

Rauman kaupunki

Lekatien asemakaavamuutos AK 10–025

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 19.10.2020 päivättyä asemakaavakarttaa.



Asemakaavan muutos koskee Rauman kaupungin 4. kaupunginosan viheraluetta ja 10. kaupunginosan korttelia 1058 sekä viheraluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Rauman kaupungin 10. kaupunginosan kortteli 1058 sekä viheraluetta.

Sitova tonttijako: 10–1058–6

Kaavan laatija:

Rauman kaupungin tekninen virasto / kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Mervi Tammi

Kanalinranta 3

26100 Rauma

Puh. 044 793 3664

Vireilletulo: vireille tulo kaavoituskatsaus 2020, kuulutettu 26.3.2020

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto 22.2.2021 15§

Sisällys

Tiivistelmä	4
Kaavaprosessin vaiheet	4
Asemakaavamuutoksen tavoitteet	4
Asemakaavan toteuttaminen	4
1. Alueen nykytilanteen yleiskuvaus	5
1.1 Luonnonympäristö	5
1.2 Rakennettu ympäristö	6
1.3 Jätteenkäsittelytoiminta alueella	8
1.4 Erikoiskuljetusreitit	9
2. Lähtötiedot ja selvitykset	10
2.1 Pohjakartta	10
2.2 Maanomistus	10
2.3 Tonttijako	10
2.4 Selvitykset	10
2.4.1 Luontoselvitys	10
2.4.2 Maisemaselvitys	12
2.4.3 Muinaisjäännökset	13
2.4.4 Viherverkko	14
3. Suunnittelutilanne	16
3.1 Maakuntakaava ja vaihemaakuntakaava 2	16
3.2 Yleiskaava 2030	19
3.3 Asemakaava	20
4. Asemakaavan tavoitteet	21
4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	21
4.2 Alueella toimivan yrittäjän tavoitteet	21
4.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet	21
5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	23
5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	23
5.2 Suunnittelun vaiheet	23
5.2.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	23
5.2.2 Asemakaavan muutosluonnos	23
5.2.3 Lausunnot ja kommentit asemakaavan muutosluonnoksesta	23
5.2.4 Asemakaavan muutosehdotus	24
5.2.5 Lausunnot ja kommentit asemakaavan muutosluonnoksesta	24
5.2.6 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	25
6. Asemakaavan kuvaus	26
6.1 Asemakaavan rakenne ja aluevaraukset	26
6.2 Suhde maakunta- ja yleiskaavaan	26
6.3 Kaavan vaikutukset	28
6.4 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	30
6.5 Nimistö	31
7. Asemakaavan toteutus	32

Liiteasiakirjat:

1. Tilastolomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kaavahakemistokartta
4. Luonnosvaiheen lausunnot
5. Vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin
6. Ehdotusvaiheen lausunnot
7. Vastineet ehdotusvaiheen lausuntoihin
8. Ahlman, s. 2020: Rauman Kuppariniitun luontoselvitys 2020. Ahlman Group Oy
Poistuva kaava

Kaavaan liittyvät muut asiakirjat:

- Maanpään Maisemaselvitys WSP Finland Oy 16.1.2015
- Maanpään asemakaava-alueen arkeologinen inventointi 2014, Tiina Vasko, Satakunnan Museo
- Rauman viherverkkoselvitys, WSP Finland Oy 2013

Tiivistelmä

Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitusjaosto teki päätöksen, että Lekatien asemakaavan muuttamiseen ryhdytään 28.1.2020 (KVJ 6 §).

Kaavamuutoksen käynnistämiseksi laadittiin sopimus Rauman kaupungin ja Timantti-Nieminen Oy:n välillä. Sopimus on allekirjoitettu 29.1.2020.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksen 2020 yhteydessä. Kuulutus kaavoituskatsauksesta julkaistiin 26.3.2020.

Kaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 29.6.2020 ja se lähetettiin tiedoksi naapurikiinteistöjen haltijoille ja eri viranomaisahoille.

Kaavamuutosluonnos asetettiin nähtäville 7.9.-5.10.2020 väliseksi ajaksi. 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.

Kaavamuutosluonnoksesta ei jätetty yhtään kirjallista mielipidettä.

Kaavamuutosehdotus asetettiin nähtäville 3.12.2020-13.1.2021 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot ELY-keskukselta ja tekniseltä valiokunnalta. ELY-keskus ilmoitti, ettei sillä ole tarvetta lausunnon antamiseen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia mahdollisuutta laajentaa Timantti-Nieminen Oy:n käytössä olevaa korttelia.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen alkaa heti sen saatua lainvoiman.

1. Alueen nykytilanteen yleiskuvaus

Kaava-alueen laajuus on noin 3,3 ha. Alue sisältää rakennettua teollisuusaluetta ja luonnontilaista metsää.

1.1 Luonnonympäristö

Luonnontilaiset alueet sijoittuvat suunnittelualueen länsi- ja eteläreunaan. Ne ovat nykyisessä asemakaavassa lähivirkistysaluetta.

Teollisuustontin (kortteli 1058) lounaispuolella on kallioaluetta, jossa suurin osa puustosta on iäkästä männikköä. Alueella on kilpikaarna- ja lakkapäämäntyjä. Sekapuina kasvaa nuoria koivuja, kuusia ja haapoja. Pensaskerroksesta löytyy melko paljon männyn taimia ja katajia. Kallionpäällisiä peittävät sammalet ja hirvenjäkälät. Tyypillisiä kasvilajeja ovat metsälauha, sianpuolukka ja kangasmaitikka. Kallionotkelmissa kanerva, puolukka, variksenmarja ja juolukka ovat runsaita.



Kuva 1. Suunnittelualueella olevaa metsäistä kallioaluetta. Alue on helppokulkuista ja sen kautta kulkee selvästi aktiivisessa käytössä oleva polkuverkko.

Kallion päällä notkelmassa on pieni isovarpuräme, jossa puusto on mäntyvaltaista. Seassa kasvaa vähäisesti nuoria koivuja. Pensaskerroksessa esiintyy mäntyjen taimia sekä pajuja. Kenttäkerroksessa suopursu on valtalaji, mutta seassa kasvaa myös variksenmarjaa ja juolukkaa. Alue on arvioitu metsälain mukaiseksi erityisen tärkeäksi elinympäristöksi (Vähäpuustoiset suot).

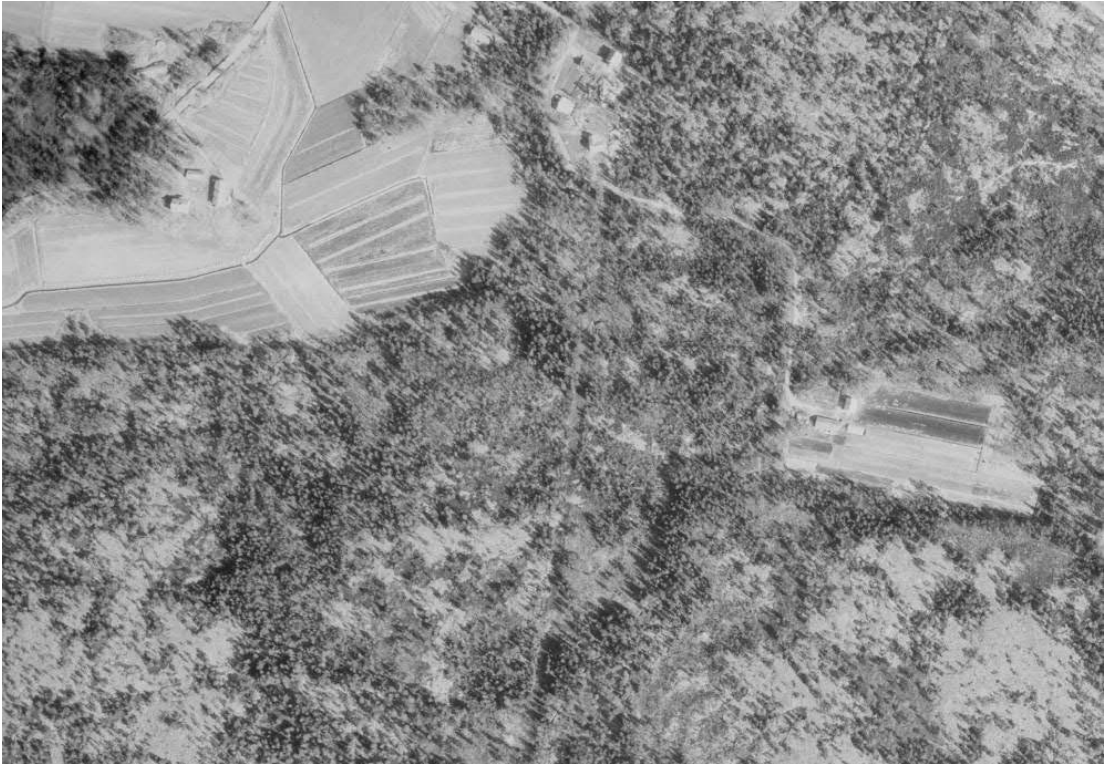


Kuva 2. Kallioalueen laella oleva räme.

1.2 Rakennettu ympäristö

Sampaanalan teollisuus- ja varastoalue on suhteellisen väljästi rakentunut. Rakennuskanta on sekalaista ja alueella on paljon pihavarastointia.

Teollisuusalue on alkanut rakentua 1970-luvulla. Tuolloin se oli vielä suhteellisen pienimuotoista. Nykyiseen laajuuteensa alue on rakentunut vasta 2000-luvulla.



Kuva 3. Ilmakuva vuodelta 1965. Alueella on metsää ja peltoja sekä jokunen maatalousrakennus.



Kuva 4. Ilmakuva vuodelta 1987. Teollisuusalue on rakentunut jo pitkälle, mutta suunnittelualue on edelleen luonnontilaista metsää.



Kuva 5. Ilmakuva vuodelta 2013. Teollisuusalue on saavuttanut nykyisen laajuutensa 2000-luvulla.

Laajennettavan korttelialueen etelälaidalla on korjaushalli ja konesuojakatos. Muilta osin tontit on varattu jätteen vastaanottamiseen, käsittelyyn ja varastointiin.

Kiinteistö on liitetty Rauman Veden vesijohto- ja viemäriverkostoon. Hulevedet johdetaan piha-alueen keskelle ja imeytetään maaperään. Korjaamotiloissa on hiekan- ja öljynerotuskaivot.

1.3 Jätteenkäsittelytoiminta alueella

Kaavoitettavalla alueella on nykytilanteessa (vuonna 2020) yksi toimija, joka harjoittaa jätteen hyödyntämistä ja käsittelyä. Toiminta on ympäristöluvanvaraista. Toiminta on alkanut vuonna 2002 ja ensimmäinen ympäristöluva on myönnetty 3.9.2002 (YPLA 238 §). Viimeisin ympäristöluva on myönnetty 4.2.2020 (YMPLA 18 §).

Jätteen hyödyntämis- ja käsittelylaitoksessa otetaan vastaan rakennus- ja purkutoiminnassa syntyviä jätemateriaaleja, jotka ovat peräisin pääosin yrityksen omilta purku- ja rakennustyömailta, mutta myös muiden toimijoiden vastaavia jätteitä otetaan vastaan tarvittaessa. Vastaanotettavia materiaaleja ovat kannot, betoni- ja tiilijäte sekä pihamailta kuorittu asfalttijäte.

Vuosittainen käsiteltävä jätemäärä on enintään 49 500 tonttia ja enimmäisvarastointimäärä alueella noin 20 000 tonnia (nykyisen laajuuden ja 4.2.2020 myönnetyn ympäristöluvan mukaan).

Vastaanotetut jätteet lajitellaan, käsitellään ja toimitetaan jatkojalostukseen tai hyötykäyttöön. Tarvittaessa valmiita murskeita välivarastoidaan alueella.

Liikennöinti jätteen hyödyntämis- ja käsittelylaitokseen tapahtuu Hitsaajantien kautta Leka- tai Puikkotielle, josta on kulku käsittelyalueelle. Osa kuormista tulee myös Luoteisväylän kautta. Pääosa alueelle käsiteltäväksi tuotavasta materiaalista tulee Satakunnan, Pirkanmaan sekä Varsinais-Suomen alueelta.

Kiinteistölle aiheutuva liikenne on ajoittaista. Raskasta liikennettä on viikoittain noin 5-200 ajoneuvoa ja henkilö- ja pakettiautoja keskimäärin noin 5-100 ajoneuvoa.

Toiminnassa käsiteltävät jätemateriaalit toimitetaan laitokselle 10-20 tonnin kuorma-autoilla 1-10 ajoneuvoyksikköä päivässä sekä 40-60 tonnin yhdistelmäajoneuvoilla 1-20 ajoneuvoyksikköä päivässä.

Hyötykäyttöön kelpaamaton materiaali toimitetaan kaatopaikalle vaihtolavoilla 10-20 tonnin erissä tarvittaessa. Muualla hyödynnettävä materiaali toimitetaan hyödyntämis- tai loppusijoituspaikalle vaihtolavoilla 10-20 tonnin erissä tarvittaessa.

Polttoaineena laitoksella käytetään työkoneisen vaatimaa kevyttä poltto- ja dieselöljyä sekä mahdollisessa polttoleikkauksessa happea ja nestekaasua. Aineet varastoidaan alueella määräysten mukaisesti.

1.4 Erikoiskuljetusreitit



Kuva 6. Ote kartasta: Suurten erikoiskuljetusten tavoitieverkko 17.4.2018. Sinisellä on merkitty täydentävät reitit 6 x 6 x 35 m (korkeus x leveys x pituus). Hiojantie, Lekatie ja Puikkotie sisältyvät suurten erikoiskuljetusten tavoitieverkkoon täydentävinä reittinä.

2. Lähtötiedot ja selvitykset

2.1 Pohjakartta

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

2.2 Maanomistus

Alue on kokonaan Rauman kaupungin omistuksessa.

2.3 Tonttijako

Alueella on sitova tonttijako.

2.4 Selvitykset

Kaavamuutoksen vaikutuksia ympäristöön arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä.

2.4.1 Luontoselvitys

Kaavamuutoksen yhteydessä on teetetty luontoselvitys kaava-alueen luonnontilaisista osista. Selvitys kattaa kaavamuutosta laajemman alueen. Selvityksen on laatinut Ahlman Group Oy (Ahlman, S. 2020: Rauman Kuppariniitun luontoselvitys 2020. Ahlman Group Oy.) Selvitys valmistui 21.7.2020.

Luontoselvityksessä on selvitetty liito-oravat ja pesimälinnusto sekä kasvillisuus. Selvitetävän alueen laajuus on noin 9,5 ha.

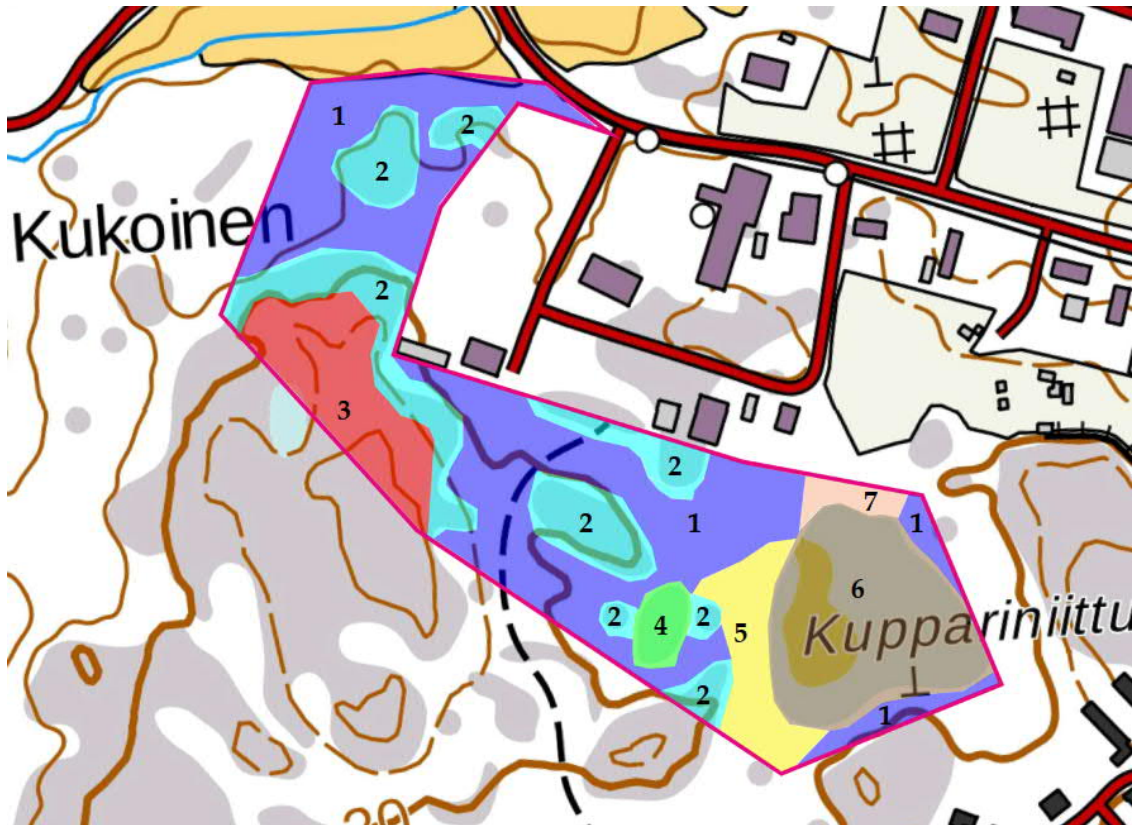
Selvityksen tuloksia ja päätelmiä:

Alueelta ei löytynyt lainkaan liito-oravan jätöksiä, eikä alueella ole kuin hyvin vähäisesti lajille soveliaista elinympäristöä. Alueelta ei myöskään tunneta vanhoja havaintoja (Varsinais-Suomen ELY-keskus 2020).

Alueella ei havaittu yhtään viitasammakkoa tai lajin mätimunia eikä kuultu soidinäytäntelyä. Kuppariniitun vesitilanne ei ollut sopiva keväällä, eivätkä alueen ojalinjat vaikuta soveliallta lajille. Alueelta ei myöskään tunneta vanhoja havaintoja (Varsinais-Suomen ELY-keskus 2020).

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

Tutkimusalue koostuu pääosin erilaisista metsätalouden piirissä olevista kangasmetsätyypeistä. Alueelta on löydetty kolme huomionarvoista luontotyyppiä, jotka suositetaan säilytettävän ennallaan. Näitä ovat länsilaidan kalliomännikkö, eteläosan kangasräme sekä kaakkoislaidan luonnontilaan hiljalleen palautuva Kuppariniitun suoalue. Viimeksi mainitun erityispiirteisiin lukeutuu hyvin suuri lahoppumäärä.



Kuva 7. Tutkimusalueen kuviokohtaiset rajaukset (kuviokartta). Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen avoin aineisto 2020.

Säilytettävä kuvioalue 3, kalliomännikkö ja kanervatyypin (CT)kuiva kangas

Kallioalue, jossa mänty on valtapuu. Kenttäkerroksessa kasvaa eniten kanervaa, mutta suurelta osin esiintyy tiheä jäkäläpeite. Kuviolla on myös jäkälätyypin (CI) karukkokangas. Paahdepaikoilla kasvaa muun muassa ahosuolaheinää ja lampaannataa. Kuviolla on kilpikaarna- ja lakkapäämäntyjä.

Kuvio ei ole Metsäkeskuksen rekisterissä metsäluonnon erityisen tärkeänä elinympäristönä, ilmeisesti koska se ei ole selvästi muusta ympäristöstä erottuva. Ominaispiirteet vastaavat kuitenkin metsälain 10 § määritelmää karukkokankaita vähätuottoisemmat alueet. Arvotus 2, koska kyseessä on erittäin uhanalainen (EN) luontotyyppi.

Kuviolle ei tule kohdistaa maankäyttöä, joka muuttaa sen ominaispiirteitä. Käytännössä suositetaan pidättymään puuston hakkuutöistä.

Säilytettävä kuvioalue 4, kangasräme (KgR)

Pieni rämelaikeus, jossa mänty on valtapuu. Sekapuuna kasvaa vähän koivuja. Pienien mättäiden tunnusomaisia kasveja ovat muun muassa mustikka ja puolukka. Suopursu kasvaa siellä tällä. Tyypillisiä suolajeja ovat myös pallosara, tupasvilla ja jousivihvilä. Rahkasammalia on hyvin runsaasti. Myös variksenmarjaa esiintyy vähäisesti.

Arvotus 2, koska kyseessä on erittäin uhanalainen (EN) luontotyyppi.

Kuvion vesitalous ja pienilmasto suositetaan säilyttävän ennallaan.

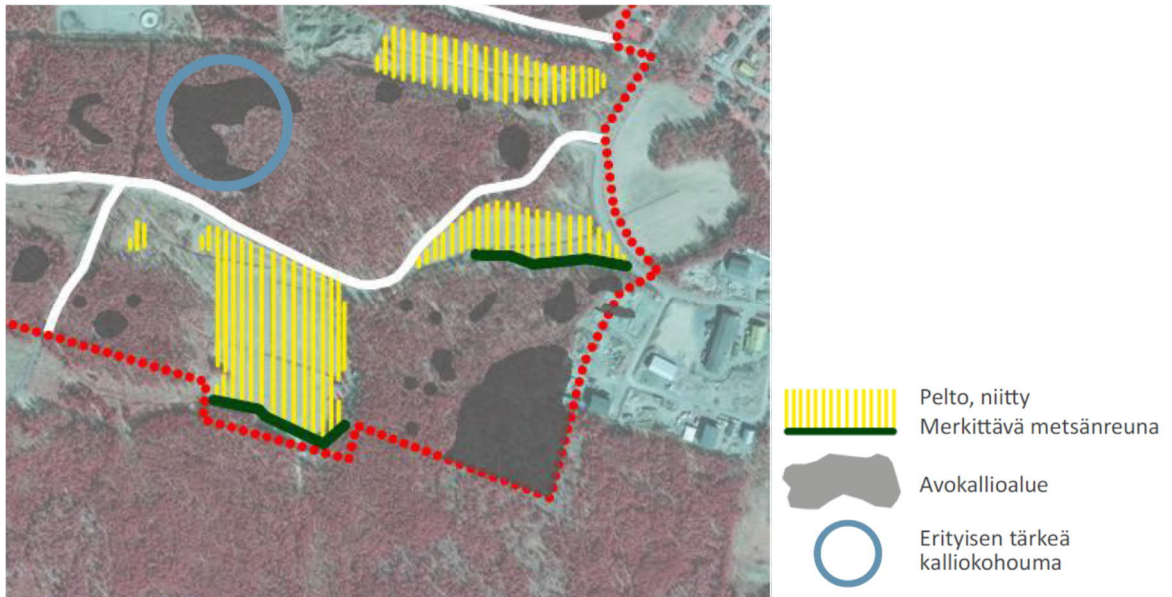
Säilytettävä kuvioalue 6, suoalue

Vanha suoalue, joka on ojitettu aikoinaan. Ojitus on todennäköisesti onnistunut aluksi, sillä reunoille on kasvanut puustoa. Luultavasti ojat ovat lopulta tukkeutuneet ja niiden vaikutus on heikentynyt, minkä seurauksena vesitalous on alkanut elpyä ja reunapuusto on kuollut. Ojia ei ole enää kunnolla havaittavissa maastossa. Suo on muutostilassa, minkä vuoksi sen kasvillisuus ei ole millekään suotyypille ominainen. Valtaosa kuviosta on saranevan kaltaista, sillä tiheän rahkasammalpatjan päällä kasvaa lähinnä isokarpalaa ja pullosaraa. Muita kasveja ovat muun muassa suokukka, kurjenjalka, tähtisara ja tupasvilla. Reunavyöhykkeillä on melko paljon tupasvillaa ja korpikarhunsammalta. Itäreunalla on esimerkiksi mustikkaturvekangas. Arvotus 3, koska kyseessä on luonnontilaiseksi hiljalleen muuttuva suoelinympäristö, johon lukeutuu huomattava määrä lahopuita ja keloja.

Kuvion vesitalous ja pienilmasto suositetaan säilyttämään ennallaan.

2.4.2 Maisemaselvitys

Suunnittelualan länsiosaa, jolle korttelialueen laajennusta suunnitellaan, sisältyi Maanpäänniemen asemakaava-alueeseen, jonka yhteydessä on tehty maisemaselvitys. Selvityksen on tehnyt WSP Finland Oy 16.1.2015. Selvityksessä on Toivolon pellon reuna-alue osoitettu merkittävaksi metsänreunaksi.

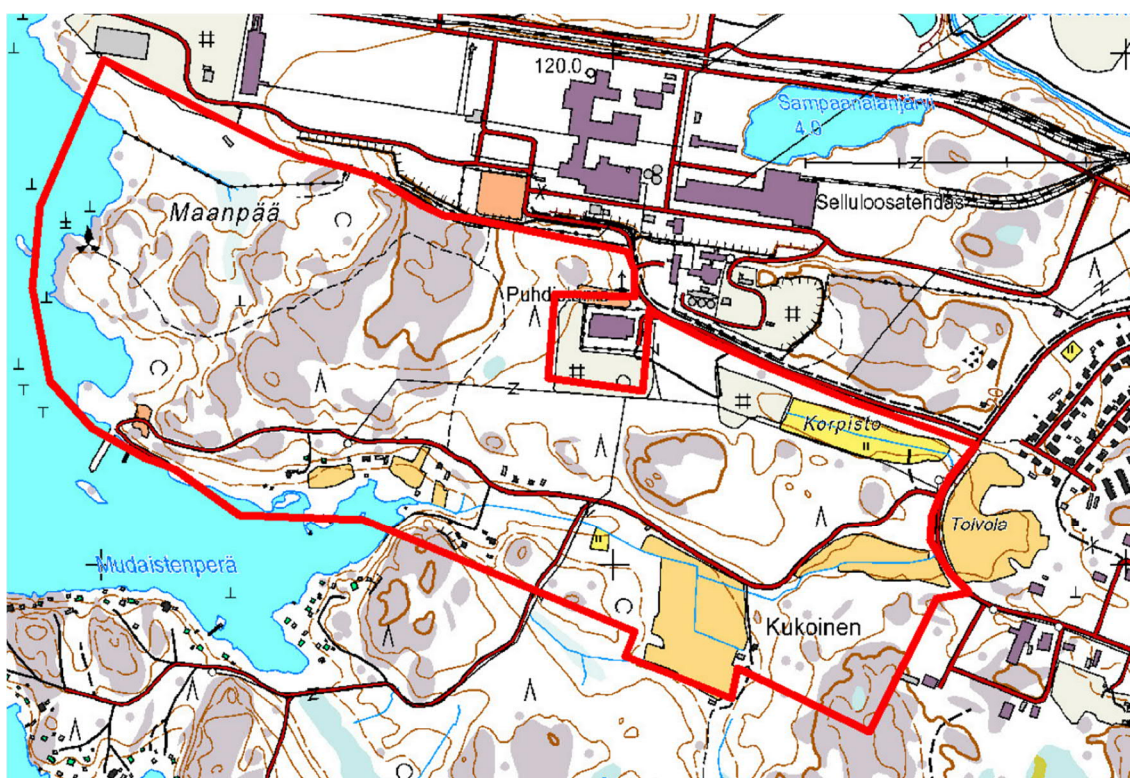


Kuva 8. Ote maisemaselvityksestä, maisemakuva (WSP Finland Oy 16.1.2015).

2.4.3 Muinaisjäännökset

Muinaisjäännösrekisterin mukaan suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä.

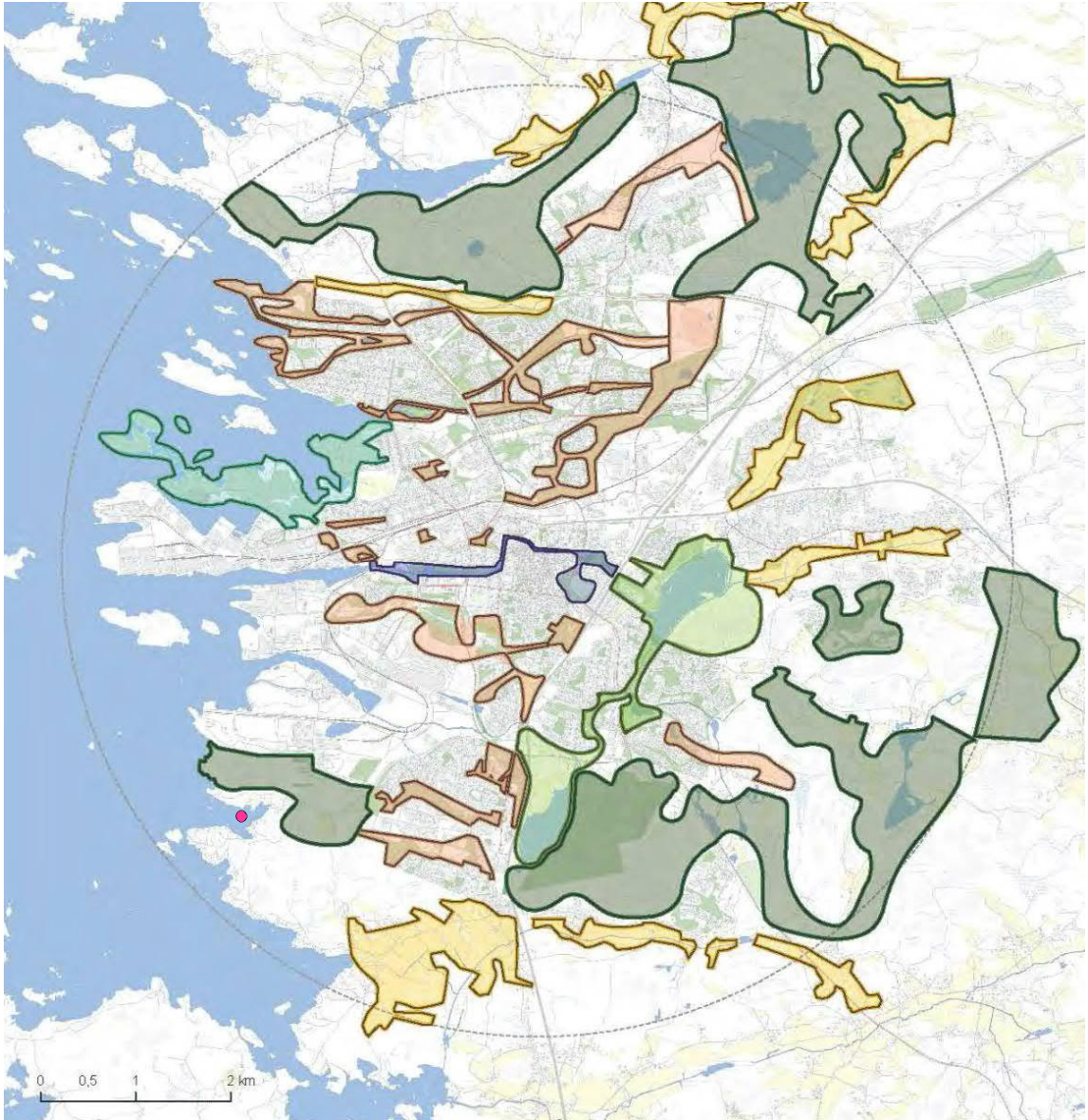
Suunnittelualueen länsiossa, jolle korttelialueen laajennusta suunnitellaan, sisältyi Maanpäänniemen asemakaava-alueeseen, jonka yhteydessä on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2014 (Rauma, Maanpää, Asemakaava-alueen arkeologinen inventointi 2014, Tiina Vasko, Satakunnan Museo). Selvityksen mukaan: ”Alueelta ei tunnettu entuudestaan kiinteistö muinaisjäännöksiä, eikä niitä inventoinnissakaan löydetty. Mitään estettä ei kaavoitukselle siis ole kiinteiden muinaisjäännösten suhteen.”



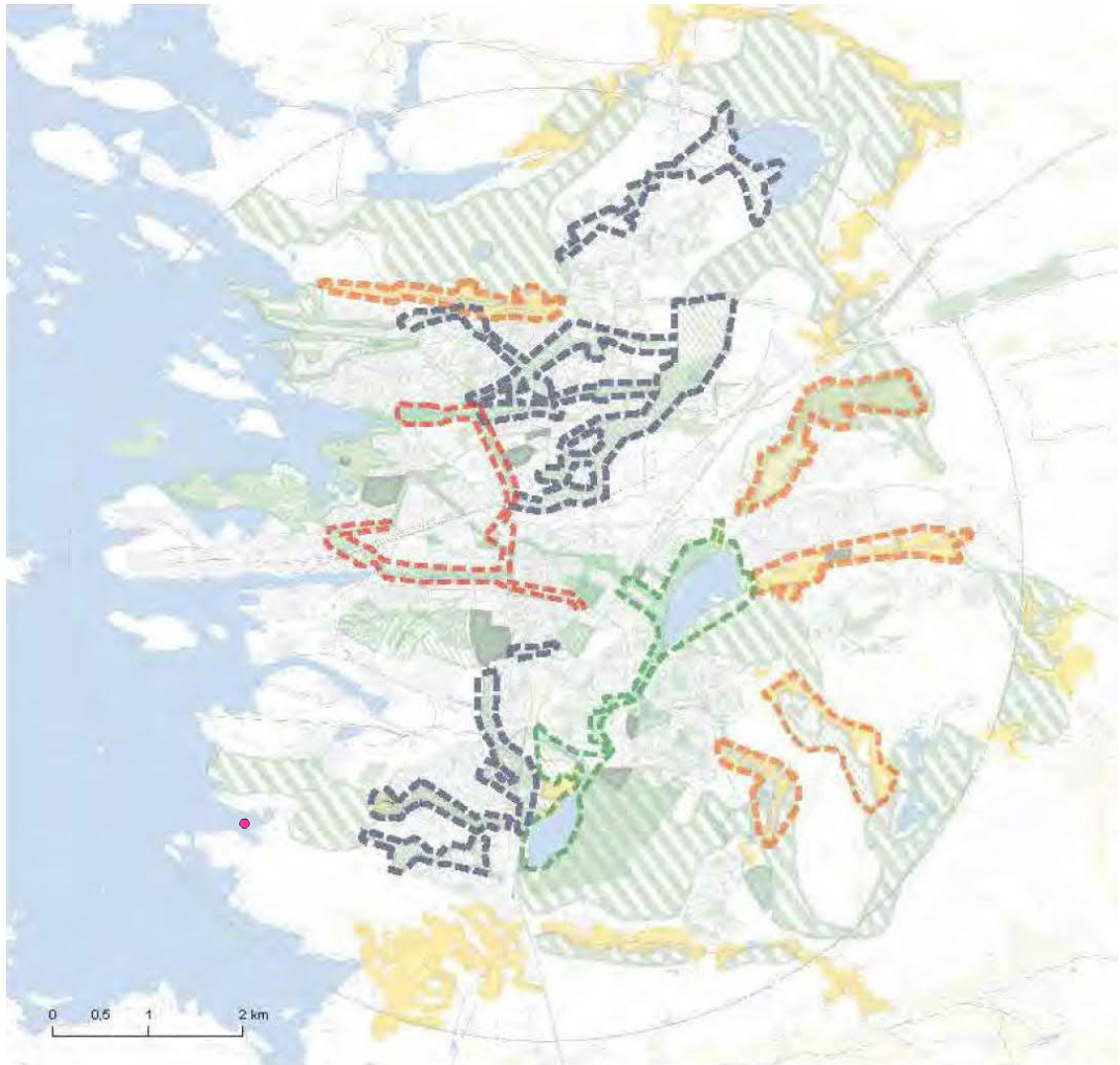
Kuva 9. Arkeologisen inventoinnin 2014 aluerajaus.

2.4.4 Viherverkko

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



Kuva 10. Viherverkkoselvityksessä suunnittelualan eteläosa (Niittaajankallio) on määritelty asuinalueiden lähivirkistysalueeksi ja läntinen osa, jolle korttelialuetta aiotaan laajentaa, on määritelty metsäiseksi virkistysalueeksi.

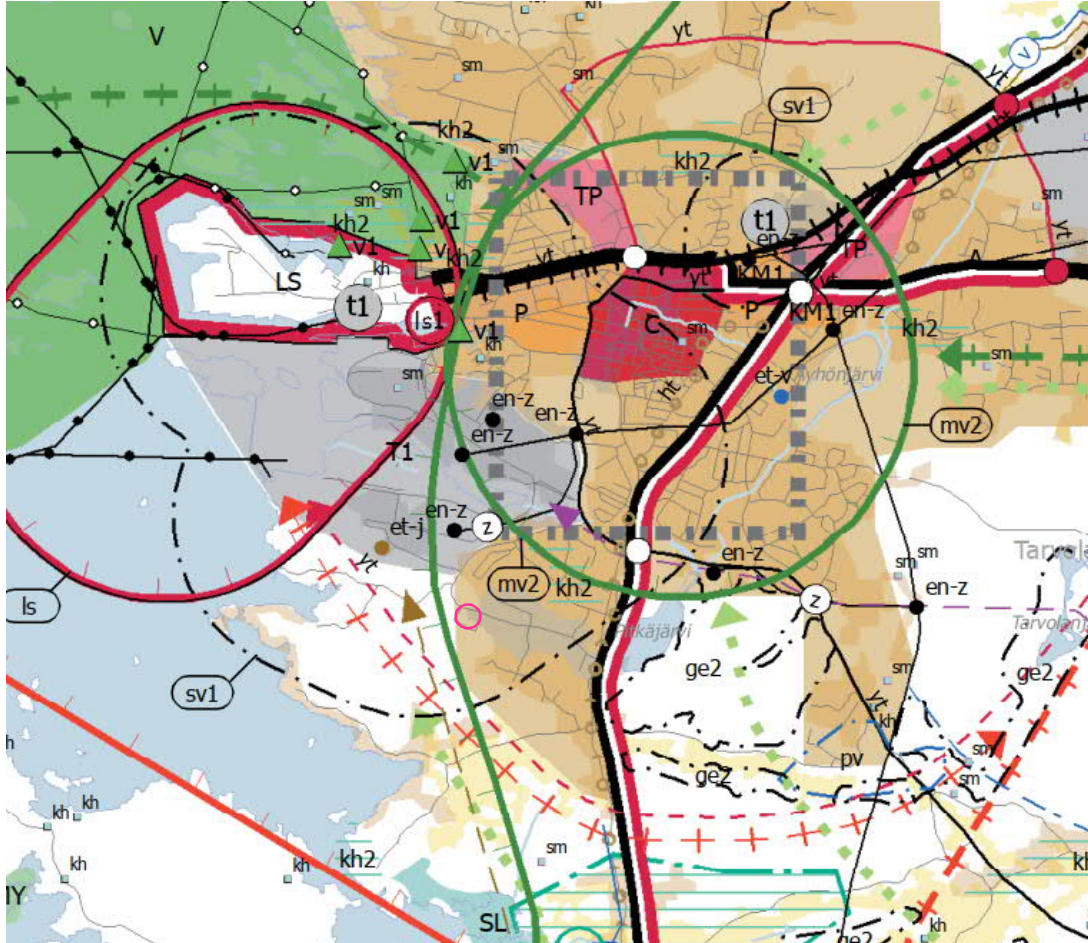


Kuva 11. Viherverkkoselvityksessä on määritelty erityisesti kehitettävät viheraluekokonaisuudet. Suunnittelualueen eteläosa (Niittaajankallio) on osa tällaista erityisesti kehitettävää aluetta. Näistä alueista on myös todettu, että niillä on erityistä merkitystä myös viherverkoston jatkuvuuden kannalta. Selvityksessä todetaan seuraavaa: "Sampaanalán ym páristön sekä pohjoisen Rauman laajojen pientaloalueiden viheralueet ovat jääneet vähemmälle huomiolle nykyisessä viherverkostossa. Alueita tulee jatkossa kehittää toiminnaltaan ja maisemallisilta arvoiltaan monipuolisemmiksi viheralueiksi."

3. Suunnittelutilanne

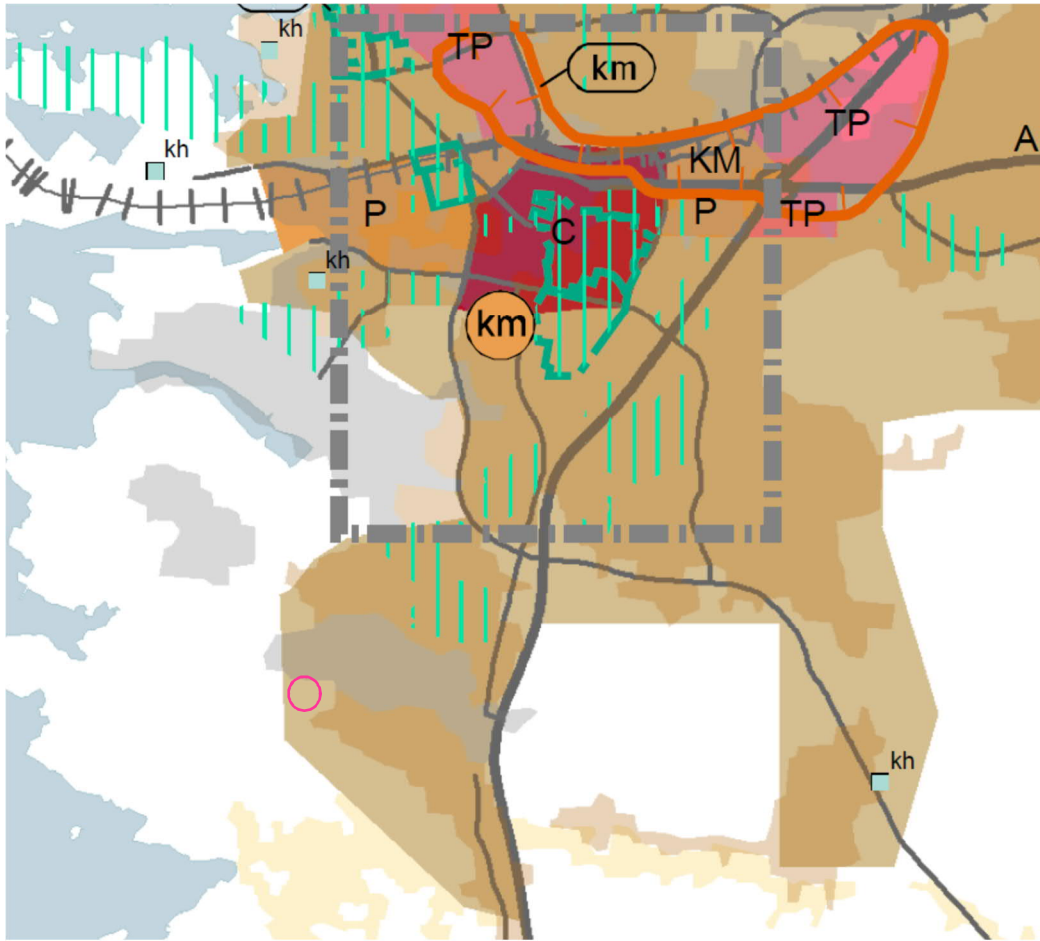
3.1 Maakuntakaava ja vaihemaakuntakaava 2

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



Kuva 12. Ote Satakunnan maakuntakaavan kaavakartasta.

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



Kuva 13. Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavakartasta.

Kehittämisperiaattemerkinnät:

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

Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykettä koskee seuraava suunnittelumääräys:
 ”Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskustojen ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja 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 toiminnoille mahdollisesti aiheutuvat riskit.

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

Aluevaraus- ja kohdemerkinnät:

Suunnittelualue on osoitettu 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 kestävältä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.

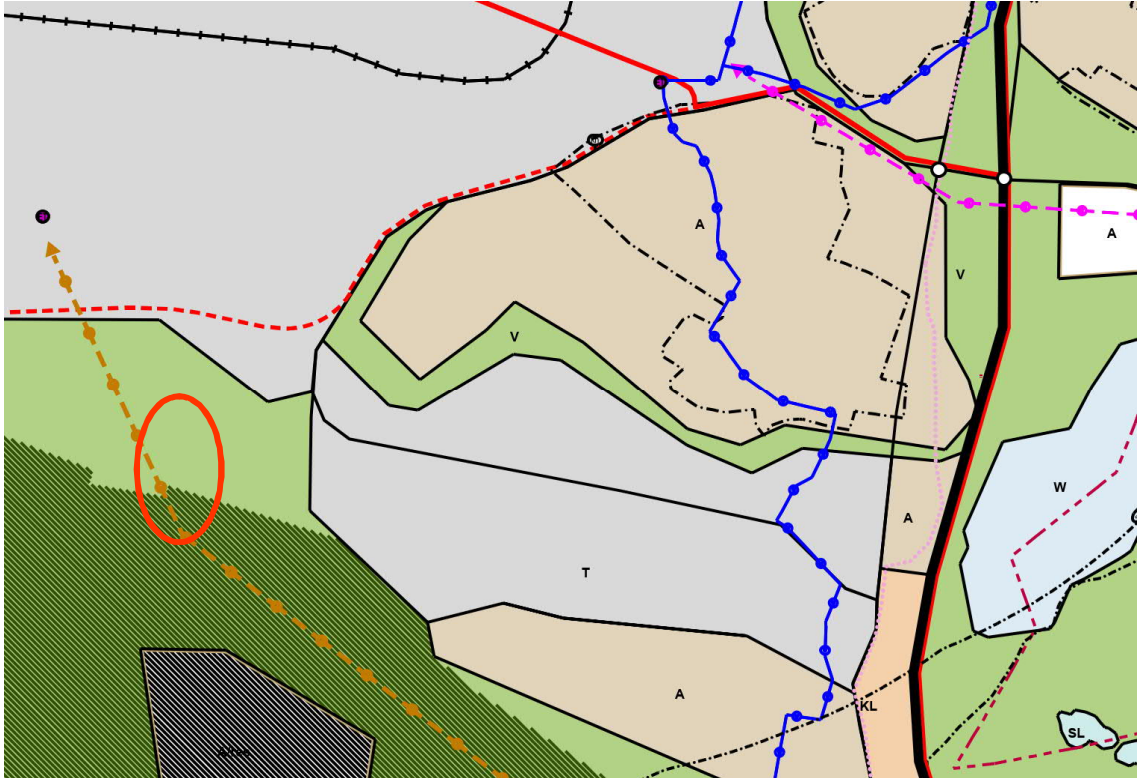
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan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

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

Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määrittellä 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.



Kuva 14. Ote Rauman yleiskaavasta. Punainen soikio osoittaa kaavamutosalueen sijainnin.

Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T) sekä 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 toiminnoille mahdollisesti aiheutuvat riskit. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suojavyöhykkeelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvatekniikan keskukselle (TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

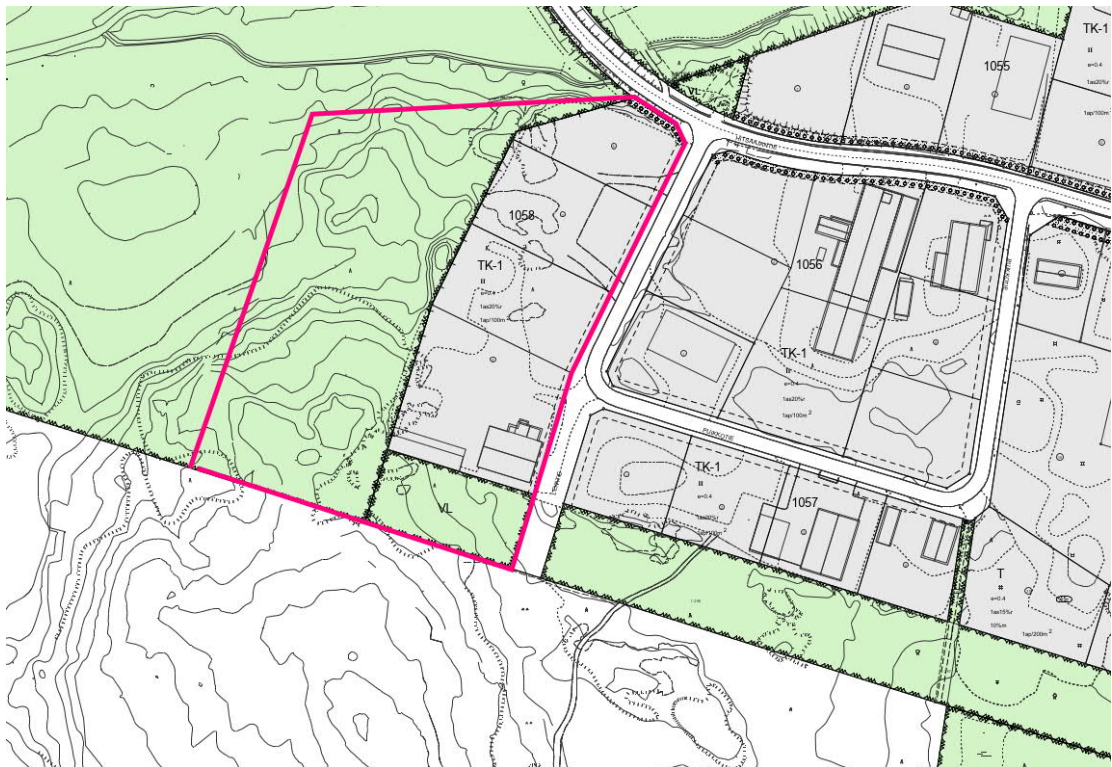
3.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 28.3.1990 hyväksytty asemakaava, jossa laajennettava korttelialue on osoitettu teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi TK-1. Määräyksessä todetaan, että mikäli naapuritonttien rakennuksia ei rakenneta yhteen, on rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta oltava vähintään 2 m. Tontin pinta-alasta on istutettava vähintään 5%.

Korttelialueen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,4$. Suurin sallittu kerrosluku on 2. Rakennetusta kerrosalasta saa käyttää asuinhuoneistoja varten 20% ja asuntoja saa olla enintään 1. Autopaikkoja edellytetään rakennettavaksi 1ap/100m². Tontin pohjoisreuna on osoitettu istutettaviksi alueen osiksi. Istutettavalla korttelinosalla on melu- ja näkösuojana oltava vähintään 5 puuta ja 20 pensasta alueen 50m² kohti.

Teollisuustontin eteläpuolelle on kaavassa osoitettu lähivirkistysaluetta VL.

Suunnittelualueen länsiosalla on voimassa 28.9.2015 hyväksytty asemakaava, jossa alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi VL2. Aluetta saa käyttää maa- ja metsätaloukskäytössä ja siellä voidaan mm. viljellä tai suorittaa metsänhoidollisia toimenpiteitä, mutta alueen pääasiallinen käyttötarkoitus on virkistys ja ulkoilu.



Kuva 15. Ote ajantasaa-asemakaavasta. Kaavamutosalueen raja punaisella.

4. Asemakaavan tavoitteet

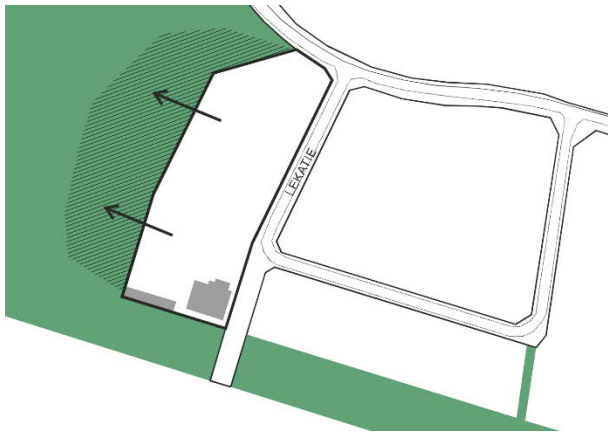
4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueen käyttö ja kehittäminen teollisuus- ja varastoalueena on ylempien kaavatasojen mukaista. Laajennusalue on oikeusvaikutteisessa yliskaavassa 2030 virkistysaluetta. Yleiskaavan virkistysalue ulottuu myös osin nykyiselle teollisuusalueelle.

Korttelialueen laajennusmahdollisuutta tutkittaessa on otettava huomioon ympäröivän alueen virkistyskäyttö sekä luonto- ja maisema-arvot.

4.2 Alueella toimivan yrittäjän tavoitteet

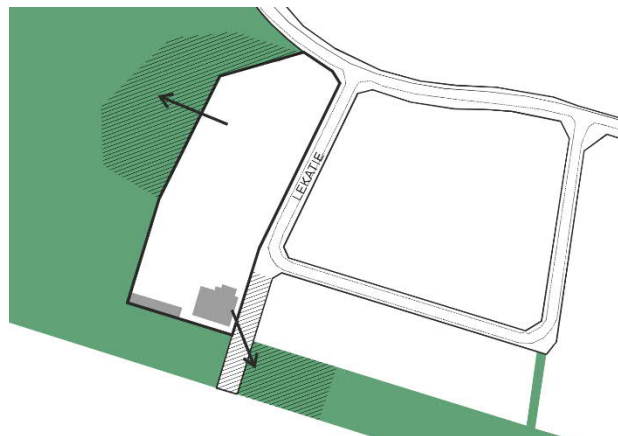
Alueella toimiva yrittäjä, jonka aloitteesta kaavamuutoksen on ryhdytty, on esittänyt tavoitteeksi laajentaa nykyistä teollisuustonttia. Yrittäjä on ehdottanut, että teollisuustonttia laajennetaan lännen suuntaan koko tontin leveydeltä.



Kuva 16. Kaavio tontin laajentamissuunnasta, yrittäjän ehdotus.

4.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavan laatimisen yhteydessä todettiin, että nykyisen teollisuustontin lounaispuolella on korkea kallioalue, jolla on luonto- ja virkistysarvoja. Katsottiin, että kallioalueelle ei laajennusta voi esittää. Näin ollen yrittäjä esitti toiveen, että lännen puoleisen laajennuksen lisäksi tonttia voitaisiin laajentaa myös etelän suuntaan. Laajennus etelän suuntaan edellyttäisi myös kaavassa olevan Lekatien katualueen rakentamattoman osan muuttamista tonttialueeksi.



Kuva 17. Kaavio tontin laajenemissuunnasta, alustava luonnos.

Alustavasta asemakaavan muutosluonnoksesta keskusteltiin kaavoitusjaoston kokouksen info-osiossa 25.8.2020. Jaoston antoi evästyksiksi kaavamuutokselle, että teollisuusaluetta ei ole syytä laajentaa etelän puolella olevalle virkistysalueelle ja että länteen suuntautuvan laajennusosan eteläreunan rajauksen siirtämistä etelämmäs tutkitaan. Jaosto piti tärkeänä alueen virkistysarvojen säilyttämistä. Jaoston näkemyksen mukaan Sampaanalan teollisuusaluetta ei ole syytä enempää laajentaa, mutta alueen käyttöä on mahdollista tehostaa ja tiivistää, jos lisätilalle siellä on tarvetta.

5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloite kaavamutokselle on tullut tontin haltijalta. Rauman kaupunki ja Timantti-Nieminen Oy ovat käyneet neuvotteluja Lekatien varressa sijaitsevan kortteli 1058 laajentamisesta yrittäjän toiminnan laajentamista varten.

5.2 Suunnittelun vaiheet

5.2.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitusjaosto teki päätöksen 28.1.2020 (KVJ 6 §), että Lekatien asemakaavan muuttamiseen ryhdytään ja että ennen kaavatyön aloittamista on laadittava sopimus asemakaavamutoksen käynnistämisestä.

Kaavatyön käynnistämisestä laadittiin sopimus Rauman kaupungin ja Timantti-Nieminen Oy:n välillä. Alue on kokonaan kaupungin omistuksessa ja tonttialueet on vuokrattu Timantti-Niemiselle.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksen 2020 yhteydessä. Kuulutus kaavoituskatsauksesta julkaistiin 26.3.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 29.6.2020. Se lähetettiin tiedoksi OAS:n mukaisesti naapurikiinteistöille ja eri viranomaistahoille.

5.2.2. Asemakaavan muutosluonnos

Alustavasta asemakaavan muutosluonnoksesta keskusteltiin kaavoitusjaoston kokouksen info-osiossa 25.8.2020. Jaoston antoi evästykseksi kaavamutokselle, että teollisuusaluetta ei ole syytä laajentaa etelän puolella olevalle virkistysalueelle ja että länteen suuntautuvan laajennusosan eteläreunan rajauksen siirtämistä etelämmäs tutkitaan. Jaosto piti tärkeänä alueen virkistysarvojen säilyttämistä. Jaoston näkemyksen mukaan Sampaanalan teollisuusaluetta ei ole syytä enempää laajentaa, mutta alueen käyttöä on mahdollista tehostaa ja tiivistää, jos lisätalalle siellä on tarvetta.

Kaavaluonnos on laadittu kaavoitusjaoston antaman evästyksen mukaisesti.

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 7.9.–5.10.2020 väliseksi ajaksi kaupungin palvelupiste Pyyrmaniin ja kaavoituksen www-sivuille. Nähtävillä olosta julkaistiin kuulutus 3.9.2020.

5.2.3 Lausunnot ja kommentit asemakaavan muutosluonnoksesta

Kaavamutosuonnoksesta ei jätetty yhtään kirjallista mielipidettä nähtävillä olon aikana.

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.

Lausunnot pyydettiin 5.10.2020 mennessä.

Rauman Energia ja Rauman Energian Sähköverkko ilmoitti sähköpostitse 1.9.2020 ettei niillä ole lausuttavaa asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta.

Terveydensuojeluviranomainen ilmoitti sähköpostitse 29.9.2020 ettei se katso tarpeelliseksi antaa lausuntoa tässä asiassa.

Kiinteistö- ja mittaus-toimi ja aluepalvelut ovat ilmoittaneet, että tarvetta teknisen valiokunnan lausunnon antamiseen ei tässä vaiheessa ole. Sekä kiinteistö- ja mittauspalvelu että aluepalvelut ovat toimittaneet kaavoitukseen kommenttinsa kaavaluonnoksesta.

Lausuntojen perusteella kaavakarttaan lisättiin virkistysalueella olevan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen raja- ja sitä koskeva määräys tehdyn luontoselvityksen mukaisesti.

5.2.4 Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotus valmisteltiin saatujen lausuntojen pohjalta.

Kaavoitusjaosto käsitteli asiaa kokouksessaan 27.10.2020 (KVJ 96 §). Esitys oli, että jaosto hyväksyy kaavoittajan vastineet ja asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Keskustelu aikana esittelijä kuitenkin muutti ehdotustaan niin, että asia jätetään pöydälle. Jaosto hyväksyi muutetun esityksen. Pöydälle jättämisen taustalla oli hakijan toive laajentaa korttelialuetta huomattavasti enemmän ja siten, että korttelialue ulottuisi myös maisema-, luonto- ja virkistysarvoja omaavalle kallioalueelle.

Jaosto kävi katselmuksella kaava-alueella 2.11.2020.

Kaavoitusjaosto käsitteli pöydälle jätettyä asiaa uudelleen kokouksessaan 24.11.2020 (KVJ 107 §) ja hyväksyi kaavoittajan vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin sekä päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Lekatien asemakaavamuutoksen ehdotus oli nähtävillä 3.12.2020-13.1.2021 välisen ajan kaupungin palvelupiste Pyyrmaniin ja kaavoituksen www-sivuille. Nähtävillä olosta julkaistiin kuulutus 3.12.2020.

5.2.5 Lausunnot ja kommentit asemakaavan muutosluonnoksesta

Lekatien kaavamutosehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta nähtävillä olon aikana.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot ELY-keskukselta ja tekniseltä lautakunnalta. Lausunnot pyydettiin 13.1.2021 mennessä.

ELY-keskus totesi 22.12.2020 lähetetyssä sähköpostissa, että sen luonnosvaiheessa antamat kommentit on otettu huomioon kaavaehdotuksen laadinnassa eikä ELY-keskus näe tarvetta lausunnon antamiseen 19.10.2020 päivätystä kaavaehdotuksesta.

Tekninen valiokunta totesi lausunnossaan, ettei sillä ole huomautettavaa asemakaavamuutoksen ehdotuksesta. Valiokunta saattoi kaavoittajan tietoon seuraavat lausunnossa todetut asiat:

- Aluepalvelut on ollut mukana asemakaavatyössä. Aluepalveluilla ei ole asemakaavaehdotukseen huomautettavaa.
- Kaavamuutoksella osoitetaan sitovan tonttijaon mukainen tontti 684-10-1058-6, joka edellyttää aikanaan alueen maankäytön järjestelyjä (tontin lohkominen ja maanvuokrasopimusten järjestely). Kiinteistö- ja mittauslaitoksella ei ole asemakaavamuutokseen kommentoitavaa.

Kaavoitusjaosto hyväksyi kokouksessaan 27.1.2021 kaavoittajan vastineet ehdotusvaiheen lausuntoihin sekä esitti kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaava hyväksytään laaditussa muodossa.

5.2.6 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 29.6.2020 ja se lähetettiin tiedoksi naapureille eri viranomaisille.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksen 2020 yhteydessä. Kuulutus kaavoituskatsauksesta julkaistiin 26.3.2020.

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

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 7.9.–5.10.2020 väliseksi ajaksi. Nähtävillä olosta ilmoitettiin kuulutuksella 3.9.2020. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot eri viranomaistahoilta.

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 3.12.2020-13.1.2021 väliseksi ajaksi. Nähtävillä olosta ilmoitettiin kuulutuksella 3.12.2020. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta.

6. Asemakaavan kuvaus

6.1 Asemakaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaavamuutoksella laajennetaan olemassa olevaa teollisuusaluetta yhden kortteli osalta.

Kaava-alueen laajuus on noin 3,3 ha, josta teollisuusaluetta on noin 2,1 ha ja viheraluetta noin 1,2 ha. Kaavalla muutetaan virkistysaluetta teollisuusalueeksi noin 6800 m².

Korttelialue on osoitettu teollisuus-, varasto- ja jätteenkäsittelyrakennusten korttelialueeksi TJ1, jolla ulkovarastointialueet tulee aidata. Korttelialueella jätettä ei saa varastoida pysyvästi.

Suunnittelualueen länsiosan korkea kallioalue ja eteläosan metsäinen alue on osoitettu virkistysalueeksi VL. Kallion lakialue on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi, jonka ominaispiirteitä ei tule muuttaa eikä alueella tule tehdä puuston hakkuutöitä (luo1).

Korttelialueen pohjoispäättyyn on osoitettu kapea istutettava alueen osa Hitsaajantien varteen.

Korttelialue on osoitettu mahdollisesti puhdistettavaksi tai kunnostettavaksi maa-alueeksi, jolla ennen rakentamista tai purkamisen yhteydessä on maaperän tila tutkittava ja tarvittaessa kunnostettava. Alueella ei ole todettu maaperän pilaantumista, mutta siellä on ollut teollista toimintaa.

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.4$, jonka mukaan rakennusoikeutta on 8580m². Rakennusala on merkitty väljästi.

Rakentamisen korkeutta on säädelty kerrosluvulla, joka on enimmillään 2 sekä määrittelemällä rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi +31.0 metriä. Korkeusmääräys vastaa Sampaanalan teollisuusalueen nykyisiä korkeimpia halleja.

Korttelialueella edellytetään rakennettavaksi yks autopaikka jokaista kerrosalan 100m² kohti.

Korttelialueen hulevesien käsittelyä on ohjattu määräyksellä hule5, jonka mukaan hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä korttelialueella. Lisäksi hulevesien virtausta tulee hidastaa maanpäällisillä tai maanalaisilla hulevesien tasausalustoilla, kattovedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla ja rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

6.2 Suhde maakunta- ja yleiskaavaan

Maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueen (A) raja on merkitty hyvin yleispiirteisesti. Siinä jo nykyinen korttelialue (kortteli 1058) jää sen ulkopuolelle.

Taajamatoimintojen alueen ulkopuolelle ei tällä kohtaa ole esitetty mitään aluevarausmerkintää.

Maakuntakaavan yleispiirteisyyden perusteella voidaan tulkita, että suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen.

Yleiskaavassa 2030 teollisuus- ja varastoalueen (T) rajaus on piirretty niin, että noin puolet nykyisestä korttelista 1058 on osoitettu virkistysalueeksi (V). Rajaus johtuu kaavan yleispiirteisyydestä ja tarkoituksena on ollut osoittaa koko nykyinen teollisuusalue edelleen teollisuuskäyttöön.

Lekatien asemakaavamuutoksessa tarkoituksena on laajentaa teollisuus- ja varastoalueen korttelia 1058 länteen päin, joka on yleiskaavassa 2030 osoitettu virkistysalueeksi.

Poikkeamista yleiskaavan aluevarauksesta voidaan perustella seuraavasti:

- Yleiskaavassa osoitettu virkistysalue on hyvin laaja, joten teollisuusalueen laajentaminen jää vähäiseksi eikä sillä ole juuri vaikutusta virkistysalueen käytölle.
- Teollisuuskorttelin laajennuksella ei ole vaikutusta viherverkon jatkuvuuteen.
- Laajennusalue on valittu siten, että se mahdollisimman vähän vaikuttaisi alueella oleviin luonto-, maisema- ja virkistysarvoihin.
- Laajennusalue on alavaa metsää, jossa ei ole todettu olevan luontoarvoja eikä alue ole erityisen sopivaa virkistyskäyttöön.
- Laajemmalla virkistysalueella on selvästi aktiivisessa käytössä olevaa polkuverkostoa erityisesti kallioalueilla. Laajennusalue sijoittuu kokonaan polkuverkoston ulkopuolelle.
- Laajennusalueen ja läheisen peltoaukean väliin jää vielä puustoinen reunavyöhyke.



Kuva 16. Ote yleiskaavasta, jossa harmaalla on osoitettu teollisuusalue ja vihreällä virkistysalue. Tummennuksella on osoitettu teollisuustontin laajennusalue ja kirkkaan vihreällä alue, joka on jo nykyisessä asemakaavassa teollisuustonttia.

6.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta		
Yhdyskuntarakenne	Kaavamuutos koskee olemassa olevan teollisuusalueen yhden korttelialueen laajentamista. Hankkeella ei ole oleellista vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.	0
Julkiset palvelut	Alueella ei ole julkisia palveluja.	0
Yksityiset palvelut	Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa yrityksen toiminnan kehittäminen alueella laajentamalla toiminnalle varattua aluetta.	+
Työpaikat, elinkeinotoiminta	Kaava tavoitteena on mahdollistaa yhden yrityksen toiminnan laajenemisen. Ei oleellista vaikutusta.	0
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta		
Kaupunkikuva	Laajentaminen nykyiselle viheralueelle saattaa heikentää kaupunkikuvaa, kun tontin ja avoimen peltoaukean väliin jäävä metsäinen vyöhyke kapenee. Jo nykyisellään tontille kasatut maamassat näkyvät osittain puuston yli, koska tontti on maastossa korkeammalla kuin peltoaukea. Laajennusalue on alavampaa. Näin ollen kaupunkikuvallinen muutos ei ole kovin merkittävä.	-
Vaikutukset luontoon ja maisemaan / muutoksen suunta		
Luonnonolot	Luonnontilaista aluetta muutetaan teollisuus- ja varastokäyttöön. Virkistysalueella oleva kalliomännikkö ja kanervatyypin kuiva kangas on kaavassa osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi eikä alueelle ole osoitettu sen ominaispiirteitä muuttavaa maankäyttöä.	-
Vaikutukset virkistysarvoihin		
Virkistys	Teollisuusalueen laajentaminen vähentää virkistysaluetta. Laajennusalue on valittu siten, että se mahdollisimman vähän vaikuttaisi alueen virkistyskäytölle. Pääreitit kulkevat laajennusalueen ulkopuolella. Laajennusalue heikentää kulkumahdollisuutta Hitsaajantieltä etelään virkistysalueelle.	-
Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen / muutoksen suunta		
Liikenne	Hitsaajantie, Lekatie ja Puikkotie ovat osa suurten erikoiskuljetusten tavoiteverkkoa täydentävinä reitteinä. Täydentävän reitin mitoituksiksi on ilmoitettu 6 x 6 x 35 m (korkeus x leveys x pituus). Kadut täyttävät mitoitusvaatimuksen eikä niihin ole tulossa muutoksia. Teollisen toiminnan lisääminen alueella lisää myös raskasta liikennettä. Katuverkosto on riittävä liikenteen lisäykselle.	0
Yhdyskuntatekninen huolto	Ei vaikutusta yhdyskuntatekniseen huoltoon. Kiinteistö on liitetty Rauman Veden vesijohto- ja viemäriverkostoon.	0

Vaikutukset talouteen / muutoksen suunta		
Kaavatalous	Ei oleellista vaikutusta kaavatalouteen.	0
Vaikutukset terveyteen / muutoksen suunta		
Ympäristöhäiriöt	<p>Toiminnan laajentuessa, sen aiheuttamat ympäristöhäiriöt voivat kasvaa.</p> <p>Toiminnasta ei sille myönnetyn ympäristöluvan (4.2.2020 YMPLA 18 §) mukaan saa aiheutua epäsiisteyttä, roskaantumista, pilaantumisvaaraa maaperälle, pinta- tai pohjavesien pilaantumista tai muuta haittaa tai vaaraa ympäristölle tai alueella työskenteleville.</p> <p>Betonijätteen käsittelystä aiheutuu pölyä. Pölyhaittoja ehkäistään kastelulla. Nykyisen ympäristöluvan (4.2.2020) mukaan, jos haitallista pölyämistä ei voida estää, on toiminta keskeytettävä.</p> <p>Murskaustoiminta ja materiaalien kuormaaminen aiheuttavat melua. Toiminnan harjoittajan teettämien selvitysten mukaan melu ei ylitä lähimmillä ulko-oleskelualueilla päivällä klo 7-22 keskiäänitasoa 55 dB (LAeq) eikä yöllä klo 22-7 keskiäänitasoa 50 dB (LAeq). Nykyisen ympäristöluvan mukaan melua aiheuttavat toiminnot ovat sallittuja vain arkisin maanantaista perjantaisin klo 7-18 ja lauantaisin klo 8-15. Lähimmät häiriintyvät alueet ovat lähimmillään noin 250-400 metrin etäisyydellä olevat Sampaanalan ja Kortelan asuinalueet.</p> <p>Toiminnan laajentaminen saattaa aiheuttaa lisää liikennettä, mikä osaltaan lisää myös ympäristöhaittoja. Liikenne ei kuitenkaan juuri poikkea muusta teollisuusalueen liikenteestä määrän tai laadun suhteen. Pääosa liikenteestä alueelle ei kulje Sampaanalan tai Kortelan asuinalueiden läheltä.</p>	-
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin / muutoksen suunta		
Sosiaalinen ympäristö	Ei muutosta sosiaaliseen ympäristöön.	0
Vaikutukset kulttuuriin / muutoksen suunta		
Rakennussuojelu	Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia arvoja.	0

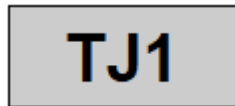
Asemakaavamuutoksella on positiivista vaikutusta alueella olevan jätteenkäsittelytoiminnan jatkumiselle ja kehittämiselle.

Jätteenkäsittelytoiminnasta on negatiivisia vaikutuksia ympäristöön muun muassa melua, pölyämistä ja raskasta liikennettä. Kaavamuutoksen tuoma muutos tähän ei kuitenkaan ole merkittävä, vaikka saattaakin hieman lisätä edellä mainittuja ympäristöhaittoja. Haittoja hallitaan toiminnan vaatimalla ympäristöluvalla.

Negatiiviset vaikutukset liittyvät ympäristöhäiriöiden lisäksi luonnontilaisen virkistysalueen vähenemiseen. Laajenemissuunnaksi on valittu sellainen alue, jolla on vähiten vaikutusta virkistyskäytölle ja jolla ei ole luontoselvityksen perusteella havaittu

erityisiä luontoarvoja. Laajenemissuunta on myös maisemallisesti edullisin, vaikka se kaventaa teollisuusalueen ja avoimen peltoalueen välistä metsävyöhykettä. Laajennusalue heikentää kulkumahdollisuutta virkistysalueelle Hitsaajantien suunnasta.

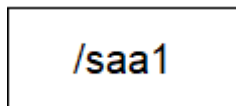
6.4 Asemakaavamerkinnyt ja -määräykset



Teollisuus-, varasto- ja jätteenkäsittelyrakennusten korttelialue. Ulkovarastointialueet tulee aidata. Alueelle ei saa sijoittaa jätettä pysyvästi.



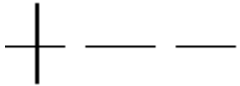
Lähivirkistysalue.



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.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

10

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

1058

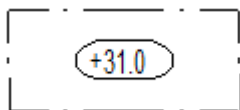
Korttelin numero.

II

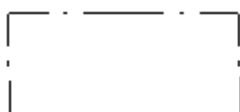
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.4

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



Rakennusala.

hule5

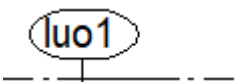
Hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä korttelialueella. Hulevesien virtausta tulee hidastaa maanpäällisillä tai maanalaisilla hulevesien tasausaltilailla. Kattovedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla. Rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.



Istutettava alueen osa.

1ap/100m²

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



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jonka ominaispiirteitä ei tule muuttaa eikä alueella tule tehdä puuston hakkuutöitä.

6.5 Nimistö

Kaavalla ei anneta uusia nimiä.

7. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman.

* * *

Kaavan on laatinut kaavoitusarkkitehti Mervi Tammi ja avustajana on toiminut kaavavalmistelija Jussi Helminen.

Raumalla

Mervi Tammi
kaavoitusarkkitehti

Raumalla
Rauman kaupunki / kaavoitus

Juha Eskolin
kaavoitusjohtaja