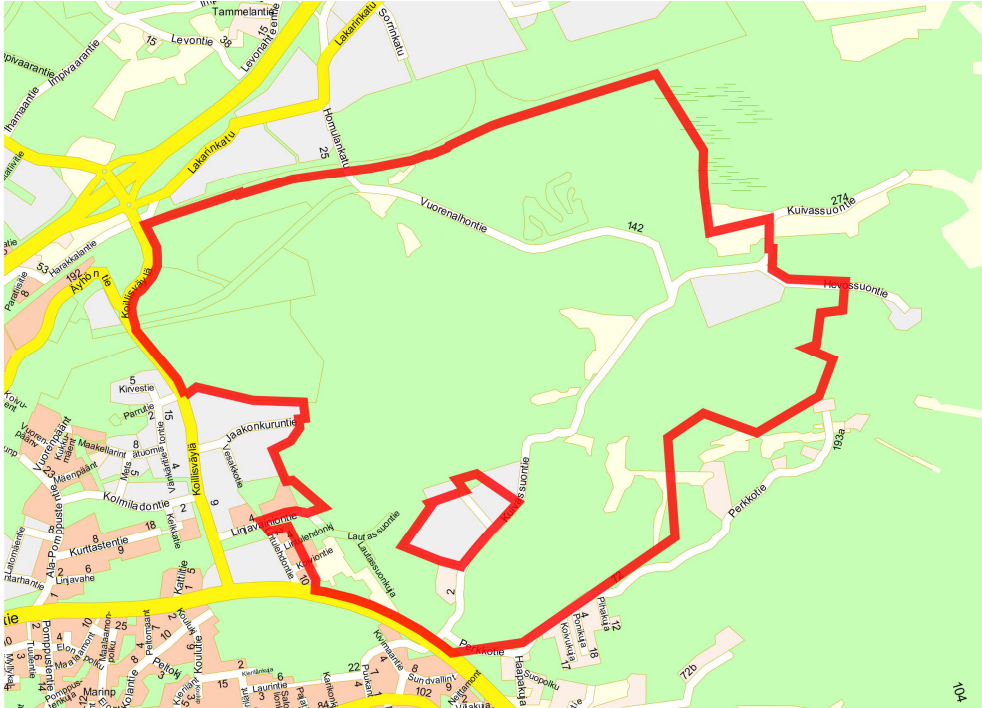


Rauman kaupunki/kaavoitus

Asemakaava ja asemakaavan muutos 26–006 Lakari eteläinen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Kuva 1. Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

Aloitus

Kaavoituspyyntö on esitetty Rauman kaupungin ja Fortumin välisissä neuvotteluissa suullisesti kevään 2024 aikana ja samalla on keskusteltu suunnitteluvarauksen laatimisesta.

Asemakaavatyö 26-006 Lakari eteläinen on kaavoitusohjelman 2024 mukainen työ. Kaavoitusjaosto on päättänyt 21.5.2024 § 43, että Lakarin alueen asemakaavoitustyö (26-006 Lakari eteläinen) voidaan aloittaa ja että

Fortum Power and Heat Oy:n kanssa tulee laatia sopimus asemakaavatyöhön ryhtymisestä.

Sopimus asemakaavamuutoksen käynnistämisestä on Rauman kaupungin ja Fortum Power and Heat Oy:n välillä sähköisesti allekirjoitettu 28.6.2024 ja 1.7.2024.

Suunnitteluvarausopimus

Kaupunginhallitus päätti 15.1.2024 § 13 varata Fortum Power and Heat Oy:lle Lakarin yritysalueelta noin 78 hehtaarin suuruisen alueen tarkempaa jatkosuunnittelua varten sekä jatkosuunnittelun jälkeistä mahdollista luovutusta Fortumille tai sen osoittamalle kolmannelle taholle.

Kaupunginhallitus päätti 24.6.2024 § 264 edellä mainitun suunnitteluvarauksen laajentamista n. 307 ha alueelle. Suunnitteluvarausalue sisältyy asemakaavan suunnittelualueeseen.

Suunnittelualue

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisen suunnittelualueen pinta-ala on noin 355 hehtaaria. Aluetta pohjoisessa rajaa Rauma-Kokemäki-rata ja etelässä valtatie 12. Suunnittelualue on nykyisellään suurimmaksi osaksi mäkitä metsämaastoa, jonka läpi kulkee kaksi tieyhteyttä mm. Hevossuon jäteasemalle ja Fingridin sähköasemalle johtavat Vuorenalhontie ja Kuivassuontie. Fingrid Oyj kuljettaa isot sähkömuuntamot Hevossuon muuntaamoasemalle reittiä Pohjoiskehä–Vt8–Äyhöntie–Vuorenalhontie–Vuorenalhon tasoristeys.

Alueen läpi kulkee kaksi voimalinjakäytävää itä-länsisuunnassa (Satavakka, UPM). Rauman Energia Oy:n Lakarin alueen sähköjakelua palveleva sähköasema sijaitsee suunnittelualueella Vuorenalhontien varrella. Suunnittelualueen läpi kulkee lisäksi vesihuoltolinjoja mm. tärkeä HKScanin Rauman tuotantolaitosta palveleva linja. Suunnittelualueen läpi kulkee myös rautatie-liikenteen yhteystarve (URPO-rata).

Alueella on merkitystä harrastusalueena ja siellä sijaitsee Rauman Seudun Moottorikerho ry:n ylläpitämä motocrossrata, Rauman Seudun Urheilum-pujat ry:n Kuivassuon ampumaurheilukeskus ja Rauma Golfin golffkentän osa.

Suunnittelualan pohjoisosassa ja sen pohjoispuolella osin tunnelissa kulkeva raakavesikanava palvelee sekä Rauman kaupungin että metsäteollisuuden tarpeita ja se toimii alueen valumavesiä vastaanottavana vesistönä. Suunnittelualueella on tehty liito-oravahavaintoja ja siellä on luontoarvokohteita ja muinaisjäänöksiä.

Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Satakunnan maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Satakunnan maakuntakaavan 30.11.2011 (N:o YM1/5222/2010). Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman 13.3.2013 korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä.

Maakuntakaavan mukaan suunnitteluala on pääosin teollisuus- ja varasto-toimintojen aluetta (T). Merkinnällä osoitetaan merkittävät teollisuus- ja varastotoimintojen alueet. Suunnittelualan itäosaan sisältyy jätteenkäsittelyalueeksi (EJ) osoitettu alue. Suunnittelualueella sijaitseva motocrossrata on merkitty erityisurheilualueeksi (e2).

Suunnittelualan läpi johtavat voimalinjat on merkitty mustalla z-viivalla, jolla osoitetaan vähintään 110 kV:n voimalinjat. Niin kutsuttu Urpo-rata linja on osoitettu rautatieliikenteen yhteystarve -merkinnällä, jolla osoitetaan rataverkon kehittämisen kannalta tärkeät yhteystarpeet.

Maakuntakaavassa on osoitettu alueella sijaitsevat muinaismuistoalueet (sm). Lisäksi suunnitteluala sijoittuu Satakunnan maakuntakaavassa kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk).

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 17.5.2019 ja se on saanut lainvoiman 1.7.2019. Vaihemaakuntakaavassa 2 on osoitettu aurinkoenergian tuotannon kehittämisen kohdealue, joka sivuaa suunnittelualuetta.

Rauman yleiskaava 2030

Rauman kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kokouksessaan (25.3.2019) koko kuntaa koskevan yleiskaavan. Suunnitteluala on Rauman yleiskaava

2030 mukaan pääosin teollisuus- ja varastoaluetta (T). Lisäksi suunnittelualaueeseen sisältyy erityisaluetta (E), merkinnällä osoitetaan yhdyskuntateknisen huollon ja jätteiden käsittelyn alueita sekä erityisurheilualueita, kuten moottori- ja ampumaratoja. Alueen läpi kulkee myös virkistysalueeksi (V) merkitty käytävä. Suunnittelualan kaakkoisosassa on lisäksi maa- ja metsätalousalueeksi merkitty alue, jolla on virkistys ja kylämaisema-arvoja (MYV).

Aluevarausmerkintöjen lisäksi suunnittelualueelle on annettu seuraavat yleiskaavamerkinnot: yhteysvesijohto (v), sähkölinja (z).

Koillisen teollisuusalueen osayleiskaava

Koillisen teollisuusalueen osayleiskaava (002038) on hyväksytty 10.12.2018.

Osayleiskaavassa suunnittelualan aluevarausmerkinnät ovat seuraavat:

- Teollisuus- ja varastoalue (T). Merkintä sisältää varsinaisten teollisuus- ja varastoalueiden lisäksi aluetta palvelevan katuverkoston, hulevesien viivytukseen varattavat alueet ja luonto- tai historia-arvojen vuoksi rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet. Alueen suunnittelussa tulee huolehtia, että sen toiminnoista ei aiheudu kohtuutonta haittaa viereisten alueiden ympäristölle eikä asutukselle.
- Suojaviheralue (EV). Merkinnällä osoitetaan liikennejärjestelyille varattavia alueita sekä liikenne- ja teollisuusalueisiin liittyviä viheralueita. Teollisuus- ja asuinalueiden väliin tulee jättää suojaavaa kasvillisuutta eikä puustoa saa kokonaan poistaa.
- Moottoriurheilualaue (EM)
- Energianhuollon alue (EN). Alue varataan energiahuoltoa palvelevia laitoksia tai rakenteita varten, kuten sähköasemia, voimajohtoreittejä ja aurinkoenergian tuotantoalueita. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee tutkia alueen eri toimintojen yhteensovittaminen.
- Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU). Alueelle saa sijoittaa golfkentän ja sitä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.
- Ratapihavarauus (vinoviivoitus). Alue, jonka suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida ratapihatarve.

Osayleiskaavassa on annettu suunnittelualueelle myös seuraavat merkin-

nät:

- Muinaismuistoalueet (sm). Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain säädännön nojalla suojellut alueet. Alueella sijaitsee muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Peltoviljely, laiduntaminen ja metsätalous ovat sallittuja. Metsämaan muokkaus ja kantojen nosto ovat kiellettyjä. Kaikista muista aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista tulee pyytää Satakunnan Museon lausunto.
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Merkinnällä on osoitettu liito-oravan esiintymisalue (luo2). Alueella on kielletty liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen luonnonsuojelulain (49§) mukaisesti. Alueen suunnittelussa on lisäksi huomioitava, että liito-oravalle jätetään riittävät lisääntymis-, ruokailu- ja liikkumisalueet sekä yhtenäiset kulkuyhteydet.
- Vesihuollon kannalta merkittävä linja (v). Merkinnällä osoitetaan metsäteollisuuden raakavesikanavaa ja alueen muita tärkeitä vesihuoltoreittejä. Yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä on varmistettava, että raakavesikanavan läheisyydessä tehtävät toimenpiteet eivät aiheuta sortumavaaraa tai muuta uhkaa raakavesikanavan toiminnalle.
- Ohjeellinen alueellinen hulevesien viivytyksalue (hule). Hulevesien viivytyksrakenteen tarkka sijainti ja mitoitus tulee tarkastella yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä. Alueelliset hulevesien käsittelytoimenpiteet on toteutettava ennen rakentamisen aloittamista.
- Ohjeellinen hulevesiputki (h, musta). Hulevesien alueellisen johtamisjärjestelmän osa, joka rakennetaan putkena. Putkilinjan kohdalle varataan tilaa maanpäälliselle tulvareitille.
- Ohjeellinen hulevesireitti (h, sininen). Hulevesien alueellisen johtamisjärjestelmään kuuluva avouoma, jota ei tule putkittaa.
- Voimajohto ja voimajohtoalue (z). Voimajohtoalueen leveys on ohjeellinen, yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä tulee varmistaa johtoalueen tiedot.
- Ohjeellinen tielinjaus.
- Vaihtoehtoinen tielinjaus.
- Kevyen liikenteen reitti.
- Urpo-rata.

Osayleiskaava-aluetta koskevat seuraavat yleismääräykset:

- Alueella on huomioitava vesistönsuojelun vaatimukset ja onnettomuusriskit.
- Hulevesiä tulee viivyttää ja käsitellä kiinteistöillä siten, että viivytyksaluetta varataan 1m3 jokaista 100 m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Hallintarakenteen tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 tuntia ja korkeintaan 12 tuntia, ja rakenteella tulee olla ylivuotoreitti toimintahäiriöiden varalta. Vähintään 20% rakenteen tilavuudesta tulee sijaita maanpäällisessä biosuodatuspaineessa.
- Kaava-alueelle ei saa muodostaa uusia asuinrakennuspaikkoja.
- Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon niiden erityiset luontoarvot ja kiinteät muinaisjäännökset.
- Rakennusten kaupunkikuvalliseen laatuun on Koillisen teollisuusalueen tarkemmassa suunnittelussa kiinnitettävä huomiota. Erityisesti valtateille 8 ja 12 näkyvän kaupunkikuvan rakentumista tulee asemakaavamääräyksiin ohjata.

Asemakaava

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta.

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- 004207 hyväksymispäivämäärä 23.7.1986
- 004233 hyväksymispäivämäärä 23.12.1992
- 1305 hyväksymispäivämäärä 27.9.1995
- 25-001 hyväksymispäivämäärä 29.4.2013
- 25-003 hyväksymispäivämäärä 30.10.2017
- 26-004 hyväksymispäivämäärä 27.8.2018
- 26-005 hyväksymispäivämäärä 24.2.2020

Kaavan tavoitteet

Kaavavalmistelun lähtökohtana on asemakaavoittaa aluekokonaisuus tulevan toimijan tarpeisiin vastaavalla tavalla. Fortum Power and Heat Oy:n tavoitteena on kehittää aluetta datakeskustoimintaa tai vastaavan tyyppistä kaupallista toimintaa varten. Kaavahankkeen yhteydessä selvitetään mm. onko alueella sijaitsevien toimintojen siirtäminen mahdollista laajan teollisuusalueen muodostamiseksi. Hankekokonaisuuden lopullinen laajuus ja maankäyttö täsmentyy asemakaavaprosessin yhteydessä.

Tavoitteena on asemakaavan laatiminen maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla mm. luonto- ja arkeologiset arvot riittävällä tavalla huomioiden.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset mm. yhdyskuntarakenteeseen, luontoon, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, liikenteeseen sekä talouteen.

Vaikutusten arvioinnissa tukeudutaan alueelle esim. osayleiskaavaa laadittaessa jo tehtyihin selvityksiin. Lisäksi asemakaavaa laadittaessa tehdään tarvittavat lisäselvitykset ja suunnitelmat.

Ympäristöministeriö on myöntänyt Rauman kaupungille avustuksen vihreän siirtymän investointihankkeiden edistämiseksi, joka kohdentuu suunnittelualueelle. Avustuspäätös sisältää tiettyjä ehtoja ja avustettavaksi hyväksytyt selvitykset ovat seuraavat:

- Maaperäselvitykset
- Hulevesiselvitykset
- Liikenteellinen yleissuunnitelma ja tilavaraus suunnitelma
- Turvallisuusselvitykset
- DNSH-selvitys
- Hiilinielulaskelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman täydentäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarpeen mukaan täydentää. Toivomukset suunnitelmaan tehtävistä muutoksista esitetään kaavoitukselle PL 41, 26101 Rauma tai sähköpostiosoitteeseen kaavoitus@rauma.fi. Toivomukset on selkeintä esittää kirjallisesti mahdollisimman pian. Mitä varhaisemmassa vaiheessa esitykset tehdään, sitä helpompi ne on ottaa huomioon.

Mielipiteet ja muistutukset

Kaava-aineistoon voi tutustua nähtävilläoloaikoina kaavoituksen internetsivuilla ja palvelupiste Pyyrmanissa, Valtakatu 2.

Luonnos- ja ehdotusvaiheiden nähtävilläoloajat kuulutetaan erikseen. Mielipiteet ja muistutukset pyydetään esittämään kirjallisesti kaavoitusjaostolle nähtävillä olon aikana PL 41, 26101 Rauma tai sähköpostiosoitteeseen kaavoitus@rauma.fi.

Maankäyttösopimus

Maankäyttösopimuksesta hakijan ja kaupungin välillä neuvotellaan erikseen. Maankäyttösopimuksen sisällöstä on sovittava ennen kuin kaava lähetetään hyväksymismenettelyyn.

Tieto kaavan hyväksymisestä

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§).

Yhteystiedot:

Rauman kaupunki Kaavoitus,
PL 41
26101 Rauma
kaavoitus@rauma.fi

Kaavoitusarkkitehti Jouni Mäkinen
puh. 044 793 3665
kaavoitus@rauma.fi

Kaavavalmisteliija Jussi Helminen
puh 044 403 6100
kaavoitus@rauma.fi

Kaavoitusjaosto:

Jari Laihonen, puheenjohtaja
Jyrki Soukainen, varapuheenjohtaja
Sari Seimelä, jäsen
Sari Pettersson, jäsen
Jasmin Määttä, jäsen

Esko Poikela, kaupunginjohtaja
Juha Eskolin, kaavoitusjohtaja

Asemakaava 26–006 Lakari eteläinen

	Syksy 2024	Kevät 2025	Syksy 2025	2025–2026
Vaiheet Tiedottaminen osallisille	Aloitus	Luonnos nähtävillä 30 päivää	Ehdotus nähtävillä 30 päivää	Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa
Kaupunkilaiset ja muut kiinnostuneet	OAS / netti / kuulutus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Fortum Power and Heat Oy	OAS / kirje	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja vuokralaiset	OAS / kirje	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Tekninen toimiala: toimialajohtaja, kaupungingeodeetti, tilapalvelu- ja liikelaitosjohtaja, kunnallistekniikan johtaja, suunnittelupäällikkö, viheraluepäällikkö, rakennustarkastaja, ympäristönsuojelupäällikkö Sivistystoimiala: toimialajohtaja Sosiaali- ja terveystoimiala: toimialajohtaja Kaupunkikehitysjohtaja	OAS tiedoksi ja kommentteja varten	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Satakunnan pelastuslaitos, aluepalopäällikkö	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Kuulutus
Sivistysvaliokunta Tekninen valiokunta Ympäristö- ja lupalautakunta	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Kuulutus
Terveystoimialan viranomaiset	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Kuulutus
Museovirasto Satakunnan Museo Tukes Väylävirasto	OAS tiedoksi	Lausunto	Lausunto tarvittaessa	Kuulutus
Satakuntaliitto Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY	OAS tiedoksi	Lausunto	Lausunto	Tiedoksi

	Syksy 2024	Kevät 2025	Syksy 2025	2025–2026
Rauman Energia Oy DNA Oy Rauman Vesi Satavakka Oy Fingrid UPM Rauma Rauman Seudun Jätehuoltolaitos	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Tiedoksi
Rauman Ikäihmisten neuvosto Rauman Nuorisovaltuusto Rauman Vammaisneuvosto Rauman Seudun Moottorikerho ry Rauman Seudun Urheiluamput ry Rauma Golf	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Lehdistö	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaupunkilaisen vaikutusmahdollisuudet	Mielipide OAS:sta Ehdotuksia kaavaa varten	Kirjallinen mielipide luonnoksesta	Kirjallinen muistutus ehdotuksesta	Valitusoikeus kaupunginvaltuuston päätöksestä Turun hallinto-oikeuteen

OAS= Osallistumis- ja arviointisuunnitelma