

Rauman kaupunki

SAMPAANALAN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS AK 10-020

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 12.5.2020 päivättyä asemakaavakarttaa.



Asemakaavan muutos koskee Rauman kaupungin 10. kaupunginosan osaa korttelista 1008 ja osaa korttelista 1055 sekä katu- ja viheraluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Rauman kaupungin 10. kaupunginosan osa korttelista 1008 ja osa korttelista 1055 sekä katualuetta.

SITOVA TONTTIJAKO: 684-10-1055-7, 684-10-1008-27

Kaavan laatija:
RAUMAN KAUPUNGIN TEKNINEN VIRASTO / KAAVOITUS
Kaavoitusarkkitehti Mervi Tammi
Kanalinranta 3
26100 Rauma
Puh. 044 793 3664

Vireilletulo: vireille tulo kuulutus 20.2.2020
Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto 28.09.2020 76§

AK 10-020

Sisälllys

1.	Alueen nykytilanteen yleiskuvaus	4
1.1	Luonnonympäristö	4
1.2	Rakennettu ympäristö	4
2.	Lähtötiedot.....	7
2.1	Pohjakartta.....	7
2.2	Maanomistus	7
2.3	Katusuunnittelu.....	7
2.4	Erikoiskuljetusreitit.....	9
2.5	Maaperän pilaantuneisuus	10
2.6	Viherverkko.....	10
3.	Suunnittelutilanne.....	12
3.1	Maakuntakaava ja vaihemaakuntakaava 2.....	12
3.2	Yleiskaava 2030	15
3.3	Asemakaava	16
4.	Asemakaavan tavoitteet	17
4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
4.2	Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	17
5	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	18
5.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	18
5.2	Suunnittelun vaiheet	18
5.2.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	18
5.2.2	Asemakaavan muutosluonnos	18
5.2.3	Lausunnot ja kommentit asemakaavan muutosluonnoksesta	18
5.2.4	Asemakaavan muutosehdotus.....	20
5.2.5	Lausunnot ja muistutukset asemakaavan muutosehdotuksesta	20
5.2.6	Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö.....	20
6	Asemakaavan kuvaus	22
6.1	Asemakaavan rakenne ja aluevaraukset	22
6.2	Kaavan vaikutukset.....	22
6.3	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset.....	24
6.4	Nimistö.....	25
7	Asemakaavan toteutus.....	26

Liiteasiakirjat:

1. Tilastolomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kaavahakemistokartta
4. Luonnosvaiheen lausunnot
5. Vastineet luonnosvaiheen lausunnoista
6. Ehdotusvaiheen lausunnot
7. Vastineet ehdotusvaiheen lausuntoihin
Poistuva kaava

Tiivistelmä

Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitusjaosto teki päätöksen, että Sampaanalan teollisuusalueen asemakaavan muuttamiseen ryhdytään 10.12.2019 (KVJ 94 §).

Kaavamuutoksen käynnistämiseksi laadittiin sopimus Rauman kaupungin ja Raumaster Oy:n välillä. Sopimus on allekirjoitettu 28.1.2020.

Kaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 28.1.2020.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 20.2.2020. Samalla asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 20.2.-6.3.2020.

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 12.-30.3.2020 väliseksi ajaksi. Nähtävillä oloa jatkettiin 26.3.2020 julkaistulla kuulutuksella 15.4.2020 asti koronavirukseen liittyvien rajoitusten takia. Samalla ilmoitettiin mahdollisuudesta erityisjärjestelyihin, mikäli osallisella ei ole mahdollisuutta poikkeuksellisen tilanteen takia tutustua kaavamateriaaliin. Nähtävillä olon aikana kaavasta ei jätetty yhtään kirjallista mielipidettä.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Satakunnan pelastuslaitokselta, tekniseltä valiokunnalta, ympäristö- ja lupalautakunnalta, terveydensuojeluviranomaiselta, Satakuntaliitolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Rauman Energia Oy:ltä, DNA Oy:ltä ja Rauman Vedeltä.

DNA Oy, Rauman Energia ja Rauman Energian Sähköverkko sekä terveydensuojeluviranomainen ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa. Lausuntoa eivät antaneet Satakunnan pelastuslaitos ja Rauman Vesi.

Kaavoitusjaosto päätti kokouksessaan 19.5.2020 (KVJ 50§) hyväksyä kaavoittajan vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja asettaa kaavaehdotus virallisesti nähtäville.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 22.5.-6.7.2020 välisen ajan. Nähtävillä olon aikana ei jätetty yhtään kirjallista muistutusta.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Satakuntaliitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia mahdollisuutta laajentaa Raumaster Oy:n käytössä olevaa tonttia siirtämällä Hiojantien linjausta.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen alkaa heti sen saatua lainvoiman.

1. Alueen nykytilanteen yleiskuvaus

Kaava-alueen laajuus on noin 4,9 ha. Alue on pääosin rakennettu teollisuusaluetta.

Nykytilanteessa kaava-alueella on korttelialuetta 4,1 ha ja rakennusoikeutta 16 529m². Rakennusoikeudesta on käytetty noin 37%. Suuri osa alueesta on varastointikäytössä.

1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualue ei ole lainkaan luonnontilaista aluetta. Sen luoteispuolella on teollisuus- ja asuinalueen erottava viheralue, joka on tärkeä kaupungin viherverkoston osa sekä puskurivyöhyke.

1.2 Rakennettu ympäristö

Sampaanalan teollisuus- ja varastoalue on suhteellisen väljästi rakentunut. Rakennuskanta on sekalaista ja alueella on paljon pihavarastointia. Asemakaavassa osoitetut istutettavat katujen reunat eivät ole monin paikoin toteutuneet.

Kaavamuutosalue on kokonaan rakennettua ja teollisuuskäytössä tai katualueena.



Kuva Hiojantieltä Raumasterin tontille.



Ilmakuva vuodelta 1965. Suunnittelualue on kalliopohjaista metsää. Sen itäpuolella on metsän keskellä yksi viljelystila.



Ilmakuva vuodelta 1977. Sampaanalán asuntoalue ja teollisuusalue ovat alkaneet rakentua. Suunnittelualue on edelleen kalliosta metsää.



Ilmakuva vuodelta 2009. Teollisuusalue on saavuttanut nykyisen laajuutensa 2000-luvulla ja suunnittelualan kortteli on otettu käyttöön.

Sampaanalan teollisuusalue sisältyi vuonna 1969 hyväksytyyn Rauman yleiskaavaan. Se sijoittui Rauman kaupungin ja maalaiskunnan rajalle. Kaupungin puoleisen osuuden ensimmäinen asemakaava valmistui jo vuonna 1968 yleiskaavaluonnosten pohjalta. Tuolloin oli kysyntää pienille teollisuustonteille.

Teollisuusaluetta laajennettiin myöhemmin vuonna 1981 hyväksytyllä asemakaavalla. Samalla kavennettiin tarpeettoman leveiksi todettuja katualueita ja lisättiin kaavaan istutettavia tontinosia katujen varsille alueen yleisilmeen parantamiseksi. Istutettavat alueet eivät ole juurikaan toteutuneet.

2. Lähtötiedot

2.1 Pohjakartta

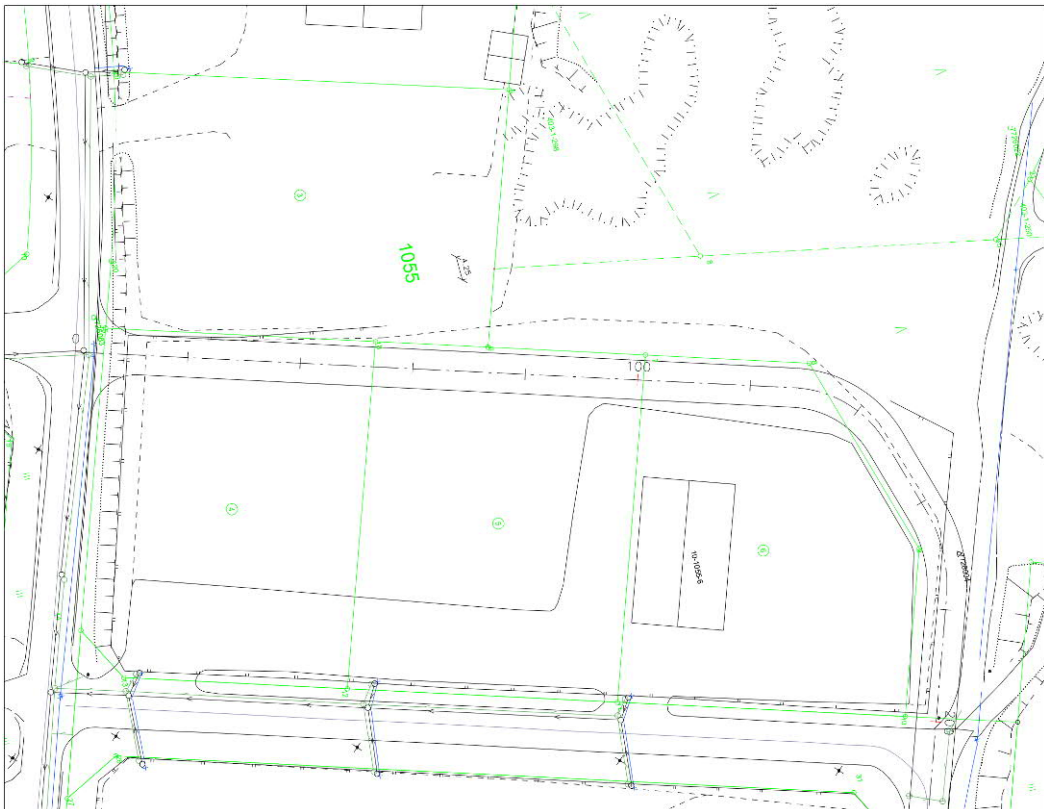
Pohjakartan on laatinut Rauman kaupungin teknisen viraston kiinteistö- ja mittaustoimi ja se täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista JHS 185:ssä annetut vaatimukset.

2.2 Maanomistus

Alue on kokonaan Rauman kaupungin omistuksessa.

2.3 Katusuunnittelu

Rauman kaupungin aluepalvelut on laatinut alustavan luonnoksen Hiojantien uudesta linjauksesta. Suunnitelmassa Niittaajantie jatkuu länteen ja kääntyy etelään nykyisten tonttien 1055-4, 5 ja 6 länsilaitaa pitkin. Niittaajantie yhdistyy Hitsaajantiehen Puikkotien risteyksen kohdalla. Katualue on suunniteltu tehtäväksi saman levyisenä kuin Niittaajantie on toteutunut nykyisellään.



Uuden Hiojantien linjauksen alustava suunnitelma (Rauman kaupunki, aluepalvelut). Suunnitelmassa on huomioitu erikoiskuljetusten täydentävän reitin tilatarpeet.



Puikkotien suunnasta Hitsaajantielle. Uusi katulinjaus on tarkoitus tulla Puikkotien jatkeeksi kuvassa näkyvien hallien väliin.

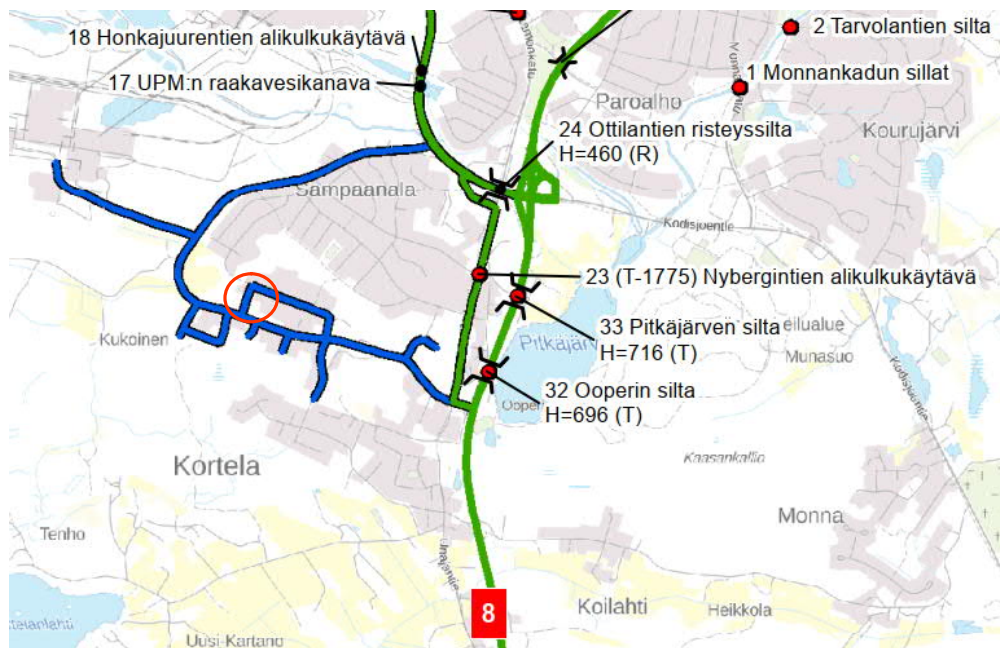


Niittaajantien länsipäästä lännen suuntaan. Uusi katulinjaus jatkuisi suoraan nykyistä soratietä pitkin ja kääntyisi kuvassa vasemmalla näkyvän tontin reunaa etelään. Kuvassa näkyvä soratien alue on kaavan mukaista virkistysaluetta. Väylä on vanha tielinjaus, josta on kuljettu viljelystilalle. Sitä pitkin pääsee edelleen Sampaanalan asuinalueelle.



Kuvassa näkyvä verkkoaita on kokonaan tontin ulkopuolella. Uusi katulinjaus ei ulotu kuvassa oikealla näkyvälle metsäiselle alueelle vaan jää kokonaan teollisuustontin puoleiselle osalle.

2.4 Erikoiskuljetusreitit



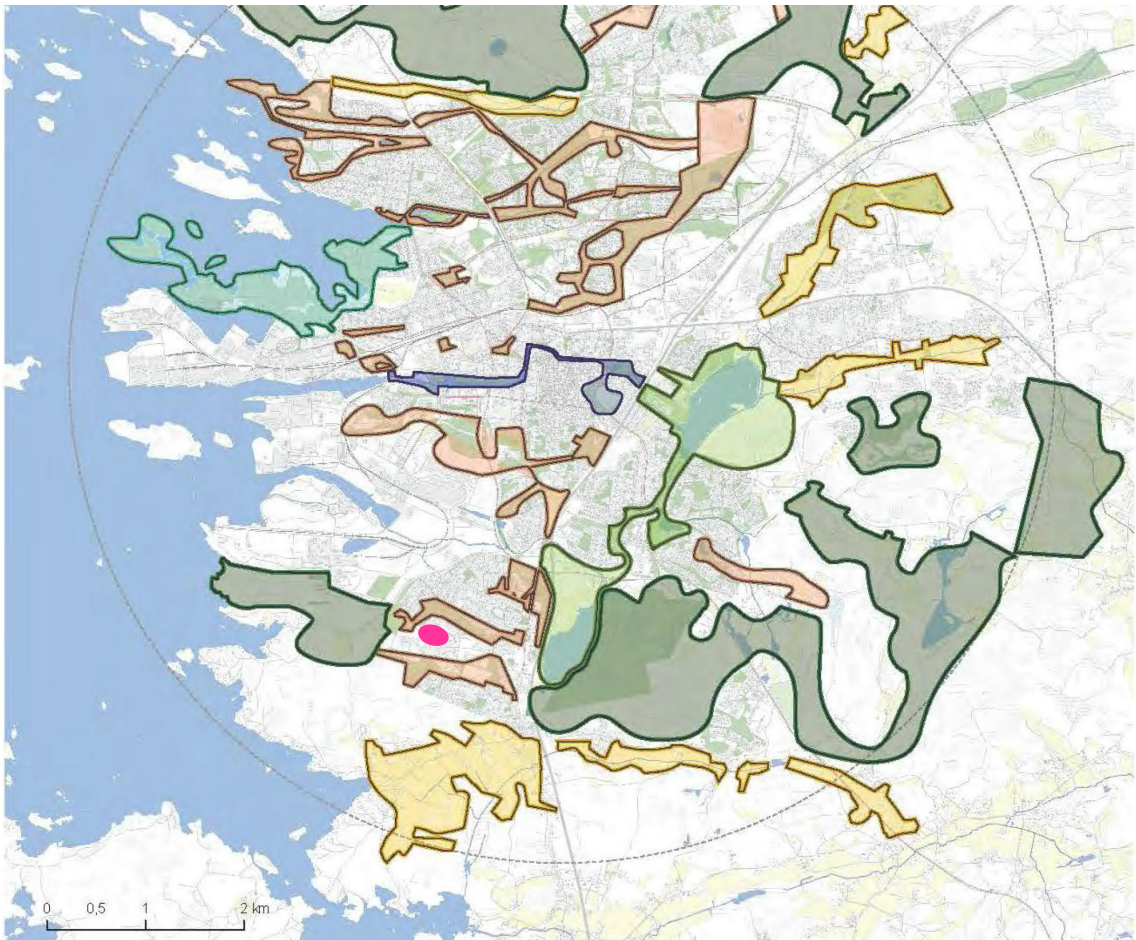
Ote kartasta: Suurten erikoiskuljetusten tavoitetieverkko 17.4.2018. Sinisellä on merkitty täydentävät reitit 6 x 6 x 35 m (korkeus x leveys x pituus). Hiojantien sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

2.5 Maaperän pilaantuneisuus

Rauman kaupungin ympäristötoimelta saatujen tietojen mukaan suunnittelualueella on käytetty täyttömaata, jota ei ole selvitetty täytettäessä.

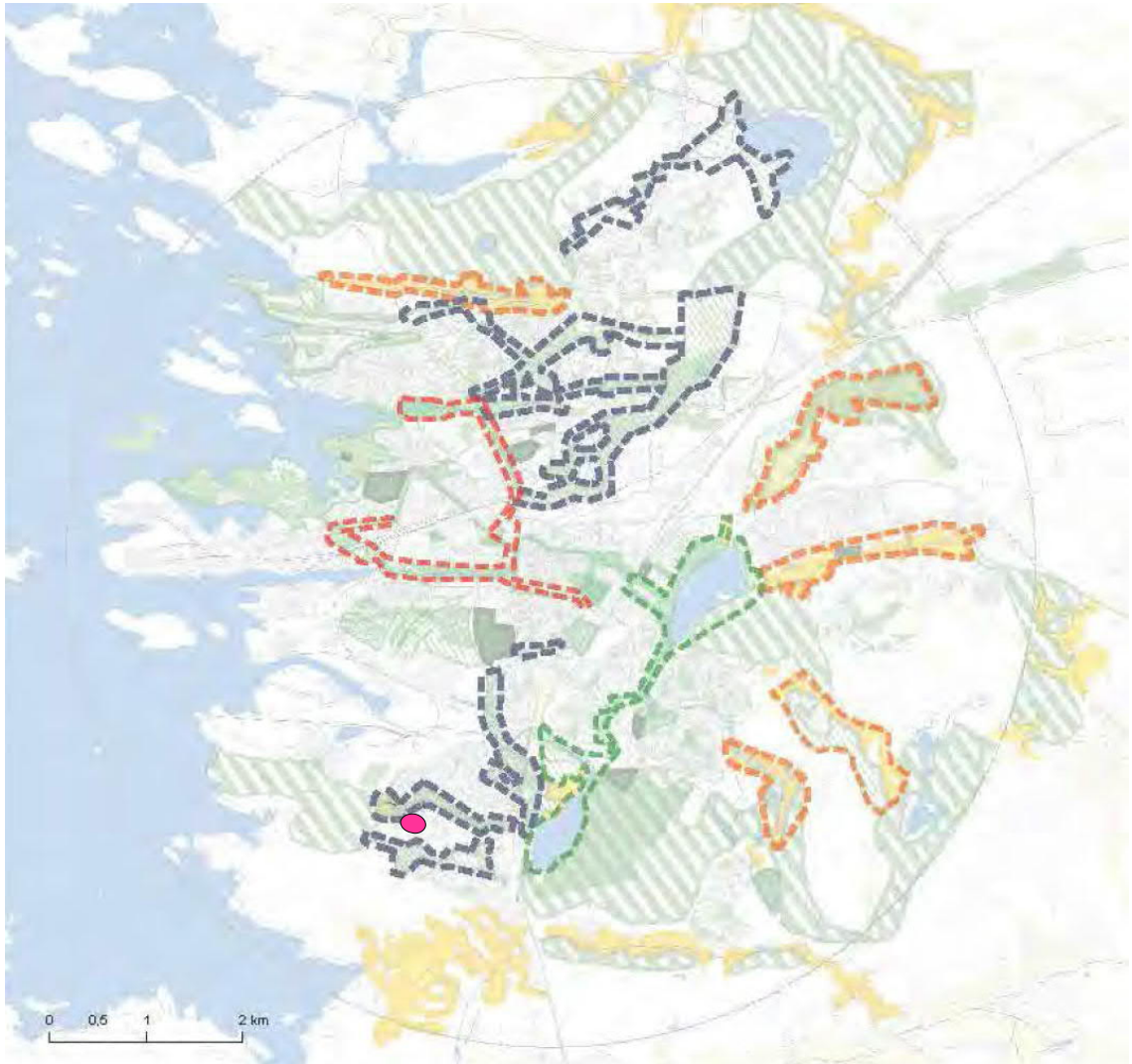
2.6 Viherverkko

Koko Raunaa koskeva viherverkkoselvitys on tehty yleiskaavatyön yhteydessä vuonna 2013 (WSP Finland).

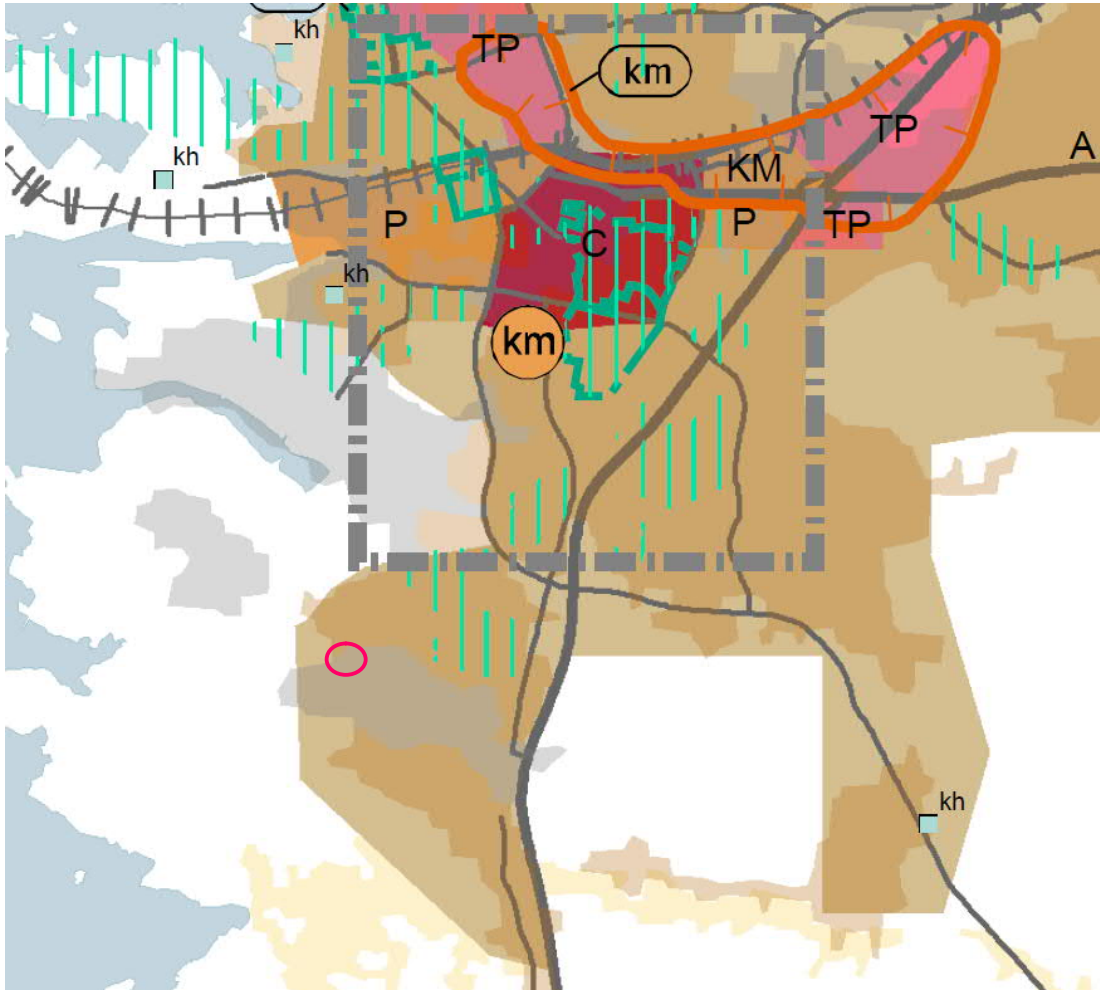


- 1. Rauman keskuspuisto kanaalin varressa
- 2. Fåfången ja Petäjäksen alue
- 3. Äyhönjärvi ja Pitkäjärvi
- 4. Asuinalueiden lähivirkistysalueet
- 5. Metsäiset virkistysalueet
- 6. Avoimet alueet

Viherverkoston nykyiset osat keskusta-alueella. Pinkki soikio osoittaa kaava-alueen likimääräisen sijainnin.



Viherverkoston erityisesti kehitettävät viheraluekokonaisuudet. Sampaanalampi ympäristön viheralueet ovat jääneet vähemmälle huomiolle nykyisessä viherverkostossa. Alueita tulee jatkossa kehittää toiminnaltaan ja maisemallisilta arvoiltaan monipuolisemmiksi viheralueiksi. Kartassa on esitetty alueet, joilla on erityistä merkitystä myös viherverkoston jatkuvuuden kannalta. (Sampaanalampi teollisuusalueen asemakaavamuutoksen likimääräinen sijainti on esitetty pinkillä soikiolla.)



Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavakartasta

Kehittämisperiaatemerkinnot:

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

Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykettä koskee seuraava suunnittelumääräys:

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

Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykettä koskee seuraava kehittämissuositus:

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

Alueiden erityisominaisuuksia ilmaisevat merkinnät:

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

Aluetta koskevat seuraavat suunnittelumääräykset:

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

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

Aluevaraus- ja kohdemerkinnät:

Suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Aluetta koskevat seuraavat suunnittelumääräykset:

Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöön tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.

Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.

Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja –kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäville, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.

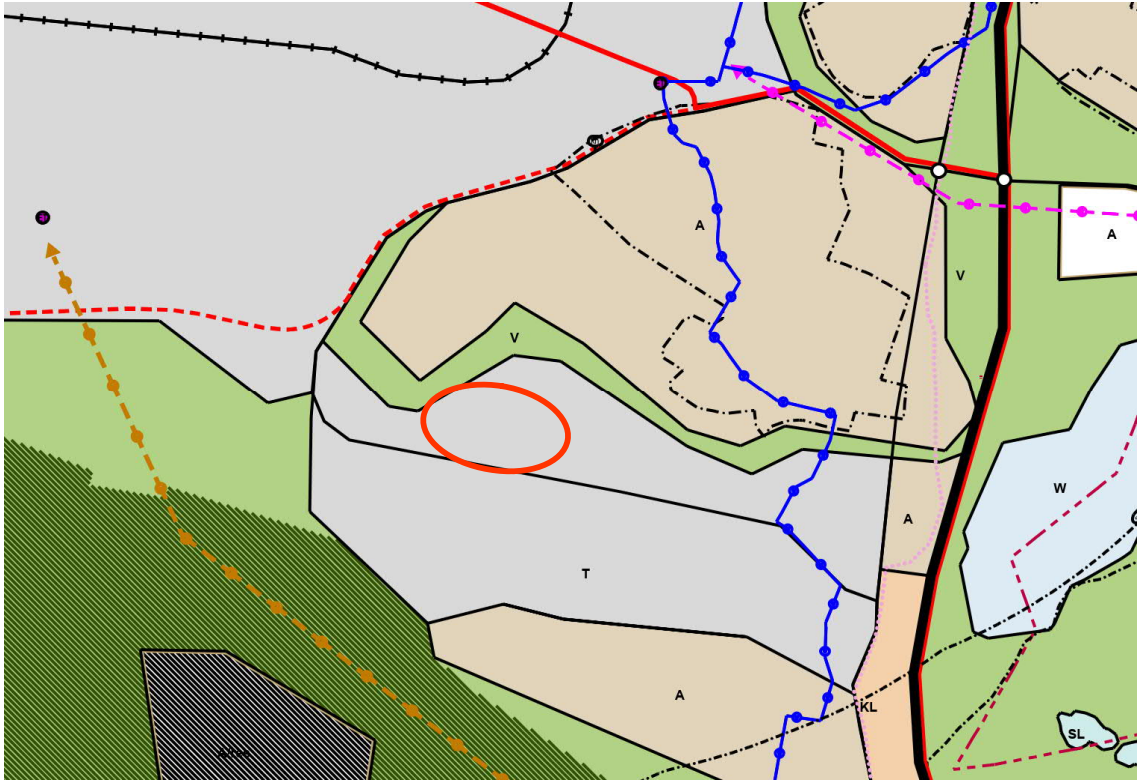
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää.

Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi.

Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmän toteutukseen.

3.2 Yleiskaava 2030

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



Ote Rauman yleiskaavasta. Punainen soikio osoittaa kaava-alueen sijainnin.

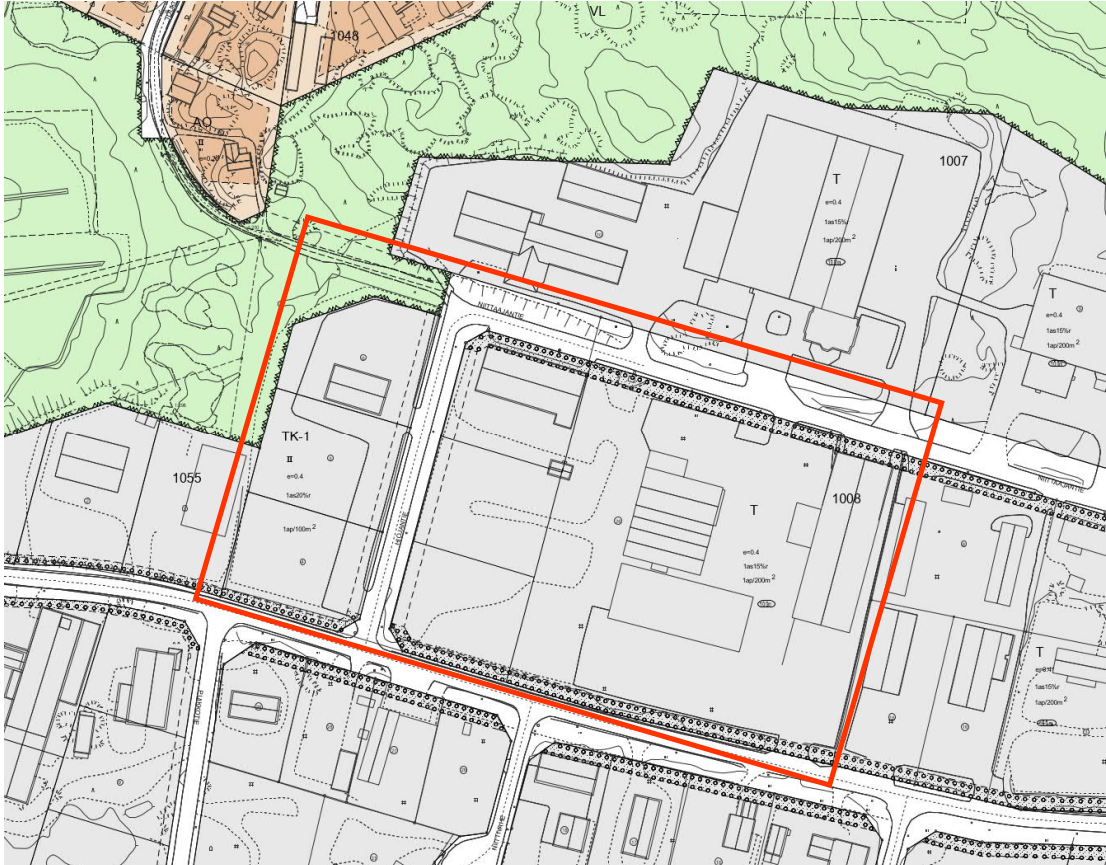
Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Teollisuusalueen ja asuinalueen väli on osoitettu virkistysalueeksi (V).

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

3.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 28.3.1990 hyväksytty asemakaava, jossa tontit on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi sekä teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Osalla Niittaajantien katualuetta on voimassa 19.7.1982 hyväksyttyä asemakaavaa ja lähivirkistysalueella (VL) on voimassa 12.6.1995 hyväksyttyä asemakaavaa.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella on rakennusoikeus osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,4$. Rakennetusta kerrosalasta saa käyttää asuinhuoneistoja varten 15%. Rakennusten julkisivun enimmäiskorkeus on 10 m. Autopaikkoja edellytetään rakennettavaksi 1ap/200m². Tontin pohjois- ja eteläreunat on osoitettu istutettaviksi alueen osiksi. Istutettavalla korttelinosalla on melu- ja näkösuojana oltava vähintään 5 puuta ja 20 pensasta alueen 50m² kohti.

Teollisuus, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella on määrätty, että rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 2 m ellei rakennuksia rakenneta rajalla yhteen. Tontin pinta-alasta on istutettava vähintään 5%. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,4$. Rakennetusta kerrosalasta saa käyttää asuinhuoneistoja varten 20%. Suurin sallittu kerrosluku on 2. Autopaikkoa edellytetään rakennettavaksi 1ap/100m². Alueen eteläisin reuna on istutettava siten, että melu- ja näkösuojana on vähintään 5 puuta ja 20 pensasta alueen 50m² kohti.

4. Asemakaavan tavoitteet

4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueen käyttö ja kehittäminen teollisuus- ja varastoalueena on ylempien kaavatasojen mukaista. Asuinalueen ja teollisuusalueen välissä oleva viheralue tulee säilyttää nykyisessä laajuudessaan.

Voimassa olevan asemakaavan tavoitteet melu- ja näkösuojaksi istutettavista alueista eivät ole monelta osin toteutuneet.

Hiojantie, Niittaajantie ja Hitsaajantie ovat osa suurten erikoiskuljetusten tavoitetieverkkoa.

4.2 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Lai-Mu Yhtiöt on jättänyt mielipiteen asemakaavan muuttamista varten jo ennen siihen ryhtymistä. Mielipide on kirjattu saapuneeksi 13.11.2019. Mielipiteessä tuodaan esiin hankkeen tarpeellisuus ja ilmaistaan tuki asian pikaiselle edistämiselle. Samalla toivotaan, että Niittaajantie yhdistetään edelleen Hitsaajantiehen, jotta yritys ei jää päättävän kadun päähän ns. pussin perälle.

Lai-mu Yhtiön jättämä mielipide on otettu huomioon kaavan valmistelussa. Kaavamuutosta koskevassa aloituspäätöksessä todetaan, että alueen toimivuuden kannalta on tärkeää, että yhteys Niittaajantien ja Hitsaajantien välillä säilyy. Lähtökohdaksi kaavamuutoksessa on otettu, että Hiojantietä ei voi vain poistaa vaan se tulee korvata uudella linjauksella.

Kaavaluonnoksessa katuverkko säilyy nykyisellään ja Hiojantielle on osoitettu uusi linjaus.

5 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloite kaavamuutokselle tuli Rauman kaupungin, Raumaster Oy:n ja Rakennus Jalosen välillä käydyn neuvottelun kautta.

Raumaster Oy tarvitsee lisätilaa Sampaanalan teollisuusalueella hallinnassaan olevalla tontilla. Rakennus Jalonen Oy on halukas luopumaan hallinnassaan olevista kolmesta tontista. Tontit sijaitsevat Raumasterin tonttiin nähden Hiojantien vastakkaisella puolella. Hiojantien linjauksen siirtämisellä pystyttäisiin Jalosen tontit liittämään Raumasterin tonttiin.

Asemakaavalla on tarkoitus tutkia mahdollisuutta siirtää Hiojantien linjausta siten, että Raumasterin tonttia voidaan laajentaa länteen päin.

5.2 Suunnittelun vaiheet

5.2.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitusjaosto teki päätöksen, että Sampaanalan teollisuusalueen asemakaavan muuttamiseen ryhdytään 10.12.2019 (KVJ 94 §).

Kaavatyön käynnistämisestä laadittiin sopimus Rauman kaupungin ja Raumasteri Oy:n välillä. Se allekirjoitettiin 28.1.2020. Alue on kokonaan kaupungin omistuksessa ja tonttialueet on vuokrattu Raumasterille.

Kaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 28.1.2020.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 20.2.2020 ja samalla ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta 20.2.-6.3.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lisäksi nähtävillä kaavoituksen nettisivuilla koko kaavaprosessin ajan.

5.2.2 Asemakaavan muutosluonnos

Alustavaa asemakaavaluonnosta esiteltiin kaavoitusjaostolle 25.2.2020 pidetyn kokouksen info-osuudessa.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta julkaistiin kuulutus 12.3.2020. Luonnos oli nähtävillä 12.-30.3.2020 välisen ajan.

Nähtävillä oloa jatkettiin 26.3.2020 julkaistulla kuulutuksella 15.4.2020 asti koronavirukseen liittyvien rajoitusten takia. Samalla ilmoitettiin mahdollisuudesta erityisjärjestelyihin, mikäli osallisella ei ole mahdollisuutta poikkeuksellisen tilanteen takia tutustua kaavamateriaaliin.

5.2.3 Lausunnot ja kommentit asemakaavan muutosluonnoksesta

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana ei saatu yhtään kirjallista mielipidettä.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Satakunnan pelastuslaitokselta, tekniseltä valiokunnalta, ympäristö- ja lupalautakunnalta, terveydensuojeluviranomaiselta, Satakuntaliitolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Rauman Energia Oy:ltä, DNA Oy:ltä ja Rauman Vedeltä.

Lausuntoa ei saatu Satakunnan pelastuslaitokselta eikä Rauman Vedeltä.

DNA Oy ilmoitti sähköpostitse 12.3.2020, ettei sillä ole tarvetta antaa lausuntoa.

Rauman Energia ja Rauman Energian Sähköverkko ilmoittivat sähköpostitse 19.3.2020, ettei niillä ole lausuttavaa.

Terveydensuojeluviranomainen ilmoitti sähköpostitse 30.3.2020, ettei sillä ole lausuttavaa kaavasta.

Ympäristö- ja lupalautakunta antoi lausunnon 7.4.2020, jossa se totesi, ettei sillä ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Tekninen valiokunta antoi lausunnon 20.4.2020. Lautakunta totesi launnossaan, että se saattaa kaavoittajan tietoon seuraavat asiat:

Kaavatyö edellyttää kiinteistö- ja mittaustoimen valmisteluvastuun osalta maankäyttösopimuksen sekä kiinteistönmuodostustoimenpiteitä. Kiinteistö- ja mittaustoimella ei ole asemakaavaluonnokseen huomautettavaa.

Aluepalvelut on ollut mukana Sampaanalan teollisuusalueen asemakaavamuutostyössä. Asemakaavan muutoksen mukaisen katualueen tilavaraus on tehty aluepalveluiden suunnitelman mukaan. Aluepalveluilla ei ole asemakaavaluonnokseen huomautettavaa.

Satakuntaliitto antoi lausunnon 28.4.2020. Launnossa todettiin muun muassa seuraavaa:

Satakuntaliitto toteaa, että Sampaanalan teollisuusalueen asemakaavamuutos on maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen. Kaavaselostuksessa on myös huomioitu, että Hiojantie, Niittaajantie ja Hitsaajantie ovat osa suurten erikoiskuljetusten tavoiteverkkoa täydentävinä reitteinä. Täydentävän reitin mitoitukseksi on ilmoitettu 6 x 6 x 35 m (korkeus x leveys x pituus). Erikoiskuljetukset on huomioitava erityisesti asemakaavan katujen ja risteysalueiden tilavarauksissa ja tarvittaessa käytettävä erikoiskuljetusreittien suunnitteluun käytettäviä ajouramalleja, joilla kuljetusten tilatarpeet voidaan huomioida.

Satakuntaliitolla ei ole voimassa olevien Satakunnan maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavan 1 tai vaihemaakuntakaavan 2 perusteella eikä muilla perustein launnolla olevasta Rauman kaupungin Sampaanalan teollisuusalueen asemakaavan muutoksen luonnoksesta muuta lausuttavaa.

ELY-keskus antoi lausunnon 30.4.2020. Launnossa todettiin muun muassa seuraavaa:

Kortteliin 1055 on kaavaluonnoksessa merkitty mahdollisesti puhdistettava/kunnostettava maa-alue (saa1). ELY-keskuksen tiedossa ei ole, mihin kyseinen merkintä perustuu. Kaavaselostusta tulee täydentää ja tarkentaa kyseisten alueiden (saa1) osalta.

Teollisuusalueen läheisyydessä on asuntoaluetta ja kaavahanke supistaa asuntoalueen ja teollisuusalueen välistä virkistysaluetta. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavanhankkeen yhteydessä olisi tarpeen tarkastella teollisuuden ympäristövaikutuksia ja antaa mahdollisesti tarvittavia määräyksiä mm. meluntorjunnan osalta. Myös istutettavien alueiden määrän lisäämistä voisi harkita.

Erikoiskuljetusreittien tilavarauksen riittävyys on syytä varmistaa mm. Hiojantien ja Hitsaajantien uuden liittymän osalta.

Kaavoittajan vastineet lausuntoihin hyväksyttiin kaavoitusjaoston kokouksessa 19.5.2020.

Lausuntojen perusteella kaavaan ei tehty muutoksia. Kaavaselostusta täydennettiin tiedoilla mahdollisesti pilaantuneista maista.

5.2.4 Asemakaavan muutosehdotus

Sampaanalalan teollisuusalueen asemakaavamuutoksen ehdotus valmistui 12.5.2020.

Kaavoitusjaosto hyväksyi Sampaanalalan teollisuusalueen asemakaavamuutoksen ehdotuksen kokouksessaan 19.5.2020 (KVJ 50§) ja päätti, että se asetetaan virallisesti nähtäville.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta julkaistiin kuulutus 21.5.2020.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 22.5.-6.7.2020.

5.2.5 Lausunnot ja muistutukset asemakaavan muutosehdotuksesta

Nähtävillä olon aikana ei jätetty yhtään kirjallista muistutusta.

Kaavaehdotuksesta pyydetiin lausunnot Satakuntaliitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta. Lausujilla ei ollut huomautettavaa kaavamuutosehdotuksesta.

5.2.6 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Lai-Mu Yhtiöt on jättänyt mielipiteen kaavamuutosta varten jo ennen päätöstä siihen ryhtymisestä. Mielipide on saapunut 13.11.2019. Mielipide on huomioitu kaavan tavoitteiden asettelussa.

Kaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 28.1.2020 ja se lähetettiin tiedoksi kaava-alueeseen rajoittuvien tonttien omistajille ja haltijoille, eri viranomaisille ja yhdistyksille sekä lehdistölle.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 20.2.2020 ja samalla ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta 20.2.-6.3.2020. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaavoituksen nettisivuilla koko kaavaprosessin ajan.

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

Alustavaa kaavaluonnosta esiteltiin kaavoitusjaoston 25.2.2020 kokouksen info-osassa.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta ilmoitettiin kuulutuksella 12.3.2020.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 12.-30.4.2020 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Satakunnan pelastuslaitokselta, tekniseltä valiokunnalta, ympäristö- ja lupalautakunnalta, terveydensuojeluviranomaiselta, Satakuntaliitolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Rauman Energia Oy:ltä, DNA Oy:ltä ja Rauman Vedeltä.

Kaavaluonnoksen nähtävillä oloa jatkettiin koronaviruksen aiheuttaman tilanteen takia 15.4.2020 asti. Nähtävillä olon pidentämisestä julkaistiin kuulutus 26.3.2020. Samalla ilmoitettiin mahdollisuudesta erityisjärjestelyihin, mikäli osallinen on estynyt tutustumaan kaavamateriaaliin.

Kaavaluonnoksesta ei nähtävillä olon aikana jätetty yhtään kirjallista mielipidettä.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitettiin kuulutuksella 21.5.2020.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 22.5.-6.7.2020 välisen ajan.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Satakuntaliitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Kaavaehdotuksesta ei nähtävillä olon aikana jätetty yhtään kirjallista muistutusta.

6 Asemakaavan kuvaus

6.1 Asemakaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaavalla laajennetaan korttelia 1008 Raumaster Oy:n toimintaa varten. Laajentaminen tehdään siirtämällä Hiojantietä länteen päin ja liittämällä korttelin 1055 kolme tonttia kortteliin 1008. Nykyisen Hiojantien linjauksen alla olevat johtolinjat jäävät paikoilleen ja niille on kaavassa osoitettu johtolinjan aluevaraus.

Tonttien käyttötarkoitukset säilyvät pääpiirteissään nykyisen asemakaavan mukaisina teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueina. Nykyiseen asemakaavaan verrattuna alueilta on poistettu asuinhuoneistojen rakentamismahdollisuus. Teollisuusalueen ulkovarastoalueet tulee aidata.

Tonteille on osoitettu rakennusoikeus tehokkuusluvulla $e=0.4$. Rakennusten vesikato ylimmän kohdan korkeusasemaksi on osoitettu +31.

Korttelialueiden laajuus on yhteensä 4,2 ha ja niillä on rakennusoikeutta yhteensä 16 809m². Nykytilanteessa korttelialuetta on 4,1 ha ja rakennusoikeutta 16 529m². Nykytilanteessa rakennettua kerrosalaa on yhteensä 6094 m².

Korttelialueella on määräys saa1, jonka mukaan alue on mahdollisesti puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Ennen rakentamista tai purkamisen yhteydessä on maaperän tila tutkittava ja tarvittaessa kunnostettava. Määräys on lisätty, koska alueella on tietyvästi käytetty täyttömaata, jota ei täyttöö tehdessä ole selvitetty. Määräyksen tavoitteena on kiinnittää huomiota mahdolliseen maaperän selvitys ja puhdistustarpeeseen suurempien lupaa vaativien toimenpiteiden yhteydessä.

Autopaikkoja edellytetään rakennettavaksi 1ap/100m².

Istutettavat alueet on merkitty tonttien Niittaajantien ja Hitsaajantien varsille siten, että ne jäävät nykyisten aitojen ulkopuolelle.

Hulevesiä koskevan määräyksen hule5 mukaan: Hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä korttelialueella. Hulevesien virtausta tulee hidastaa maanpäällisillä tai maanalaisilla hulevesien tasausaltailla. Kattovedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla. Rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

6.2 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta		
Yhdyskuntarakenne	Kaavamuutos koskee olemassa olevan teollisuusalueen uudelleenjärjestelyjä. Hankkeella ei ole vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.	0




Julkiset palvelut	Alueella ei ole julkisia palveluja.	0
Yksityiset palvelut	Kaavamuutoksella ei lisätä yksityisille palveluille tarkoitettua aluetta, mutta se mahdollistaa yhden yrityksen toiminnan laajenemisen. Ei oleellista merkitystä.	0
Työpaikat, elinkeinotoiminta	Kaava mahdollistaa yhden yrityksen toiminnan laajenemisen.	+
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta		
Kaupunkikuva	Alue on käytössä olevaa teollisuus- ja varastoaluetta, jota järjestellään pieneltä osin uudelleen. Katulinjauksen siirron takia pieni osa kaavan mukaista viheraluetta muuttuu katualueeksi. Tämä viheralueen osa ei nykyiselläänkään ole luonnontilaista aluetta, joten sillä ei ole juurikaan vaikutusta kaupunkikuvaan. Kaavassa on osoitettu istutettavat tontin osat Niittaajantien ja Hitsaajantien varsille nykyisen kaavan mukaisesti.	0
Vaikutukset luontoon ja maisemaan / muutoksen suunta		
Luonnonolot	Muutoksella ei ole vaikutusta luonnonoloihin. Kaavalla poistuu pieni osa kaavan mukaista viheraluetta, mutta kyseinen osa-alue ei nykytilanteessakaan ole luonnontilaista. Puistokaistalla on leveä soratie ja tontin nurkalla varastointialue on levittäytynyt puiston puolelle.	0
Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen / muutoksen suunta		
Liikenne	Kaavalla muutetaan yhden kadun linjausta, mutta katuverkko säilyy ennallaan. Hiojantien uusi linjaus muodostaa nelihaaraisen risteyksen Puikkotien ja Hitsaajantien kanssa nykyisten kahden T-risteyksen sijaan. Ratkaisu ei ole paras mahdollinen, mutta arvioitu toimivaksi huomioiden alueen liikennemäärän. Hiojantie, Niittaajantien ja Hitsaajantie ovat osa suurten erikoiskuljetusten tavoiteverkkoa täydentävinä reitteinä. Täydentävän reitin mitoituksiksi on ilmoitettu 6 x 6 x 35 m (korkeus x leveys x pituus). Tämä on otettu huomioon alustavassa katusuunnitelmassa ja kaavaluonnoksen uuden katulinjauksen tilavarauksessa.	0
Yhdyskuntatekninen huolto	Ei vaikutusta yhdyskuntatekniseen huoltoon. Nykyiset putkilinjat säilyvät nykyisillä paikoillaan.	0
Vaikutukset talouteen / muutoksen suunta		
Kaavatalous	Katualueen osuus kasvaa vähäisesti. Ei vaikutusta kaavatalouteen.	0
Vaikutukset terveyteen / muutoksen suunta		
Ympäristöhäiriöt	Nykyiset toiminnot säilyvät. Ei lisää ympäristöhäiriöitä. Korttelialueella toimivalla valimolla on ympäristölupa, jota noudatetaan. Korttelialueella on käytetty täyttömaata, jota ei ole täytettäessä tutkittu. Näin ollen on mahdollista, että maaperässä on ohjearvoja ylittäviä ainesosia.	0
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin / muutoksen suunta		
Sosiaalinen ympäristö	Ei muutosta sosiaaliseen ympäristöön.	0

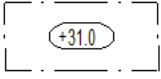

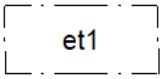
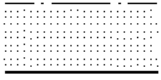
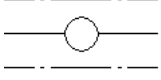
Vaikutukset kulttuuriin / muutoksen suunta		
Rakennussuojelu	Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia arvoja.	0

Kaavamuutoksella järjestellään katuverkkoa siten, että yhtä teollisuustonttia voidaan laajentaa viereisille teollisuustonteille. Yhden kadun linjaus muuttuu, mutta katuverkko säilyy entisellään. Näin ollen liikenteelliset vaikutukset jäävät vähäisiksi.

Katulinjauksen siirron yhteydessä pieni osa noin 900m² asemakaavan mukaista lähivirkistysaluetta muutetaan katualueeksi. Kaavassa ei osoiteta uutta korvaavaa lähivirkistysaluetta. Muutoksen vaikutukset jäävät kuitenkin vähäiseksi, koska kyseinen alue on suurelta osin soratietä ja viereisen teollisuustontin varastointialue on levittäytynyt tässä nurkassa lähivirkistysalueen puolelle.

6.3 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

T2	Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue. Ulkovarastointialueet tulee aidata.
/saa1	Mahdollisesti puhdistettava/ kunnostettava maa-alue. Ennen rakentamista tai purkamisen yhteydessä on maaperän tila tutkittava ja tarvittaessa kunnostettava.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
10	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
1008	Korttelin numero.
NIITTAJANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.4	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.

	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
	Rakennusala.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa.
hule5	Hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä korttelialueella. Hulevesien virtausta tulee hidastaa maanpäällisillä tai maanalaisilla hulevesien tasausaltailla. Kattovedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla. Rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.
	Istutettava alueen osa.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
1ap/100m²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

6.4 Nimistö

Kaavalla ei anneta uusia nimiä.

7 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman.

* * *

Kaavatyöhön ovat osallistuneet kaavavalmistelijä Jussi Helminen ja kaavoitusarkkitehti Mervi Tammi.

Raumalla

Mervi Tammi

kaavoitusarkkitehti

Raumalla

RAUMAN KAUPUNKI / KAAVOITUS

Juha Eskolin

kaavoitusjohtaja