

RAKENTAMISTAPAMÄÄRÄYKSET**EHDOTUSVAIHE 18.8.2016****KANALIN LÄNSIRANTA AK 01-100****Rauman kaupunki**

Nämä rakentamistapamääräykset liittyvät Rauman kaupungin Kanalnin Länsirannan asemakaavaan AK 01-100. Rakentamistapamääräysten tavoitteena on varmistaa laadukas asemakaavan toteuttaminen. Alueen tulee olla maailmanperintökohteen ja muun ydinkeskustan huomioon ottaen arkkitehtuuriselta ja muulta laadultaan korkeatasoinen. Rakentamistapamääräyksiä noudatetaan asemakaavan toteuttamisessa. Rakentamistapamääräyksillä ja rakennussuunnittelun aikaisella ohjauksella pystytään vaikuttamaan arkkitehtuurin laatuun, mutta suurin vastuu tavoitteiden saavuttamisessa on hankkeen toteuttajilla. Osa määräyksistä on kirjoitettu väljään kuvailevaan muotoon, jotta suunnittelijan luovuutta ei kahlita liikaa. Suunnittelijan on näin mahdollista luoda kansainvälisen tason uniikki arkkitehtuurikohde.

Kaava-alue Rauman Kanalnin Länsiranta tulee olemaan kaupunkimainen, toiminnallisesti monipuolinen keskusta-alue, jossa on tilaa kaupalle, asumiselle ja joukkoliikenteen palveluille. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti eheä, nykyistä kaupunkimaisemaa täydentävä kokonaisuus.

Uudet rakennukset ja muu ympäristö tulee suunnitella ja rakentaa aikansa arkkitehtuurin laadukkaiksi edustajiksi. Rakennussuunnitteluvaiheessa suunnittelijalta ja rakentajalta on vaadittava korkeaa osaamista.

Alue sijaitsee maailmanperintökohde Vanhan Rauman suojavyöhykkeellä. Kaavan laadinnassa on pyritty mahdollisuuksien mukaan ottamaan huomioon tämä erityissijainti. Rakennussuunnittelussa tulee ottaa huomioon Vanha Rauma ja sen suojavyöhyke.

Alueen vaiheittaistoteutuksessa tulee huomioida kaupunkirakenteen toimivuus ja kaupunkiestetiikan vaatimukset rakennushankkeen kaikissa osavaiheissa.

Pelastusteistä ja niiden merkinnöistä tulee neuvotella erikseen pelastusviranomaisen kanssa.

AK- JA AL-KORTTELIT

- ELY -keskukselle, Museovirastolle ja Vanhan Rauman erityiselimelle on varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennuslupavaiheessa. Rakennusluvan yhteyteen on liitettävä havainnemateriaalia, esimerkiksi katunäkymiä.
- Suunnittelualue sijaitsee Unescon maailmanperintöalueen suojavyöhykkeellä Rauman ydinkeskustassa. Alueen suunnittelukohteiden arkkitehtoniset, toiminnalliset ja tekniset tavoitteet ovat erittäin vaativat. Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka on kaava-alueella AA eli erittäin vaativa. Vaatimustaso koskee koko kaava-alueen rakennussuunnittelua. Myöhemmin tehtävissä pienemmissä muutoksissa voidaan tarvittaessa joustaa suunnittelijan pätevyysvaatimuksen osalta.

Julkisivut

- Julkisivujen tulee olla pääosin rapattuina. Elementtien saumat eivät saa näkyä. Korttelin kaikkien uudisrakennusten rappaus tulee tehdä yhtenevällä tavalla. Rappauksen väreinä tulee käyttää toisiinsa sointuvia värisävyjä. Harkitut tehostevärit ja materiaalit ovat sallittuja.

- Jalkakäytävään liittyvistä julkisivupinnoista on tehtävä jalankulkijalle visuaalisesti miellyttäviä. Sokkelin ja autokannen ulkoseinien tulee olla laadukkaista ja kestävästä materiaaleista toteutettuja, esimerkiksi luonnonkivipintaisia.
- Korttelien rakennukset ryhmittyvät kiinni tontin katurajaan. Kellaripysäköinnin seinämä ja rakennusten julkisivut muodostavat yhtenäisen julkisivupinnan katutasossa. Asuinkerrostaloissa talojen välille tulee jättää näkymiä avaavia välejä.
- Syöksytorvet eivät saa tulla ulos julkisivusta.
- Kadun varteen sijoittuvien myymälä-, liike- ja yhteistilojen ikkunat tulee ulottaa mahdollisimman alas kaupunkimaisen katuilmeen aikaansaamiseksi.
- Korttelin 230 maantasokerroksen liiketilat (myymälä tai toimisto) on sijoitettava korttelin kulmiin Nortamonkadun ja Kotolankadun varteen.
- Mainoslaitteet tulee sovittaa rakennusten arkkitehtuuriin. Julkisivupiirroksissa tulee esittää mainoslaitteille varatut alueet.
- Mainokset eivät saa aiheuttaa häiriötä asukkaille eivätkä vaaraa liikenteelle. Jos haittaa asukkaille ja kaupunkikuvulle yms. voi syntyä, voidaan lupapäätöksessä rajoittaa esimerkiksi mainosten kirkkautta ja käyttöaikaa.
- Näyteikkunoita ei saa teipata umpeen. Näköyhteys ulko- ja sisätilojen välillä tulee säilyä. Teippausten tulee sopia rakennuksen julkisivun ilmeeseen.
- Katujulkisivun puoleiset parvekkeet ja erkkerit saavat ulottua korkeintaan 50 cm julkisivulinjan ulkopuolelle. Erkkerit saavat muodostaa enintään kahden kerroksen korkuisen viisi metriä leveän yhtenäisen massan. Jalkakäytävää varten on aina varattava vähintään 3,5 metrin vapaa korkeus. Erkkerit lasketaan rakennusoikeuteen.
- Sisäpihan puolelle rakennusalan ulkopuolelle voidaan sisäänvedettyjen parvekkeiden lisäksi tehdä ulokeparvekkeita. Ulokeparveke voi ylettyä maksimissaan 2,5 metriä rungon ulkopuolelle. Pihanpuolella erkkerit saavat muodostaa enintään kahden kerroksen korkuisen viisi metriä leveän yhtenäisen massan. Erkkerit lasketaan rakennusoikeuteen.
- Parvekkeet saa lasittaa. Lisäksi parvekkeet tulee lasittaa, mikäli melusuojaus niin vaatii.

Katto

- Kattomuotona on tasakatto tai hyvin loivasti kallistettu pulpettikatto. Räystäslinjan yläpuolelle ei saa rakentaa mitään tiloja. IV-järjestelyjä varten voidaan räystäslinjan yläpuolelle rakentaa pienimuotoisia rakenteita, joiden korkeus maksimissaan on 1,5 m ja jotka on sisäänvedetty julkisivulinjasta.
- Talot on tehtävä katu- ja päätyjulkisivuiltaan räystäättöminä.

Pysäköinti

- Pysäköintipaikkoja varataan kaavan mukaisesti vähintään 1 autopaikka 100 kerrosneliometriä kohden. Lisäpysäköintipaikkoja voi kaavamääräysten mukaisesti osoittaa myös viereiselle liikerakennusten korttelialueille (kortteli 245).

- Autopaikat sijoitetaan pääosin pihakannen alle pysäköintikellareihin, jotka ulottuvat myös kerrostalojen rakennusmassan alle.
- Sisäänajo korttelin 230 pysäköintikellariin on järjestettävä Kotolankadun kautta
- Sisäänajo korttelin 258 pysäköintikellariin on järjestettävä uudelleen linjatun Ajurinkadun kautta.
- Pysäköintikellareilla ei ole kerrosalaa ja ne on sijoitettava maan sisään, siten ettei niitä lasketa kerrosalaan.
- Kellarin sisäänajoluiskan padotuskorkeus tulee tulvatilanteita vastaan olla vähintään +2.3.
- Tason +1.2 (Huom. N60) alapuolelle tehtävät kellarilattiat joudutaan tekemään vesipaine-eristettyinä tai patoamaan yläreunaltaan tasoon +1.2 (Huom. N60) ulottuvilla patoseinillä (ks. Rauman keskusta Länsiranta, Alueellinen pohjatutkimus ja rakennettavuus selvitys; Ramboll 10.11.2011).
- Pysäköintiä ei saa sijoittaa pihakannelle. Lyhytaikainen hetkellinen pysäköinti on kuitenkin sallittu.

Kiinteistömuuntamo

- AK- korttelialueelle 230 on tehtävä verkonhaltijan muuntamo rakennuksen sisään. Muuntamotila suunnitellaan verkonhaltijan antamien ohjeiden mukaisesti ja muuntamo tulee rakentaa alueen ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

Pihat

- Kaava-alueen vaiheittaistoteutuksessa tulee huomioida käyttöönoton kannalta toiminnallisesti riittävien piha- ja pysäköintijärjestelyjen kokonaisuuksien muodostumisesta.
- Asuinkortteleissa pihat on tarkoitettu asuintalojen omaan yhteiseen käyttöön. Pihojen tulee olla yhteiskäyttöön suunniteltuja.
- Pihat istutetaan mahdollisimman puutarhamaisiksi.
- Piha-alueet suunnitellaan ja toteutetaan niin, että ne kutsuvat korttelin asukkaita toistensa kohtaamiseen ja yhteiseen oleskeluun pihalla. Pihoille tulee järjestää riittävät oleskelu ja leikkialueet.
- Pihapinnoitteina käytetään kiveä ja murskettä. Erilaisten kiveysten lisäksi piha-alueita voidaan jäsentää esimerkiksi nurmikkoalueilla, puisilla ja vastaavilla pinnoilla. Kannelle johtava ramppi voidaan päällystää viherlaatoituksella.
- Kellari- ja pysäköintitilojen vaatimat kulkureitit ja teknisten installaatioiden vaatimat tilat tulee sijoittaa rakennusrunkojen sisäpuolelle. Jos rakennusmääräysten edellyttämiä rakenteita ei voida sijoittaa rakennusrungon sisäpuolelle, tulee pihakannelle sijoitettavat rakenteet ensisijaisesti integroida osaksi pihan muita rakenteita.

- Pihajärjestelyitä suunniteltaessa ja pihakannen rakennesuunnittelussa tulee huomioida kaavakarttaan ohjeellisena merkitty pelastustieyhteys.
- Pihojen oleskelualueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon meluselvitys.
- Pihan ja rakennusten mahdollisesta ulkopuolisesta valaistuksesta laaditaan erillinen valaistussuunnitelma.

KM-KORTTELI

- ELY-keskukselle, Museovirastolle ja Vanhan Rauman erityiselimelle on varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen kauppakeskuksen rakennuslupavaiheessa.
- Kauppakeskuksen ja yleisten alueiden suunnitelmat tulee yhteen sovittaa.
- Kortteliin saa rakentaa kellarin, johon saa sijoittaa sellaisia tiloja, joita ei lasketa kerrosalaan. Lisäksi kellariin saa sijoittaa pysäköintiä, jota ei lasketa kerrosalaan.
- Mikäli kauppakeskus ja linja-autoasema toteutetaan vaiheittain, tulee huomioida kaupunkirakenteen toimivuus ja kaupunkiestetiikan vaatimukset rakennushankkeen kaikissa osavaiheissa. Rakennuslupavaiheessa on esitettävä suunnitelmaluonnos koko rakennusoikeuden käytöstä, mikäli rakennushanke toteutetaan vaiheittain.

Julkisivut

- Kauppakeskuksen julkisivulla on erittäin suuri merkitys kaupunkikuvan kannalta. Erityisesti itäjulkisivu muodostaa rajapinnan Vanhan Rauman ja uudempien kaupunkikortteleiden välille. Toivottavia julkisivukokonaisuudesta löytyviä elementtejä tulisi olla muun muassa eleganttius, dramaattisuus ja herkkyyks.
- Katutasolta vaaditaan intensiivistä vuorovaikutusta Vanhaan Raumaan ja muuhun keskusta. Tärkeää on kauppakeskuksen sisältä luonteva yhteys Vanhaan Raumaan.
- Kauppakeskuksen julkisivu ei saa olla passiivinen Vanhan Rauman eikä Valtakadun suuntaan. Kauppakeskuksen toimintojen tulee avautua Kanalin varteen. Kanalin ja Valtakadun puoleinen julkisivu ei saa olla vain somistenäyteikkuna vaan esimerkiksi aulatilojen, kahviloiden, ravintoloiden tulee avautua maisemaan. Kauppakeskuksen sisältä tulee aistia ympäröivä keskusta.
- Rakennuksen tulee olla kokonaisvaltainen yhtenäinen teos, jonka eri osat liittyvät kokonaisuudeksi. Esimerkiksi saman julkisivun teeman tulee jatkua rakennuksen jokaisella julkisivulla.
- Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman määrittämisessä on laskettava mukaan myös kaidarakenteet. Mikäli arkkitehtoninen ratkaisu vaatii (esim. julkisivun elävöittäminen tai räystäslinjan häivyttäminen) julkisivuverhous saa olla kaidarakennetta kaksi metriä korkeampi, jos verhouksen läpi näkee osittain (esim. säleikkö tai lasi).
- Kauppakeskuksen ensimmäisen kerroksen julkisivu Valtakadun ja Nortamonkadun suuntaan on pääosin lasinen näyteikkunajulkisivu.
- Näyteikkunoita ei saa teipata umpeen. Näköyhteys ulko- ja sisätilojen välillä tulee säilyä.

- Keraamiset ja metalliset niin kutsutut kasettirakenteet ovat julkisivun pintamateriaalina tavanomaisessa muodossaan kiellettyjä. Luonnonkivijäljitelmäateriaalit ja laajat tavanomaiset pellitykset ovat kiellettyjä. Muilta osin materiaalia ei ole rajattu. Materiaalin tulee kuitenkin soveltua ympäristöön.
- Näkyviä elementtisaumoja ei sallita.
- Pysäköintitason kaiderakenteet eivät saa erottua erillisinä julkisivusta. Kaiteet tulee tehdä pääasiassa umpinaisina, jotta esim. autojen valot eivät häiritse ympäristöä.
- IV-konehuoneiden tulee liittyä arkkitehtuuriltaan rakennuksen muuhun arkkitehtuuriin. Kaava mahdollistaa kaupunkikuvallisesti parhaimman ratkaisun eli IV-konehuoneiden sijoittamisen rakennusmassan sisään, siten että katolle tulee mahdollisimman vähän rakenteita.
- Pysäköintitasoille johtavien porrashuoneiden sisäänkäyntirakennelmat nousevat asemakaavassa määrätyn vesikaton korkeimman korkeusaseman yläpuolelle. Tämä on sallittua vähäisin osin ja mikäli mahdollista julkisivulinjasta sisäänvedettyinä.

Valaistus ja mainokset

- Rakennuksen rakennuslupavaiheessa on esitettävä mainonnan yleissuunnitelma. Yleissuunnitelmassa määritellään mainosten paikat, koko, tyyli ym. ominaisuuksia. Valomainokset eivät saa peittää seinäpintaa tarpeettomasti. Hyvän lopputuloksen varmistamiseksi tulisi mainoksen suunnittelussa käyttää alan ammattilaista.
- Mainoslaitteet tulee sovittaa kauppakeskuksen arkkitehtuuriin. Julkisivupiirroksissa tulee esittää mainoslaitteille varatut alueet. Mainoslaitteet toteutetaan hillitysti ja niiden tulee kokonsa ja valovoimansa osalta sopeutua kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen lähiympäristöön.
- Mainoslaitteet eivät saa nousta rakennuksen räystäslinjan yläpuolelle. Mainosvalojen taustoilla käytettäviä kiinnitysrakenteiden näkymistä on vältettävä. IV-konehuoneiden yhteyteen ei sijoiteta mainoslaitteita.
- Rakennuksien julkisivuissa olevien valomainosten tulee aina liittyä rakennuksessa sijaitsevaan toimintaan. Ns. merkkimainontaa, joka ei liity rakennukseen, ei sallita. Merkkimainontaa voidaan hoitaa näyteikkunoissa.
- Korkealaatuiseen lopputulokseen pyrittäessä tulee käyttää irtokirjainvalomainoksia tai muotoiltuja mainoslaatikoita. Vaihtoehtoisena ratkaisuna valomainokset voi upottaa osaksi rakennuksen julkisivupintaa eli osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.
- Vierekkäisten mainosten tulee korkeudeltaan olla samankaltaisia. Kirjainkorkeuden tulee olla alle 400 mm. Kauppakeskuksen nimen teksti saa olla korkeudeltaan suurempi kuin 400 mm.

- Julkisivuihin sijoitettavat videonäytöt ovat kiellettyjä. Julkisivuun saa kuitenkin sijoittaa kauppakeskuksen ja linja-autoaseman videonäyttöllisiä infotauluja (esim. pysäköinti, tapahtumat ja aikataulut).
- Mainokset eivät saa aiheuttaa häiriötä asukkaille eivätkä vaaraa liikenteelle. Jos haittaa asukkaille ja kaupunkikuvalle yms. voi syntyä, voidaan lupapäätöksessä rajoittaa esimerkiksi mainosten kirkkautta ja käyttöaika. Jos vaikutuksien arviointi on erityisen vaikeaa, myönnetään näytöille aluksi määräaikainen lupa, ja vasta myöhemmin pysyvä lupa tarkennetuin lupamääräyksin.
- Ulkopuolisesta valaistuksesta laaditaan erillinen valaistussuunnitelma, jossa otetaan huomioon myös mainosvalot.

Tilojen käyttö ja kulkuyhteydet

- Tehtaankadun ja Tarvontorin yhdistävä jalankulkuyhteys jakaa kauppakeskuskokonaisuuden pohjoiseen ja eteläiseen osaan. Jalankulkuyhteyden tulee olla kaikkien kaupunkilaisten käytettävissä ja esimerkiksi polkupyörällä talutettavissa kauppakeskuksen aukioloaikana. Yhteyden tulee olla suora, selkeä ja tarkoituksenmukainen. Vapaata tilaa kulkuyhteydelle on oltava vähintään viisi metriä.
- Asemakaavan kaavamääräyksen kivk (katutasen intensiivinen vuorovaikutus kaupunkiympäristöön) suunnittelumääräys on seuraava:
Kauppakeskuksen sisältä luonteva yhteys Vanhaan Raumaan on erityisen tärkeää. Kauppakeskuksen julkisivu ei saa olla passiivinen Vanhan Rauman suuntaan. Kauppakeskuksen toimintojen tulee avautua Kanalin varteen. Kanalin puoleinen julkisivu ei saa olla vain somistenäyteikkuna vaan esimerkiksi aulatilojen, kahviloiden, ravintoloiden tulee avautua maisemaan. Kauppakeskuksen sisältä tulee aistia jossain muodossa ympäröivä vanha kaupunki. Asiakkaan tulee kokea olevansa kaupungin keskustassa. Kauppakeskuksen ja Vanhan Rauman välinen vuorovaikutus tulee olla keskeisessä osassa rakennussuunnittelussa. Esimerkiksi eräs ratkaisuvaihtoehto voi olla kauppakeskuksen pääkäytävän sijoittaminen Kanalinrannan puoleiselle julkisivulle, siten että maisema avautuu käytävätiloihin.
- Kauppakeskuksen sisäänkäyntien sijoittumisessa tulee huomioida suuntautuminen Vanhaan Raumaan. Vänninkadun kohdille on suunniteltu Kanalin ylittävä kevyen liikenteen silta, joka tulee ottaa huomioon rakennussuunnittelussa.
- Kortteliin on kaavassa erikseen merkitty kuinka paljon saa neliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää käytävä-, aula- ja porrashuonetiloihin. Tiloja ei saa käyttää liiketiloina.

Huolto ja sallittu rakennusalan ylitys

- Kauppakeskuksen huoltotoiminnot tulee upottaa rakennusmassan sisään, siten ettei kadulle tai naapurustoon aiheudu häiriötä. Liittymät huoltotiloihin tulee rajata katutilasta ovella tai portilla.
- Rakennus saa ulottua rakennusalan rajan yli ulkoseinärakenteen lisäeristyksen ja paksuntamisen vaatimilta osilta rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan.

- Julkisivun eristämättömät pintaosat (esim. ripustettu julkisivuosa) voivat ulottua rakennusalan ulkopuolelle rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan. Rauman kaupungin Kunnallistekniikka on kuultava asiassa.

Kiinteistömuuntamo ja johtokanava

- KM- korttelialueelle on tehtävä verkonhaltijan muuntamo rakennuksen sisään. Muuntamotila suunnitellaan verkonhaltijan antamien ohjeiden mukaisesti ja muuntamo tulee rakentaa alueen ensimmäisessä rakennusvaiheessa.
- Asemakaavassa on merkitty alueen osa johtoa varten. Alueelle rakennetaan maanalainen johtokanava useiden eri johtojen viemiseksi kauppakeskuksen läpi.

Pysäköinti

- Viereisten AK-, AL- ja CKP1-kortteleiden autopaikkoja voidaan sijoittaa KM -korttelin kattopysäköintitasoille kaavamääräysten mukaisesti.
- Linja-autoaseman rahtiasiakkaita ja jakelua varten tulee osoittaa aseman yhteydestä tai sen läheisyydestä riittävät autopaikat. Saatto- ja vastaanuloliikenteen sekä liityntäpysäköinnin autopaikat osoitetaan viereiseltä yleisten pysäköintilaitosten korttelialueelta (LPY). Rasitepaikat sijoitetaan KM -korttelin pysäköintitasoille.
- Ylintä pysäköintitasoa ei saa kattaa.
- Pysäköintitasoilta tulee olla poistumisreitit porrashuoneiden kautta suoraan kadulle.
- Sisäänajo pysäköintitasoille on järjestettävä Tehtaankadun puolelta.
- Kattopysäköintiä suunniteltaessa on pyrittävä ottamaan huomioon pysäköinnin vaikutus viereisten rakennusten asukkaiden viihtyvyyteen (esim. ajovalot ja ääni).
- Mikäli toista pysäköintitasoa ei rakenneta, on rakennus kuitenkin suunniteltava ja rakennettava siten, että toisen pysäköintikannen rakentaminen on myöhemmin mahdollista.
- CKP1 -korttelin kattopysäköintitasoille ajoyhteys järjestetään ensisijaisesti KM -korttelin pysäköintitasojen kautta.
- KM - ja CKP1 -korttelin välisen kulkusillan sivuosien tulee olla pääosin läpinäkyviä.

Kellarirakentaminen

- Kortteliin saa rakentaa kellarin, johon saa sijoittaa sellaisia tiloja, joita ei lasketa kerrosalaan. Lisäksi kellariin saa sijoittaa pysäköintiä, jota ei lasketa kerrosalaan.
- Kellarin sisäänajoluiskan padotuskorkeus tulee tulvatilanteita vastaan olla vähintään +2.3 (Huom. N60).
- Tason +1.2 (Huom. N60) alapuolelle tehtävät kellarilattiat joudutaan tekemään vesipaine-eristettyinä tai patoamaan yläreunaltaan tasoon +1.2 (Huom. N60) ulottuvilla patoseinillä (ks. Rauman keskusta Länsiranta, Alueellinen pohjatutkimus ja rakennettavuus selvitys; Ramboll 10.11.2011).

CKP1-KORTTELI

- Rakennushankkeen käynnistyessä on suunnittelukilpailu hyvä tapa varmistaa laadukkaan kaupunkikuvaa rikastavan suunnitteluratkaisun löytyminen.
- ELY -keskukselle, Museovirastolle ja Vanhan Rauman erityiselimelle on varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennuslupavaiheessa.
- Kortteliin saa rakentaa kellarin johon saa sijoittaa sellaisia tiloja joita ei lasketa kerrosalaan. Lisäksi kellariin saa sijoittaa pysäköintiä.
- Julkisivu Tarvontorille on Kanalin muodostaman kaupunkikuva-akselin päätteenä. Rakennuksen maantasokerroksessa tulee olla liike- tai muita kaupunkielämään aktiivisesti osaa ottavia tiloja.
- Kaavan mahdollistama asuminen tulee ensisijaisesti sijoittaa korttelin eteläosaan.
- Rakennuksen tulee pääasiassa olla pohjamuodoltaan kaavassa esitetyn korttelirajauksen kaltainen.

Julkisivut

- Korttelin tulee olla kokonaisvaltainen yhtenäinen teos, jonka eri osat liittyvät kokonaisuudeksi. Esimerkiksi saman julkisivuteeman tulee jatkaa rakennuksen jokaisella julkisivulla.
- Korttelin vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman määrittämisessä on laskettava myös kaiderakenteet. Mikäli arkkitehtoninen ratkaisu vaatii (esim. julkisivun elävöittäminen tai räystäslinjan häivyttäminen) julkisivuverhoukseen saa olla kaiderakennetta kaksi metriä korkeampi, jos verhouksen läpi näkee osittain (esim. säleikkö tai lasi).
- Pysäköintitaso kaiderakenteet eivät saa erottua erillisinä julkisivusta. Kattopysäköintiä suunniteltaessa on pyrittävä ottamaan huomioon pysäköinnin vaikutus viereisten rakennusten asukkaiden viihtyvyyteen (esim. ajovalot ja ääni)
- Korttelin ensimmäisen kerroksen julkisivu Tarvontorin suuntaan on pääosin lasinen näyteikkunajulkisivu.
- Näkyviä elementtisaumoja ei sallita.
- KM- ja CKP -korttelin välisen kulkusillan sivuosien tulee olla pääosin läpinäkyviä.
- Keraamiset ja metalliset niin kutsutut kasettirakenteet ovat julkisivun pintamateriaalina tavanomaisessa muodossaan kiellettyjä. Luonnonkivijäljitelämäateriaalit ja laajat tavanomaiset pellitykset ovat kiellettyjä. Muilta osin materiaalia ei ole rajattu. Materiaalin tulee kuitenkin soveltua ympäristöön.

- IV-konehuoneiden tulee liittyä arkkitehtuuriltaan rakennuksen muuhun arkkitehtuuriin. Kaava mahdollistaa kaupunkikuvallisesti parhaimman ratkaisun eli IV-konehuoneiden sijoittamisen rakennusmassan sisään, siten että katolle tulee mahdollisimman vähän rakenteita.
- Pysäköintitasoille johtavien porrashuoneiden sisäänkäyntirakennelmat nousevat asemakaavassa määrätyn vesikaton korkeimman korkeusaseman yläpuolelle. Tämä on sallittua vähäisin osin ja mikäli mahdollista julkisivulinjasta sisäänvedettyinä.

Mainokset

- Rakennuksen rakennuslupavaiheessa on esitettävä mainonnan yleissuunnitelma. Yleissuunnitelmassa määritellään mainosten paikat, koko, tyyli ym. ominaisuuksia. Valomainokset eivät saa peittää seinäpintaa tarpeettomasti. Hyvän lopputuloksen varmistamiseksi tulisi mainoksen suunnittelussa käyttää alan ammattilaista.
- Mainoslaitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Julkisivupiirroksissa tulee esittää mainoslaitteille varatut alueet. Mainoslaitteet toteutetaan hillitysti ja niiden tulee kokonsa ja valovoimansa osalta sopeutua kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen lähiympäristöön.
- Mainoslaitteet eivät saa nousta rakennuksen räystäslinjan yläpuolelle. Mainosvalojen taustoilla käytettäviä kiinnitysrakenteiden näkymistä on vältettävä. IV-konehuoneiden yhteyteen ei sijoiteta mainoslaitteita.
- Rakennuksen julkisivussa olevien valomainosten tulee aina liittyä rakennuksessa sijaitsevaan toimintaan. Ns. merkkimainontaa, joka ei liity rakennukseen, ei sallita. Merkkimainontaa voidaan hoitaa näyteikkunoissa.
- Korkealaatuiseen lopputulokseen pyrittäessä tulee käyttää irtokirjainvalomainoksia tai muotoiltuja mainoslaatikoita. Vaihtoehtoisena ratkaisuna valomainokset voi upottaa osaksi rakennuksen julkisivupintaa eli osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.
- Vierekkäisten mainosten tulee olla korkeudeltaan samankaltaisia. Kirjainkorkeuden tulee olla alle 400 mm.
- Julkisivuihin sijoitettavat videonäytöt ovat kiellettyjä. Julkisivuun saa kuitenkin sijoittaa infotauluja.
- Mainokset eivät saa aiheuttaa häiriötä asukkaille eivätkä vaaraa liikenteelle. Jos haittaa asukkaille ja kaupunkikuvalle yms. voi syntyä, voidaan lupapäätöksessä rajoittaa esimerkiksi mainosten kirkkautta ja käyttöaikaa.
- IV-konehuoneiden yhteyteen ei sijoiteta mainoslaitteita.
- Näyteikkunoita ei saa teipata umpeen. Näköyhteys ulko- ja sisätilojen välillä tulee säilyä.

Liikenne ja pysäköinti

- CKP1-korttelin kattopysäköintitasoille ajoyhteys järjestetään ensisijaisesti KM - korttelin pysäköintitasojen kautta.

- CKP1 -korttelin pääkäyttötarkoitus ei saa olla pysäköinti.
- Ajo kortteliin tulee järjestää Kotolankadun puolelta.
- CKP1 -korttelia saa käyttää pysäköintialueena ennen asemakaavan mukaista rakentamista.
- Pipanpolulla vapaan kulkuaukon korkeus tulee olla vähintään 3,5 metriä. Seinäpintojen materiaalivalinnoilla ja riittävällä aukotuksella tulee tukea kevyenliikenteen yhteyden viihtyvyyttä.

Kellarirakentaminen

- Kortteliin saa rakentaa kellarin, johon saa sijoittaa sellaisia tiloja, joita ei lasketa kerrosalaan. Lisäksi kellariin saa sijoittaa pysäköintiä, jota ei lasketa kerrosalaan.
- Kellarin sisäänajoluiskan padotuskorkeus tulee tulvatilanteita vastaan olla vähintään +2.3.
- Tason +1.2 (Huom. N60) alapuolelle tehtävät kellarilattiat joudutaan tekemään vesipaine-eristettyinä tai patoamaan yläreunaltaan tasoon +1.2 (Huom. N60) ulottuvilla patoseinillä (ks. Rauman keskusta Länsiranta, Alueellinen pohjatutkimus ja rakennettavuusselvitys; Ramboll 10.11.2011).

KADUT, AUKIOT JA PUISTOT SEKÄ YLEINEN PYSÄKÖINTI

- Länsirannan alueeseen liittyen laaditaan katu- ja puistoalueita koskeva yleistenalueiden yleissuunnitelma, jossa määritellään tarkemman rakennesuunnittelun keskeiset tavoitteet ja lähtökohdat. Kaava-alueen ja Vanhan Rauman välisen luontevan yhteyden tulee olla suunnittelun keskeisenä lähtökohtana.
- Ympäristön suunnittelun yhteydessä tulee selvittää mahdollisuus osoittaa prosenttiperiaatteen mukainen määräraha taidehankintaa varten. Taide tulisi ottaa suunnitteluun mukaan heti alkuvaiheessa, jotta se saadaan luontevaksi osaksi kokonaissuunnitelmaa.
- Katu ja aukiotilojen jäsentelyssä pyritään visuaaliseen rauhallisuuteen, esteettömyyteen ja turvallisuuteen. Katurakenteiden laatuvaatimus tulee asettaa keskeisen ja näkyvän sijainnin vaatimalle tasolle.
- Tarvontori suunnitellaan ilmeeltään mahdollisimman yhteneväksi kaupunkitilaksi, johon ei tehdä turhia tasoeroja luiskia ja materiaalivaihdoksia.
- Kaavakartassa Kanalin vesialueen päällä olevalla jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie -merkinnällä (pp) tarkoitetaan kevyen liikenteen siltaa. Sillan rakennushankkeen käynnistyessä on suunnittelukilpailu suositeltava tapa varmistaa taidokkaan suunnitteluratkaisun löytyminen. Sillan leveys saa olla kapeimmasta kohdastaan enintään viisi metriä.
- Yrittäjäpuistoon Kanalinrannan katuaukion puoleiselle osalle saa sijoittaa kauppakeskuksen ravintolatoimintaa palvelevia siirrettäviä pöytiä ja tuoleja.

Puistosuunnitelmassa on esitettävä alueet kyseisille toiminnoille. Kalusteiden sijoittaminen puistoalueelle ei saa heikentää puiston vihreyttä.

- Kaide- ja katosrakenteita Yrittäjäpuiston alueella ei sallita.
- Saatto- ja vastaantuloliikenteen sekä liityntäpysäköinnin autopaikat osoitetaan yleisten pysäköintilaitosten korttelialueelta (LPY).