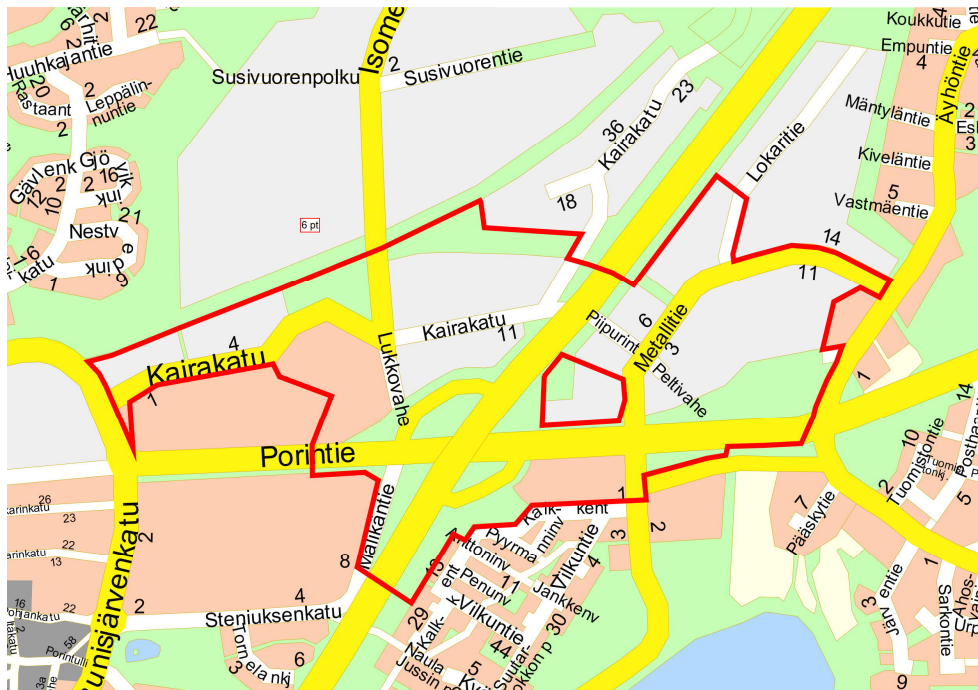


Rauman kaupunki / kaavoitus

Asemakaava ja asemakaavamuutos Kairakatu - Metallitie AK 01-096

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Suunnittelualue on rajattu punaisella kartalle. Alueen keskellä oleva tontti 13-1301-5 ja viereinen EV-alue on rajattu suunnittelualueen ulkopuolelle. Suunnittelualueen rajausta on tarkistettu 10.12.2024.

Aloite

Alueen yrittäjillä on ollut halukkuutta asemakaavan muutokseen. Asemakaava on mukana Rauman kaupungin vuoden 2022 kaavoitusohjelmassa.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijoittuu valtatie 8 molemmille puolille valtateiden 8 ja 12 risteysalueelle ja sen läheisyyteen, käsittäen pääosin Kairakadun ja Metallitien ympäristön. Alueen maanomistajia ovat Rauman kaupunki ja useat yksityiset maanomistajat.

Suunnittelualue on määritelty uudelleen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkistuksen yhteydessä ja se on laajuudeltaan noin 63 hehtaaria.

Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Alue on maakuntakaavassa osoitettu pääosin työpaikka-alueeksi (TP). Fere Centerin ja Tokmannin alue on osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden alueeksi (KM1). Lisäksi suunnittelualue on tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeellä. Merkinnällä osoitetaan kaupallisia vyöhykkeitä, joilla on tai jonne voi sijoittua tilaa vaativan erikoistavara- ja kaupallisen seudullisesti merkittäviä yksiköitä tai kaupan yksiköitä, jotka eivät muutoin sovellu keskustatoimintojen alueelle. Vyöhykkeillä kehitetään kauppaa, jonka tyypillinen asiointitiheys on vähäinen. Sekä valtatie 8 että valtatie 12 on suunnittelualueella osoitettu kaksiajorataiseksi parannettavaksi päätieksi (vt).

Lisäksi suunnittelualue sijaitsee mm. vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeellä (sv-1). Alueen läpi kulkee voimalinjoja (z).

Yleiskaava

Rauman yleiskaavassa 2030 ns. Tokmannin tontti on merkitty kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Suuryksikkö ei saa olla päivittäistavara- ja kauppa (KM4). Rauman Energia Oy:n tontti Kairakadun pohjoispuolella on teollisuus- ja varastoaluetta (T). Muilta osin suunnittelualue on kaupallisten palvelujen aluetta, jolle saa sijoittaa paljon

tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköitä (KMti). Merkittävien kaupallisten hankkeiden kohdalla on kaupalliset vaikutukset tutkittava ja arvioitava tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Yleiskaavassa on osoitettu mm. alueella risteävät valtatie (VT 8 merkittävästi parannettavana tieosuutena), eritasoliittymä, pohjoisessa suunnittelu-alueetta sivuava rata, sähkölinjat sekä historiallinen Rantatien tielinja.

Osayleiskaava

Alueella on voimassa keskustan osayleiskaavan laajennus ja muutos (YK002042, hyväksytty 2.8.2015) ja vähäisin osin keskustan osayleiskaava (YK002033, hyväksytty 25.8.2003). Osayleiskaavassa on määritelty kaupallisten palveluiden alueet (KM2, KMtiva, KMtiva1), palvelujen ja hallinnon alue (P2), yleisen tien alueet (LT) ja suojaviheralueet (EV). Aluevarausmerkinnöissä on mm. määritelty tarkemmin minkälaisia kaupallisia palveluita alueelle voidaan sijoittaa. Lisäksi kaava-alueita koskevat yleismääräykset, joissa on asetettu mm. hulevesien käsittelyä sekä maisema- ja kaupunkikuva koskevia tavoitteita.

Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- 131, hyväksytty 8.10.1970
- 135, hyväksytty 22.3.1977
- 152, hyväksytty 30.3.1987
- 174, hyväksytty 30.8.2004
- 509, hyväksytty 13.7.1962
- 918, hyväksytty 7.1.1997
- 1103, hyväksytty 15.10.1976
- 1104, hyväksytty 22.9.1986
- 1105, hyväksytty 29.12.1988
- 1108, hyväksytty 16.1.1997
- 1301, hyväksytty 22.3.1977
- 1302, hyväksytty 29.11.1982
- 1304, hyväksytty 7.12.1989
- 13-007, hyväksytty 24.9.2007
- 01-091, hyväksytty 24.9.2007

Suunnittelualue on osoitettu pääasiassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi tai autohuolto- ja korjaamotarkoituksiin. Alueella on myös mm. liikerakennusten korttelialueeksi ja energiahuoltoon osoitettuja alueita. Lisäksi asemakaavalla on osoitettu mm. liikenne- ja puistoalueet.

Kaavan tavoitteet

Tavoitteena on alueen kehittäminen osayleiskaavan linjausten mukaisesti paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan alueeksi.

Lisäksi tavoitteena on:

- Liiketilojen mitoituksen, laadun ohjaaminen suhteessa kaupan tilojen kokonaisuuteen Raumalla.
- Alueen eri toimintojen yhteensovitus
- Hulevesien viivytystä ja johtamista koskevien tavoitteiden huomioon ottaminen mm. kaavamääräyksissä.
- Valtatie 8:n ja eritasoliittymän parannustoimenpiteiden mahdollistaminen.
- Valtatie 12 ympäristön kaupunkimaisen ilmeen tukeminen.
- Kairakatu – Piipurintie - Metallitien identiteetin vahvistaminen ja katumaiseman parantaminen kaavaratkaisun keinoin.

Vaikutusten arviointi

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

Tehdyt selvitykset:

- Kaupalliset selvitykset, Santasalo 2012, WSP 2014 ja 2022
- Hulevesisuunnitelma, FCG 2016
- Maisemaselvitys, WSP 2012
- Luontoselvitys, Ahlman konsultointi & suunnittelu 2012
- Selvitys maa-alueen mahdollisesta pilaantuneisuudesta Metallitie 5a, Pöyry 2008
- Liikennemeluselvelytys, Sitowise 2024
- Lausunto tärinä- ja runkomeluolosuhteista, Sitowise 2024

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. 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.

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

Kaavavalmistelijä Jussi Helminen
puh 044 4036100
kaavoitus@rauma.fi

Kaavoitusjaosto:

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

Tomi Suvanto, toimialajohtaja, esittelijä
Esko Poikela, kaupunginjohtaja
Juha Eskolin, kaavoitusjohtaja

Aikatauluarvio	Syksy 2022	2024	2025	2025
Vaiheet Tiedottaminen osallisille	Aloitus	Luonnos nähtävillä 30 päivää	Ehdotus nähtävillä 30 päivää	Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa
Kaupunkilaiset ja muut kiinnostuneet	Vireilletulokuulutus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Alueen maanomistajat	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaava-alueeseen rajoittuvien tonttien maanomistajat	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Tekninen toimiala: toimialajohtaja, maankäytönsinööri, tilapalvelujohtaja, kunnallistekniikan johtaja, suunnittelupäällikkö, viheraluepäällikkö, rakennustarkastaja, ympäristönsuojelupäällikkö Sivistystoimiala: toimialajohtaja Sosiaali- ja terveystoimiala: toimialajohtaja Kaupunkikehitysjohtaja Rauman Vesi	OAS tiedoksi ja kommentteja varten	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Satakunnan pelastuslaitos Tukes	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Kuulutus
Sivistysvaliokunta Tekninen valiokunta Ympäristö- ja lupalautakunta	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Kuulutus
Terveystoimialan viranomaiset	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	
Satakunnan Museo Museovirasto Väylävirasto	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Kuulutus
Satakuntaliitto Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY	OAS tiedoksi	Lausunto	Lausunto	Tiedoksi
Rauman Energia Oy DNA Oy	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Tiedoksi
Rauman Ikäihmisten neuvosto Rauman Nuorisovaltuusto. Rauman Vammaisneuvosto	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Lehdistö	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaupunkilaisen vaikutusmahdollisuudet	Mielipide OAS:sta Ehdotuksia kaavaa varten	Kirjallinen mielipide luonnoksesta	Kirjallinen muistutus ehdotuksesta	

OAS = Osallistumis- ja arviointisuunnitelma