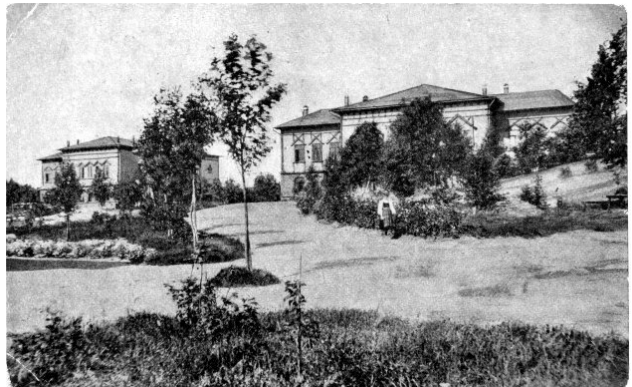
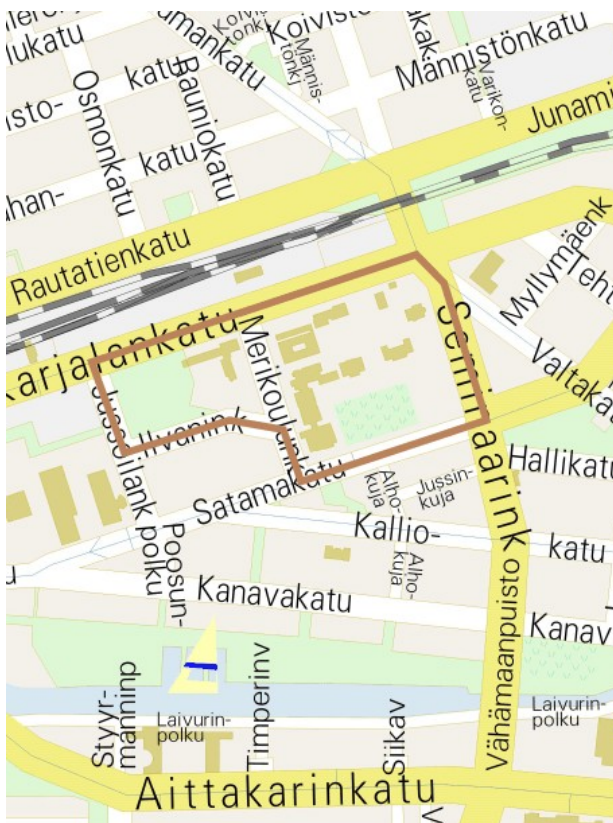


Rauman kaupunki

Jussoila ja Seminaarinmäki asemakaavamuutoksen selostus

- Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 9.11.2006 päivättyä asemakaavakarttaa.
- Asemakaavalla tutkitaan mahdollisuutta muuttaa koulurakennus vanhusten asumis- ja palvelutiloiksi, täsmennetään alueen rakennussuojelumääräyksiä osayleiskaavan mukaisesti ja parannetaan alueen pysäköintijärjestelyitä.



Asemakaavan muutos koskee Rauman kaupungin 2. kaupunginosan korttelia 261 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Rauman kaupungin 2. kaupunginosan kortteli 261 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Kaavan laatija:

RAUMAN KAUPUNGIN TEKNINEN VIRASTO / KAAVOITUS

Kaavoitusarkkitehti Mervi Tammi

Kanalinranta 3

26100 Rauma

Puh. 02 834 3664

Vireilletulo: Kaavoituskatsaus 2006

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto

Tiivistelmä.....	3
Asemakaavamuutoksen tavoitteet	3
Kaavaprosessin vaiheet	3
Asemakaava	3
1. Lähtökohdat.....	4
1.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
1.1.1. Alueen yleiskuvaus.....	4
1.1.2. Rakennettu ympäristö	4
1.1.3. Luonnonympäristö.....	11
1.2. Suunnittelutilanne	14
1.2.1. Seutukaava	14
1.2.2. Yleiskaava.....	15
1.2.3. Asemakaava.....	16
1.2.4. Rakennusjärjestys	16
1.3. Pohjakartta	16
1.4. Maanomistus	16
2. Asemakaavan muutoksen tavoitteet ja vaihtoehdot.....	17
2.1. Tavoitteet.....	17
2.2. Vaihtoehdot	17
2.2.1. Luonnosvaihtoehto 1	17
2.2.2. Luonnosvaihtoehto 2	18
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	19
3.1. Aloitukset.....	19
3.2. Valmistelu.....	19
3.3. Asemakaavan muutosluonnos	19
3.4. Asemakaavan muutosehdotus	19
3.5. Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	19
4. Asemakaavan kuvaus.....	20
4.1. Kaavan rakenne	20
4.2. Kaavamerkinnot ja -määräykset	20
4.4. Nimistö	20
5. Asemakaavan toteutus	21
5.1. Asemakaavan toteutus	21
5.2. Rakennussuojelu	21
5.3. Tulkitsemisohjeet.....	21
5.4. Toteutuksen seuranta.....	21

Liiteasiakirjat:

1. Tilastolomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Ote hakemistokartasta
4. Poistuva asemakaava
5. Asemakaavakartta

Tiivistelmä

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia Jussoilan käyttötarkoituksen muutoksen mahdollisuutta ottaen huomioon alueen ja rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot sekä koko alueen pysäköintijärjestelyjen parantaminen. Samalla täsmennetään alueen suojelumääräyksiä keskustan osayleiskaavan mukaisesti.

Kaavaprosessin vaiheet

Kiinteistö Oy Rauman Jussoila on esittänyt Jussoilan koulurakennusta koskevan asemakaavan muuttamista.

Kaavoitusjaosto päätti 27.10.2005, että alueen kaavamuutokseen ryhdytään ja että hankkeesta tehdään kaavanlaatomissopimus.

Kaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 16.5.2006.

Asemakaava

Asemakaavan toteuttaminen

1. Lähtökohdat

1.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1. Alueen yleiskuvaus

Jussoila ja Seminaarinmäki sijaitsevat alueella, joka on alkanut rakentua 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alussa. Tätä ennen kaupunki rajoittui lähinnä Vanhan Rauman alueeseen.



Seminaarinmäki on rakentunut vuoden 1986 kaavan mukaan.

Tarvonsaaren alueelle sijoitettiin alusta lähtien erilaisia julkisia rakennuksia kuten lyseo, seminaari, VPK:n talo, merikoulu ja yhteislyseo. Alueen asuinrakennuksista muodostui pääsääntöisesti yhtenäisiä kortteleita. Valtakadun varteen rakentui huvilaperiaatteen mukaisesti umpikortteleista poikkeavaa rakennuskantaa.

Seminaarin rakentamisen aikoihin Tarvonsaaren alue oli vielä rakentamatonta eikä kaavoitettuja katujakaan ollut avattu Valtakatua lukuun ottamatta.

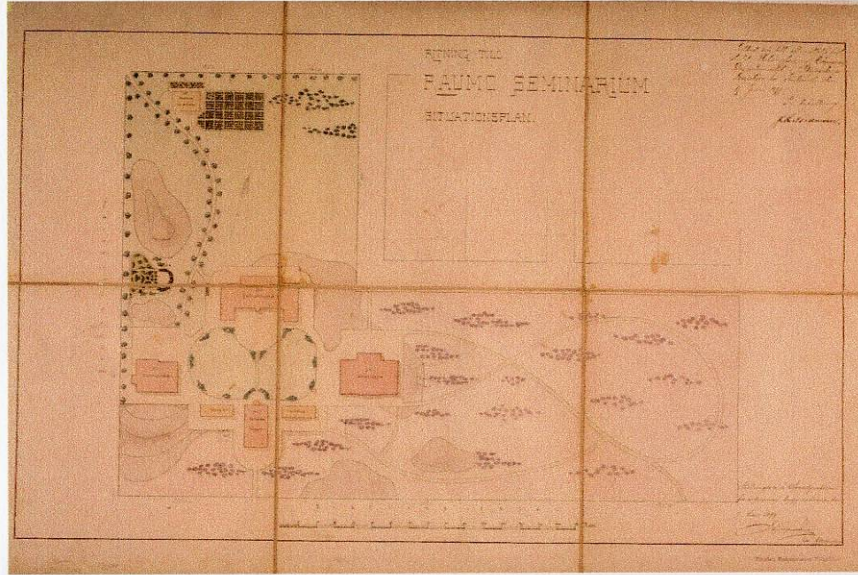
1.1.2. Rakennettu ympäristö

Rakentamisen historiaa

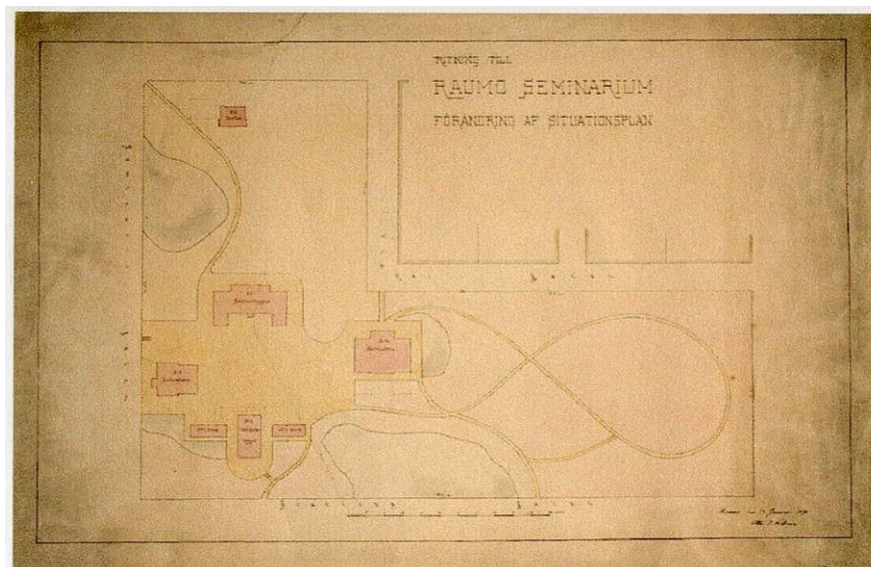
Ennen seminaarin rakentamista Myllymäen alue on ollut lähinnä avokalliota ja metsälämpäreitä ja siellä täällä on ollut muutamia pieniä niittyjä. Kallioilla on ollut useampia myllyjä, joista paikka on saanut nimensä. Aivan mäen kupeessa, nykyisen Valtakadun ja Seminaarinkadun risteyksessä on ollut asutusta.

Rauman kaupunki oli lupautunut muiden etujen ohella lahjoittamaan seminaarille tontin. Sijoituspaikaksi oli Myllymäen ohella ehdotettu aluetta Kaivopuistoon johtavan tien varrelta. Valinnan sijoituspaikasta teki suunnittelussa mukana ollut J. Ahrenberg. Hän on myös allekirjoittanut seminaarirakennusten piirustukset.

Alkuperäisessä asemapiirustuksessa seminaarin rakennukset on sijoitettu L-muotoisen tontin kulmaan symmetrisesti toisiinsa nähden. Symmetristä järjestelyä on korostettu rakennusten väliin jäävän alueen istutus- ja käytäväjärjestelyin. Kasvihuone on sijoitettu erilleen muista rakennuksista, puutarhan eteläreunaan.

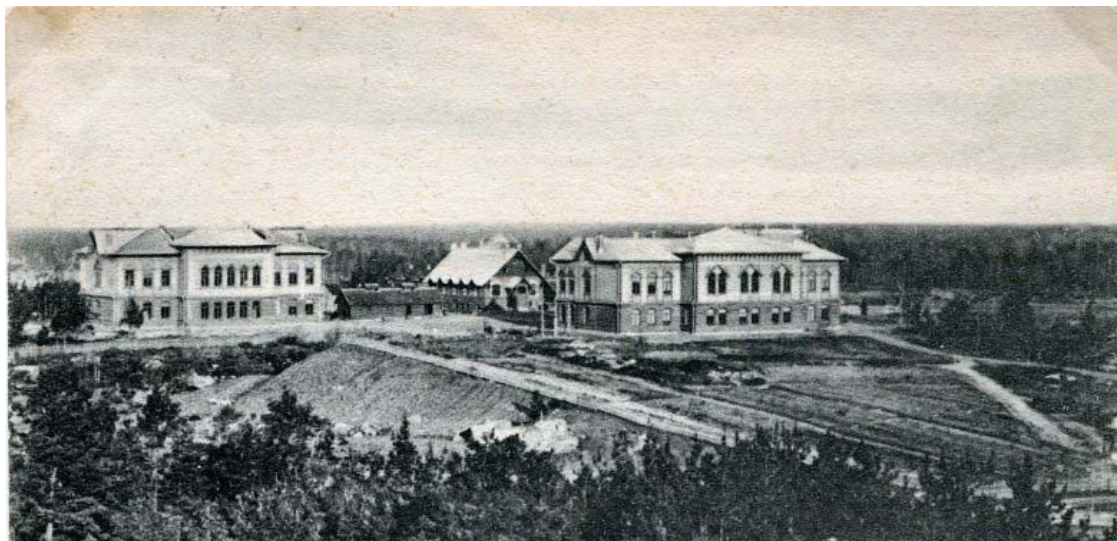


Rakennuspaikan tarkemman tutkimisen jälkeen asemapiirustusta muutettiin. Symmetrisyyttä pyrittiin edelleen noudattamaan. Uudessa asemapiirustuksessa vain johtajan asunto pysyi paikallaan, päärakennus ja verstaas ulkokuoneineen siirtyivät, mutta pysyivät symmetrisessä asetelmassa toisiinsa nähden. Eniten muuttui harjoituskoulun paikka, joka ei siirron jälkeen ollut enää samassa linjassa johtajan asunnon kanssa. Rakennusten väliin jäävä piha-alue tuli muutosten jälkeen epäsymmetriseksi ja sen vuoksi myös symmetrisestä pihajärjestelystä luovuttiin. Piha on asemapiirustuksessa merkitty yhtenäiseksi kentäksi.



Seminaarin rakennustyöt alkoivat kesällä 1897. Rakennustyöt etenivät nopeasti ja ensimmäisenä valmistuivat päärakennus ja yksi ulkokuonerakennus elokuussa 1898. Muut alkuperäisessä suunnitelmassa olleet rakennukset harjoituskoulu, johtajan

asunto, verstaas, puutarharakennus kasvihuoneineen, toinen ulkhuonerakennus ja paja valmistuivat 1899.



Seminaarien arkkitehtuuri oli yleensä melko karua ja yksinkertaista, kuten muun vaatimattoman laitosarkkitehtuurin esimerkiksi sairaaloiden, kasarmien tai vankiloiden. Rauman seminaarin rakennukset ja rakennustapa jäivät kaupunkilaisille vieraisiksi. Niitä ei ole käytetty esikuvana muulle rakentamiselle. Lisäksi rakennukset koettiin jo kymmenen vuoden kuluttua vanhanaikaisiksi.



Rauman seminaari perustettiin alkujaan miesseminaariksi, mikä näkyy myös rakennusten arkkitehtuurissa. Miesseminariiden rakennukset olivat yleensä monumentaalisempia ja niistä puuttuivat naisseminareille ominaiset koristeelliset puuleikkaukset. Monumentaalisuus korostuu Raumalla erityisesti päärakennuksessa.

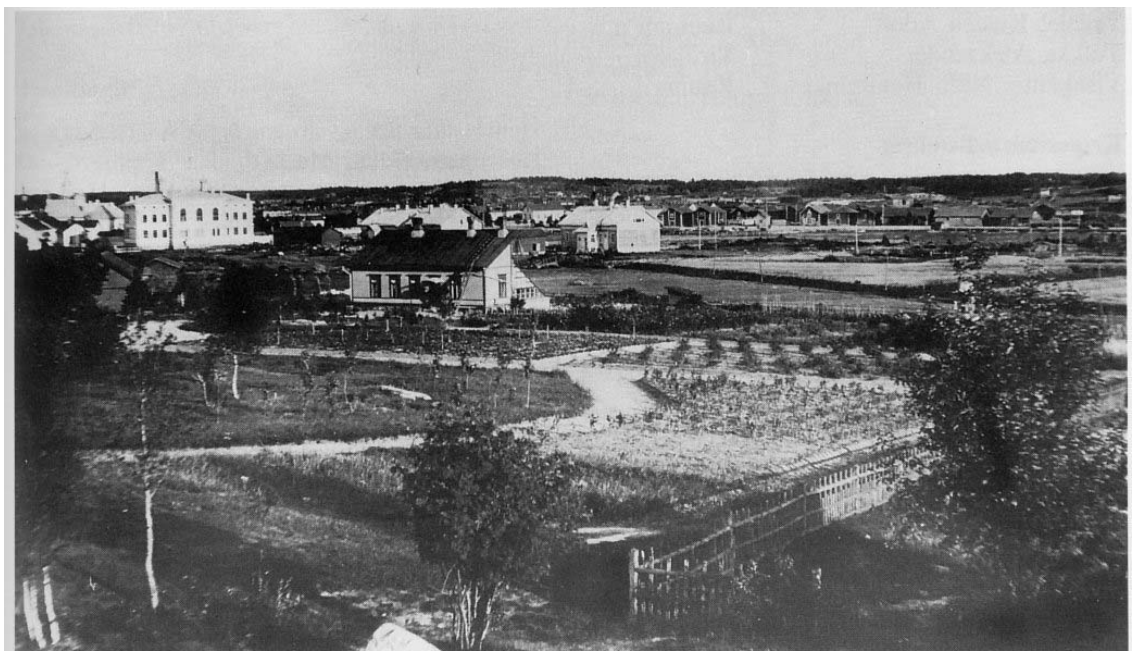
Rauman seminaarin rakennukset ovat kansallisromanttis- ja sveitsiläisvaikutteisia. Etenkin johtajan asunnon ja verstaan alkuperäisessä asussa oli piirteitä sveitsiläistalosta. Suuremmat rakennukset tehtiin kaksikerroksisiksi niin, että alempi kerros on tiiltä ja ylempi kerros puuta. Verstas ja paja tehtiin kokonaan tiilisinä, puutarharakennus oli tiilinen, puinen ja lasinen ja ulkokuoneet olivat puusta.



Seminaarien toimintaan kuului olennaisena osana puutarha. Rauman seminaarinmäellä ainoa puutarhalle sopiva paikka oli tontin eteläosassa, joka oli osin kalliota ja osin vetistä alhoa. Niinpä puutarhan perustamisesta tuli vaikea ja kallis työ.

Kasvihuonerakennus puutarhurin asuntoineen ja maan ajo kallioille oli valmiina keväällä 1898, jolloin voitiin istuttaa hedelmätarha. Arboretumosa istutettiin myös saman kasvukauden aikana. Varsinaisen puutarhan rakentamisen ohella luonnontilaisia metsikköjä siistittiin puistomaisiksi.

Seminaarin perustamisen aikoihin Raumalla ei ollut varsinaista puutarhaa. Perustettu puutarha sai näissä oloissa erittäin huomattavan aseman ympäristön asukkaiden opastajana ja kasvattajana puutarhanhoitoon ja sen tuotteiden käyttöön. Seminaarien puutarhojen tehtäviin kuului erikseen mainittuna uusien viljelykasvien ja viljelykasvilajikkeiden tutuksi tekeminen.



Kuvassa on seminaarin puutarhaa ja puutarharakennus. Taustalla vasemmalla näkyy Lyseo ja oikealla Kanalinen varren makasiini.

Seminaarirakennusten muutokset

Varoja seminaarin rakennusten korjaus- ja muutostöihin saatiin vuonna 1956. Työt aloitettiin seuraavana vuonna päärakennuksessa ja verstaassa sekä myöhemmin

harjoituskoulussa. Johtaja asuinrakennusta ei tässä vaiheessa korjattu, koska se oli tarkoitus purkaa. Korjausten yhteydessä hävisivät pihapiiristä kaikki puiset piharakennukset. Suunnittelijana muutostöissä toimi Bertel Saarnio.



Päärakennuksen tiilinen kuisti korvattiin uudella ajan hengen mukaisella sisäänkäyntiosalla. Se edusti mittasuhteiltaan ja muotokieleltään täysin vanhasta poikkeavaa tyyliä. Rakennuksen sisätiloja muutettiin melkoisesti ja kaikki uunit purettiin siirryttäessä keskuslämmitykseen.

(kuva: Päärakennus peruskorjattiin 2002. Rakennukseen sopimaton matala sisäänkäyntiosa purettiin ja tilalle rakennettiin pohjamuodoltaan vanhan kaltainen pieni sisäänkäyntiosa.)

Vanha harjoituskoulu yhdistettiin lisärakennukseen nivelosalla, johon sijoitettiin pääsisäänkäynti. Suurin muutos sisätiloissa oli yläkerran juhlasalin jakaminen pienemmiksi tiloiksi.

(kuvat: vanhan nivelosa ja uusi silta)

Vanhan harjoituskoulu peruskorjattiin uuden normaalikoulun rakentamisen yhteydessä 1997. Nivelosa purettiin ja korvattiin uudella lasisella sillalla.

Yliopisto aikaan siirryttäessä oli luovuttu johtajan asuinrakennuksen purkamisesta. Rakennus korjattiin sittemmin seminaarin hallinnon ja kirjasto tarpeisiin. Muutokset suunnittelivat O. Holmberg ja Marjaterettu Brzoza. Julkisivuja ei oleellisesti muutettu ja

ensimmäisen kerroksen asunnon huonetilat ja lähes kaikki uunit säilytettiin. Pinnat uusittiin 1970-luvun tyyliin ja joitain ovia muutettiin laakaoviksi. Kokonaan vanhassa asussa on säilynyt pääportaikko.



(kuva: verstaas nykyasussa)

Verstaasrakennus muutettiin perusteellisesti. Sen jyrkkäharjainen katto korvattiin loivemmalla ja sisätilat purettiin lähes kokonaan ja rakennettiin uudelleen.

Seminaarin lisärakentaminen

Seminaarin lisärakennushankkeet ovat olleet aikaa vieviä prosesseja. Vuosien varrella alueelle rakennettiin muutamia piharakennuksia, mutta ensimmäisen varsinaisen lisärakennuksen saaminen alueelle kesti yli 50 vuotta.

Jo vuonna 1903 ilmeni ensimmäisen kerran toiveita saada lisärakennus. Hake eteni kuitenkin hitaasti. Vuoden 1909 alussa seminaari teki anomuksen kouluylhallitukselle, joka ilmoitti 1911 lähettäneensä piirustukset senaattiin. Toimikunta asetettiin suunnittelemaan rakennusta 1914.

Seminaarin tarkastuksen yhteydessä 1935 todettiin jälleen lisärakentamisen tarve, mutta mainittiin samalla rahojen menneen muiden seminaarien uudisrakennushankkeisiin. 1936 seminaarin johtaja kehotti opettajia suunnittelemaan uudisrakennusta ja samana vuonna yleisten rakennusten ylläpito pyysi lausuntoa lisärakennuksen piirustuksista, joista oli neuvoteltu seminaarin kanssa. Vuoden loppuun mennessä uudisrakennukset olivat jo rakennusviranomaisten valmisteltavana. 1942 todettiin kuitenkin sodan vieneen pohjan suunnitteilla olleilta lisärakennuksilta ja lisätiloilta.

Syksyllä 1953 nelikerroksisen lisärakennuksen ja harjoituskoulun uuden osan rakennuspiirustukset olivat lausunnolla seminaarissa. Rakennustyöt alkoivat viimein keväällä 1954.



Lisärakennuksen ja harjoituskoulun uuden osan (kuvassa oikealla) on suunnitellut Bertel Saanio.

Oppilasruokalaa oli myös vuosien varrella suunniteltu useaan otteeseen. Se oli sijoitettu johtajan asunnon yläkertaan 1940-luvulta lähtien. Määräraha uutta ruokalarakennusta varten saatiin jo 1958, mutta hanke ei edennyt.

Vuonna 1962 syntyi kiistaa ruokalarakennuksen paikasta. Rauman kaupunki esitti vaatimuksia rakennuspaikan siirtämisestä. Opettajakunta vastusti sitä, koska uusi paikka olisi heikentänyt puutarhaa. Kaupungin intressissä oli kuitenkin Seminaarinkadun leventäminen. Viimein opettajat taipuivat, koska he totesivat uuden ruokalan olevan tärkeämpi kuin sen sijoituspaikan. Tästä huolimatta rakentaminen viivästyi ja rakennus valmistui lopulta 1968 kymmenen vuoden prosessin jälkeen.

(kuva: Ruokalarakennuksen on suunnitellut Matti S. Heino)

Työpajarakennuksen suhteen kävi samoin kuin ruokalan. Prosessin venyessä alkuperäiset 1961 laaditut luonnospiirustukset jätettiin käyttämättä ja 1960-luvun puolivälissä laadittiin uusi laajennettu ja tarkistettu huonetilaohjelma. Viivyttelyn aikana tilat suurenivat melkein puolella. Uuden työpajan rakentaminen alkoi 1970.

(kuva: Työpajarakennuksen on suunnitellut Esko Mäkelä)

Viimeisin lisärakennushanke seminaarin alueelle oli uuden normaalikoulun rakentaminen. Vuonna 1990 laitosneuvosto totesi uuden rakennuksen tarpeen. Jo seuraavana vuonna suunnittelu oli edistynyt hyvin ja uusi rakennus oli valmiina 1997.

(kuva: Uuden normaalikoulun on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Laiho-Pulkinen-Raunio)

Jussoilan historia

Sodan aikana Viipurin tyttölyseo evakuoitiin Raumalle. Rauman yhteislyseo jaettiin Rauman lyseoksi ja Rauman tyttölyseoksi, jotka kuitenkin toimivat aluksi samassa rakennuksessa. Se kävi kuitenkin ahtaaksi ja tytöille alettiin suunnitella uutta rakennusta. Jussoilan valmistuttua 1954 tytöt pääsivät muuttamaan omaan kouluunsa.

Erillisistä tyttö ja poikakouluista luovuttiin 1972, jolloin Rauman tyttölyseo muuttui Rauman kaksoisyhteislyseoksi ja 1977 koulusta tuli Raumanmeren yläaste ja lukio. Koulu muutti uusiin tiloihin Pyynpäähän 1990-luvulla ja Jussoila siirtyi Turun yliopistolle. Toistaiseksi rakennuksessa toimii muun muassa yksityinen koulu.

Rakennus on rakennushallituksen rakennusosaston 1953 suunnittelema, Erkki Huttusen ollessa yliarkkitehtina. Erkki Huttunen on allekirjoittanut piirustukset, mutta ei ilmeisesti ole rakennuksen pääasiallinen suunnittelija.



Rakennus on pääosin nelikerroksinen, mutta kellari on suurelta osin pääkäyttötarkoituksen mukaisessa käytössä. Rakennuksen etelään suuntautuvassa siivessä ovat voimistelu- ja juhlasalit. Voimistelusalit sijaitsee osittain maanpinnan alapuolella. Luokkahuoneet ovat pohjoisen puolella sijaitsevan sivukäytävän varrella. L-muotoinen rakennus antaa suojaa edullisimpaan ilmansuuntaan avautuvalle välituntipihalle.

Jussoilan rakennuspaikka on kuulunut alkuperäiseen seminaarin tonttiin. Omaksi tontiksi Jussoila lohkaistiin 1949 rajamuutosten yhteydessä, jolloin valtio luovutti kaupungille maa-alueen Merikoulunkatua varten. Asemakaavan mukainen tonttijako vahvistettiin 1967. Seminaarin tontti yhdistyi uudelleen 1992 edellisen kaavamuutoksen yhteydessä.

1.1.3. Luonnonympäristö

Alueella tehtiin luontoselvitys kesä-heinäkuussa 2005. Alueelta ei löytynyt mitään maankäyttöä rajoittavia luontoarvoja. Luontoselvityksen laati Luontopalvelu Ardea/Ossi Siivonen.

Selvityksessä ei kasvillisuudesta löytynyt uhanalaisia tai rauhoitettuja lajeja ja linnusto todettiin vaatimattomaksi. Tosin alueella pesivä leppälintu on luokiteltu silmälläpidettäväksi. Kallioalueella on voimakasta ihmisen aiheuttamaa kulutusta, joten metsälain erityisen tärkeän elinympäristön luonnontilaisuuden kriteeritkään eivät täyty.



1. Lehtomainen kangas (OMT)

Ylispuuna kasvaa mäntyä, josta osa on iäkstä, sekä rauduskoivua. Välipuustossa runsaimpina on haapa, lisäksi kasvaa myös pihlajaa, tuomea ja koivua. Pensaskerros muodostuu pihlajan, vaahteran, tammen ja hieskoivun taimista sekä taikinamarjasta ja kiiltopajusta. Kenttäkerros on heinävaltainen, runsaimpina metsälauha, myös koiranheinää, nurminataa ja niittynurmikkaa esiintyy. Kieloa kasvaa runsaasti, muita lajeja mm. kultapiisku, ahomatara, metsäorvokki ja kangasmaitikka.
 Käyttösuositukset: Ei luonnonarvojen asettamia rajoituksia.

2. Kallioalue

Alue on mäntyvaltainen, korkeammalta kohdaltaan kuiva ja karu. Männyn lisäksi kasvaa vähän koivua ja pihlajaa. Pensaskerroksessa kasvaa hies- ja rauduskoivun, pihlajan, tuomen ja männyn taimia sekä katajaa ja vadelmaa. Kenttäkerroksessa kasvaa kallion laella lähinnä vain metsälauhaa, isomaksaruohoa ja ahosuolaheinää, painanteissa myös puolukkaa, juolukkaa, kanervaa ja tupasvillaa. Alempana kasvaa myös kalliokieloa. Pohjoisreunalla on kapea mustikkavyöhyke. Kallion laella on erittäin voimakasta ihmisen aiheuttamaa kulutusta, esim. jäkälää ei esiinny lainkaan. Muista eliölajeista alueella havaittiin orava.
 Käyttösuositukset: Ei luonnonarvojen asettamia rajoituksia.

3. Rakennettu tontti

Alueella on useita rakennuksia sekä hoidettuja viheralueita. Lisäksi mm. urheilualue ja puutarha.
 Tältä alueelta ei tehty kasvillisuusselvitystä, ainoastaan linnustoselvitys.

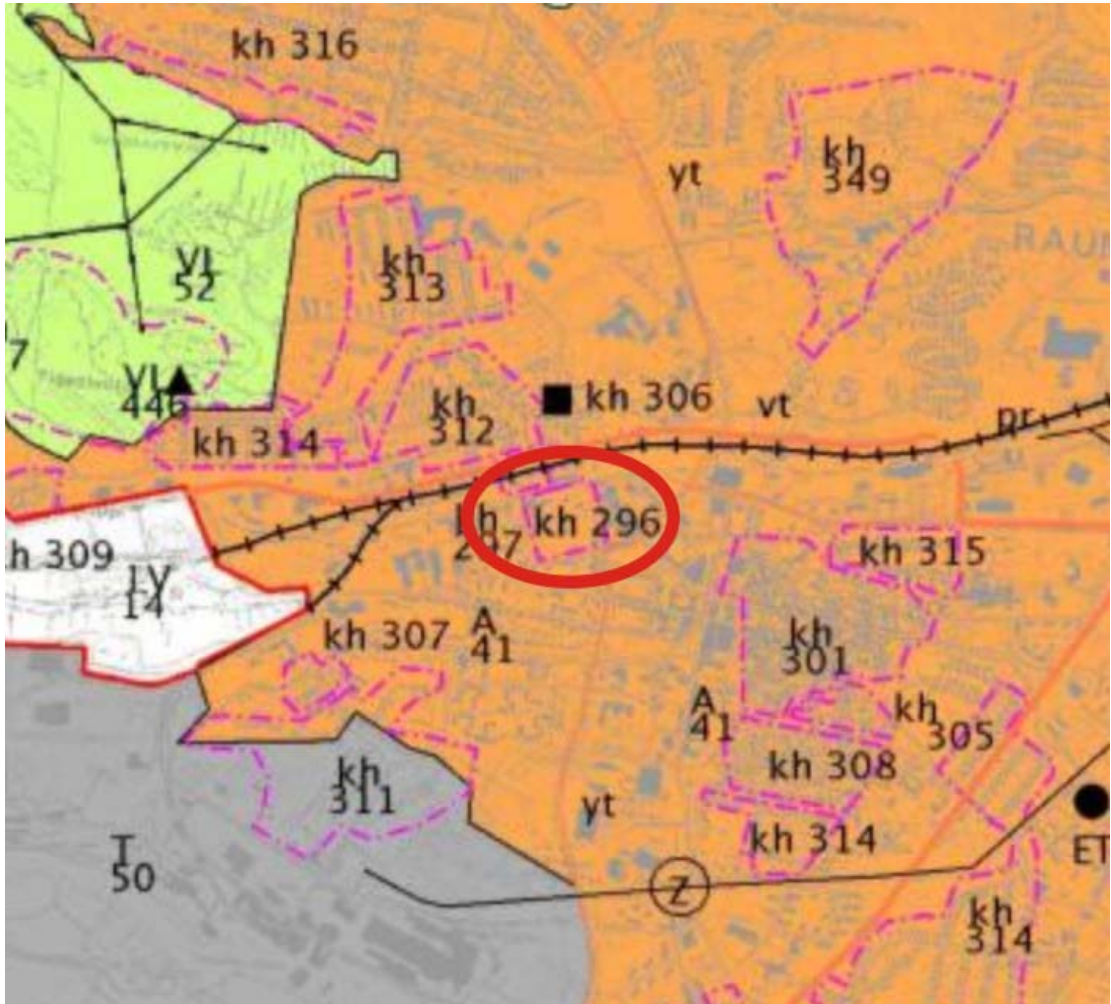
4. Puisto

Hoidettu puistoalue jossa on mm. istutuksia, lampi ja lasten leikkipaikka.
 Tältä alueelta ei tehty kasvillisuusselvitystä, ainoastaan linnustoselvitys.

mänty	juolukka	kangasmaitikka
rauduskoivu	kanerva	syysmaitiainen
hieskoivu	kielo	sarjakeltano
tuomi	kultapiisku	ahokeltano
pihlaja	ojakärsämö	tupasvilla
haapa	karhunputki	jokapaikansara
vaahtera	koiranputki	nurminata
tammi	niittysuolaheinä	lampaannata
kiiltopaju	ahosuolaheinä	niittynurmikka
kataja	nurmitädyke	koiranheinä
taikinamarja	ahomatara	metsälauha
vadelma	piennarmatara	hietakastikka
puolukka	isomaksaruoho	
mustikka	metsäorvokki	

1.2. Suunnittelutilanne

1.2.1. Seutukaava



Satakunnan seutukaava on vahvistettu 11.1.1999. Kaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde (kh 296).

Taajamatoimintojen alue **A**

Taajamatoimintojen alueilla (A) tulee yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa erityistä huomiota kiinnittää yhdyskuntarakenteen täydentämiseen ja tiivistämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla.

Kulttuurihistoriallisesti arvokas alue **kh 296**

Merkinnällä on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ympäristöjä (alueita ja kohteita) maisemallisin historiallisin sekä rakennushistoriallisin ja rakennustaiteellisin perustein.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkailla alueilla ja kohteissa (kh) tulee yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja rakentamisessa erityistä huomiota kiinnittää kulttuurihistoriallisen arvon säilyttämiseen.

1.2.3. Asemakaava



Alueella on voimassa 12.6.1992 vahvistettu asemakaava (ak 274). Kaavan mukaan alue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO). Tontilla sijaitsevat vanhat seminaarin rakennukset on osoitettu suojeltaviksi (sr-1). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.4$ ja suurin sallittu kerrosluku on V. Korttelialueelle saa osoittaa kahdeksan kiinteistön hoidon kannalta tarpeellista asuntoa (8as). Autopaikkoja on rakennettava yksi jokaista 150 kerrosneliometriä kohti.

Lisäksi puistoalueella on voimassa 18.3.1985 vahvistettu asemakaava (ak 263) ja kaualueella 15.5.1946 (ak 205), 13.12.1954 (ak 211) ja 10.3.1958 (ak 220) vahvistetut asemakaavat.

1.2.4. Rakennusjärjestys

1.3. Pohjakartta

1.4. Maanomistus

Alue on Senaattikiinteistöjen ja Kapiteeli Oyj:n omistuksessa.

2. Asemakaavan muutoksen tavoitteet ja vaihtoehdot

2.1. Tavoitteet

Kiinteistö Oy Rauman Jussoila on esittänyt 14.2.2005 päivätyssä kirjeessään alueen asemakaavan muuttamista siten, että Jussoila voitaisiin erottaa omaksi tontikseen ja että kiinteistö voitaisiin muuttaa vanhusten asuin- ja palvelukäyttöön.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia Jussoilan käyttötarkoituksen muutoksen mahdollisuutta ottaen huomioon alueen ja rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot sekä koko alueen pysäköintijärjestelyjen parantaminen. Samalla täsmennetään alueen suojelumääräyksiä keskustan osayleiskaavan mukaisesti.

2.2. Vaihtoehdot

Kaavatyön yhteydessä laaditaan eri vaihtoehtoja piha- ja pysäköintijärjestelyistä.

2.2.1. Luonnosvaihtoehto 1

Seminaarin alue on osoitettu rakennussuojelualueeksi **SR1**, jolla korjaustöiden sekä käyttötarkoitus- ja muiden muutosten suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Merkintä ei osoita käyttötarkoitusta, mutta suojelu asettaa reunaehdot alueen käytölle. Merkintää suositellaan käytettäväksi valtion omistamien rakennusten suojelusta annetulla asetuksella suojelluilla alueilla silloin, kun ensisijaisena tavoitteena on suojella koko rakennettu kulttuuriympäristö rakennuksineen, rakenteineen ja pihapiireineen.

Seminaarin vanhat rakennukset on osoitettu suojeltaviksi **sr**.

Seminaarin perinteinen puutarha on osoitettu puutarhana säilytettäväksi alueen osaksi **s6**.

Vanhoiden seminaarirakennusten alue on osoitettu alueen osaksi, jonka luonne ja puusto tulee säilyttää ja jota ei saa käyttää pysäköintiin **s4**. Määräyksellä ei haluta säilyttää jokaista puuta, vaan tarkoituksena on, että alueen puistomainen luonne säilyy. Määräys kieltää pysäköinnin, jonka on katsottu olevan sopimatonta keskellä valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista kohdetta. Pysäköinnille on osoitettu sille paremmin soveltuva paikka alueen länsireunalta.

Jussoilan tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään **AK/s**. Jussoilan rakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi **sr5**, jonka kaupunkikuvan kannalta merkittävät kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot tulee säilyttää. Rakennusta on hoidettava ja korjattava siten, että julkisivun alkuperäiset yksityiskohdat ja materiaalit säilytetään. Määräyksen perusteella ei julkisivuille voi rakentaa esimerkiksi parvekkeita tai hissitorneja eikä aukotusta voi muuttaa.

Vaihtoehdossa 1 on koko alueen pysäköinti keskitetty erilliselle autopaikkojen korttelialueelle **LPA**. Kulku pysäköintialueelle on Ilvaninkadulta.

Viipurinpuisto on jaettu kahdeksi alueeksi, joista rakennettu alue on osoitettu puistoksi **VP** ja luonnontilainen alue lähivirkistysalueeksi **VL**. Nykyisestä Viipurinpuiston alueesta on koillisnurkka liitetty Jussoilan tonttiin.

2.2.2. Luonnosvaihtoehto 2

Seminaarin alue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi **YO**, joka on varattu valtion tarpeisiin **IV**. Määräyksen s4 mukaan vanhojen seminaarirakennusten ja puutarhan alueen luonne ja puusto tulee säilyttää eikä aluetta saa käyttää pysäköintiin. Satamakadun varteen ruokalan viereen on osoitettu erillinen pysäköintialue. Muu pysäköinti on osoitettu alueen länsireunalle.

Seminaarin vanhat rakennukset on osoitettu suojeltaviksi sr7. Rakennusten kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot tulee säilyttää. Määräyksen mukaan korjaustöiden sekä käyttötarkoitus- ja muiden muutosten suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

Jussoilan tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään **AK/s**. Jussoilan rakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi **sr5**, jonka kaupunkikuvan kannalta merkittävät kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot tulee säilyttää. Rakennusta on hoidettava ja korjattava siten, että julkisivun alkuperäiset yksityiskohdat ja materiaalit säilytetään. Määräyksen perusteella ei julkisivuille voi rakentaa esimerkiksi parvekkeita tai hissitorneja eikä aukotusta voi muuttaa.

Vaihtoehdossa 2 on alueen pysäköinti keskitetty vaihtoehdon 1 tapaan alueen länsireunalle nykyiselle kentälle. Alue on jaettu siten, että läntisin osa kuuluu Jussoilan tonttiin ja itäosa Seminaarin tonttiin. Kulku pysäköintialueille on Ilvaninkadulta ja Karjalankadulta.

Viipuripuisto on osoitettu kokonaan puistoalueeksi **VP**. Puiston koillisnurkka on liitetty Jussoilan tonttiin.

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1. Aloitus

Kiinteistö Oy Rauman Jussoila esitti 14.2.2005 päivätyssä kirjeessään Seminaarinmäen asemakaavan muuttamista siten, että Jussoila voitaisiin erottaa omaksi tontiksi ja rakennukseen voitaisiin sijoittaa vanhusten asuin- ja palvelutiloja. Kaavoitusjaosto päätti 13.4.2005, että kaavamuutokseen ei ryhdytä, koska Rauman kaupungin tavoitteena on yliopistotoimintojen kehittäminen ja sen yhtenä edellytyksenä on toimintojen tulevaisuuden tilavaraukset. Hanketta pidettiin keskustan osayleiskaavan keskeisten tavoitteiden vastaisena.

Jussoilan hankkeesta käytiin neuvotteluja muun muassa Turun yliopiston, Rauman opettajankoulutuslaitoksen ja Rauman normaalikoulun edustajien kanssa. Neuvotteluissa ja tehdyssä selvitystyössä todettiin, että Jussoilan kiinteistö soveltuu huonosti yliopistotoiminnan tarpeisiin tai muuhun julkiseen toimintaan ja että Seminaarinmäen kampusalueella voidaan laajentaa ja kehittää toimintaa nykyisten rakennusten puitteissa ja että alueella on myös lisärakentamismahdollisuuksia. Kaavoitusjaosto päätti 27.10.2005, että alueen kaavamuutokseen ryhdytään ja että hankkeesta tehdään kaavanlaatimissopimus.

Kaavamuutostyön vireille tulosta ilmoitettiin joka talouteen jaetussa kaavoituskatsauksessa 2006 ja kaavoituksen [www-sivuilla](#).

3.2. Valmistelu

Kaavamuutoksesta neuvoteltiin Senaattikiinteistöjen ja Kapiteeli Oyj:n kanssa 11.4.2006.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 16.5.2006.

3.3. Asemakaavan muutosluonnos

Huomautukset
Lausunnot

3.4. Asemakaavan muutosehdotus

3.5. Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

4.2. Kaavamerkinnot ja -määräykset

4.3. Kaavan vaikutukset

4.4. Nimistö

Kaavassa ei anneta uusia nimiä.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Asemakaavan toteutus

5.2. Rakennussuojelu

5.3. Tulkitsemisohjeet

5.4. Toteutuksen seuranta

Kaavatyöhön ovat osallistuneet kaavoitusarkkitehti Mervi Tammi ja kaavoitusavustaja Pirjo Hoikkala.

Raumalla 9.11.2006

Mervi Tammi
kaavoitusarkkitehti

Raumalla 9.11.2006
RAUMAN KAUPUNGIN TEKNINEN VIRASTO / KAAVOITUS

Ulla Räihä
asemakaava-arkkitehti