

KAIRAKATU – METALLITIE



asemakaava ja asemakaavamuutos RAKENTAMISTAPA-OHJEET

10.12.2024

1., 11. ja 13. kaupunginosan korttelit 116 osa, 117, 118, 177,
1102, 1301 osa, 1302, 1305, 1306 osa, 1313 sekä erityis- katu- ja
liikennealuetta

Liittyy asemakaavaan AK 01-096

Rauma kaupunki/ Tekninen toimiala / Kaavoitus

RAKENTAMISTAPAOHJEET

1. YLEISTÄ

Nämä rakentamistapaohjeet koskevat valtatie 8 molemmille puolille sijoittuvaa Kairakadun ja Metallitien asemakaava-alueita. Kohdealue on ensisijaisesti tilaa vaativan kaupan: tukkukaupan, huonekalu-, kodintekniikka- ja rautakaupan sekä autokaupan aluetta. Alueella on myös palvelutoimintoja mm. autokorjaamoja ja jonkin verran tuotannollista toimintaa. Kaava-alueella onkin tarkoitus kehittää juuri tilaa vaativan kaupan alueena, mutta sen ei haluta kilpailevan keskustan kanssa ja siksi alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

Kaava-alueen päävaluma-alueen vedet purkavat Raumanjokeen. Alueen hulevesiverkoston heikko välityskapasiteetti aiheuttaa runsassateisina aikoina padotusta ja tulvimista, tästä johtuen hulevesien käsittelyyn on kiinnitettävä huomiota. Rakentamistapaohjeet yhdessä kaavamääräysten kanssa tähtäävät hulevesien muodostumisen minimoointiin ja valunnan viivyttämiseen ehkäisten siten hulevesistä johtuvaa haittaa.

Rakentamistapaohjeet täydentävät asemakaavan rakentamista koskevia määräyksiä ja merkintöjä. Näiden rakentamistapaohjeiden tavoitteena on ohjata uudis- täydennys- ja korjausrakentamista niin, että Kairakatu – Metallitie alueen kaupunkikuvallinen ilme jäsentyy ja selkeytyy. Pihojen ja varastoalueiden siisteyden ja istutuksiin kiinnitetään huomiota. Edelleen tavoitteena on, että valtateitä 8 ja 12 reunustava rakentaminen ja kasvillisuusvyöhykkeet ovat edustavia kaupunkiin saapumisreitien varrella. Rakentamistapaohjeilla tähdätään myös hyvään rakennustapaan, rakennuksen elinkaariajattelun edistämiseen ja rakentamisen hiilijalanjäljen pienentämiseen.

Rakennushankkeella on oltava pätevyysvaatimukset täyttävä pääsuunnittelija. Tämän tulee ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan ennen varsinaisen rakennusluvan hakua. Rakennustarkastajan kanssa käytävässä keskustelussa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä rakentamistapaohjeet sekä muut huomioon otettavat seikat.

2. KORTTELIALUEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

2.1. Pihan jäsentely, toiminnot ja istutukset

Alueella korostuu viherrakentamisen, pysäköinti järjestelyiden ja varastoalueiden siisteyden merkitys viihtyvyyden luojina. Pihat istutuksineen ovat tärkeä osa alueen ilmettä ja kokonaisuutta.

- Piha on syytä jakaa, jos vain mahdollista, ns. edustuspihaan ja ns. huolto-/ tuotantopihaan. Toimisto ja liiketilat sekä asiakassisäänkäynnit suositellaan sijoittamaan edustuspihan yhteyteen kadunpuoleisille tontinosille, huoltopiha varastoalueineen taas tontin takaosiin.
- Rakennusten sisäänkäynneille järjestetään ajoneuvoliikenteestä erotettu jalankulkuyhteys. Sisäänkäyntien edustat suositellaan kiveämään betoni- tai luonnonkivillä.
- Luiskat ja pengerrykset on käsiteltävä siten, että alueenilme on viimeistelty.
- Alueen kaupunkikuvaa ja viihtyvyyttä parannetaan istutuksin ja/ tai olemassa olevaa kasvillisuutta säilyttäen. Tonttien ja katutilan rajauksia kohennetaan ja elävöitetään niin ikään istutuksin kuitenkin liikenneturvallisuus huomioiden.
- Varastoinnin on tapahduttava lähtökohtaisesti sisätiloissa, katoksissa tai muuten rakenteellisesti suojattuna. Epäsiistejä ulkovarastointialueita ei alueella saa olla. Erityisesti

kaduille ja valtateille näkyvillä pihaosuuksilla tulee välttää vaikutelmaa takapihamaisesta varastoalueesta.

- Pysäköintialueet on jäseneltävä rakentein tai puu- ja pensasistutuksin autopaikkaryhmiin. Asemakaavamääräyksillä on annettu tontikohtaisesti pysäköintinormit, jotka osoittavat vaadittavien pysäköintipaikkojen minimimäärän.
- Tonteille on rakennettava riittävä määrä runkolukituksen mahdollistavia pyöräpysäköintipaikkoja. Asemakaavamääräyksellä on osoitettu pyöräpaikkamitoituksen minimitaso (rul 1pp/200m² tai rul 1pp/500m²).
- Kiinteistön tulee pihajärjestelyillään huolehtia, että lumen varastointiin omalle tontille jää riittävästi tilaa.
- Rautatien suoja-alue (Ratalaki 37 §) ulottuu 30 metrin etäisyydelle radan uloimman raiteen keskilinjasta. Radan suoja-alueelle rakennettaessa on otettava huomioon suoja-aluetta koskevat toimenpiderajoitukset (Ratalaki 39 §).
- Rautatiealueisiin liittyvillä tonteilla ei radan läheisyyteen saa sijoittaa tärinälle alttiita toimintoja.

2.2. Rakennukset

- Rakenteita ja laitteita suunniteltaessa ja valittaessa tulee ottaa huomioon rakennukselle suunniteltu käyttöikä. Rakenteiden ja laitteiden korjattavuus tulee ottaa huomioon tilavarauksissa.
- Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja, joiden kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on kokemusta tai luotettavaa tietoa.
- Rakentamisessa tulee ottaa huomioon materiaalien kierrätettävyyden ja niiden elinkaaren aikaiset ympäristövaikutukset käyttäen pitkäikäisiä ja muunneltavia ratkaisuja. Materiaalien suositellaan olevan helposti purettavia, lajiteltavia ja kierrätettäviä.
- Rakennusten kaupunkikuvallinen näkyvyys tulee ottaa huomioon rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa. Erityisesti valtateille 8 ja 12 sekä alueen pääkaduille Kairakadulle, Piipurintielle, Metallitiele ja Äyhönjärventielle näkyvien julkisivujen tulee olla huoliteltuja ja edustavia.
- Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla teräs- tai kiviaineinen. Lisäksi erityis-korttelialueille (ET2 ja EN1) saa rakentaa laadukkaita ja ilmeeltään muuhun rakennuskantaan sopeutuvia kangashalleja.
- Vähäisin osin (=halkaisija maks. 12m) tekniset rakenteet voivat ylittää asemakaavassa sallitun rakennuksen maksimikorkeuden. Poikkeamista maksimikorkeuteen ei kuitenkaan sallita voimalinjoille varatuilla alueilla.
- Uudisrakennusten tulee olla ilmeeltään tasakattomaisia. Myös loiva harjakatto (maks. 20°) tai kaarikatto ovat sallittuja kattomuotoja.
- Ulosnäkyvät tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa osaksi rakennuksen kokonaisarkkitehtuuria.
- Kattomateriaalin värin tulee olla harmaa tai musta. (Olemassa olevien kattopintojen väriä ei tarvitse muuttaa.) Katoille tulevien kattovarusteiden ja piippujen tulee olla katon värisiä.
- Rakennusten sisäänkäyntiosan tulee löytyä helposti ja ne tulee suunnitella yksityiskohtaisesti. Sisäänkäyntialuetta voi korostaa julkisivun poikkeavalla materiaalilla ja värityksellä.
- Aurinkokeräimien ja paneelien asentaminen katoille on alueella mahdollista. Tällöin tulee kuitenkin varmistua, etteivät paneelit aiheuta liikennettä tai asutusta häiritseviä heijastuksia ja että laitteistot asennetaan kohdekiinteistön arkkitehtuuriin, teknisiin ja

kaupunkikuvallisiin vaatimuksiin soveltuvalla tavalla. Aurinkopaneelit tulee asentaa kaltevilla katoilla lappeen suuntaisesti.

2.3. Aidat, katokset, valaistus, mainoslaitteet ja muut rakennelmat

- Mahdollisten aitarakenteiden tulee olla materiaaliltaan terästä tai alumiinia. Suositeltavaa on käyttää pinnaltaan tummaksi käsiteltyä kolmilankarakenteista teräsaitaa.
- Katosten ja rakennelmien tulee soveltua laadukkaalle liike- ja yritysalueelle ja kiinteistön muuhun rakennuskantaan.
- Valaistuksessa vältetään häikäisyä ja ympäristöön tarpeettomasti leviävää valoa. Valaistukseen käytetään matalia valaisimia riittävän tiheästi sijoitettuina. Valaisimien tulee suunnata valo alaspäin.
- Rakennusten julkisivujen valaistuksen tulee tukea rakennusten arkkitehtuuria. Julkisivun valaistuksesta tulee esittää suunnitelma.
- Rakennuksiin ja katoksiin liittyvät mainoslaitteet tulee sijoittaa räystään alapuolelle.
- Erillisten mainosrakennelmien enimmäiskorkeus on valtatie 8:n länsipuolella 15 m ja itäpuolella 25 m. Maantienkäyttäjille suunnatun mainoksen sijoittamisesta tulee kuulla ELY-keskusta naapurina. Lausunto pyydetään ennen mainostoimenpideluvan myöntämistä.
- Mainoslaitteet ja julkisivun valaistus suunnitellaan ja toteutetaan hillitysti, ympäristöönsä sopeuttaen. Innovatiivinen ja taiteellinen ote valaistussuunnittelussa on kuitenkin mahdollista ja toivottavaa.

2.4. Voimalinjat

Alueella voimajohdot linjat kulkee usean eri tontin yli. Asemakaavassa on osoitettu aluevaraukset voimajohdoille.

- Korttelin toiminnoissa on otettava huomioon voimajohdon sijoittuminen ja varmistuttava, että kansallisissa voimalinjaa koskevissa standardeissa määritellyt vaatimukset toteutuvat.
- Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin tai lastaukseen. Mahdollisen pysäköintialueen sijoittamiseen voimajohtoalueelle tulee saada voimalinjan haltijan lupa.

2.5. Hulevedet

Asemakaavan selvityksiin sisältyy hulevesisuunnitelma ja raportti (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2016)

Asemakaavan yleismääräyksessä todetaan seuraavasti:

- Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitusilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliötä kohden. Määräys koskee vain kokonaan uutta rakentamista sekä laajennusrakentamista. Viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
- Hulevesien viivytyispainanteet tai -altaat on edullista sijoittaa tontin matalimpiin kohtiin hulevesiverkostoon liittyen. Kun viivytyksaltaat sijaitsevat tontin kadunpuoleisilla sivustoilla tai muutoin näkyvästi, altaiden rakenteet tulee viimeistellä ja kasvillisuus valita huolellisesti kaupunkikuvallinen näkyvyys huomioon ottaen.
- Tonteilla, joilla ei voida toteuttaa viivytystä avoimien viivytyispainanteiden avulla, viivytyks tulee toteuttaa esim. säiliöiden avulla.
- Hulevesivaluntaa voidaan vähentää läpäisevien päällysteiden, kuten reikälaattojen tai -kiveyksien käytöllä mm. jalankulku- ja pysäköintialueilla. Varsinaisten reikälaattojen ohessa

myös väljästi saumatut betonikiveykset ovat hulevesien vähentämisen kannalta selvästi asfalttipintoja parempi vaihtoehto.

- Tontilla, joilla on riski muodostua poikkeuksellisen likaisia hulevesiä, tulee kerääntyvästä hulevedestä erottaa öljy, hiekka ja roskat. Huleveden käsittely tulee mitoittaa vähintään 10mm/10min min. sateelle. Hulevedet saa laskea purkuojaan vain näytteenottoaivon kautta.

2.6. Mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet

Kaava-alueella on ollut toimintoja, joissa on käsitelty haitallisia aineita mm. öljyä tai liuottimia ja joista on voinut aiheutua päästöjä maaperään. Tontin rakentamisen tai maan kaivamisen yhteydessä mahdollisesti esiin tulevat, aistinvaraisesti arvioiden epäilyttävät maa-ainekset tulee tutkia tarkemmin. Tarvittaessa pilaantunut maaperä tulee toimittaa ympäristönsuojelulain mukaisen luvan saaneelle vastaanottajalle.

2.7. Vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhyke

Kaava-alue sijaitsee vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeellä (konsultointivyöhyke).

- Alueen suunnitelmissa on otettava huomioon läheisen laitoksen aiheuttavat mahdolliset riskit ympäristölle ja toiminnoille.
- Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista alueelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle (TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

3. YLEISIÄ ALUEITA KOSKEVAT OHJEET (kadut ja liikennealueet, suojaviheralueet)

Koska TIVA-alue sijaitsee aivan Rauman keskustan kyljessä suurten sisääntuloväylien varressa, alueelle valtatieltä avautuviin näkymiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. TIVA-alueen maisemaselvityksessä (WSP 2012) on katu, tie ja viheralueiden kohentamiseen annettu ohjeita.

- Valtateitä reunustavan kasvillisuuden säilyttäminen on suositeltavaa.
- Olemassa olevaa kasvillisuutta voidaan täydentää istutuksilla viherrakentamisen keinoin. Viherrakentamisessa tulee kiinnittää huomiota istutuksien volyyymiin. Kasvillisuuden täytyy olla tarpeeksi isoa, jotta se ei vaikuta hennoilta rakennusten rinnalla.
- Erityisesti Hakunintien ja valtatie 12 risteys ympäristöineen sekä valtateiden eritasoliittymien ympäristö edellyttävät kohennusta. Eritasoliittymään voisi sijoittaa ympäristötaideteoksen.
- Kairakatua, Piipurintietä ja Metallitietä tulee kehittää selkeän identiteetin omaavaksi katutilaksi, joka muodostaa TIVA-alueen selkärangan. Ihmisen mittakaavaa, huoliteltua ilmettä ja jalankulku- ja pyöräliikenneväylien houkuttelevuutta on mahdollista luoda muun muassa istutuksilla, valaistuksella, päällystevalinnoilla ja ulkokalusteilla. Tienvarsi-istutuksia parantamalla voidaan kadulle tuoda viihtyisyyttä ja yhtenäistä ilmettä.

4. ASEMAKAAVAMÄÄRÄYSTEN TULKINTAOHJEET

Seuraavana on selvennetty tiettyjen käyttötarkoituserkintöjen ja pysäköintinormien tulkintaa:

- K/tiva1: Alueelle saa rakentaa mm. myös moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaamotiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja sekä tuotantoon liittyviä myymälätiloja. Myös toimistotilat ja kirpputorit ovat mahdollisia.

- KM/tiva4: Alueelle saa rakentaa mm. myös moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaamotiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja sekä tuotantoon liittyviä myymälätiloja. Myös toimistotilat ja kirpputorit ovat mahdollisia.
- KM/tiva5: Kaavamääräys mahdollistaa myös laajan tavaravalikoimankaupan tiloja, kunhan se ei ole keskustahakuista. Vain tilaa vaativa erikoistavarakauppa saa ylittää suuryksikkörajan (4000 k-m²).
- Asemakaava-alueen useilla tonteilla on käytetty pysäköintimääräystä mb1ap/60m², jonka mukaan jokaista 60 liike- ja toimistokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. Liike- ja toimistotiloilla tarkoitetaan tässä yhteydessä asiakkaille avoimia tiloja. Muilta osin ko. tonteilla käytetään pysäköintipaikkojen mitoituksessa kaavamääräyksen 1ap/työ mukaista periaatetta.

5. ASEMAKAAVAN HAVAINNEPIIRROS

