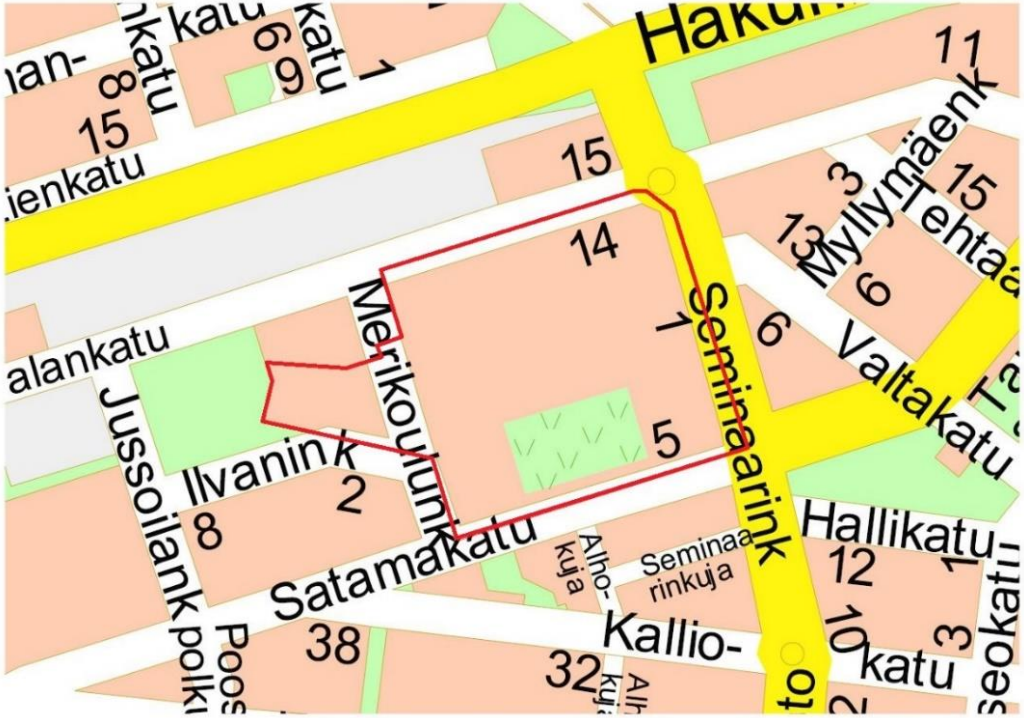
Rauman kaupunki/kaavoitus

Seminaarimäen asemakaavan muutos, AK 02–320
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.8.2020



Kuva 1, Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

Aloitus

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy on hakenut 22.3.2019 päivätyllä hakemuksella asemakaavamuutosta kiinteistölle 684–2–261–3. Hakemuksessa viitataan Rauman kaupunginhallituksen 4.12.2017 tekemään periaatepäätökseen ja Rauman kaupungin ja Suomen Yliopisto-kiinteistöt Oy:n välisiin keskusteluihin.

Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on tehnyt päätöksen asemakaavamuutokseen ryhtymisestä 16.4.2019 KVJ 26 §. Kaavahanke kuuluu kaavoitusohjelmaan. Sopimus asemakaavamuutoksen käynnistämisestä on Rauman kaupungin ja Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n välillä allekirjoitettu 2.3.2020.

Suunnittelualue

Kaava-alueena on keskustassa sijaitseva tontti 684–2–261–3, jonka pinta-ala on 62511 m2.

Seminaarinmäen alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä rakennusten että seminaarin toimintaan kuuluvan puutarhan osalta. Rauman Seminaarin rakennustyöt alkoivat 1897. Rakennuksissa on nähtävissä historiallinen kerroksisuus ja alueen rakentaminen on jatkunut aina näihin päiviin asti.

Seminaarin tontilla on alkuperäisen suunnitelman mukaisia rakennuksia jäljellä viisi; päärakennus, hallintorakennus eli entinen johtajan asunto, kirjasto eli entinen harjoituskoulu sekä tiiliset käsityöverstas Attika ja paja. Muita alueen rakennuksia ovat 1950-luvulla rakennetut opetustilarakennus Torni, normaalikoulu ja puutarhurin asunto, ruokalarivitalorakennus 1967, työpaja Teknika 1969 ja uusi normaalikoulu 1997 sekä hiljattain valmistunut päiväkoti ja varhaiskasvatuksen opettajien harjoittelupaikka nimeltään Pikkunorssi.

Alueen omistaa Suomen Yliopistokiinteistöt Oy ja päävuokralaisena on Turun Yliopisto. Osa rakennuksista on tällä hetkellä tyhjillään Yliopiston tiivistettyä toimintaansa.

Suunnittelutilanne

Satakunnan maakuntakaava

Satakunnan Maakuntakaava on vahvistettu 30.11.2011 ja se on saanut lainvoiman 13.3.2013. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on puolestaan hyväksytty 17.5.2019 ja tullut voimaan 1.7.2019. Maakuntakaavassa kohdealue on taajamatoimintojen aluetta (A). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikennealueita, virkistys ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Seminaarialue (kh1–77) on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet.

Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.

Tontti kuuluu maakuntakaavan mukaan laajaan kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeseen (kk). Tontti on myös matkailun kehittämisvyöhykkeellä (mv2), jolla osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

Rauman yleiskaava 2030
Rauman kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Rauman yleiskaava 2030:n 25.3.2019. Yleiskaavaehdotuksessa alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Alue on tarkoitettu pääasiassa muille kuin kaupallisille palveluille. Merkittävien kaupallisten hankkeiden kohdalla on kaupalliset vaikutukset tutkittava ja arvioitava tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Aluevarausmerkinnän lisäksi suunnittelualueelle on annettu seuraavat yleiskaavamerkinnät:

- Koulu (y)
- Merkittävä kulttuuriympäristö (kh)
- Vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhyke (konsultointivyöhyke) (sv1).

Rauman keskustan osayleiskaava
Rauman keskustan osayleiskaava on hyväksytty 25.8.2003. Kaavassa alue on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolla ympäristö säilytetään PY/s.

Asemakaava
Alueella on voimassa 23.11.2009 hyväksytty asemakaava numero 02-311. Seminaarin alueen pääkäyttötarkoitukseksi on osoitettu rakennussuojelualue, joka on tarkoitettu yleisiä rakennuksia varten (SRY).

Seminaarin tontti on /s7-merkinnällä osoitettu alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Määräyksellä halutaan osoittaa, että koko alueella on kaikissa rakentamis-, korjaus- ja muutostöissä otettava huomioon toimenpiteiden sopeutuminen alueen suojeltuihin rakennuksiin. Lisäksi määräyksessä on korostettu sitä, että koko tontti tulee säilyttää luonteeltaan Seminaarin puutarhana ja puistona.

Seminaarin tontilla on alkuperäisen suunnitelman mukaisia rakennuksia jäljellä viisi, jotka on osoitettu suojeltavaksi valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen nojalla. Rakennusten korjaustöiden sekä käyttötarkoitus- ja muiden muutosten suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

Asemakaavan tehokkuus luku on e=0.4. Lisäksi tontille on annettu muita asemakaavamerkintöjä mm. suojelua, rakentamisen korkeutta, asuinrakentamisen määrää, tontin käsittelyä ja pysäköintiä koskien.

Suojeleminen rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla
Ympäristöministeriön Seminaarinmäkeä koskevassa rakennussuojelupäätöksessä (YM6/531/2016) selvennetään suojelun kohdentumista päärakennuksessa, kirjastossa, hallintorakennuksessa, käsityöverstaassa (Attika), pajassa ja Torni-rakennuksessa.

Kaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on muuttaa asemakaava siten, että se mahdollistaa vanhan tontin jakamista pienempiin osiin ja vajaakäyttöisten rakennusten muuttamisen asuinkäyttöön. Ruokalarakennus haluttaisiin purkaa ja tilalle rakentaa liike- /asuinkerrostalo.

Tavoitteena on asemakaavan laatiminen maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla mm. rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot huomioiden.

Alustava maankäyttöluonnos

Yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa nähtäville asetetaan myös alustava maankäyttöluonnos, joka havainnollistaa tavoitteen mukaista suunnitteluratkaisua.

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 tehtyihin ja vireilläolevan kaavan yhteydessä tehtäviin selvityksiin.

Alueelle laaditaan mm. seuraavat suunnitelmat ja selvitykset:

- Seminaarimäen rakennusinventointi ja kulttuurimaisema-analyysi 2020; FM Olli Joukio/Rauman kaupunki
- Luontoselvitys 2020; Ahlman Group Oy
- Meluselvitys (tarvittaessa)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi esittää muutoksia

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehdään, kun uutta kaavaa tai kaavamuutosta aletaan suunnitella. Sillä kerrotaan kaupunkilaisille, mitä aluetta työ koskee, miten työhön voi vaikuttaa, mikä on kaavatyön aikataulu, miksi kaava tehdään ja miten kaavan vaikutuksia selvitetään. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarpeen mukaan täydentää. Toivomukset suunnitelmaan tehtävistä muutoksista esitetään kaavoitusosastolle (yhteystiedot löytyvät tästä lehtisestä). Toivomukset on selkeintä esittää kirjallisesti mahdollisimman pian. Mitä varhaisemmassa vaiheessa esitykset tehdään, sitä helpompi ne on ottaa huomioon.
Jos osallisella ja kaavoittajalla on jyrkästi toisistaan poikkeavat näkemykset esitetyn osallistumisen riittävyydestä, osallinen voi ottaa yhteyttä Varsinais-Suomen ELY -keskukseen ja esittää neuvottelun järjestämistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. ELY -keskus arvioi suunnitelman riittävyyttä ja järjestää neuvottelun kunnan ja osallisten kanssa, jos sen tarpeelliseksi näkee.

Lisätietoja:

Rauman kaupunki Kaavoitusosasto	Kanalinranta 3 26100 Rauma	www.rauma.fi
Kaavoitusarkkitehti Jouni Mäkinen	puh. 044 793 3665	kaavoitus@rauma.fi
Kaavoitusavustaja Taina Heinonen	puh. 044 403 6101	kaavoitus@rauma.fi

Kaavoitusjaosto

Jari Laihonen, puheenjohtaja	Tomi Suvanto, toimialajohtaja, esittelijä
Helena Ollila, varapuheenjohtaja	Johanna Luukkonen, kaupunginjohtaja
Pasi Alonen, jäsen	Juha Eskolin. kaavoitusjohtaja, sihteeri
Sari Seimelä, jäsen	
Iida Lampi, jäsen	

Asemakaava AK 02–320, Seminaarimäen asemakaavan muutos

	Syksy 2020	2020	2021	2021
Vaiheet **Tiedottaminen osallisille**	**Aloitus**	**Luonnos nähtävillä 30 päivää**	**Ehdotus nähtävillä 30 päivää**	**Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa**
Kaupunkilaiset ja muut kiinnostuneet	OAS / netti / kuulutus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Alueen maanomistaja ja vuokralainen Suomen Yliopistokiinteistöt Oy Turun yliopisto, Rauman opettajankoulutuslaitos	OAS / kirje	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaava-alueeseen rajoittuvien tonttien maanomistajat ja lähimmät kiinteistöt	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 Sosiaali- ja terveysvaliokunta Tekninen valiokunta Ympäristö- ja lupalautakunta	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Kuulutus
Terveydensuojeluviranomainen	OAS tiedoksi	Lausunto		
Satakuntaliitto Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY Museovirasto	OAS tiedoksi	Lausunto	Lausunto	Tiedoksi
Rauman Energia Oy DNA Oy Rauman Vesi	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	Valitusoikeus kaupunginvaltuuston päätöksestä Turun hallinto-oikeuteen

Kaava-aineistoon voi tutustua nähtävilläoloaikoina kaavoituksen internetsivuilla ja palvelupiste Pyyrmanissa, Valtakatu 2. Nähtävilläoloajat kuulutetaan erikseen.
OAS= Osallistumis- ja arviointisuunnitelma