkö Juha Hyvärinen 4.1.2021:

Rauman kaupungin kaavoitus pyytää ympäristö- ja lupalautakunnan lausuntoa Sinkokatu 26:n (AK: 03-094) asemakaavan luonnoksesta 10.2.2021 mennessä. Asemakaavan aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: www.rauma.fi/03-094-sinkokatu-26/

Tarkoituksena on mahdollistaa päivittäistavarakaupan sijoittuminen alueelle. Kaavamuutoksella poistuu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja palvelurakennusten korttelialue. Puistoalueen paikka vaihtuu ja uutena tulee suojaviheralue, joka mahdollistaa liito-oravan kulkemisen. Itse kaava-alueelta ei tosin ole tiedossa tuoreita liito-oravahavaintoja.

Ehdotus

Rakennustarkastaja Timo Heinilä 4.1.2021: Rakennusvalvonnan osalta asemakaavan muutosehdotuksesta ei ole huomautettavaa.

Päätösehdotus

Ympäristönsuojelupäällikkö Juha Hyvärinen 4.1.2021

Ympäristö- ja lupalautakunta lausuntonaan Sinkokadun asemakaavan muutosluonnoksesta toteaa, ettei asiasta ole huomautettavaa.

Päätös

Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi**Oikaisuvaatimusohje**

SÄHKÖISESTI ALLEKIRJOITETTU

Ahto Tomi, Lupasihteeri 21.1.2021

RAUM/7/10.02.03/2020

39 § Kaavalausunto: Sinkokatu 26 AK:03-094

Tekninen valiokunta 39 § 23.2.2021

Liitteet AK-03-094-Kaavakartta-Luonnos-26112020**Asian esittely** Suunnittelupäällikkö Pajuoja Riikka 18.1.2021:

Kaavoitus on pyytänyt teknisen valiokunnan lausuntoa asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheesta. Asemakaavan aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: <https://www.rauma.fi/03-094-sinkokatu%2026/>

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa päivittäistavarakaupan sijoittaminen alueelle.

Aluepalvelut

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

Kiinteistö ja mittaustoimiMaankäyttöinsinööri Asikainen Ari-Pekka 10.2.2021:

Kiinteistö- ja mittaustoimen valmisteluvastuun osalta kaavamuutosalueen saattaminen luovutuskelpoiseksi edellyttää kiinteistönmuodostustoimia sekä luovutusehtoja koskevan esityksen laatimisen. Suunnittelualue (Tontit 684-3-384-1...3 (Sinkokatu) sekä yleisen alueen 684-3-9903-0 osa) on varattu kaupunginhallituksen päätöksellä 18.5.2020 § 245 Kesko Oyj:lle 31.12.2021 asti. Asemakaavan muutoksella muodostuvan tontin luovutusehdoista päättää kaupunginvaltuusto. Tontin myynti/vuokrahinta määritetään puolueettoman auktorisoidun kiinteistöarvioijan toimesta. Kaupungin maapoliittisten linjausten nojalla tontti luovutetaan ensisijaisesti vuokraamalla. Vasta kun tontin rakentamiselvoite on täytetty, on tontti mahdollista ostaa omaksi.

Ehdotus Suunnittelupäällikkö Pajuoja Riikka 10.2.2021:

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

Päätösehdotus Toimialajohtaja Suvanto Tomi 15.2.2021:

Tekninen valiokunta päättää hyväksyä suunnittelupäällikön tekemän ehdotuksen.

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.**Lisätietojen antaja** suunnittelupäällikkö Pajuoja Riikka
puh. 044 567 9243
riikka.pajuoja@rauma.fi**Tiedoksi****Oikaisuvaatimusohje I Muutoksenhakukielto**

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

SÄHKÖISESTI ALLEKIRJOITETTU

Anttila Hele, Hallintosihteeri 1.3.2021

Heinonen Taina

Lähetäjä: REO Suunnittelu <suunnittelu@raumanenergia.fi>
Lähetetty: 4. helmikuuta 2021 13:15
Vastaanottaja: Heinonen Taina
Aihe: VS: LAUSUNTOPYYNTÖ Sinkokatu 26 AK:03-094
Liitteet: Sinkokatu lausuntopyyntö liitekuva.pdf

Hei,

Rauman Energian ja Rauman Energia Sähköverkon lausunto Sinkokatu 26:n (AK:03-094) asemakaavaluonnokseen.

Rauman Energia Sähköverkon 20 kV kaapeli sijaitsee osittain nykyisellä puistoalueella. Toivomme, että kaavaan varataan nykyiseltä puistoalueelta alue maanalaisille johdoille liitteessä esitetyn kuvan mukaisesti.

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

Lähetäjä: Heinonen Taina <Taina.Heinonen@rauma.fi>
Lähetetty: perjantai 4. joulukuuta 2020 10.37
Vastaanottaja: Kirjaamo Tevi <Kirjaamo.Tevi@rauma.fi>; Kirjaamo Ympla <kirjaamo.ympla@rauma.fi>;
Terveysvalvonta <terveysvalvonta@rauma.fi>; Satakuntaliitto <kirjaamo@satakunta.fi>; REO Suunnittelu
<suunnittelu@raumanenergia.fi>; matti.lehtonen@voimatel.fi; Vastamäki Jukka <Jukka.Vastamaki@rauma.fi>;
Suonpää Juha <juha.suonpaa@satapelastus.fi>; tuomas.klimoff@satapelastus.fi
Aihe: LAUSUNTOPYYNTÖ Sinkokatu 26 AK:03-094

Hei,

Rauman kaupungin kaavoitus pyytää lausuntoanne Sinkokatu 26:n (AK: 03-094) asemakaavan luonnoksesta.
Pyydämme lausuntoja saapuvaksi **10.2.2021** mennessä.

Asemakaavan aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: www.rauma.fi/03-094-sinkokatu-26/
Mikäli katsotte, että teillä ei ole lausuttavaa kaavasta, pyydämme ilmoittamaan siitä sähköpostitse.

Ystävällisin terveisin,
Rauman kaupungin kaavoitus

RAUMAN KAUPUNKI
Kaavoitus
Kanaliranta 3, PL 104, 26101 Rauma
Puhelin (02) 834 11 (vaihe)
kaavoitus@rauma.fi
<http://www.rauma.fi/>

Heinonen Taina

Lähettäjä: Aro Jonna
Lähetetty: 17. joulukuuta 2020 8:41
Vastaanottaja: Kaavoitus
Kopio: Aikko Sari
Aihe: VL: LAUSUNTOPYYNTÖ Sinkokatu 26 AK:03-094

Hei!

Rauman kaupungin terveysuojeluviranomaisella ei ole lausuttavaa Sinkokatu 26:n (AK: 03-094) asemakaavan luonnoksesta.

Terveisin
 Jonna Aro

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

RAUMAN KAUPUNKI
 Ympäristöterveydenhuolto
 Lensunkatu 9, 26100 RAUMA



Lähettäjä: Heinonen Taina [<mailto:Taina.Heinonen@rauma.fi>]

Lähetetty: 4. joulukuuta 2020 10:37

Vastaanottaja: Kirjaamo Tevi <Kirjaamo.Tevi@rauma.fi>; Kirjaamo Ympla <kirjaamo.ympla@rauma.fi>;
 Terveysvalvonta <terveysvalvonta@rauma.fi>; Satakuntaliitto <kirjaamo@satakunta.fi>; Rauman Energia Oy
 <suunnittelu@raumanenergia.fi>; matti.lehtonen@voimatel.fi; Vastamäki Jukka <Jukka.Vastamaki@rauma.fi>;
 Suonpää Juha <juha.suonpaa@satapelastus.fi>; tuomas.klimoff@satapelastus.fi

Aihe: LAUSUNTOPYYNTÖ Sinkokatu 26 AK:03-094

Hei,

Rauman kaupungin kaavoitus pyytää lausuntoanne Sinkokatu 26:n (AK: 03-094) asemakaavan luonnoksesta. Pyydämme lausuntoja saapuvaksi **10.2.2021** mennessä.

Asemakaavan aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: www.rauma.fi/03-094-sinkokatu-26/ Mikäli katsotte, että teillä ei ole lausuttavaa kaavasta, pyydämme ilmoittamaan siitä sähköpostitse.

Ystävällisin terveisin,
Rauman kaupungin kaavoitus

RAUMAN KAUPUNKI

Kaavoitus
Kanalinranta 3, PL 104, 26101 Rauma
Puhelin (02) 834 11 (vaihde)
kaavoitus@rauma.fi
<http://www.rauma.fi/>



Heinonen Taina

Lähetäjä: Lehtonen Matti - Voimatel Oy <Matti.Lehtonen@voimatel.fi>
Lähetetty: 4. joulukuuta 2020 11:03
Vastaanottaja: Heinonen Taina
Aihe: VS: LAUSUNTOPYYNTÖ Sinkokatu 26 AK:03-094

Hei,
Dna Oyj:llä ei ole tarvetta antaa lausuntoa asemakaavan luonnoksesta.

Terv. Matti

Lähetäjä: Heinonen Taina <Taina.Heinonen@rauma.fi>
Lähetetty: perjantai 4. joulukuuta 2020 10.37
Vastaanottaja: Kirjaamo Tevi <Kirjaamo.Tevi@rauma.fi>; Kirjaamo Ympla <kirjaamo.ympla@rauma.fi>;
Terveysvalvonta <terveysvalvonta@rauma.fi>; Satakuntaliitto <kirjaamo@satakunta.fi>; Rauman Energia Oy
<suunnittelu@raumanenergia.fi>; Lehtonen Matti - Voimatel Oy <Matti.Lehtonen@voimatel.fi>; Vastamäki Jukka
<Jukka.Vastamaki@rauma.fi>; Suonpää Juha <juha.suonpaa@satapelastus.fi>; tuomas.klimoff@satapelastus.fi
Aihe: LAUSUNTOPYYNTÖ Sinkokatu 26 AK:03-094

Hei,

Rauman kaupungin kaavoitus pyytää lausuntoanne Sinkokatu 26:n (AK: 03-094) asemakaavan luonnoksesta.
Pyydämme lausuntoja saapuvaksi **10.2.2021** mennessä.

Asemakaavan aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: www.rauma.fi/03-094-sinkokatu-26/
Mikäli katsotte, että teillä ei ole lausuttavaa kaavasta, pyydämme ilmoittamaan siitä sähköpostitse.

Ystävällisin terveisin,
Rauman kaupungin kaavoitus

RAUMAN KAUPUNKI
Kaavoitus
Kanalinnranta 3, PL 104, 26101 Rauma
Puhelin (02) 834 11 (vaihde)
kaavoitus@rauma.fi
<http://www.rauma.fi/>



Asemakaavamuutos Sinkokatu 26 (AK 03-094)

Luonnosvaiheen lausunnot

Asemakaavamuutoksen luonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (AK03-094) olivat nähtävillä 3.12.2020 – 14.1.2021 Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa sekä internetissä.

Asemakaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä.

Lausunnot saatiin Satakuntaliitolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Ympäristö- ja lupalautakunnalta ja Tekniseltä valiokunnalta, Rauman Energialta ja Rauman Energian Sähköverkolta

DNA ja Rauman kaupungin terveydensuojeluviranomainen ilmoittivat, että eivät anna lausuntoa.

Lausuntotiivistelmät ja kaavoittajan vastineet lausuntoihin

Varsinais-Suomen ELY-keskus

ELY-keskus toteaa, että kaavahanke poikkeaa keskustan osayleiskaavasta ja että vireillä on keskustan osayleiskaavan muutos ja päivitys. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan hankkeen toteuttamismahdollisuus tulisi ensisijaisesti käsitellä yleiskaavan muutoksen yhteydessä. Mikäli hanke on tarpeen toteuttaa jo aiemmin, tulee yleiskaavasta poikkeamiselle esittää tarvittavat perustelut.

ELY-keskus näkee hyvänä, että hanketta varten on käytettävissä kauppaa koskeva selvitys (vuodelta 2019) ja että kaavassa on annettu määräyksiä liikerakennusten korttelialueelle sijoittuvan liikerakentamisen laadusta. Kaupan selvitys olisi hyvä todeta myös kaavaselostuksen kaavaselvityslistauksessa.

Nyt käsitellyssä oleva kaavahanke poikkeaa sijainniltaan jonkin verran em. kaupan selvityksen mukaisesta sijainnista. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaupallisia vaikutuksia on vielä tarpeen arvioida lähemmin mm. päivittäistavarakaupan saavutettavuuden ja vireillä olevien ja jo toteutuneiden hankkeiden muodostaman kokonaisuuden sekä selvityksessä esitetyn liiketilan laskennallisen lisätarpeen näkökulmasta. Liikerakentaminen lisää merkittävästi alueen liikennettä, joten myös liikennevaikutuksia on tarpeen arvioida lähemmin.

ELY-keskus toteaa, että luontoselvitykset on päivitetty kattavasti kaavahanketta varten ja kaavakartalle on merkitty luo1-merkinnällä alueita erityisesti liito-orava huomioon ottaen. Merkintä tulisi ELY-keskuksen näkemyksen mukaan esittää havainnollisemmin. Muutoin ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa luonnonsuojelun osalta.

Tiiviisti rakennetuilla keskustamaisilla alueilla, joissa on paljon jalankulkijoita ja pyöräilijöitä, tulisi asemakaavoissa esittää myös pyöräpysäköinnin rakentamisvelvoite autopaikkojen määrän lisäksi. Pyöräpysäköinnin sijoittelulla tontilla vaikutetaan suuresti pyöräilijöiden reitteihin. Pyöräpysäköinnin on hyvä sijaita lähellä sisäänkäyntiä ja sinne on liikenteen turvallisuuden kannalta edullista suunnitella hyvät ja johdonmukaiset jk ja pp- yhteydet, jotka risteävät autoliikenteen kanssa mahdollisimman vähän.

Jotta liikerakennusten alue olisi hyvin saavutettavissa myös jalan ja pyörällä, on hyvä pohtia, tulisiko Sinkokadun koillispuolelle toteuttaa jalankulku- ja pyörätie, joka yhdistyisi voimassa olevan kaavan puistoyhteyden kautta Kappelinsalmentien pyörätien. Hyvien yhteyksien takaamiseksi yhteystarve on myös Pyynpäänkadun pohjoispuolella Sinkokadun ja Luoteisväylän välillä.

Kaavoituksen vastine

Keskustan osayleiskaavan muutos ja päivitys on vireillä, mutta koska hanke on tarpeen toteuttaa ennen osayleiskaavan hyväksymistä, lisätään selostukseen perusteluja kaavamuutoksen suhteesta yleiskaavaan. Kaupallinen selvitys lisätään myös selostuksen selvityslistaukseen ja sekä kaupallisia että liikenteellisiä vaikutuksia arvioidaan tarkemmin.

Kaavaselostukseen on tarpeen lisätä liito-oravan reittejä ja kaavamerkintää luo1 havainnollistava kuva. Kaavaan on myös syytä lisätä määräys polkupyöräpysäköinnistä.

Liikenne

Alue sijoittuu vilkasliikenteisen Luoteisväylän länsipuolelle; Luoteisväylä on pohjoisiin kaupunginosiin johtava merkittävä pääväylä, jossa kulkee keskimäärin (kvl) noin 9 000-10 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Pyynpäänkatu (kvl noin 1 700) on alueellinen kokoojkatu ja lisäksi erikoiskuljetusreitti ja Sinkokatu liike-/teollisuusalueen sisäinen kokoojkatu.

Kaava-alue sijoittuu Luoteisväylän varrelle, lähelle kiertoliittymää ja liikenne ohjautuu Pyynpäänkadun ja Sinkokadun kautta tontille. Sinkokatu ja sille johtavat kadut on mitoitettu työpaikka-alueen tarpeisiin. Työpaikka-alue on osittain toteutumatta ja liikenne ohjautuu alueelle Sinkokadun molemmista päistä.

Kaava-alueelle kulku tapahtuu pääasiassa Luoteisväylältä, missä kiertoliittymän kapasiteetti kestää hyvin myös Pyynpäänkadun suuntaisen risteävän liikenteen. Risteävän liikenteen lisääntyminen tasaa liikennettä; kiertoliittymä toimii kaikkina vuorokaudenaikoina ja parantaa erityisesti sivusuunnan (Pyynpäänkadun) liittymistä pääsuuntaan (Luoteisväylä).

Päivittäistavarakaupan sijoittuminen liikennevirtojen läheisyyteen lisää liikennettä hyvin lyhyellä matkalla Pyynpäänkadulla ja Sinkokadulla, joiden keskimääräinen vuorokausiliikenne on tällä hetkellä alle 2000 ajon./vrk. Tällä lyhyellä matkalla Pyynpäänkadulla ei ole muita ajoneuvoliittymiä,

eikä risteävää liikennettä tai kevyenliikenteen väyliä, joten sijaintia voidaan pitää liikenteellisesti hyvänä.

Merkittävin liikennettä aiheuttava toiminta tontilla on päivittäistavarakauppa. Johtuen pitkistä aukioloajoista, päivittäistavarakaupan liikenne jakautuu melko tasaisesti pitkälle ajanjaksolle vuorokaudessa. Tämän vuoksi merkittäviä liikennepiikkejä ei esiinny, joten liikenne ei aiheuta merkittävää kuormitusta liikenneverkolle tai lähistön liittymille. Erityisesti Luoteisväylän kiertoliittymä sekä lähi-seudun liikenneverkko jakavat mahdollista kuormitusta tasaisesti. Sinkokadun ja Pyynpäänkadun liittymässä on myös hyvä näkyvyys.

Kaava-alueen eteläpuoleinen Pyynpäänkatu on erikoiskuljetusreitti ja Sinkokatu on tätä reittiä täydentävä reitti, mikä on otettu huomioon katualueiden mitoituksessa ja rakenteissa. Kaupan sijoittumisella ei heikennetä erikoiskuljetusreittien toimintaa erikoiskuljetusten runkoreitillä Pyynpäänkadulla eikä myöskään täydentävällä reitillä Sinkokadulla.

Kaava mahdollistaa kevyenliikenteen yhteyden rakentamisen tontille Pyynpäänkadun ja Luoteisväylän kiertoliittymästä, jolloin tontti liittyy kiinteästi alueen olemassa olevaan kevyenliikenteen verkostoon. Sinkokadun lounasreunaan on rakennettu kevyenliikenteenväylä. Kaava-alueella Sinkokadun koillispuolelle ei ole tarkoituksenmukaista rakentaa uutta jalankulku- ja pyörätietä; tämä edellyttäisi mm. uuden sillan rakentamista voimakkaasti tulvivan vesialueen yli.

Osayleiskaavan käyttötarkoitus

Elinkeinorakenteen muutos on johtanut siihen, että perinteiset työpaikka-alueet ovat profiloituneet joko teollisuus- tai palvelutyöpaikka-alueiksi, sisältäen myös kaupalliset palvelut. Erilaiset palvelu-alueet tarjoavatkin monipuolisen työpaikka-alueen tämän päivän ja tulevaisuuden työpaikoille. Teolliset työpaikat taas keskittyvät teollisuuteen varatuille alueille satama-alueen läheisyyteen sekä logistisesti merkittävillä alueille kuten Koilliselle teollisuusalueelle. Työpaikat ja työpaikka-alueet sijoittuvat muiden käyttötarkoitusten sisälle ja lomaan, joten niiden arvioiminen tai mitoittaminen omana käyttötarkoituksena ei siis ole tarkoituksenmukaista. Riittävien teollisuus- ja palvelualueiden mitoitus on varmistettu koko kunnan Yleiskaavassa 2030.

Keskustan osayleiskaavassa vuodelta 2003 on työpaikka alueiksi (TP) osoitettu alueita Papinhaasta, Kairakatu-Metalltien alueelta ja silloin uutena alueena nykyisen Sinkokadun varrelta.

Nämä alueet sisältävät kauppaa ja liiketoimintaa, yksityisiä palveluita, hallintoa, toimistotiloja ja myös alueelle soveltuvaa teollisuutta.

Keskustan osayleiskaavassa työpaikka-alueiksi on siis osoitettu alueita, joille on sijoittunut liiketilaa ja myös päivittäistavarakauppaa, joten asemakaavamuutosta ei voida pitää siltä osin osayleiskaavan vastaisena, varsinkin kun ei ole kyse kaupan suuryksiköstä.

Osayleiskaavan työpaikka-alue on lisäksi osittain toteutumatta ja osayleiskaavaa voidaan pitää myös osittain vanhentuneena.

Luontoarvot

Osayleiskaavassa kaava-alueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue ja koko Kaivopuiston alueella määrätään, että ennen alueella suoritettavia toimenpiteitä tulee varmistaa, ettei alueen liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja eikä alueen muita luonnonsuojelullisia arvoja vaaranneta.

Alueella tehtiin vuonna 2020 luontoselvitykset (sisältävät liito-orava ja lepakkoselvitykset) ja niiden perusteella määriteltiin alueen tarkemmat ajantasaiset luontoarvot. Selvityksen perusteella nykyisen osayleiskaavan liito-oravatilanteeseen perustuvat luontoarvoalueet määriteltiin uudelleen ja tarkemmin vastaamaan nykyistä tilannetta ja arvoja.

Selvitysten perusteella osayleiskaavan luontoarvoja koskevat merkinnät voidaan todeta vanhentuneiksi ja asemakaavamuutos perustuu ajantasaisiin selvityksiin.

Kaupalliset vaikutukset

Kaava-alueella kilometrin saavutettavuusvyöhykkeellä on yhteensä noin 6 622 asukasta ja 2.5 kilometrin vyöhykkeellä (pyöräilysaavutettavuus) noin 20 458 asukasta. Autolla saavutettavalla 5km vyöhykkeellä asukkaita on noin 30 936. Suuren väestömäärän lisäksi alue sijoittuu Luoteisväylän varteen, joten se palvelee myös saavutettavuusvyöhykkeiden ulkopuoleista pohjoisten kaupunginosien väestöä. Luoteisväylä on myös merkittävä kevyenliikenteen väylä, joten päivittäistavarakaupan sijainti on hyvä myös polkupyöräilijöiden saavutettavuuden kannalta.

Raumalla päivittäistavarakauppojen saavutettavuus on yleisesti ottaenkin hyvä ja tämä päivittäistavarakauppa ei tuo siihen merkittävää muutosta, vaan ennemminkin lisää vaihtoehtoja tuomalla uuden toimijan keskustan pohjoispuolelle.

Kaupallisen selvityksen mukaan liiketilan lisätarve (enimmäistarve) on päivittäistavarakaupan osalta vuoteen 2025 mennessä noin 3 000k-m² ja vuoteen 2035 mennessä yhteensä 6 600k-m². Tilaa vaativan kaupan osalta lisätarve on 9 400 k-m² vuoteen 2025 mennessä ja 22 300k-m² vuoteen 2035 mennessä.

Asemakaavamuutos mahdollistaa enintään 2 000k-m² suuruisen päivittäistavarakaupan sekä paljon tilaa vaativaa kauppaa, yhteensä 3 671k-m², joten hanke on hyvin linjassa liiketilan lisätarpeen ja sen ajoituksen kanssa varsinkin, kun Raumalle ei ole toteutettu uusia päivittäistavarakauppoja selvityksen jälkeen ja selvityksessä mukana olleet päivittäistavarakaupan hankkeet eivät ole edenneet. Asemakaava ei mahdollista keskustahakuista erikoitavarakauppaa, joten hankkeella ei voi katsoa olevan vaikutusta Vanha-Rauman palvelutarjontaan.

Selvityksen mukaan päivittäistavarakaupan toimijoille tulisi tarjota sijaintipaikkoja tasaisesti kaupungissa, ja erityisesti ottaa huomioon ne toimijat, joiden markkinaosuus on tällä hetkellä keskimääräistä alhaisempi. On hyvä, että Raumalla voidaan tarjota edellytyksiä kaupan kehittämiseksi niin keskustassa kuin keskustan reuna-alueilla. Ohjaamalla kaupan tarjontaa keskustaan ja erilaisille kaupan alueille vahvistetaan kaupan toimivuutta ja palvelukykyä. Kaupan palveluverkon täydentäminen parantaa Rauman vetovoimaa ja mielikuvaa kehittyvästä kauppakaupungista.

Satakuntaliitto

Sinkokatu 26 asemakaavan ratkaisu poikkeaa Keskustan osayleiskaavan tavoitteista käyttötarkoituksen osalta. Poikkeamista tulee perustella, tarkastella yleiskaavassa osoitettujen työpaikka-alueiden riittävyttä ja asemakaavan vaikutuksia suunnittelualuetta laajemmalla vyöhykkeellä.

Satakuntaliitto toteaa lausunnossaan, että korttelialueen vähittäiskaupan yksikön koko jää alle vähittäiskaupan suuryksikkökoon. Lisäksi sekä päivittäistavarakaupan että tilaa vaativan kaupan osalta yksikkö on paikallisesti merkittävää kokoluokkaa.

Vuonna 2019 laadittu kaupallinen selvitys tulee olla käytettävissä kaavan liiteaineistossa.

Jatkosuunnittelussa tulee huomioida vaihemaakuntakaavan 2 yleiset kauppaa koskevat suunnittelumääräykset:

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.

Lisäksi Satakuntaliitto esittää jatkosuunnittelussa huomioitavan, että Sinkokatu on osa erikoiskuljetusreittiä.

Kaavoituksen vastine

Asemakaavamuutoksen selostusta on syytä täydentää keskustan osayleiskaavan käyttötarkoitusta koskevien perustelujen osalta. Lisäksi kaupallinen selvitys on syytä liittää aineistoon.

Kaava-alueen eteläpuoleinen Pyynpäänkatu on erikoiskuljetusreitti ja Sinkokatu on tätä reittiä täydentävä reitti, mikä on otettu huomioon katualueiden mitoituksessa ja rakenteissa. Kaupan sijoittamisella ei heikennetä erikoiskuljetusreittien toimintaa erikoiskuljetusten runkoreitillä Pyynpäänkadulla eikä myöskään täydentävällä reitillä Sinkokadulla

Osayleiskaavan käyttötarkoitus

Elinkeinorakenteen muutos on johtanut siihen, että perinteiset työpaikka-alueet ovat profiloituneet joko teollisuus- tai palvelutyöpaikka-alueiksi, sisältäen myös kaupalliset palvelut. Erilaiset palvelu-alueet tarjoavatkin monipuolisen työpaikka-alueen tämän päivän ja tulevaisuuden työpaikoille. Teolliset työpaikat taas keskittyvät teollisuuteen varatuille alueille satama-alueen läheisyyteen sekä logistisesti merkittävillä alueille kuten Koilliselle teollisuusalueelle. Työpaikat ja työpaikka-alueet sijoittuvat muiden käyttötarkoitusten sisälle ja lomaan, joten niiden arvioiminen tai mitoittaminen omana käyttötarkoituksena ei siis ole tarkoituksenmukaista. Riittävien teollisuus- ja palvelualueiden mitoitus on varmistettu koko kunnan Yleiskaavassa 2030.

Keskustan osayleiskaavassa vuodelta 2003 on työpaikka alueiksi (TP) osoitettu alueita Papinhaasta, Kairakatu-Metallitien alueelta ja silloin uutena alueena nykyisen Sinkokadun varrelta. Nämä alueet sisältävät kauppaa ja liiketoimintaa, yksityisiä palveluita, hallintoa, toimistotiloja ja myös alueelle soveltuvaa teollisuutta.

Keskustan osayleiskaavassa työpaikka-alueiksi on siis osoitettu alueita, joille on sijoittunut liiketilaa ja myös päivittäistavarakauppaa, joten asemakaavamuutosta ei voida pitää siltä osin osayleiskaavan vastaisena, varsinkin kun ei ole kyse kaupan suuryksiköstä.

Osayleiskaavan työpaikka-alue on lisäksi osittain toteutumatta ja osayleiskaavaa voidaan pitää myös osittain vanhentuneena.

Vaihemaakuntakaava 2, yleiset kauppaa koskevat suunnittelumääräykset

Kaavamuutoksen suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettu huomioon vaihemaakuntakaavan 2 yleiset kauppaa koskevat suunnittelumääräykset. Kaupallisen selvityksen perusteella on arvioitu mm. palveluiden saavutettavuutta ja liiketilan lisätarvetta koko kunnan alueella. Selvityksessä esillä ollut päivittäistavarakaupan sijainti voidaan tulkita vaikutuksiltaan kaavamuutoksen hanketta vastaavaksi. Hankkeella ei ole vaikutuksia keskustatoimintojen alueiden kaupan toiminta edellytyksiin eikä Vanha-Rauman palvelutarjontaan.

Kaava-alueella kilometrin saavutettavuusvyöhykkeellä on yhteensä noin 6 622 asukasta ja 2.5 kilometrin vyöhykkeellä (pyöräilysaavutettavuus) noin 20 458 asukasta. Autolla saavutettavalla 5km vyöhykkeellä asukkaita on noin 30 936. Suuren väestömäärän lisäksi alue sijoittuu Luoteisväylän

varteen, joten se palvelee myös saavutettavuusvyöhykkeiden ulkopuoleista pohjoisten kaupunginosien väestöä. Luoteisväylä on myös merkittävä kevyenliikenteen väylä, joten päivittäistavarakaupan sijainti on hyvä myös polkupyöräilijöiden saavutettavuuden kannalta.

Raumalla päivittäistavarakauppojen saavutettavuus on yleisesti ottaenkin hyvä ja tämä päivittäistavarakauppa ei tuo siihen merkittävää muutosta, vaan ennemminkin lisää vaihtoehtoja tuomalla uuden toimijan keskustan pohjoispuoleisille alueille.

Kaupallisen selvityksen mukaan liiketilan lisätarve (enimmäistarve) on päivittäistavarakaupan osalta vuoteen 2025 mennessä noin 3 000k-m² ja vuoteen 2035 mennessä yhteensä 6 600k-m². Tilaa vaativan kaupan osalta lisätarve on 9 400 k-m² vuoteen 2025 mennessä ja 22 300k-m² vuoteen 2035 mennessä.

Asemakaavamuutos mahdollistaa enintään 2 000k-m² suuruisen päivittäistavarakaupan sekä paljon tilaa vaativaa kauppaa, yhteensä 3 671k-m², joten hanke on hyvin linjassa liiketilan lisätarpeen ja sen ajoituksen kanssa varsinkin, kun Raumalle ei ole toteutettu uusia päivittäistavarakauppoja selvityksen jälkeen ja selvityksessä mukana olleet päivittäistavarakaupan hankkeet eivät ole edenneet. Selvityksen mitoitus mahdollistaa lisäksi muitakin päivittäistavarakaupan hankkeita esimerkiksi keskustaan. Asemakaava ei mahdollista keskustahakuista erikoistavarakauppaa, joten hankkeella ei voi katsoa olevan vaikutusta keskustaan tai Vanha-Rauman palvelutarjontaan.

Selvityksen mukaan päivittäistavarakaupan toimijoille tulisi tarjota sijaintipaikkoja tasaisesti kaupungissa, ja erityisesti ottaa huomioon ne toimijat, joiden markkinaosuus on tällä hetkellä keskimääräistä alhaisempi. On hyvä, että Raumalla voidaan tarjota edellytyksiä kaupan kehittämiseksi niin keskustassa kuin keskustan reuna-alueilla. Ohjaamalla kaupan tarjontaa keskustaan ja erilaisille kaupan alueille vahvistetaan kaupan toimivuutta ja palvelukykyä. Kaupan palveluverkon täydentäminen parantaa Rauman vetovoimaa ja mielikuvaa kehittyvästä kauppakaupungista.

Ympäristö- ja lupalautakunta

Ympäristö- ja lupalautakunta toteaa lausuntonaan Sinkokadun asemakaavan muutosluonnoksesta, ettei asiasta ole huomautettavaa

Kaavoituksen vastine

Ei kommentoitavaa lausuntoon.

Tekninen valiokunta

Kiinteistö- ja mittausstoimen valmisteluvastuun osalta kaavamuutosalueen saattaminen luovutuskelpoiseksi edellyttää kiinteistönmuodostustoimia sekä luovutusehtoja koskevan esityksen laatimisen. Suunnittelualue (Tontit 684-3-384-1...3 (Sinkokatu) sekä yleisen alueen 684-3-9903-0 osa) on varattu kaupunginhallituksen päätöksellä 18.5.2020 § 245 Kesko Oyj:lle 31.12.2021 asti. Asemakaavan muutoksella muodostuvan tontin luovutusehdoista päättää kaupunginvaltuusto. Tontin myynti/vuokrahinta määritetään puolueettoman auktorisoidun kiinteistöarvioijan toimesta. Kaupungin maapoliittisten linjausten nojalla tontti luovutetaan ensisijaisesti vuokraamalla. Vasta kun tontin rakentamisvelvoite on täytetty, on tontti mahdollista ostaa omaksi. Tekninen valiokunta päättää saattaa kaavoittajan tietoon yllä mainitut asiat.

Kaavoituksen vastine

Ei kommentoitavaa lausuntoon.

Rauman Energia ja Rauman Energian Sähköverkko

Rauman Energia Sähköverkon 20 kV kaapeli sijaitsee osittain nykyisellä puistoalueella. Toivomme, että kaavaan varataan nykyiseltä puistoalueelta alue maanalaisille johdoille liitteessä esitetyn kuvan mukaisesti.

Kaavoituksen vastine

Johtovaraus kulkee aivan kaava-alueen ja korttelialueen eteläreunaa viistäen, mutta maanalainen johto on syytä osoittaa kaavassa lausunnossa esitetyn mukaisesti.

Rauman kaupunki
Kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi
outi.virola@rauma.fi

viite: Lausuntopyyntöne 26.3.2021

LAUSUNTO RAUMAN KAUPUNGIN SINKOKATU 26 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN EHDOTUKSESTA

Rauman kaupunki on pyytänyt Satakuntaliitolta lausuntoa Sinkokatu 26 asemakaavan muutoksesta. Asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijaitsee noin 1,5 km etäisyydellä ydinkeskustasta, Luoteisväylän, Sinkokadun ja Pyyppäänkadun välisellä alueella. Alue on rakentumatonta metsää ja joutomaata.

Rauman kaupungin Sinkokatu 26 asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittäistavarakaupan sijoittaminen kortteliin 384. Kaavanmuutoksen tavoitteena on tutkia Salosen torpan tontin muuttamista yleisten rakennusten korttelialueesta (Y⁵) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kaavatyössä arvioidaan kiinteistön kulttuurihistorialliset arvot ja niiden säilyttämisen edellytyksiä sekä mahdollisen lisärakentamisen sovittaminen arvoihin. Tavoitteena on lisäksi liittää Pyyppöpolun rakentumaton osa viereisiin tontteihin.

Kaavoitustilanne

Rauman kaupungin Sinkokatu 26 asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijoittuu Satakunnan maakuntakaavassa (YM 30.11.2011/KHO 13.3.2013) kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk) ja matkailun kehittämisvyöhykkeelle (mv2). Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (MV 17.5.2019) Sinkokatu 26 asemakaavan muutoksen suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP).

Rauman kaupunginvaltuusto on hyväksynyt koko kunnan aluetta koskevan Rauman yleiskaavan 2030 kokouksessaan 25.3.2019. Sinkokatu 26 asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijoittuu yleiskaavassa osoitetulle asuntoalueelle (A). Suunnittelualueella on voimassa Rauman keskustan osayleiskaava (hyv. 25.8.2003). Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi, jolla on merkittäviä ympäristöarvoja (TP/sl1). Luonnonsuojelulain 49§ nojalla määrätään, että ennen alueella suoritettavia toimenpiteitä tulee varmistaa, ettei alueen liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja eikä alueen muita luonnonsuojelullisia arvoja vaaranneta. Ennen toimenpiteitä on pyydettävä lausunto kaupungin ympäristösuojeluviranomaiselta. Korttelin 384 molemmin puolin on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävä alue.

Suunnittelualueella on voimassa 30.5.2005 hyväksytty asemakaava, jossa kortteli 384 on osoitettu Ympäristöhäiriöitä tuottamattomien teollisuus- ja palvelurakennusten korttelialueeksi (TPY1). Korttelissa tehokkuusluku on e=0.4 ja rakennuksen vesikaton ylimmän korkeuskohdan korkeusasemaksi on määriteltä +14.0. Sinkokadun varressa on istutettava tontin osa ja muuten korttelialue on rajattava

alueella, jolle on istutettava puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Korttelialueen itä- ja eteläpuoli on osoitettu puistoksi (VP).

Kannanotot

Satakuntaliitto kiittää Rauman kaupunkia Sinkokatu 26 asemakaavan muutoksen lausuntopyynnöstä ja toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain 42§:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Rauman kaupungin Sinkokatu 26 asemakaavan muutoksen suunnittelualueella on voimassa Rauman keskustan osayleiskaava 2030, joten Satakunnan maakuntakaava ei ole alueella voimassa.

Satakuntaliitto esitti luonnosvaiheen lausunnon kannanotoissa, että Sinkokatu 26 asemakaavan ratkaisun poikkeamista Keskustan osayleiskaavan tavoitteista tulee perustella, tarkastella yleiskaavassa osoitettujen työpaikka-alueiden riittävyttä ja asemakaavan vaikutuksia suunnittelualueella laajemmalla vyöhykkeellä. Lisäksi Satakuntaliitto totesi, että asemakaavan muutoksessa tulee huomioida Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 osoitetun työpaikka-alueen suunnittelumääräykset ja koko maakuntaa koskevat kaupan teeman yleiset suunnittelumääräykset. Satakuntaliitto esitti jatkosuunnittelussa huomioitavan, että Sinkokatu on osa erikoiskuljetusten reittiä.

Sinkokatu 26 asemakaavan ehdotusvaiheen selostuksessa on perusteltu asemakaavan käyttötarkoituksen suhdetta osayleiskaavaan ja käyty läpi suhde maakuntakaavoitukseen. Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia koskevassa osuudessa on käyty läpi liikenteellisiä vaikutuksia ja todettu, että erikoiskuljetusreitti on otettu huomioon katualueen mitoituksessa ja rakenteissa.

Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan tai Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 perusteella lausunnolla olevasta Rauman kaupungin Sinkokatu 26 asemakaavan muutoksen ehdotuksesta muuta lausuttavaa.

Lausunnon on valmistellut Esa Perttula, esa.perttula@satakunta.fi ja Susanna Roslöf, susanna.roslof@satakunta.fi.

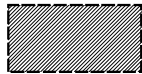
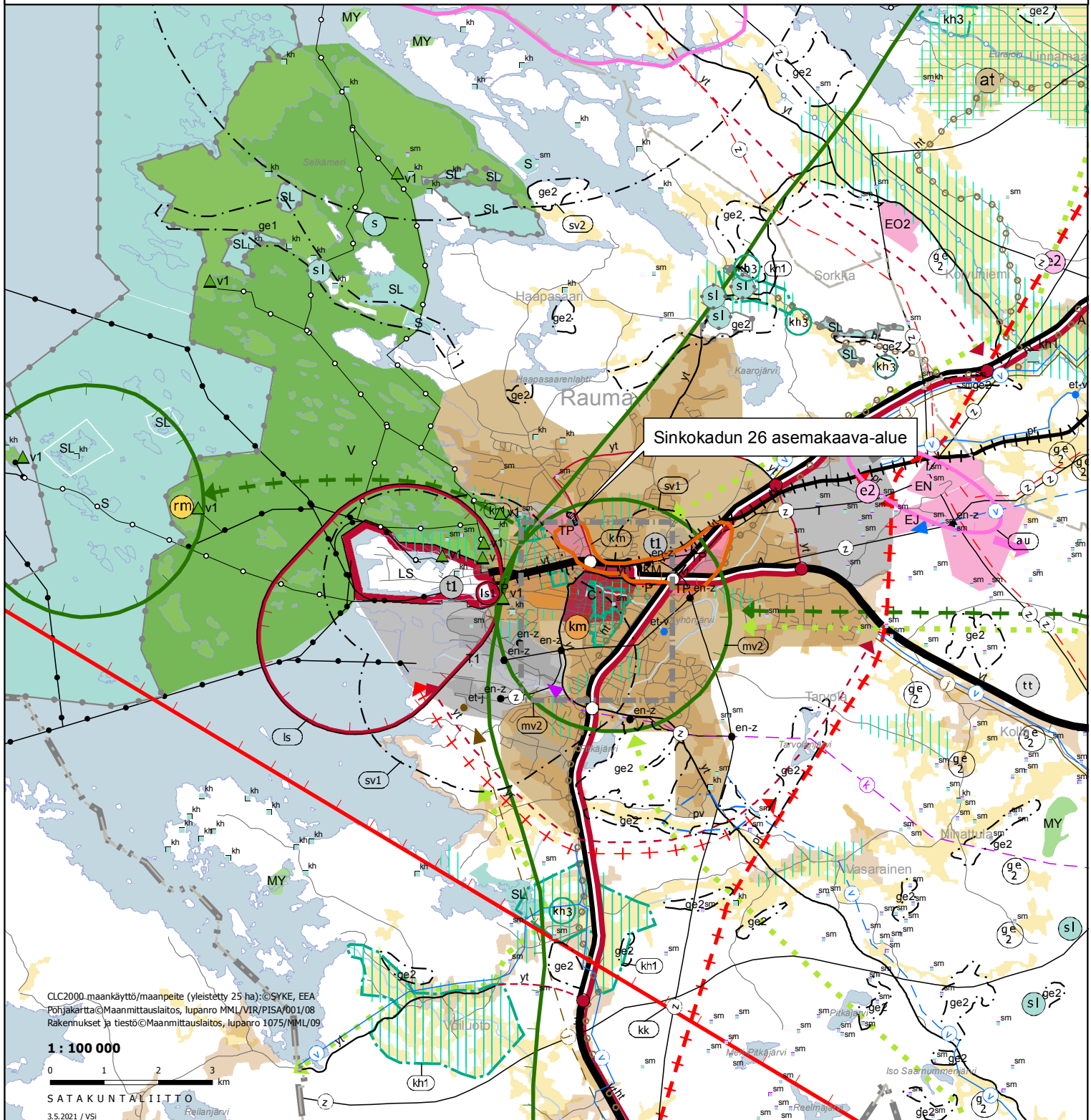
SATAKUNTALIITTO

Tiedoksi: Varsinais-Suomen ELY-keskus

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

SATAKUNNAN MAAKUNTAKAAVOJEN YHDISTELMÄKARTTA

Satakuntaliitto

Ympäristöministeriön 30.11.2011 vahvistama Satakunnan maakuntakaava
(N:o YM1/5222/2010, KHO 13.3.2013)Ympäristöministeriön 3.12.2014 vahvistama Satakunnan vaihemaakuntakaava 1
(N:o YM7/5222/2013, KHO 6.5.2016)Satakuntaliiton maakuntavaltuuston 17.5.2019 hyväksymä
Satakunnan vaihemaakuntakaava 2
 Lausunnolla oleva Rauman kaupungin Sinkokadun 26 asemakaavan muutosehdotuksen alue


Asemakaavamuutos Sinkokatu 26 (AK 03-094)

Ehdotusvaiheen lausunnot

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ja Satakuntaliiton lausunnot.

Varsinais-Suomen ELY-keskus ei antanut kaavasta lausuntoa, mutta kommentin perusteella kaavaselostukseen eritellään omaksi kappaleekseen asemakaavamuutoksen vaikutukset ilmastoon.

Lausuntotiivistelmä ja kaavoittajan vastine lausuntoon

Satakuntaliitto 10.5.2021

Satakuntaliitto kiittää Rauman kaupunkia Sinkokatu 26 asemakaavan muutoksen lausuntopyynnöstä ja toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain 42§:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Rauman kaupungin Sinkokatu 26 asemakaavan muutoksen suunnittelualueella on voimassa Rauman keskustan osayleiskaava 2030, joten Satakunnan maakuntakaava ei ole alueella voimassa. Satakuntaliitto esitti luonnosvaiheen lausunnon kannanotoissa, että Sinkokatu 26 asemakaavan ratkaisun poikkeamista Keskustan osayleiskaavan tavoitteista tulee perustella, tarkastella yleiskaavassa osoitettujen työpaikka-alueiden riittävyttä ja asemakaavan vaikutuksia suunnittelualueella laajemmalla vyöhykkeellä. Lisäksi Satakuntaliitto totesi, että asemakaavan muutoksessa tulee huomioida Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 osoitetun työpaikka-alueen suunnittelumääräykset ja koko maakuntaa koskevat kaupan teeman yleiset suunnittelumääräykset. Satakuntaliitto esitti jatkosuunnittelussa huomioitavan, että Sinkokatu on osa erikoiskuljetusten reittiä.

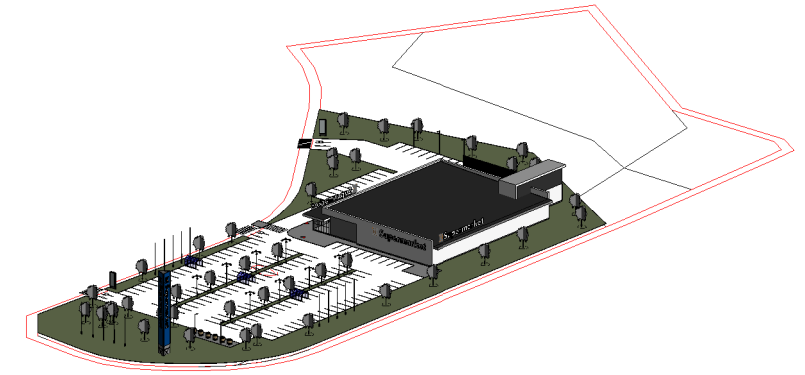
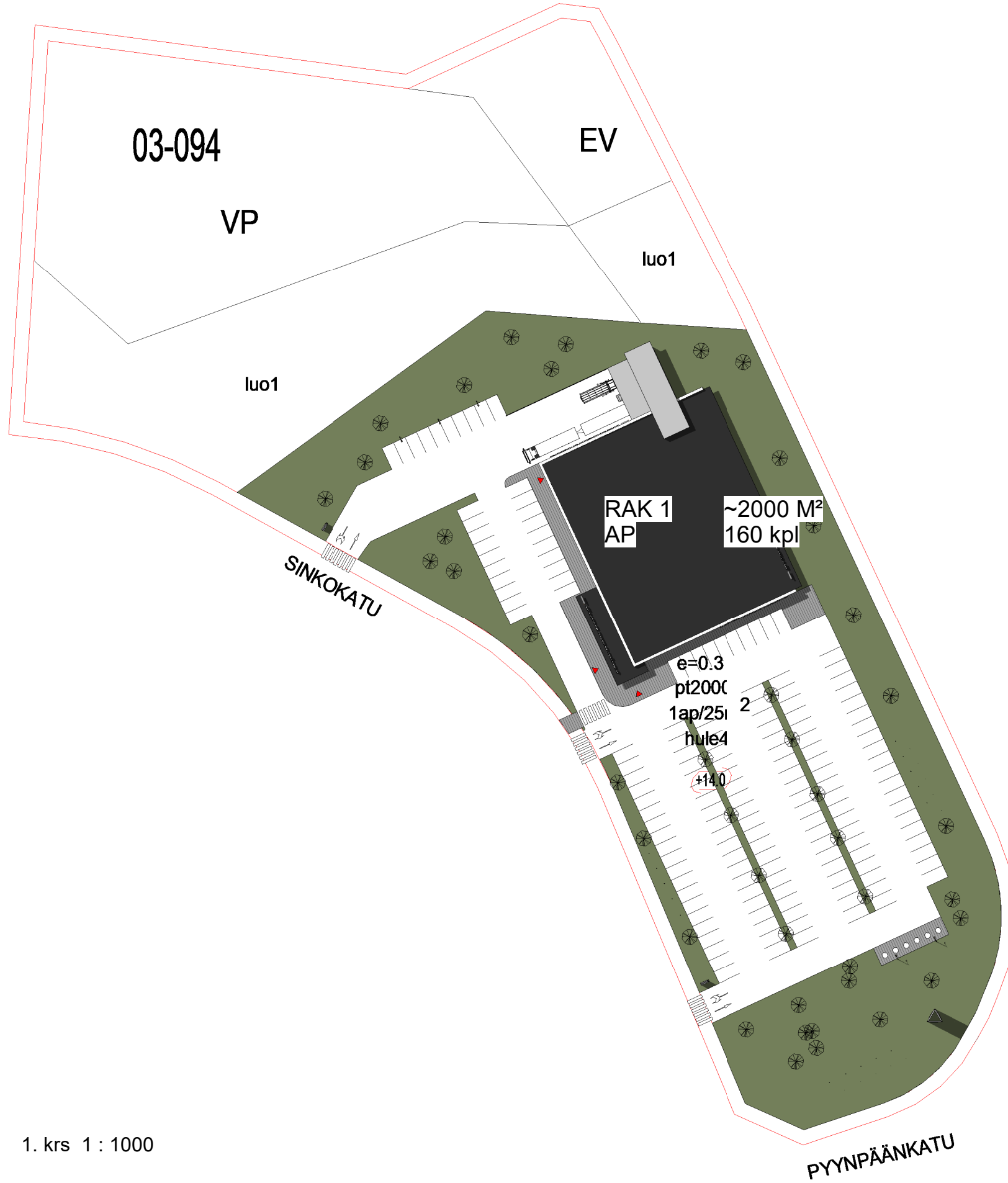
Sinkokatu 26 asemakaavan ehdotusvaiheen selostuksessa on perusteltu asemakaavan käyttötarkoituksen suhdetta osayleiskaavaan ja käyty läpi suhde maakuntakaavoitukseen. Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia koskevassa osuudessa on käyty läpi liikenteellisiä vaikutuksia ja todettu, että erikoiskuljetusreitti on otettu huomioon katualueen mitoituksessa ja rakenteissa. Satakuntali-



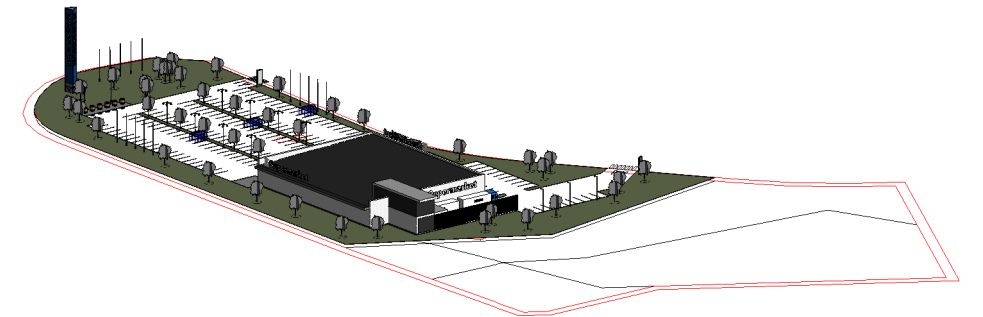
tolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan tai Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 perusteella lausunnolla olevasta Rauman kaupungin Sinkokatu 26 asemakaavan muutoksen ehdotuksesta muuta lausuttavaa.

Kaavoituksen vastine

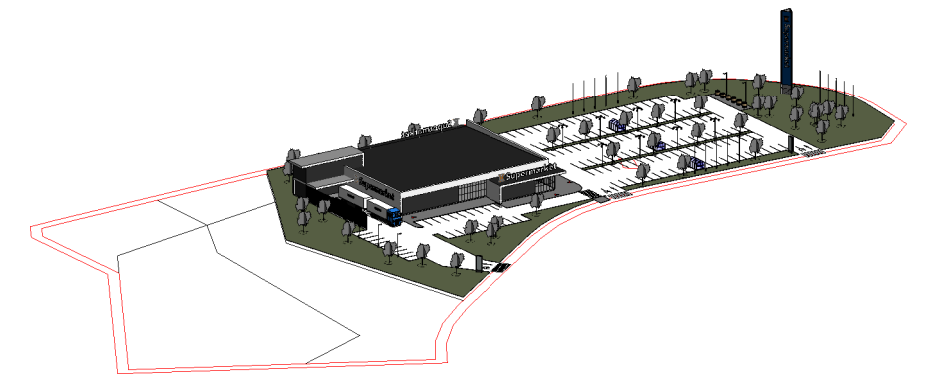
Lausunnon perusteella ei ole tarpeen tehdä muutoksia asemakaavamuutokseen.



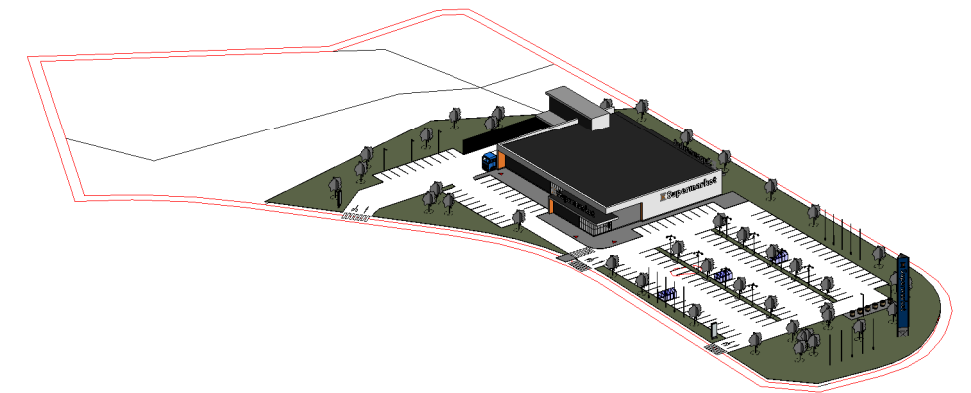
KUVA 1



KUVA 2



KUVA 3



KUVA 4

1. krs 1 : 1000

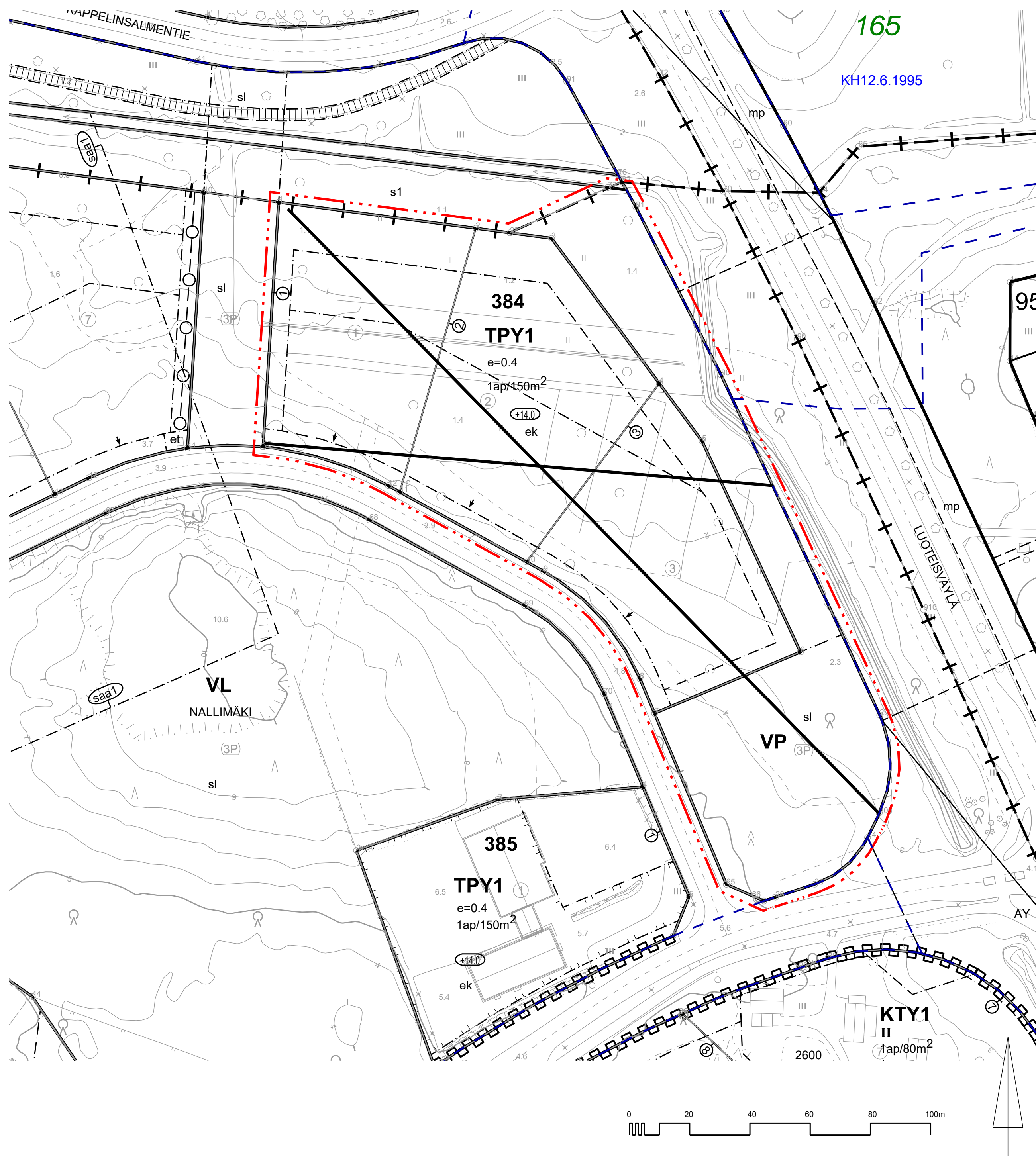
Päiväys 20201123	Revisio B	Suunnitteluvaihe Ehdotussuunnittelu	Ketju KESKO	Myyvälän nimi Ksm Rauma Sinkokatu	Piir. sisältö Tontinkäyttösuunnitelma
Piir. nro 12345-101	Suunnittelija Jari Salmela		Aluekeskus Aluekeskus	Myyvälän osoite Myyvälätie 10, 00000 Helsinki	Mittakaava 1/1000
					Arkkikoko A3



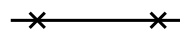
Kesko Oyj, Päivittäistavara kauppa
PL 10, 00016 KESKO
Käyntiosoite: Mannerheimintie 117,
00280 Helsinki
PUH. 01053030, FAX 0105323458




POISTETTAVA KAAVA




A082  3 m poistuvan kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

A090  Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Poistuvia asemakaavamääräyksiä ja -merkintöjä:

A03002  **TPY1** Ympäristöhäiriöitä tuottamattomien teollisuus- ja palvelurakennusten korttelialue.

A033  **VP** Puisto.

RAUMAN KAUPUNKI		TEKNINEN VIRASTO / KAAVOITUS			
		POISTUVA ASEMAKAAVA SINKOKATU 26			
KAUPUNGHALLITUS	KAUPUNGINVALTUUSTO	YMPÄRISTÖKESKUS	VOIMAANTULO	MITTAKAAVA 1:1000	Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK22 Korkeusjärjestelmä: N2000
SUUNNITTELLIA			PIRTTILÄ	PÄIVÄYS	
POHJAKARTTA ON JHS185 2.5.2014 MUKAINEN					
TÄMÄ KARTTA ON OLLUT NÄHTÄVILLÄ RAUMAN KAUPUNGIN TEKNISISSÄ VIRASTOSSA					
TÄMÄ KARTTA ON RAUMAN KAUPUNGINVALTUUSTON / KAUPUNGINHALLITUKSEN					KAAVATUNNUS 03-094
PÄÄTÖKSEN	/	§	MUKAINEN	KAUPUNGINSIHTEERI / KAUPUNGINLAKIMIES	