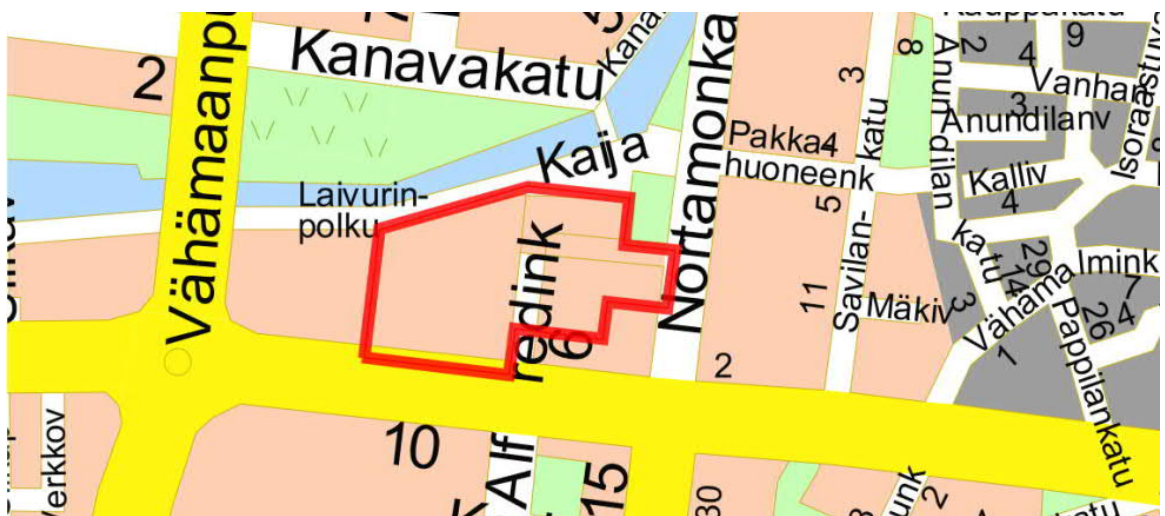


**Kanalinmutkan Y-tontin asemakaavamuutos AK 02-329**



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 8.11.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

Nykyisen asemakaavan mukainen suuri Y-tontti, jaetaan seitsemäksi tontiksi ja katualueeksi. Ankkuripuiston koululle, kirjastolle, teatterille, teatterin toimistotalolle (Kivipäälle), Osmosen talolle ja Sepäntalolle osoitetaan omat tontit. Autopaikkojen korttelialue kaava-alueen sisällä palvelee kirjaston, teatterin ja Ankkuripuiston koulun pysäköintialueena. Alfredinkatu ja Ankkurikatu merkitään jalankululle ja polkupyöräilylle varatuiksi kaduiksi, joilla tonteille ajo on sallittu. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaille ja kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeille rakennuksille annetaan suojelumerkinnot. Käyttötarkoituksena Ankkuripuiston koululle osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa hotellin (AL4), Osmosen talolle ja Sepäntalolle asuin- ja palvelurakennusten korttelialue (APL), kirjaston ja teatterin käyttötarkoituksena säilyy yleisten rakennusten korttelialue (Y). Asemakaava mahdollistaa kaksikerroksisen pysäköintitalon rakentamisen LPA-tontille sekä uudisrakennuksen rakentamisen Osmosentalon ja sepäntalon väliin.



Kuva. Kaava-alue on rajattu punaisella viivalla.

Asemakaavan muutos koskee:

Rauman kaupungin 2 kaupunginosan korttelin 259 tonttia 3

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Rauman kaupungin 2 kaupunginosan korttelit 259 (osa), 266 ja 267 sekä katualuetta.

Sitova tonttijako:

(684-) 2-259-6...9, 2-266-1, 2-267-1 ja 2

Kaavan laatija:

**Rauman kaupungin Tekninen toimiala / Kaavoitus**

Kaavoitusarkkitehti Jouni Mäkinen

Kanalinranta 3

26100 Rauma

Puh. (02) 834 3665

Vireilletulo: Kuulutus 15.9.2022

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto \_\_.\_\_.2024, \_\_

## Sisällysluettelo:

Tiivistelmä.....	4
1. Lähtökohdat .....	7
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
1.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	7
1.1.2 Luonnonympäristö .....	8
1.1.3 Rakennettu ympäristö .....	8
1.1.4 Tekninen huolto .....	10
1.1.5 Ympäristöhäiriöt.....	10
1.1.6 Maanomistus .....	11
1.2 Suunnittelutilanne .....	11
1.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	11
1.2.2 Maakuntakaava .....	12
1.2.3 Yleiskaava .....	13
1.2.4 Asemakaava.....	18
1.2.5 Alfredinkadun katusuunnitelma .....	19
1.2.6 Hakemistokartta.....	20
1.2.7 Rakennusjärjestys .....	21
1.2.8 Pohjakartta .....	21
2. Asemakaavan muutoksen tavoitteet .....	22
2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	22
2.1.1 Yleiskaavasta ja osayleiskaavasta johdetut tavoitteet .....	22
2.1.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyt tavoitteet .....	22
2.1.3 Rakennusinventoinnista johdetut tavoitteet.....	23
2.1.4 Meluselvityksestä johdetut tavoitteet: .....	24
2.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen.....	25
2.2.1 Osallisten tavoitteet.....	25
3. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden arviointi .....	27
3.1 Pysäköinti järjestelyiden osavaihtoehdot .....	27
3.2 0-vaihtoehto .....	27
3.3 Asemakaavan mahdollistamat pysäköinnin toteutusvaihtoehdot.....	28
3.4 Luonnosvaiheen jälkeen tutkitut lisärakentamismvaihtoehdot.....	29
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	32
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	32
4.2 Suunnittelun vaiheet.....	32
Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö .....	32
Aloituvaihe .....	32
Luonnosvaihe .....	33
Ehdotusvaihe.....	33
5. Asemakaavan kuvaus .....	35
5.1 Kaavan rakenne.....	35
5.1.1 Mitoitus.....	35
5.1.2 Palvelut.....	35
5.2 Aluevaraukset .....	36
5.2.1 Korttelialueet.....	36
5.2.2 Kadut.....	39
5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	39
5.4 Rakentamistapaohjeet .....	39
5.5 Nimistö .....	39
6. Kaavan vaikutukset .....	40
6.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta.....	40
6.2 Vaikutukset liikenteeseen / muutoksen suunta.....	40
6.3 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen / muutoksen suunta.....	42
6.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin / muutoksen suunta .....	43
6.5 Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta .....	43
6.6 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön / muutoksen suunta .....	45
6.7 Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin / muutoksen suunta.....	47
7. Asemakaavan toteutus .....	48

**Liiteasiakirjat:**

1. Tilastolomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Mielenpide ja lausunnot
4. Poistuva asemakaava
5. Asemakaavakartta
6. Havainnepiirros
7. Rakentamistapaohjeet

**Muu valmisteluaineisto, suunnitelmat ja selvitykset:**

- Rakennusinventointi; Ankkuripuiston koulu ja kaupunginkirjasto, Kanalinmutkan Y-tontin kulttuurikeskus 2023; Satakunnan Museo 2023
- Meluseelvitys; Kanalinmutkan Y-tontin asemakaavan muutos (AK 02-329) Rauma; Ramboll 2023
- Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventointi 2023



## Tiivistelmä

### **Kaava-alueen sijainti ja luonne**

Kaava-alueena on tontti 2-259-3, jonka pinta-ala on noin 1,9 hehtaaria. Ankkuripuiston koulun (1950-luku) lisäksi tontilla sijaitsee Rauman pääkirjasto (2003), teatteri (1961), teatterin toimistotalo ”Kivipää” (1951), sekä kaksi 1920-luvun puutaloa ”Osmosen talo” ja ”Sepäntalo”. Lisäksi tontilla on alueen rakennuksia palveleva pysäköintikenttä.

Kaava-alue sijaitsee maisemallisesti näkyvällä ja tärkeällä paikalla keskustassa Kanalin rannalla ja Vanhan Rauman maailmanperintöalueen suojavyöhykkeellä. Vuosikymmenten saatossa rakennetut rakennukset muodostavat kaupunkikuvallisen kokonaisuuden ja edustavat hienosti rakennusaikanaan esillä olleita kaupunkisuunnittelun ja arkkitehtuurin ihanteita.

Alueen maanomistajana on Rauman kaupunki.

### **Asemakaavamuutoksen tavoitteet**

Ankkuripuiston koulun myyminen edellyttää asemakaavan muutosta, jonka yhteydessä rakennus voidaan erottaa omaksi kiinteistöksi ja tutkia paikan ja rakennuksen ominaisuuksiin sopivaa käyttötarkoitusta.

Koulu on samalla tontilla mm. kirjaston, teatterin, Sepäntalon ja Osmosen talon kanssa. Kaavamuutoksen yhteydessä päivitetään koko nykyisen Y-tontin asemakaava. Tavoitteena on alueen pysäköinnin riittävä ja pihatoimintojen toimiva järjestäminen, kulttuurihistoriallisten arvojen huomioiminen sekä alueen käyttäjiä palvelevan kaupunkikuvallisesti laadukkaan kokonaisuuden varmistaminen. Asemakaavamuutoksen yhteydessä on myös tutkittu lisärakentamismahdollisuuksia alueella.

### **Kaavaprosessin tähänastiset vaiheet**

Rauman kaupungin omistamien rakennusten kunnossapidosta laaditaan vuosittain päivitettävä luokitus. Luokitus on ohjeellinen sisältäen luokat A - E. Kaupungin tilapalvelut on laatinut kunnossapitoluokituksen päivityksen 8.4.2022 ja Tekninen valiokunta on osaltaan hyväksynyt sen 3.5.2022 Tekva 92 §. Kaupunginhallitus käsitteli luokitusta kokouksessaan 16.5.2022 KH 219 § ja päätti, että Ankkuripuiston koulu siirretään luokasta C luokkaan D eli myytäviin rakennuksiin.

KH:n kaavoitusjaosto päätti 21.6.2022 48 §, että Ankkuripuiston koulun asemakaavamuutokseen AK 02-329 ryhdytään.

Kaavatyöstä on tiedotettu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituskatsauksessa. Kaavahankkeen vireilletulosta on lisäksi kuulutettu 15.9.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 12.9.2022 (tarkistettu 19.9.2022) ja se oli nähtävillä 15.9.– 17.10.2022 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide (Asunto Oy Rauman Alfredinkulma) ja yksi lausunto (Museovirasto). Museovirasto totesi lausunnossaan, että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto päätti asettaa asemakaavamuutoksen luonnoksen AK02-329 (Kanalinmutkan Y-tontti) ja rakentamistapaohjeet nähtäville 10.5.2023 (31 §). Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 18.5. – 21.6.2023. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta ei jätetty kirjallisia mielipiteitä.

Luonnosvaiheessa saatiin yhteensä 5 lausuntoa. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes ja Rauman Energia / Rauman Energia Sähköverkko ilmoittivat, että niillä ei ole lausuttavaa Kanalimutkan Y-tontin asemakaavamuutosluonnoksesta.

Kaavoitusjaosto päätti \_\_.\_\_.2023 (KVJ \_ §) kokouksessaan alueen asemakaavamuutoksen ehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Asemakaavamuutos oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti \_\_. - \_\_.202\_\_. Nähtävillä olon aikana kaavasta jätettiin \_kpl / ei jätetty kirjallisia muistutuksia.

### **Asemakaavan kuvaus**

Nykyisen asemakaavan mukainen suuri Y-tontti, jaetaan seitsemäksi tontiksi ja katualueeksi. Ankkuripuiston koululle, kirjastolle, teatterille, teatterin toimistotalolle (Kivipäälle), Osmosen talolle ja Sepäntalolle osoitetaan omat tontit. Autopaikkojen korttelialue kaava-alueen sisällä palvelee kirjaston, teatterin ja Ankkuripuiston koulun pysäköintialueena. Alfredinkatu ja Ankkurikatu merkitään jalankululle ja polkupyöräilylle varatuiksi kaduiksi, joilla tonteille ajo on sallittu. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaille ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeille rakennuksille annetaan suojelumerkinnot. Käyttötarkoituksimerkinneksi Ankkuripuiston koululle osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa hotellin (AL4), Osmosen talolle ja Sepänta-

lolle asuin- ja palvelurakennusten korttelialue (APL), kirjaston ja teatterin käyttötarkoituksimerkintänä säilyy yleisten rakennusten korttelialue (Y).

Autopaikkojen korttelialueelle on osoitettu pysäköintitalon rakennusala, jolle saa rakentaa kaksikerroksisen pysäköintitalon rakennusoikeuden sitä estämättä. Pysäköintitasoja ei kuitenkaan ole välttämätöntä rakentaa ja riittävät autopaikat voidaan osoittaa myös maantasopysäköinnin keinoin. Tämä kuitenkin edellyttää uusien pysäköintipaikkarivin rakentamista kirjaston eteläpuolelle. Autopaikkojen korttelialueelta voidaan osoittaa määrääla Ankkuripuiston koulun pysäköinnille. Pysäköintinormina on Y-tontilla 1ap / 80m<sup>2</sup> ja AL4- ja APL-tonteilla 1ap/70m<sup>2</sup>.

Yleisten rakennusten korttelialueilla (Y) 70 kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi runkolukituksen mahdollistava pyöräpaikka (rul 1pp/70m<sup>2</sup>). Ankkuripuiston koulun, Sepäntalon ja Osmosen talon tonteilla 60 kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi säältä suojattu polkupyörien säilytystä palveleva pyöräpaikka (1pp/60m<sup>2</sup>).

Rakennusoikeudet on kaava-alueella määritelty rakennusaloittain APL-alueen suojeltuja rakennuksia lukuun ottamatta, joilla vanha rakennus määrittää käytettävissä olevan rakennusoikeuden. Myöskään LPA-tontin rakennusaloille ei ole annettu numeraalista rakennusoikeutta mutta alueelle saa rakentaa pysäköintitasoja rakennusoikeuden sitä estämättä. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeudeksi voidaan määrittää n.15000 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa aluetehokkuutta  $e^a=0,78$ .

Kaava mahdollistaa uudisrakennuksen ja uusien talousrakennusten rakentamisen Sepäntalon ja Osmosen talon väliin. Kirjaston sisäpiha voidaan kattaa lasikatteella ja Kanalnin varrella oleva kirjaston katos voidaan osin muuttaa sisätilaksi. Lisäksi teatterirakennusta voidaan laajentaa 130 k-m<sup>2</sup> rakennusosalla länteen.

### **Asemakaavan toteuttaminen**

Asemakaavan muutos aiheuttaa kiinteistönmuodostuksen lisäksi muutoksia alueen pysäköintijärjestelyihin. Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen toteutuu, kun rakentamiselle on tarvetta ja sille on taloudelliset mahdollisuudet. Kaava-alueen tonteilla on noudatettava kaavan liitteenä olevia rakentamistapaohjeita.

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

# 1. Lähtökohdat

## 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueena on tontti 2-259-3. Ankkuripuiston koulun lisäksi tontilla sijaitsee Rauman pääkirjasto, teatteri, teatterin toimistotalo ”Kivipää”, sekä kaksi 1920-luvun puutaloa Osmosen talo ja Sepäntalo. Korttelin sisäosassa teatterin eteläpuolella on alueen käyttäjiä palveleva pysäköintialue.

Alue on Rauman kaupalliseen keskustaan liittyvää kulttuuripalveluiden aluetta. Suunnittelualue reunustaa etelässä Rauman Kanalin maisemaa ja on kaupunkirakenteellisesti tärkeällä ja näkyvällä paikalla. Suunnittelualueen ulkopuolelle jäävä Ankkuripuisto on perustettu jo 1800-luvulla. Kaava-alue on Vanhan Rauman maailmanperintöalueen suojavyöhykkeellä. Kaava-alueen naapurissa Eteläkadun eteläpuolella on valmistumassa Karin kampukseksi nimetty liikunta-, vapaa-aika- ja koulukeskus.



Kuva. Ortokuva, jossa kaava-alue on rajattu punaisella viivalla.



### 1.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua kaupunkiympäristöä. Luonnonympäristöä on säilynyt lähinnä vain kirjaston eteläpuolella, jossa on näkyvissä puuton avokallio ja niitty, joka kasvaa pääosin vanhan rakennuspaikan kohdalla. Sepäntalon puutarhamaisella pihalla kasvaa mm. vanhoja omenapuita ja kuusia. Osmosen talon ja ”Kivipään” piholla on niin ikään vanhaa puustoa kuten komeat vaahterat teatterin toimistorakennuksen edustalla. Pysäköintikentän länsisivulle on istutettu lehtipuurivi.

### 1.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on kuusi rakennusta: Ankkuripuiston koulu, Rauman pääkirjasto, teatteri, teatterin toimistotalo ”Kivipää”, Osmosen talo ja Sepäntalo.

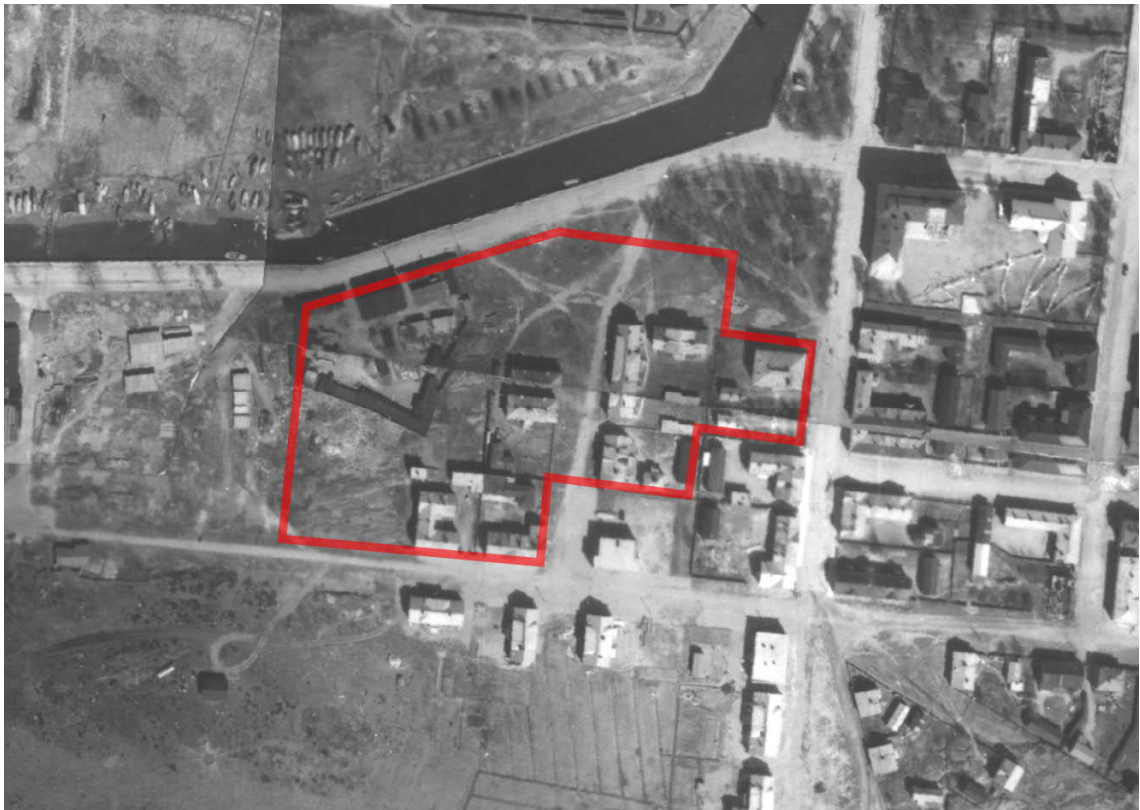
Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009) nimetyn Vanhan Rauman läheisyyteen. Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivityksessä- ja täydennysinventoinnissa (2023) suunnittelualue on maakunnallisesti merkittävällä arvoalueella ”Kanali ympäristöineen”. Loppuraportissa Rauman pääkirjasto on mainittu erikseen modernin ajan kulttuurirakennuksena ja osana Kanalirannan edustavaa arkkitehtuuria.

Kaava-alueen rakennusinventointi on päivitetty vuonna 2023 Rauman kaupungin tilaamana Satakunnan Museon toimesta. Rakennusinventoinnin todetaan mm., että kaikilla kuudella edellä mainitulla rakennuksella tulisi olla rakennuskohtainen suojelumerkintä. Inventoinnissa myös esitetään, että osayleiskaavan kulttuuriympäristöä osoittavan aluemerkinän (Kh-3) tulisi kattaa koko kulttuurikeskuksen rakennuskanta, nyt myös uutta kirjastoa koskien.



Ankkuripuiston koulu ja kaupunginkirjasto, Kanalimutkan Y-tontin kulttuurikeskuksen rakennusinventointi 2023 on asemakaavaselostuksen liite selvityksenä.

Kuva. Kanalirannalla kirjaston katosaiheen edessä on Uneksija-patsas. Pronssisen kivenpäällä istuvan mieshahmon on suunnitellut tanskalainen kuvanveistäjä Bjørn Nørgaard.



Kuva. Vuoden 1940 ilmakekuva alueelta. Vain Sepäntalo ja Osmosen talo ovat säilyneet kaava-alueella silloisesta rakennuskannasta.



Kuva. Kanalinmutkan alue 1980-luvun alkuvuosina



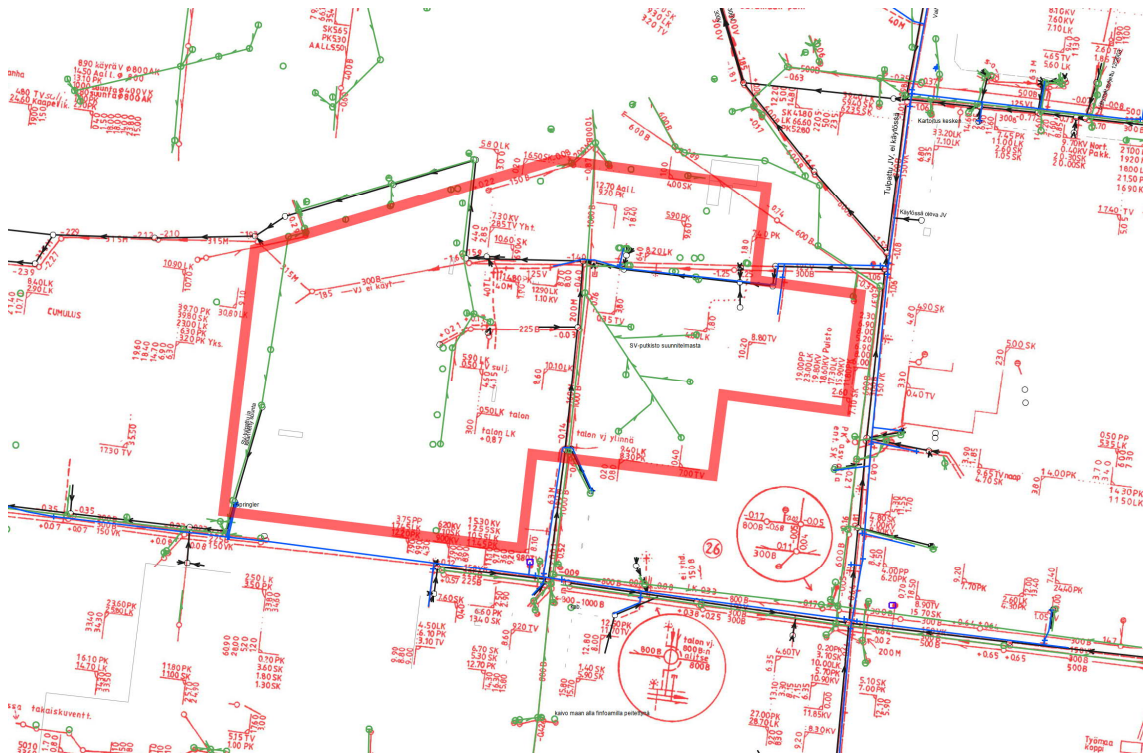
Liikenteellisesti Nortamonkatu ja Aittakarinkatu rajaavat kaava-alueetta ja liittävät sen kaupungin katuverkoston yhdessä Alfredinkadun kanssa.

Katu/tie	KVL nykyliikenne	KVL ennusteliikenne v. 2040	Raskas liikenne (%)	Nopeus (km/h)
Nortamonkatu	6500	7500	5	30
Aittakarinkatu	7000	8600	5	30

Kuva. Kaava-alueen meluselvityksessä käytetty taulukko katujen liikennetiedoista nyky- ja vuoden 2040 ennusteliikenteellä.

#### 1.1.4 Tekninen huolto

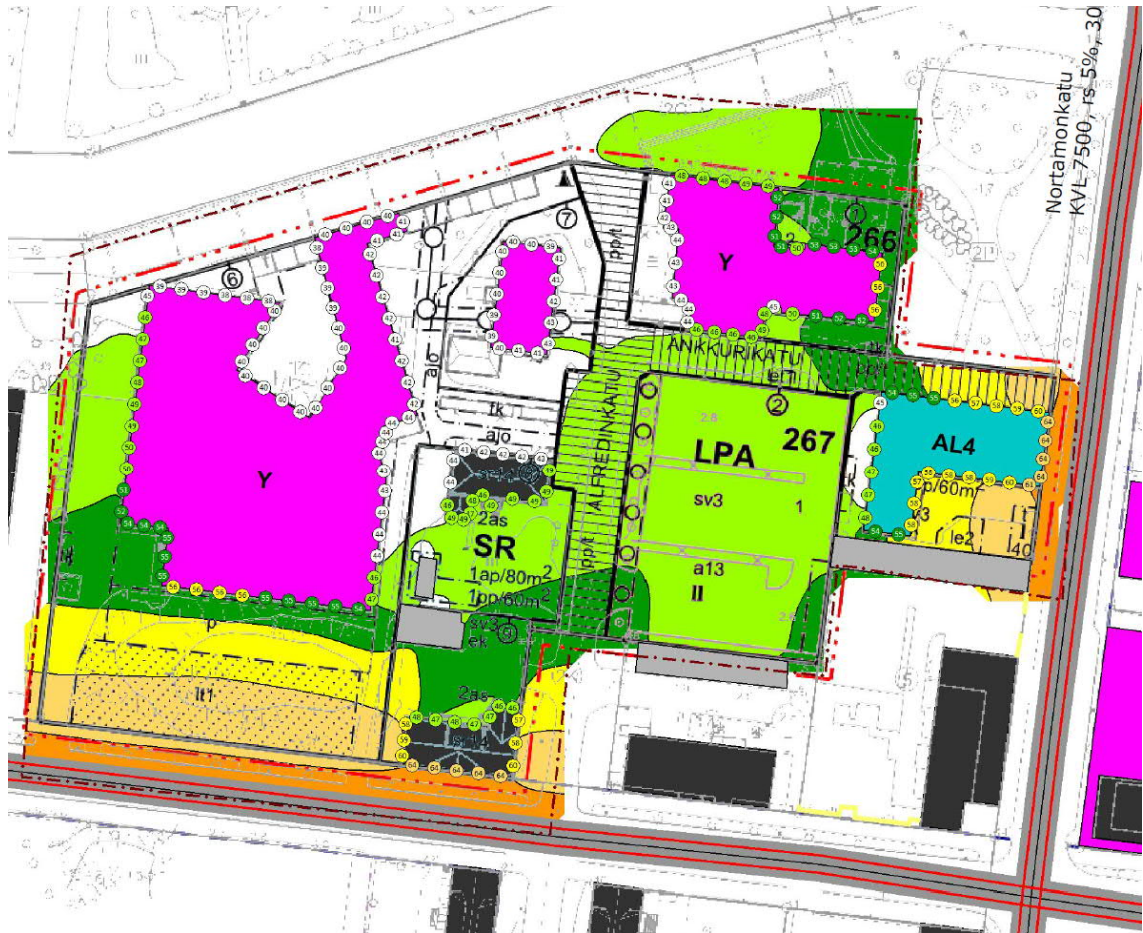
Kaava-alueella kulkee runsaasti kaupungin teknistä huoltoa palvelevia johtolinjoja, mm. teatterin toimisto rakennuksen ”Kivipään” alitse kulkee viemäriinja. Teatterin eteläistä sisäänkäyntiä vastapäätä pysäköintikentän pohjoissivulla on muuntamokoppi.



Kuva. Kaava-alueella olevat kaupungin paikkatietoaineistoon kartoitetut johtolinjat.

#### 1.1.5 Ympäristöhäiriöt

Asemakaavavalmistelun tueksi on laadittu kaava-alueetta koskeva meluselvitys (Ramboll 2023). Melulaskennat on tehty meluvyöhykelaskentoina ja rakennusten julkisivuihin kohdistuvina laskentoina.



Kuva. Meluselvityksen mukainen päiväajan keskiäänitaso  $L_{Aeq\ 07-22}$  (Ramboll 2023).

### 1.1.6 Maanomistus

Alueen maanomistaja on Rauman kaupunki.

## 1.2 Suunnittelutilanne

### 1.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden pääteemat ovat seuraavat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto



Nyt vireillä oleva asemakaavan muutos koskettaa Rauman kulttuuripalveluille varattua aluetta ja se sijaitsee paikallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä maailmanperintöalueen suojavyöhykettä sv2. Valmistelutyön yhteydessä onkin tarkasteltu erityisesti hankkeen vaikutusten kytkeytymistä elinvoimaiseen kulttuuriympäristöön mutta myös terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön sekä toimivaan yhdyskuntarakenteeseen ja kestävään liikkumiseen.

### **1.2.2 Maakuntakaava**

Satakunnan Maakuntakaava on vahvistettu 30.11.2011 ja se on saanut lainvoiman 13.3.2013. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty 17.5.2019 ja tullut voimaan 1.7.2019. Vaihemaakuntakaava on kumonnut ja korvannut maakuntakaavan vastaavat merkinnät ja määräykset.

Kohdetontti on maakuntakaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Merkinnällä osoitetaan palveluvarustukseltaan kaupunkitasoisten ja vastaavien seudullisten keskusten ydinalueet, joihin sijoittuu keskustahakuisten palvelu, hallinto-, asumis- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Suunnittelumääräyksen mukaan keskustatoimintojen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen arkkitehtuuriin, ympäristökuvaan, ominaispiirteisiin, viihtyisyyteen ja toimivuuteen, jalankulku-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen sekä häiriöttömyyteen. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään palvelu- ja liiketilatarjontaan. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien luonto-, maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen myös eheyttävän suunnittelun yhteydessä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vähittäiskaupan suuryksiköt tulee suunnitella siten, että ne arkkitehtuuriltaan ja sijoitukseltaan sopeutuvat ympäristöön ja mitoitukseltaan täydentävät keskustan palvelutarjontaa.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu myös maailmanperintökohteen suojavyöhykkeelle (sv3), kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk) ja kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisvyöhykkeelle (mv2). Edelleen kohdetontti sijaitsee vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeellä (sv-1).

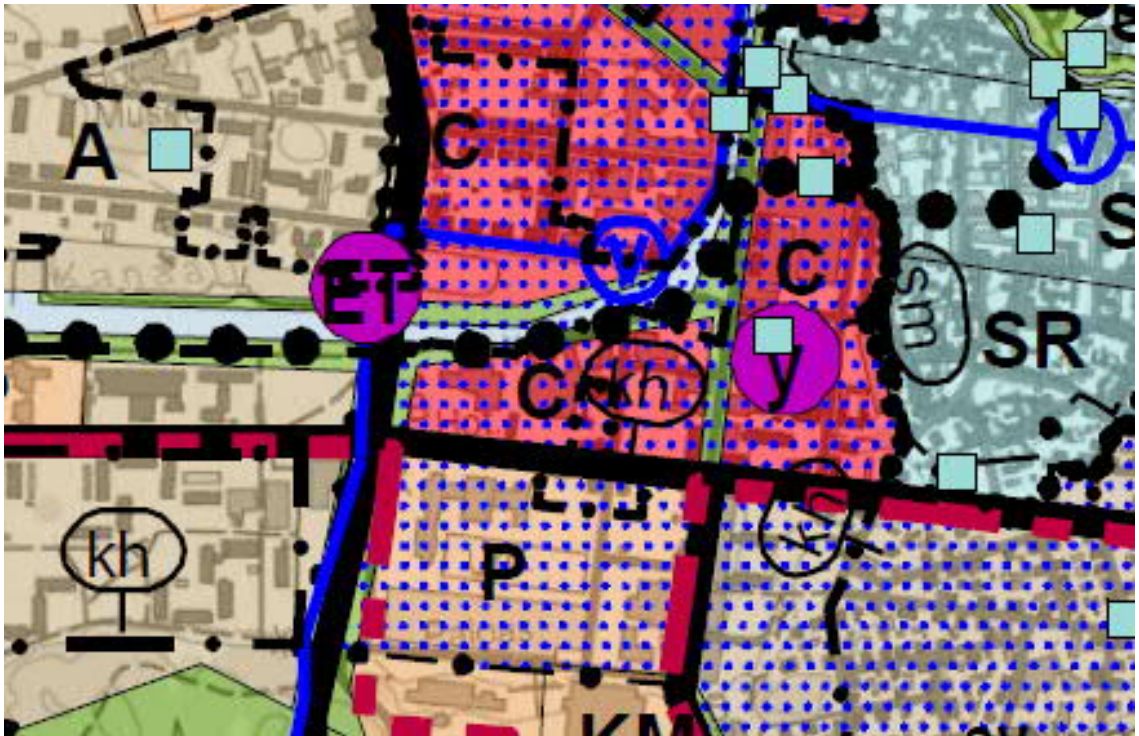


Kuva. Ote maakuntakaavan yhdistelmäkartasta. Kaava-alue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C).

### 1.2.3 Yleiskaava

#### Rauman yleiskaava 2030

Koko kaupunkia koskeva yleiskaava on hyväksytty 25.3.2019 kaupunginvaltuustossa ja se on saanut lainvoiman 9.5.2019. Rauman yleiskaava 2030:n (YK002035) mukaan kohdetontti on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Suunnittelualue on UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhykkeellä (sv). Sepäntalo ja Osmosen talon alue on merkitty yleiskaavan teemakartassa 1 paikallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi.



Kuva. Ote Rauman yleiskaava 2030:sta (YK002035).

### Keskustan osayleiskaavan muutos ja laajennus 0020039

Alueen asemakaavoitusta ohjaa keskustan osayleiskaavan muutos ja laajennus (OYK 0020039), joka on valmistunut vuonna 2018. Sen mukaan Ankkuripuiston koulu on palvelujen ja hallinnon aluetta (P). Muilta osin suunnittelualue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) ja pieneltä osin puistoa (VP) kirjastorakennuksen ja Aittakarinkadun välissä. Suunnittelualueen vanhat rakennukset kirjastoa lukuun ottamatta sisältyvät paikallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön kh-3. Alue on myös maailmanperintöalueen suojavyöhykettä sv2.

Osayleiskaavan suunnittelumääräyksissä sekä P- että PY-alueita koskien todetaan seuraavasti:

- Suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen.
- kh-merkinnällä osoitetut rakennukset ja rakennusryhmät otetaan huomioon suunnittelun lähtökohtana.
- Aluetta suunniteltaessa on otettava huomioon jalankulku-, pysäköinti- ja huoltoliikenteen toimivuus.
- Suunnittelussa on huomioitava riittävä pysäköintipaikkojen määrä.

- P-alueelle ei saa sijoittaa kaupan suuryksikköä. Suurten tai muuten merkittävien kaupallisten hankkeiden kohdalla on kaupalliset vaikutukset tutkittava ja arvioitava tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä

Maailmanperintökohteen suojavyöhykkeen suunnittelu-, rakentamis- ja suojelumääräyksissä todetaan seuraavasti:

- Suunnittelumääräys:  
Asemakaavaan laadittaessa on erityisesti otettava huomioon Vanhan Rauman maailmanperintöarvojen sekä kulttuurihistoriallisen, kaupunkikuvallisen ja toiminnallisen erityisaseman vaaliminen ja tukeminen.
- Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava alueen kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen.
- Suunnittelun lähtökohtana otetaan huomioon alueella olevat kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja alueet.
- Asemakaavaa laadittaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä kaupunkikuvalliseen ja arkkitehtoniseen laatuun.
- Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon Vanhan Rauman silhuetin ja torninäkymien säilyttäminen.
- Alueella on huolehdittava riittävästä pysäköintipaikkojen määrästä muun muassa Vanhan Rauman tarpeisiin.
- Kaikista kaavahankkeista on pyydettävä lausunto Museovirastolta.

Rakentamismääräys:

- Uudisrakentamisessa tulee erityisesti ottaa huomioon Vanhan Rauman maailmanperintöarvojen vaaliminen ja tukeminen.
- Uudisrakentaminen ei saa visuaalisesti eikä toiminnallisesti heikentää Vanhan Rauman asemaa kaupunkirakenteessa.
- Rakentamisessa on otettava huomioon Vanhan Rauman silhuetin ja torninäkymien säilyttäminen.
- Uudisrakentamisen tulee tukea alueen historiallista kerroksisuutta sekä muodostaa uusi arkkitehtonisesti korkealaatuinen kerrostumansa ja edustaa oman aikansa laadukasta arkkitehtuuria.
- korjausrakentamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen omat erityispiirteet ja ominaisluonne, historiallinen kerroksisuus sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön.



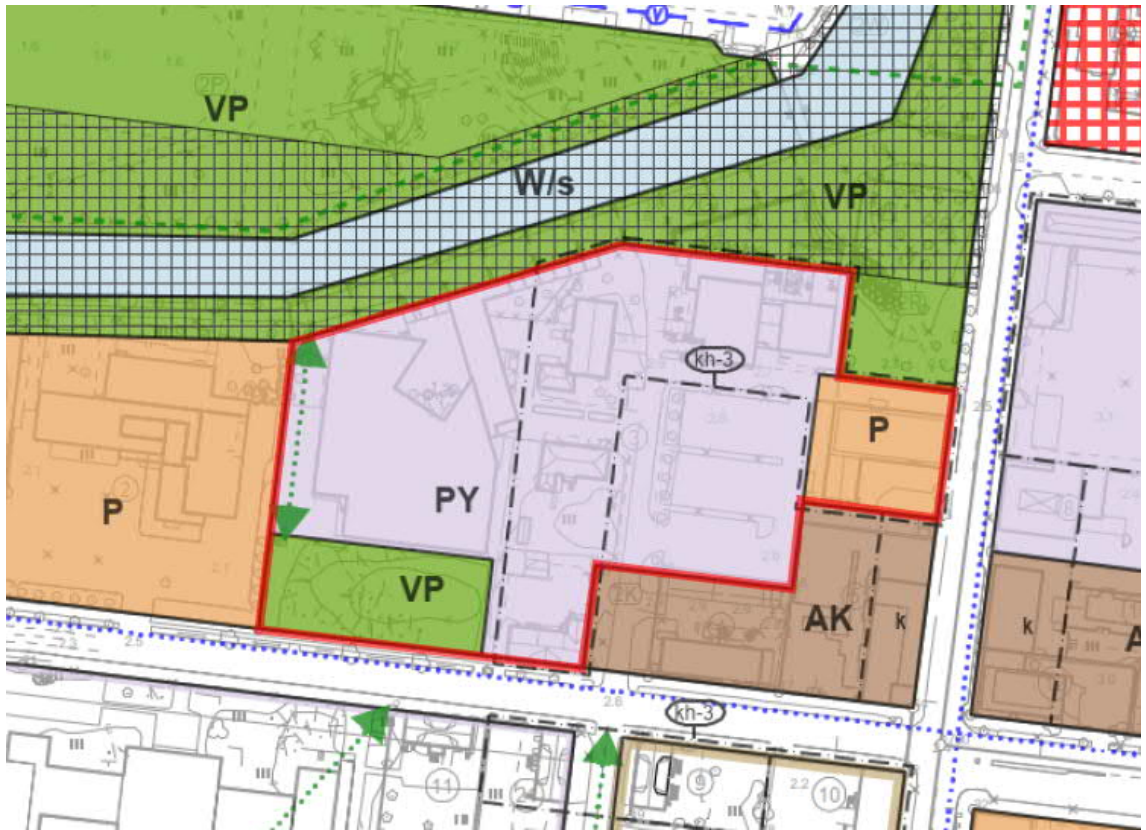
Kaikista merkittävistä rakentamis- ja korjaushankkeista on pyydettävä lausunto Museovirastolta ja Satakunnan Museolta.

Suojelumääräys:

- Ympäristössä ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka heikentävät Vanhan Rauman maailmanperintöalueen asemaa visuaalisesti tai toiminnallisesti.
- Alueella olevia kulttuurihistoriallisia arvoja omaavia rakennuksia ei saa purkaa eikä ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne turmeltuu.

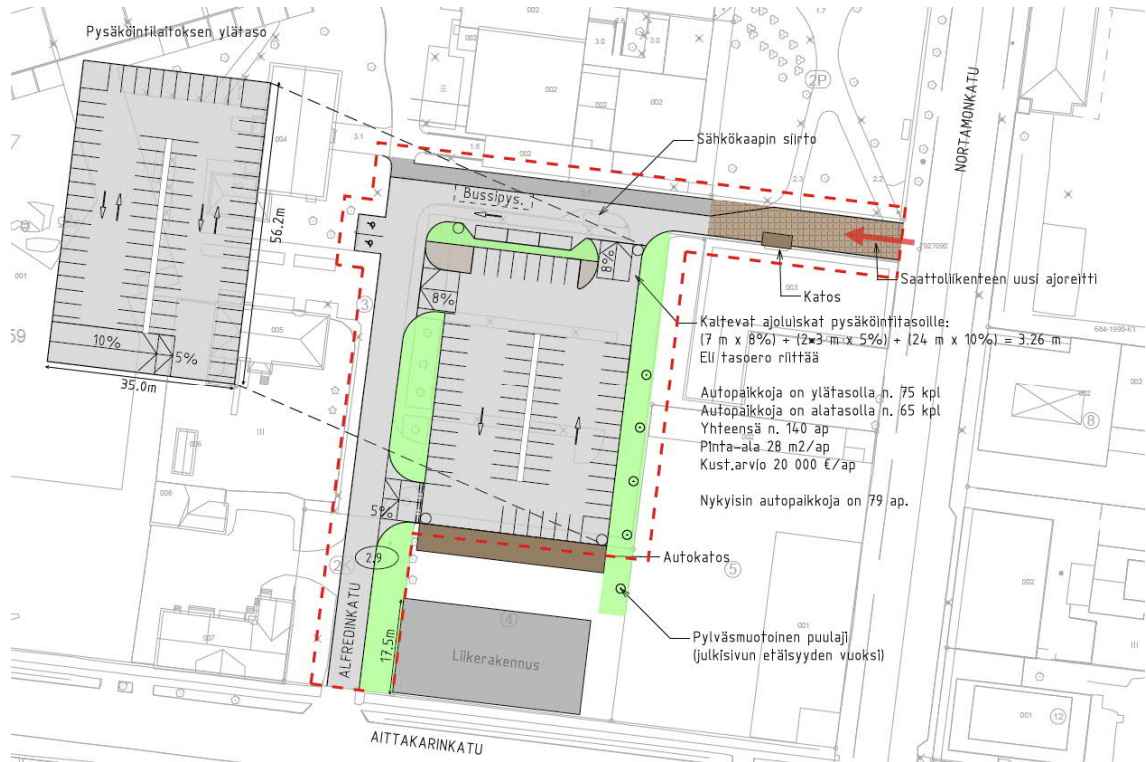
Puistoa (VP) koskevassa suunnittelu määräyksessä todetaan seuraavasti:

- Aluetta suunniteltaessa on luotava yhtenäinen virkistysreittiverkosto. Osan reiteistä tulee olla liikuntaesteisten käyttöön soveltuvia.
- Alueelle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia rakennuksia tai rakenteita.
- Maailmanperintöalueella virkistysalueen ja -reitin suunnittelussa on erityisesti huomioitava maailmanperintöarvojen säilyminen.
- virkistysalueiden ja -reittien suunnittelussa lähtökohtana tulee olla alueen erityispiirteet ja ominaisluonne.
- Vanhan Rauman alueella ja siihen rajoittuvilla alueilla on puistosuunnitelmista pyydettävä Museoviraston lausunto.
- Puistosuunnitelmien taustaksi on tehtävä historiaselvitys, joka on otettava huomioon suunnitelmaa laadittaessa.



Kuva. Ote keskustan osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen kaavakartasta, suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla. Kohdealueen itäosaan on merkitty pohjoisete-läsuuntainen kevyen liikenteen yhteistarve. Kanali rantavyöhykkeineen kaava-alueen pohjoispuolella on merkitty rasterilla, joka osoittaa kaupunkikuvallisesti arvokkaan alueen.

Osayleiskaavatyöhön liittyvässä liikenneselvityksessä on tutkittu uusia pysäköintijärjes-telyitä mm. Alfredinkadun alueella.

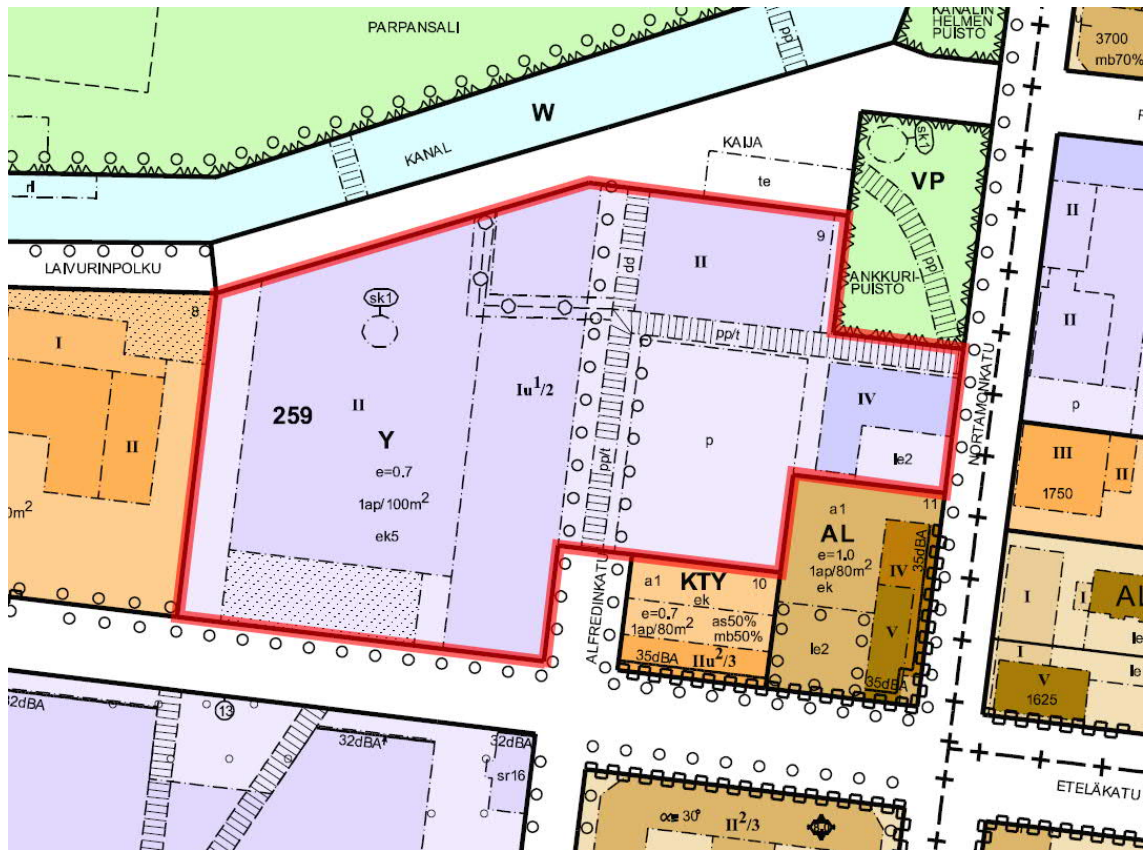


Kuva. Ote Vanhan Rauman OYK:n liikenneselvityksestä (Site). Suunnitelmassa on tutkittu kaksikerroksista pysäköintilaitosvaihtoehtoa kaltevilla ajoluiskilla. Saattoliikenteelle on osoitettu reitti Nortamonkadulta. Laitoksen itäreunalle jätetty tilaa pylväsmuotoisille puille.

#### 1.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa 25.8.2003 hyväksytty asemakaava. Asemakaavan mukaan tontti 259-3 on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Tontin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0.7$ , joka 19340 m<sup>2</sup> tontilla tarkoittaa 13538 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Autopaikkanormina on 1ap/100m<sup>2</sup>. Asemakaavassa on mm. osoitettu rakennusalat alueen rakennuksille, yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat, pysäköimispaikka sekä puurivit ja istutettava alueenosa.

Ankkuripuiston koulun kerrosluvuksi on osoitettu 4. Koulun piha-alue on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi, joka on suojattava liikenteen melulta le2. Kirjasto- ja teatterirakennuksen rakennusaloilla kerroslukumerkintänä on 2.

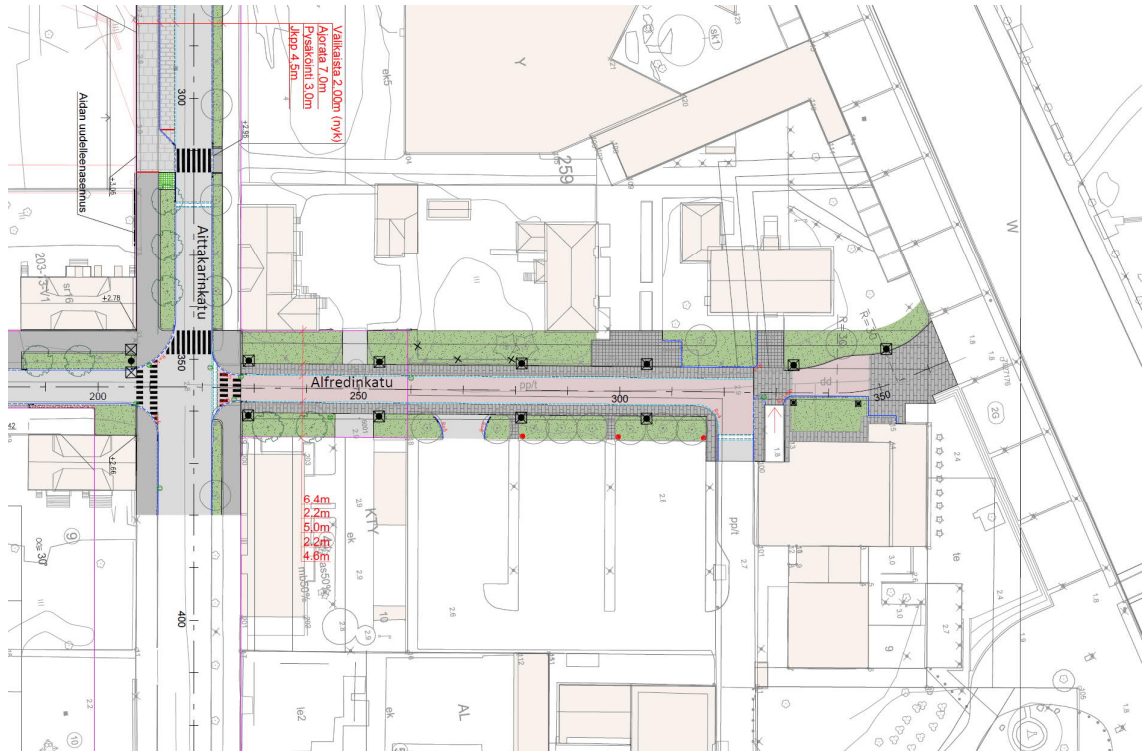


Kuva. Ote ajantasa-asmakaavasta, suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

### 1.2.5 Alfredinkadun katusuunnitelma

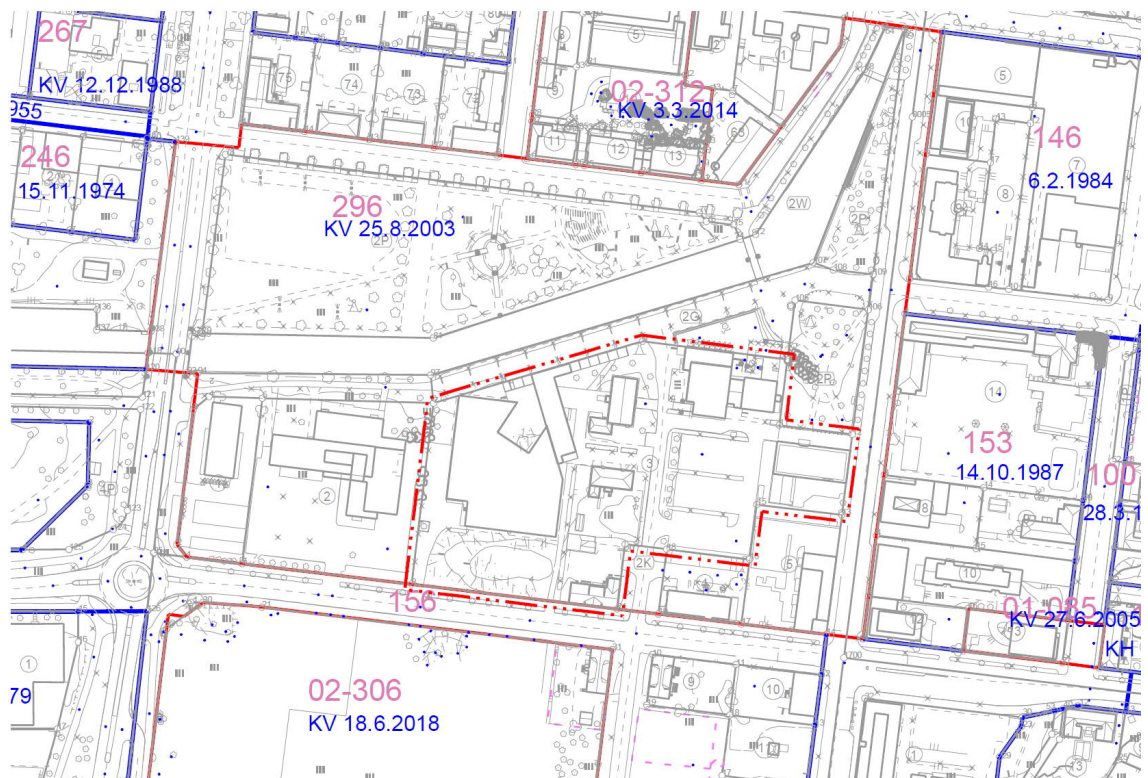
Aluepalveluiden toimesta on vuonna 2021 laadittu Alfredinkatua koskeva katusuunnitelma, jossa esitetään Alfredinkadun muuttamista kevytliikennepainotteiseksi kaava-alueella koskevalla katuosuudella.





Kuva. Alfredinkadun katusuunnitelma (pohjoinen oikealla), Sitowise 2021

### 1.2.6 Hakemistokartta



Kuva. Kaavahakemistokartta, kaava-alue on rajattu punaisella pistekatkoviivalla.

### **1.2.7 Rakennusjärjestys**

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Rauman kaupungin rakennusjärjestyksen 30.3.2009, voimaantulopäivä oli 3.4.2009.

### **1.2.8 Pohjakartta**

Pohjakartan on laatinut Rauman kaupungin teknisen viraston kiinteistö- ja mittaus toimi ja se täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284/99 vaatimukset.

## **2. Asemakaavan muutoksen tavoitteet**

### **2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

#### **2.1.1 Yleiskaavasta ja osayleiskaavasta johdetut tavoitteet**

Koko kaupunkia koskevassa yleiskaavassa 2030 suunnittelualue on UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhykkeellä (sv). Sepäntalo ja Osmosen talon alue on merkitty yleiskaavan teemakartassa 1 paikallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi.

Keskustan osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen 0020039 yleismääräyksissä pysäköintitarvetta määriteltäessä suositellaan käyttämään seuraavia normeja:

Asuminen 1ap/70m<sup>2</sup>, keskustatoiminnot ja liiketilat 1ap/50m<sup>2</sup> – 1ap/70m<sup>2</sup>, toimistotilat 1ap/50m<sup>2</sup>, Julkiset palvelut 1ap/70m<sup>2</sup> – 1ap/100m<sup>2</sup> sekä polkupyöräpysäköintiä koskien 1pp/100m<sup>2</sup>, josta puolet katettuna.

Suunnittelualueen rakennukset kirjastoa lukuun ottamatta on rajattu paikallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh-3). Edelleen osayleiskaavassa on merkitty pohjoisete-läsuuntainen kevyen liikenteen yhteistarve kaava-alueen läpi.

#### **Poikkeaminen osayleiskaavasta ja sen perustelu**

Keskustan osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksessa kirjaston eteläpuolella oleva kallio ja nurmialue on osayleiskaavassa osoitettu puistoksi (VP). Asemakaavaratkai-sussa tämä alue kuitenkin säilyy osana Y-tonttia. Kyseisellä alueella ei juuri ole virkistyksellistä merkitystä, vaan merkitys on lähinnä maisemallinen ja se liittyy niin kirjasto-rakennuksen arkkitehtuuriin kuin Karin kampuksen saapumisnäkömään.

Pienialaisuutensa vuoksi aluetta ei ole asemakaavassa mielekästä osoittaa puistoksi. Lisäksi aluetta tarvitaan riittävien pysäköintimahdollisuuksien järjestämiseen. Maisemallisesti muutos minimoidaan rakentamalla pysäköintialue välittömästi kirjastoraken-nuksen eteläpuolelle, jolloin Aittakarinkadun varrella oleva kallioalue voidaan pääosin merkitä säilytettäväksi kallioksi.

#### **2.1.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyt tavoitteet**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kaavan tavoitteet kirjattu seuraavasti:

Ankkuripuiston koulun myyminen edellyttää asemakaavan muutosta, jonka yhteydessä rakennus voidaan erottaa omaksi kiinteistöksi ja tutkia paikan ja rakennuksen ominaisuuksiin sopivaa käyttötarkoitusta.

Koulu on samalla tontilla mm. kirjaston, teatterin, Sepäntalon ja Osmosen talon kanssa. Kaavamuutoksen yhteydessä päivitetään koko nykyisen Y-tontin asemakaava. Tavoitteena on alueen pysäköinnin riittävä ja pihatoimintojen toimiva järjestäminen, kulttuurihistoriallisten arvojen huomioiminen sekä alueen käyttäjä palvelevan kaupunkikuvallisesti laadukkaan kokonaisuuden varmistaminen.

### **2.1.3 Rakennusinventoinnista johdetut tavoitteet**

Kaavavalmistelun tueksi on laadittu alueen rakennusinventointi. Satakunnan Museon vuonna 2023 tekemässä rakennusinventoinnissa esitetään rakennuskohtaista suojelumerkintää kaikille alueen rakennuksille Sepäntalon ja Osmosen talon piharakennuksia lukuun ottamatta. Rakennusinventoinnissa ehdotetaan myös, että osayleiskaavan aluemerkinän (Kh-3) tulisi kattaa koko kulttuurikeskuksen rakennuskanta.

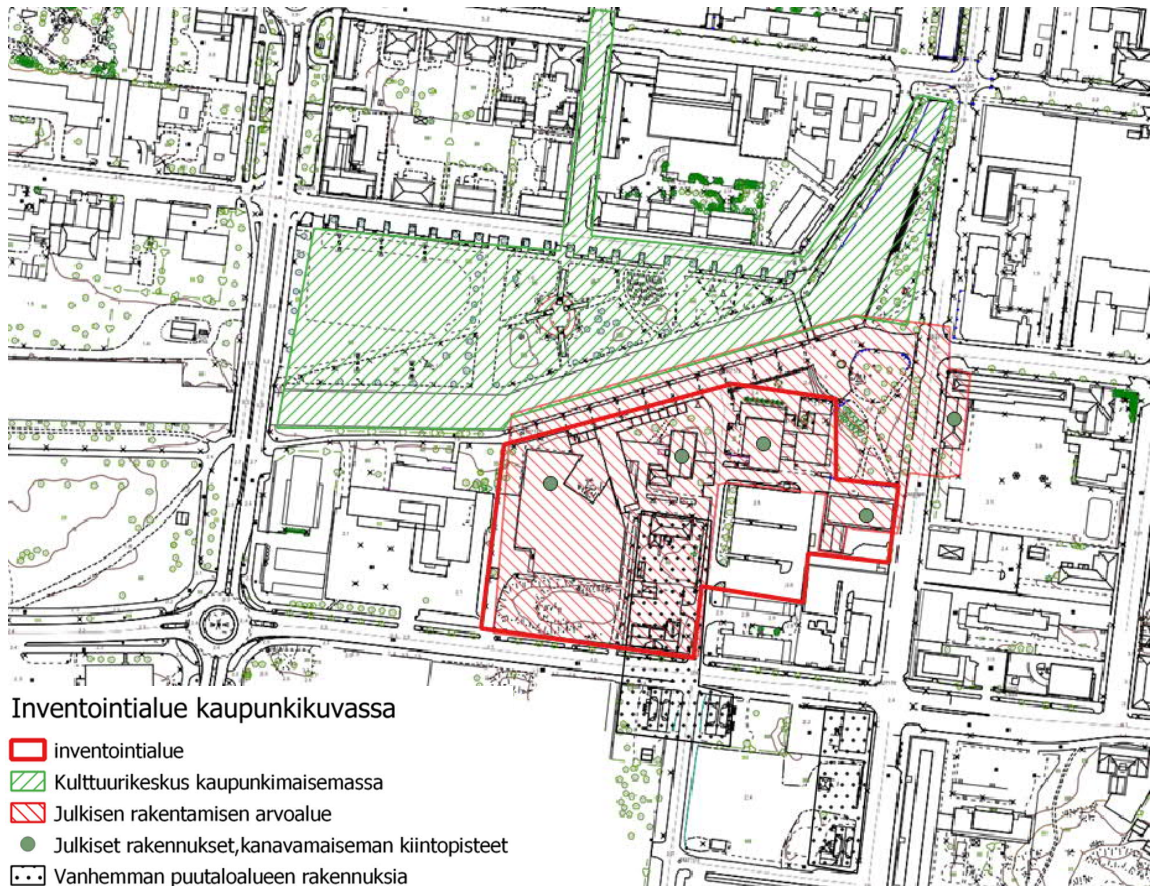
Y-korttelin vuosina 1951-1961 ja 2004 Kanalin rantaan valmistuneita julkisia rakennuksia ovat suunnitelleet valtakunnallisesti tai paikallisesti hyvin tunnetut arkkitehdit. Uusi kirjasto rakentui arkkitehtuurikilpailun pohjalta. Asuinrakennuksiksi tarkoitettut, kaupungin palvelu- ja kulttuurirakennuksiksi muuttuneet puurakennukset suunnitteli paikallisesti tunnettu rakennusmestari.

Rakennusinventoinnissa rakennusten ja alueen arvoluokituksia perustellaan mm. seuraavasti:

Arkkitehtien, Veikko Kyanderin ja Keijo Vallin Ankkuripuiston koulu, Veikko Vallin vanha kirjasto, Martti Välikankaan Kivipää ja Ilmari Lahdelman uusi kirjasto muodostavat edustavan leikkauksen 1950-luvun jälleenrakennuskaudesta moderniin ja edelleen postmoderniin arkkitehtuuriin, johon yhdistyy korttelin alkuperäistä, vanhempaa asuinrakentamista, 1920-luvun klassismia edustavien ja rakennusmestari Virtasen suunnitteleminen Osmosen ja Sepän talojen muodossa. Uutta kirjastoa rakennettaessa kaavassa purettavaksi tuomitut rakennukset säilytettiin ja otettiin osaksi kirjaston itäjulkisivua.

Julkisen rakentamisen kanaalimaisemaan ja erityisesti Ankkuripuiston maisemaan teatterin ja Ankkuripuiston koulun kanssa liittyy lisäksi itäpuolella oleva Karin koulu, jonka puistoon suuntautuvan kiviosan suunnitteli arkkitehti Martti Paalanen.

Y-tontin ja Karin koulun julkiset rakennukset edustavat aikaansa ja ne rakennettiin ilman mitään kokonaissuunnitelmaa useilla eri asemakaavoilla. Vasta kulttuurikeskuksen tontin muodostaminen 1990 asemakaavassa toi alueelle tavoiteltavaa yhtenäisyyttä, jota uusi, arkkitehti Ilmari Lahdelman, suunnittelema sekä rakennettuun ympäristönsä ja luonnonmaisemaan postmodernismin hengessä hyvin sulautuva ja täydentävä rakennus hyvin edustaa.



Kuva. Alueelle tehdyssä rakennusinventoinnissa on koko kulttuurikeskuksen alue arvioitu julkisen rakentamisen arvoalueeksi.

#### 2.1.4 Meluselvityksestä johdetut tavoitteet:

Kaava valmistelun tueksi laaditussa meluselvityksessä on todettu melusuojauksen tarve Ankkuripuiston koulun sisäpihalla leikki ja oleskelualueita koskien, jos Ankkuripuiston koulu muutetaan asuinkäyttöön.



## **2.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen**

### **2.2.1 Osallisten tavoitteet**

#### **Aloitusvaiheen mielipiteet**

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi kirjallinen mielipide.

Asunto Oy Rauman Alfredinkulman huolenaiheena mielipiteessä on pysäköintialueiden riittävyys. Asunto Oy Rauman Alfredinkulma pyytää mielipiteessään selvitystä, onko taloyhtiön mahdollista saada eritellyt pysäköintipaikat, koska tämä muutos poistaa käytöstä pysäköintialueen taloyhtiön välittömästä läheisyydestä. Pysäköintipaikat ovat oleellisia taloyhtiölle koska taloyhtiön tiloissa on myös liiketoimintaa.

Lisäksi Aittakarinkadulta Alfredinkadulle käännyttäessä on ollut pysäköintialue Asunto Oy Rauman Alfredinkulman päädyssä, johon on suunnitelmissa tehty viheralue, joka poistaa ennestään pysäköintialuetta. Lisäksi tämä viheralue ja siihen tulevat puut muuttavat näköalaa asuntojen parvekkeilta ja tässä paikassa on ollut myös taloyhtiön lumenluontialue. Viheralue ei ole tähän paikalle hyvä ratkaisu, koska se vie tilaa taloyhtiön piha-alueelta. Lisäksi puista tulevat lehdet lisäävät rasitetta taloyhtiölle, ja puut saattavat vahingoittaa taloyhtiön rakennusta.

Asunto Oy Rauman Alfredinkulma ei hyväksy edellä mainittujen asioiden takia muutostyötä, vaan pyytävät tekemään muutoksia niin, ettei taloyhtiön tila vähene.

#### **Kaavoittajan vastine saatuun mielipiteeseen**

Valitettavasti vireillä olevan asemakaavan muutostyön yhteydessä ei voida ratkaista Asunto Oy Rauman Alfredinkulman tonttikohtaisen pysäköinnin ongelmia. Asemakaavan muutos ei koske tonttia 259-4, eikä sen länsipuolella olevaa Alfredinkadun katu-alueita. Asemakaavan muutoksen myötä muodostettava LPA-tontti on tarkoitettu ainoastaan kirjaston, teatterin ja Ankkuripuiston koulun tonttien pysäköinnin järjestämiseen eikä mitoitus mahdollista sitä, että muiden tonttien pysäköintiä osoitettaisiin alueelle.

Lähtökohtana on, että Asunto Oy Rauman Alfredinkulman pitää järjestää riittävät pysäköintipaikat ja lumen varastointitilat omalta tontiltaan. Mielipiteessä viitataan suunnitelmaan ja siinä esitettyyn viheralueeseen. Tällä ilmeisesti tarkoitetaan jo hyväksyttyä Alfredinkadun katusuunnitelmaa. Katusuunnitelman laadinta on ollut oma nyt vireillä olevasta asemakaavasta erillinen prosessi, jossa on ollut omat nähtävilläolo aikansa.

Asemakaavan muutoksella ei muuteta taloyhtiön hallinnoiman kiinteistön aluetta.

### **Neuvottelut alueen toimijoiden kanssa**

Alustavien kaavaluonnosten äärellä on keskusteltu teatterin toimitusjohtajan kanssa 7.2.2023 ja kirjastopalveluiden johtajan kanssa 2.3.2023. Näissä keskusteluissa korostui teatterille ja kirjastolle osoitettavien pysäköintipaikkojen riittävyys. Autopaikkojen määrä ei saisi vähentyä nykytilanteeseen verrattaessa.

### **Luonnosvaiheen mielipiteet**

Asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin ei saatu mielipiteitä.

### **Ehdotusvaiheen mielipiteet**

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin / ei saatu muistutuksia.

### 3. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden arviointi

#### 3.1 Pysäköinti järjestelyiden osavaihtoehdot

Asemakaavavalmisteluun yhteydessä on tutkittu erilaisia pysäköintiratkaisuja. Ankkuripuiston koululle osoitetaan omat pysäköintipaikat osayleiskaavan mitoitusperiaatteen mukaisesti (1ap/70k-m<sup>2</sup>). Jos alueen pysäköinti halutaan toteuttaa maantasossa ilman pysäköintilaitosta ja halutaan varmistaa, että kirjaston ja teatterin käyttöön varattujen pysäköintipaikkojen määrä ei vähene, tulee korvaavat pysäköintipaikat osoittaa pääosin kirjaston tontilta.

Alla olevissa kuvissa on esitetty vaihtoehtoiset ratkaisut, miten kirjaston eteläpuoleiselle niitty- ja kallioalueelle voidaan osoittaa n. 20 autopaikkaa. Kaavaratkaisu perustuu osavaihtoehtoon 2, jonka on arvioitu aiheuttavan pienempiä muutoksia kaupunkimaiseen pääasiallisesta tarkastelusuunnasta etelästä katsottuna.



Kuva. Pysäköinnin osavaihtoehto A



Kuva. Pysäköinnin osavaihtoehto B

#### 3.2 0-vaihtoehto

Alueella voimassa olevaa asemakaavan mahdollistamaa maankäyttöä voidaan pitää 0-vaihtoehtona. Nykyisen asemakaavan mukaan koko kaava-alue on samaa tonttia 2-259-3, joka on varattu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Voimassa oleva asemakaava ei siis mahdollista Ankkuripuiston koulun erottamista omaksi kiinteistöksi ja myymistä yksityiselle taholle. Nykyisessä asemakaavassa ei myöskään ole annettu alueen rakennuksille suojelumerkintöjä. Ns. 0-vaihtoehto on siis vanhentunut kiinteistön muodostusta, käyttötarkoituserkintöjä ja rakennussuojelukysymyksiä koskien.

### 3.3 Asemakaavan mahdollistamat pysäköinnin toteutusvaihtoehdot

Asemakaavaratkaisu on laadittu siten, että se mahdollistaa alueen vaatimien pysäköintipaikkojen järjestämisen vaihtoehtoisesti kahdella eri pääperiaatteella: 1) vain maantasopysäköintiä käyttäen, 2) alueelle rakennettavan pysäköintilaitoksen avulla.

Toteutusvaihtoehtojen vaikutusten välillä on mm. kaupunkikuvallisia ja taloudellisia eroja. Lyhyesti voidaan arvioida, että ve1 edellyttää kirjaston eteläpuolisen kalliokumpareen osittaista louhintaa ja on siten kaupunkikuvallisesti epäedullisempi. Pysäköintilaitoksen rakentaminen olisi taas taloudellisesti kalliimpi vaihtoehto.



Kuva. Havainnepiirros toteutusvaihtoehto 1 (maantasopysäköinti).





Kuva. Havainnepiirros toteutusvaihtoehto 2 (pysäköintilaitos).

### 3.4 Luonnosvaiheen jälkeen tutkitut lisärakentamisvaihtoehdot

Asemakaava-alueen nähtävillä asettamisen jälkeen on käyty keskusteluita, miten keskustaan sijoittuvalla kaava-alueella voitaisiin mahdollistaa lisärakentaminen.

Luonnosvaihtoehtojen pohjalta tutkittiin uudisrakentamisen mahdollistamista:

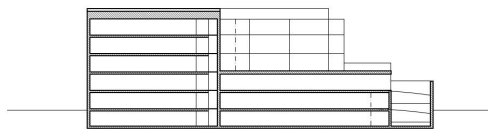
- 1) pysäköintilaitoksen yhteydessä sen päälle rakennettavan asuinkerrostalon avulla,
- 2) Sepän ja Ososen talon väliin rakennettavan uudisrakennuksen avulla.

Pysäköintilaitoksen päälle rakentaminen mahdollistaisi n. 2800 k-m<sup>2</sup> asuinkerrostalon toteuttamisen. Riittävien pysäköintipaikkojen järjestäminen edellyttäisi kolme pysäköintitasoa, joista alin pitäisi rakentaa maanpinnan alle, jottei uusi rakennusmassa nousisi Ankkurinpuiston koulua korkeammaksi. Ratkaisu olisi sopimusteknisesti vaikea, koska pysäköintitalon pitäisi palvella paitsi uutta kerrostaloä myös Ankkurin puiston koulurakennusta sekä viereistä kirjastoa ja teatteria.

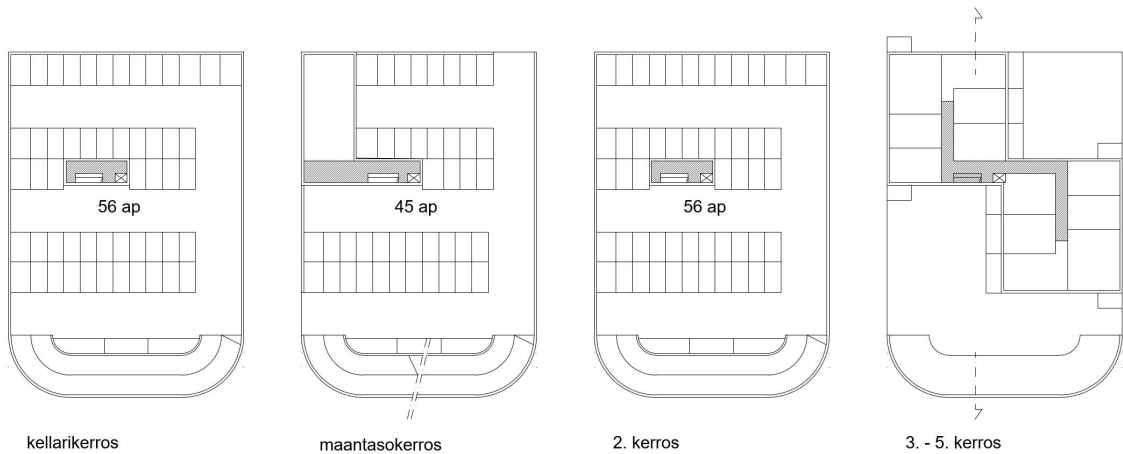
Lisärakentaminen Sepäntalon ja Ososen talon väliin todettiin toteutuskelpoiseksi. Ratkaisu kuitenkin edellyttää uudisrakennuksen sovittamista 1920-luvun puutalojen väliin massallisesti, materiaaleiltaan ja yksityiskohdiltaan.



Kuva. Vaihtoehtotutkielma pysäköintilaitoksen yhteyteen rakennettavasta kerrostalosta.



periaate leikkaus



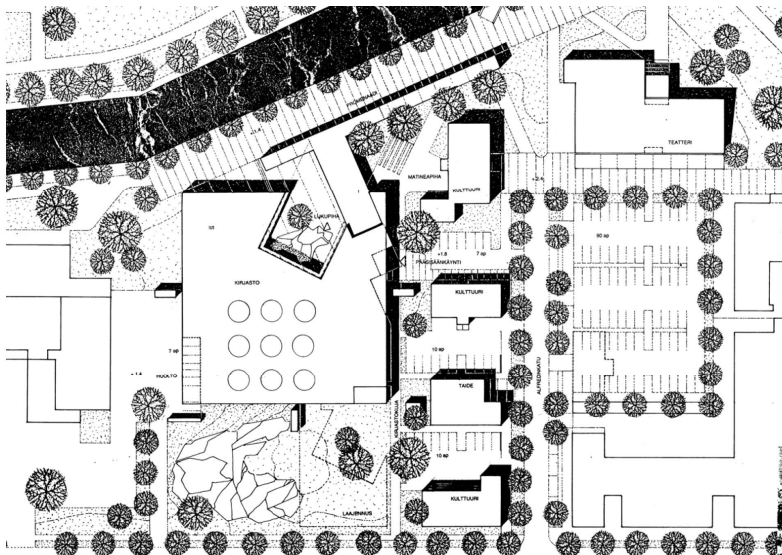
Kuva. Pohjapiirros- ja leikkaus-tutkielmat pysäköintilaitoksen yhteyteen rakennettavasta kerrostalosta.



Kuva. Luonnosvaihtoehto jossa Sepäntalon ja Osmosen talon väliin on rakennettu lisärakennus. Asemakaavaehdotus on tehty tämän vaihtoehdon pohjalta.



Kuva. Alfredinkadun katu näkymä, jossa Sepäntalon ja Osmosen talon väliin sijoittuva uudisrakennus on kuvattu.



Kuva. Kirjaston arkkitehtikutsukilpailun voittaneessa osuunnitelmassa on myös luonnostelu uudisrakennus Sepän ja Osmosen talon väliin (Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki).

## **4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Rauman kaupungin omistamien rakennusten kunnossapidosta laaditaan vuosittain päivitettävä luokitus. Luokitus on ohjeellinen sisältäen luokat A - E. Kaupungin tilapalvelut on laatinut kunnossapitoluokituksen päivityksen 8.4.2022 ja Tekninen valiokunta on osaltaan hyväksynyt sen 3.5.2022 Tekva 92 §. Kaupunginhallitus käsitteli luokitusta kokouksessaan 16.5.2022 KH 219 § ja päätti, että Ankkuripuiston koulu siirretään luokasta C luokkaan D eli myytäviin rakennuksiin.

Tarpeen asemakaavan muutokseen on käynnistänyt Ankkuripuiston koulun myyntipäätös. Samassa yhteydessä on tarpeen tarkastella myös muilta osin kohdetontin 2-259-3 asemakaavan ajantasaisuutta.

### **4.2 Suunnittelun vaiheet,**

#### **Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö**

##### **Aloitustaihe**

Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto päätti 21.6.2022 48 §, että Ankkuripuiston koulun asemakaavamuutokseen AK 02-329 ryhdytään. (Kaavan nimi on myöhemmin muutettu Kanalinmutkan Y-tontin asemakaavamuutokseksi, jotta nimi vastaa paremmin kaavahankeen kokonaisuutta.)

Kaavahanke sisältyy vuoden 2023 kaavoituskatsaukseen ja siitä on kuulutettu 2.2.2023. Lisäksi asemakaavan muutoksen vireille tulosta on kuulutettu yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävällepanon yhteydessä 15.9.2022.

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 15.9.– 17.10.2022 Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa ja kaupungin nettisivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide (Asunto Oy Rauman Alfredinkulma) ja yksi lausunto (Museovirasto). Museovirasto totesi lausunnossaan, että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

## Luonnosvaihe

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto päätti asettaa asemakaavamuutoksen luonnoksen AK02-329 (Kanalinmutkan Y-tontti) ja rakentamistapaohjeet nähtävillä 10.5.2023 (31 §). Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 18.5. – 21.6.2023. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta ei jätetty kirjallisia mielipiteitä.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot tekniseltä valiokunnalta, ympäristö- ja lupalautakunnalta, sivistysvaliokunnalta, terveydensuojeluviranomaiselta, pelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, Museovirastolta ja Satakunnan Museolta, Rauman Energia Oy:ltä, DNA Oy:ltä, Rauman Vedeltä sekä turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes).

Luonnosvaiheessa saatiin yhteensä 5 lausuntoa: Museovirastolta ja Satakunnan Museolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta ja tekniseltä valiokunnalta. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes ja Rauman Energia / Rauman Energia Sähköverkko ilmoittivat, että niillä ei ole lausuttavaa Kanalimutkan Y-tontin asemakaavamuutosluonnoksesta. Lausunnot ja vastineet ovat asemakaavaselostuksen liitteenä.

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto hyväksyi lausuntoihin laaditut vastineet kokouksessaan \_\_.\_\_.202\_ (KVJ \_ §).

## Ehdotusvaihe

Asemakaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen ja siitä käydyn keskustelun johdosta kaavakarttaan tehtiin seuraavat muutokset ehdotusvaiheeseen siirryttäessä:

- Kirjastorakennukselle on annettu rakennussuojelumerkintä sr10: (Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jonka arkkitehtoniset arvot tulee säilyttää. Julkisivuja on hoidettava ja korjattava siten, että niiden yksityiskohdat ja materiaalit säilyvät.)
- Sepäntaloa koskeva rakennussuojelumerkintä on rajattu siten, että 50-luvun laajennusosa jää suojelumerkinnän ulkopuolelle.
- Sepäntalon ja Osmosen talon väliin on merkitty rakennusala (360 k-m<sup>2</sup>) uudisrakennukselle. Alueen käyttötarkoituksmerkinnäksi on nyt annettu asuin- ja palvelurakennusten korttelialue (APL). Tonttijakoa on muutettu ja uusille talousrakennuksille on osoitettu rakennusalat.
- Teatterirakennuksen tontille on osoitettu 130 k-m<sup>2</sup> lisärakennusala.



- Kirjastotontin rakennusoikeutta on kasvatettu siten, että Kanalin varrella oleva katos voidaan osittain muuttaa sisätilaksi.
- Kirjastorakennuksen sisäpihalle on merkitty rakennusala, jolle saa rakentaa lasisen katoksen rakennusoikeuden sitä estämättä.
- Ankkuripuiston koulurakennuksen sisäänkäyntikatokselle on merkitty katoksen rakennusala.

Lisäksi rakentamistapaohjeita ja asemakaavan muutoksen selostusta on päivitetty ja tarkennettu.

Kaavoitusjaosto päätti \_\_.\_\_.2023 (KVJ \_\_ §) kokouksessaan alueen asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Kanalinmutkan Y-tontin asemakaavamuutos oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti \_\_.\_\_. – \_\_.\_\_.202\_\_. Nähtävillä olon aikana kaavasta jätettiin / ei jätetty kirjallisia muistutuksia.

Asemakaavamuutoksen ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta ja Satakunnan Museolta.

## 5. Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos koskee Rauman kaupungin ydinkeskustassa sijaitsevaa tonttia 259-3. Asemakaavan muutoksen myötä nykyinen suuri Y-tontti, jaetaan seitsemäksi tontiksi ja katualueeksi. Ankkuripuiston koululle, kirjastolle, teatterille, teatterin toimistotalolle (Kivipäälle), Osmosen talolle ja Sepäntalolle osoitetaan omat tontit. Autopaikkojen korttelialue kaava-alueen sisällä palvelee kirjaston, teatterin ja Ankkuripuiston koulun pysäköintialueena. Alfredinkatu ja Ankkurikatu merkitään jalankululle ja polkupyöräilylle varatuiksi kaduiksi, joilla tonteille ajo on sallittu. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaille ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeille rakennuksille annetaan suojelumerkinnot. Käyttötarkoituksimerkinneksi Ankkuripuiston koululle osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa hotellin (AL4), Osmosen talolle ja Sepäntalolle asuin- ja palvelurakennusten korttelialue (APL), kirjaston ja teatterin käyttötarkoituksimerkintänä säilyy yleisten rakennusten korttelialue (Y). Asemakaava mahdollistaa kaksikerroksisen pysäköintitalon rakentamisen LPA-tontille sekä uudisrakennuksen rakentamisen Osmosentalon ja Sepäntalon väliin.

#### 5.1.1 Mitoitus

Tontti	Käyttötarkoitus	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> )
259-6	Y	8445	4750
259-7	Y	1099	950
259-8	APL	725	225* + 50 (t)
259-9	APL	1399	360+385* + 112 (t)
266-1	Y	1798	1530
267-1	AL4	1340	2600 + 40 (t)
267-2	LPA	2608	4000*

katu 1926

Osa-alueiden / kerrosalojen

summa: 19340 m<sup>2</sup> 15002 k-m<sup>2</sup>

\* Asemakaavassa ei ole määritelty numeraalista rakennusoikeutta (suojeltu rakennus / pysäköintilaitos).

#### 5.1.2 Palvelut

Kaava-alue on Rauman kulttuuripalvelujen aluetta ja siellä toimii Rauman teatteri ja pääkirjasto. Lisäksi Osmosen talolla toimii Länsirannikon mielenterveys ry:n tukipalveluksikkö. Sepän talossa järjestetään mm. taidenäyttelyitä.

Asemakaavan muutoksen myötä Rauman kaupungin ylläpitämä musiikkiopisto muuttaa Ankkuripuiston koululta läheiseen piakkoin valmistuvaan liikunta-, vapaa-aika- ja koulu-keskukseen Karin kampukseen.

## 5.2 Aluevaraukset

### 5.2.1 Korttelialueet

Kohdealue sijaitsee Vanhan Rauman suojavyöhykkeellä ja kaikki kaava-alueen korttelialueet ovat saaneet sv3-merkinnän, jonka mukaan alue on UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhykettä. Alueen rakennus- ja liikennesuunnitelmissa ja toiminnoissa on otettava huomioon Vanhan Rauman kulttuurihistoriallisen ja kaupunkikuvallisen erityisaseman vaaliminen. Lisäksi LPA-tonttia (267-2) lukuun ottamatta tontit ovat aluetta, jonka kulttuurihistorialliset ominaispiirteet tulee säilyttää (/s1). Kulttuurihistoriallisen arvoalueen rajausta on nyt laajennettu osayleiskaavan rajauksesta rakennusinventoinnissa esitetyllä tavalla koskemaan myös nykyisen pääkirjaston aluetta.

Kaava-alueen kaikilla tonteilla on noudatettava liitteenä olevia rakentamistapaohjeita (ek).

### **Yleisten rakennusten korttelialue (Y)**

Kirjaston (259-6), teatterin (266-1) ja teatterin toimisto- pukuvuokraamon Kivipään (259-7) tonttien käyttötarkoituksena on yleisten rakennusten korttelialue (Y). Autojen pysäköintinormina Y-tonteilla on 1ap / 80m<sup>2</sup> ja pyöräpysäköintinormina yksi runkolukituksen mahdollistava pyöräpaikka 70 kerrosalaneliometriä kohti (rul 1pp/70m<sup>2</sup>). Tontilla 259-7 (Kivipää) asuinhuoneistojen enimmäismäärä on 2.

Y-tonttien rakennuksille ja katoksille (tk ja tk6) on osoitettu rakennusalat. Pääkirjaston rakennusalalle rakennusoikeudeksi on merkitty 4750 k-m<sup>2</sup>, teatterin rakennusalalle 1400 k-m<sup>2</sup> + lisärakennusalalle 130 k-m<sup>2</sup> ja Kivipään rakennusalalle 950 k-m<sup>2</sup>.

Kirjastorakennukselle on annettu suojelumerkintä (sr10), joka mukaan se on suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jonka arkkitehtoniset arvot tulee säilyttää. Julkisivuja on hoidettava ja korjattava siten, että niiden yksityiskohdat ja materiaalit säilyvät.

Vastaavasti kivipäälle on annettu suojelumerkintä (sr14), jonka mukaan rakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä. Raken-

nusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen tulee olla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvia. Rakennuslupahakemusta käsiteltäessä tulee kuulla museoviranomaista, jos muutetaan rakennuksen ulkoasua tai tehdään olennaisia muutoksia rakennuksen sisärakenteisiin.

Nykyinen teatterirakennus on myös merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr17). Rakennusta ei saa purkaa ja korjaus- ja muutostyöt on huolellisesti sovitettava rakennuksen ja alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin ominaispiirteisiin muun muassa mittasuhteiden, julkisivujen ja materiaalien osalta.

Tonttien 259-6 ja 7 läpi kulkee jätevesiviemäriin ja se on kaavakarttaan merkitty maanalaisista johtoa varten varatuksi alueen osaksi.

Kirjaston tontin (259-6) kautta on merkitty ajoyhteys sekä Sepäntalolle että Kivipään sisäpihalle. Kirjaston etelänpuoleinen kallioalue on osoitettu eteläosaltaan alueenosaksi, jolla on säilytettävä kallio (lt1). Välittömästi kirjaston eteläpuolelle on osoitettu pysäköimispaikka, jonka rakentaminen tulee tarpeelliseksi, mikäli LPA-tontille ei rakenneta pysäköintilaitosta.

#### **Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa hotellin (AL4)**

Käyttötarkoituksimerkinnäksi Ankkuripuiston koulun tontille on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa hotellin (AL4). Koulurakennukselle on annettu suojelumerkintä sr14 ja rakennusalan rakennusoikeus on 2600 k-m<sup>2</sup>. Nortamonkadun varrelle on osoitettu talousrakennuksen rakennusala, jonka rakennusoikeusmerkintänä on 40 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi tontin länsisivulle on varattu katoksen rakennusala (tk).

Tontin sisäpihalle on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, joka on suojattava liikenteen melulta (le2). Kaavaa varten laaditussa meluselvityksessä on tutkittu riittävän meluesteen vaatimuksia ja meluidan minimikorkeus 2,7 metriä on myös kirjattu rakentamistapaohjeisiin. Mikäli tontille ei tule toimintoja, jotka edellyttävät leikki ja oleskelualueen rakentamista, ei myöskään melusuojausta tarvitse rakentaa.

Ankkuripuiston koulun tontilla 70 kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka (1ap/70m<sup>2</sup>). 60 kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi säältä suojattu polkupyörien säilytystä palveleva pyöräpaikka (1pp/60m<sup>2</sup>).

**Asuin- ja palvelurakennusten korttelialue (APL)**

Käyttötarkoituksmerkinnäksi Osmosen talon (259-9) ja Sepäntalon (259-8) tonteille on annettu asuin- ja palvelurakennusten korttelialue (APL). Molempien tonttien vanhat päärakennukset on merkitty suojelluiksi rakennuksiksi (sr14). Suojelluille rakennuksien rakennusoikeus määrittyy rakennetun kerrosalan mukaan, numeraalista rakennusoikeusoikeutta ei kaavalla ole niille määritelty.

Osmosen talon tontille (259-9) on osoitettu uudisrakennuksen rakennusala, jonka rakennusoikeus on 360 k-m<sup>2</sup> ja rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasemaksi on määrätty +10.0. Edelleen rakennusalalla on kattokaltevuudeksi määrätty 30°, rakennus tulee rakentaa kiinni Alfredinkadun puoleiseen rakennusalan rajaan ja rakennuksen harjasuunta on kaavamerkinnällä määritelty.

Autojen pysäköintinormina alueella on 1ap / 70m<sup>2</sup> ja 60 kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi säältä suojattu polkupyörien säilytystä palveleva pyöräpaikka (1pp/60m<sup>2</sup>). Uusille talousrakennuksille on merkitty kolme rakennusala yksi (50 k-m<sup>2</sup>) Sepäntalon tontille ja kaksi (2x56 k-m<sup>2</sup>) Osmosen talon tontille. (Vanhat talousrakennukset voivat säilyä ja niitä voidaan kunnostaa, kunnes alueen uudisrakentaminen toteutuu.)

**Autopaikkojen korttelialue (LPA)**

Autopaikkojen korttelialueelle on osoitettu pysäköintitalon rakennusala, jolle saa rakentaa kaksikerroksisen pysäköintitalon rakennusoikeuden sitä estämättä. Alueelle saa sijoittaa tonttien 259-6 ja 7, 266-1 sekä 267-2 autopaikkoja. Tontin länsisivulle on merkitty säilytettävä/ istutettava puurivi.

Pysäköintitasoja ei ole välttämätöntä rakentaa ja riittävät autopaikat voidaan osoittaa myös maantasopysäköinnin keinoin. Tämä kuitenkin edellyttää uusien pysäköintipaikkarivin rakentamista kirjaston eteläpäätyyn. Autopaikkojen korttelialueelta voidaan osoittaa määrääla Ankkuripuiston koulun pysäköinnille.





Kuva. Asemakaavan mahdollistaman pysäköintilaitoksen katunäkymää havainnollistava kuva. Vihreä korostus kuvaa viherseinän mahdollisuutta.

### 5.2.2 Kadut

Alfredinkatu ja Ankkurikatu merkitään jalankululle ja polkupyöräilylle varatuiksi kaduiksi, joilla tonteille ajo on sallittu.

### 5.3 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavan määräykset selviävät parhaiten asemakaavakartalta ja sen merkintöjen selitysoasiosta.

### 5.4 Rakentamistapaohjeet

Kaavan korttelialueille on laadittu tonttikohtaiset rakentamistapaohjeet. Rakentamistapaohjeiden tavoitteena on ohjata korjausrakentamista niin, että vanhojen rakennusten keskeiset arvot ja ominaispiirteet säilyvät sekä varmistaa täydentävän rakentamisen laadukas toteuttaminen rakennettuun ympäristöön sopeutuvalla ja sitä kunnioittavalla tavalla. Rakentamistapaohjeet ovat asemakaavaselostuksen liitteenä.

### 5.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksen myötä alueelle tulee uutta katualuetta. Alfredinkadun pohjoinen jatko-osa nimetään luonnollisesti Alfredinkaduksi. Alfredinkadulta Nortamonkadulle johtava katuosuus nimetään jo aiemmin käytössä olleen nimen mukaisesti Ankkurikaduksi.

## 6. Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa verrataan ensisijaisesti asemakaavan muutoksen vaikutuksia voimassa olevaan asemakaavaan. Asemakaavan muutoksen myötä alueen arvorakennukset saavat suojelumerkinnän. Kaavan korttelialueet osoitetaan alueeksi, jonka kulttuurihistorialliset ominaispiirteet tulee säilyttää (/s1) autopaikkojen korttelialuetta (LPA) lukuun ottamatta.

Aiemmin yhtenä tonttina ollut alue jaetaan nyt seitsemäksi eri tontiksi ja katualueeksi. Tonttijaolla pyritään parantamaan kaavan joustavuutta tulevaisuuden muuttuvia tarpeita ajatellen. Ankkuripuiston koulu saa käyttötarkoituksmerkinnäkseen asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa hotellin (AL4). Merkitä mahdollistaa kiinteistön myymisen rakennuksessa nyt toimivan musiikkiopiston siirtyessä Karin kampuksen uusiin tiloihin.

Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa on käytetty avuksi alueelle tehtyä rakennusinventointia ja meluselvitystä.

### Kaavan vaikutukset taulukkomuodossa:

<b>6.1. Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta</b>		
Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa	Kaava-alue sijaitsee Rauman ydinkeskustassa ja on sille varatuille toiminnolle sopiva.	+
Yhdyskuntarakenteen eheys	Kaava-alue sijaitsee kaupunkirakenteen sisällä keskustassa.	+
<b>6.2. Vaikutukset liikenteeseen / muutoksen suunta</b>		
Liikennemäärä ja liikenteen sujuvuus	Asemakaavamuutoksessa Alfredinkadun pohjoispää ja siitä itään suuntautuva Ankkurikatu (uusi nimi) osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuiksi kaduiksi, joilla huoltoajo ja tontille ajo on sallittu (pp/t). Käytännössä liikenteen sujuvuudessa tuskin tapahtuu muutoksia, sillä vastaavat kulkureitit	0

	<p>toimivat nykyisinkin vaikkakin ovat nykyisen asemakaavan mukaan osa tonttia.</p> <p>Aluepalvelut ovat teettäneet Alfredinkatua koskevan katusuunnitelman vuonna 2021, joka mukaan kadun pohjoispää on tarkoitus muuttaa kevytliikennepainotteiseksi kaduksi (ks. selostuksen kohta 1.2.5).</p> <p>Liikennemäärissä ei oleteta tapahtuvan asemakaavan muutoksen myötä merkittäviä muutoksia. Keskimääräinen vuorokausiliikenne on Nortamonkadulla nykyisellään n. 6500 ja Aittakarinkadulla 7000 (KVL). Alueen liikennemäärissä tapahtuu kuitenkin maltillista kasvua Karin kampuksen valmistumisen myötä.</p>	
Pysäköintijärjestelyt	<p>Asemakaavavalmistelu yhtenä lähtökohtana on ollut, että kirjaston ja teatterin käytössä olevien autopaikkojen määrä ei vähene. Asemakaava-alueen pysäköintipaikkannormien määrittelyssä on käytetty osayleiskaavan antamia mitoituslähtökoh- tia.</p> <p>Korttelin sisäosan pysäköintikentällä voidaan nykyisellään laskea olevan 77 autopaikkaa. Rakentamalla pysäköintilaitos vastaavalle alueelle voidaan järjestää noin 140 autopaikkaa. Vaihtoehtoisesti autopaikkojen uudelleenjärjestelyn avulla alueelle voidaan järjestää 92 autopaikka maantasossa.</p> <p>Ankkuripuiston koulun kiinteistölle tulee varata 37 autopaikka (1ap/70m<sup>2</sup>), joista 1–2 voidaan osoittaa Nortamonkadun puoleiselle sisäpihalle. Kirjaston ja teatterin käyttöön siis jää pysäköintilaitosvaihtoehdossa 140-36=104 autopaikka ja maantasopaikkoja uudelleen järjestämällä 92-36=56 autopaikkaa.</p> <p>Kun tähän lisätään kirjaston eteläpuolelle rakennettavat 21 uutta autopaikkaa, päästään kirjaston ja teatterin osalta autopaikkamäärään 77, joka vastaa nykytilannetta. Lisäksi teatterin omalle kiinteistölle voidaan rakentaa kaksi liikuntaesteisille</p>	0

	<p>varattua autopaikkaa. On myös syytä huomata, että Musiikkiopiston muuttaessa Karin kampukseen, sen pysäköinti ei enää lähtökohtaisesti rasita korttelin pysäköintialuetta.</p> <p>Toteutustavasta riippuen asemakaavan muutoksella joko ei ole vaikutuksia teatteria ja kirjastoa palvelemaan pysäköintikapasiteettiin tai se paranee.</p>	
Joukkoliikenne	<p>Kaava-alue sijaitsee Rauman paikallisliikenteen kannalta keskeisesti, bussilinjojen varrella, Savilan paikallisliikenneterminaalin läheisyydessä. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat aivan kaava-alueen vieressä Nortamonkadulla.</p>	+
<p><b>6.3. Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen / muutoksen suunta</b></p>		
Yhdyskuntatekninen huolto	<p>Kaava-alue sijoittuu kaupungin keskustaan rakennettujen infraverkoston sisälle. Asemakaavamerkinnoin on huomioitu mm. sähkömuuntamo pysäköintikentän pohjoispuolella ja teatterin toimisto rakennuksen Kivipään alittava viemäriinlinja.</p>	+
Kaavatalous	<p>Ankkuripuiston koulurakennuksen myymien edellyttää pysäköintipaikkojen uudelleen järjestelyä. Tarvittavat lisäpaikat voidaan osoittaa joko maantasopaikkoja uudelleenjärjestelmällä ja rakentamalla lisäpaikoitusta tai rakentamalla kaksitasoinen pysäköintilaitos. Molemmat vaihtoehdot aiheuttavat kustannuksia.</p> <p>Vanhan Rauman OYK:n liikenneselvityksessä 2014 arvioitiin pysäköintilaitoksen rakentamiskustannuksiksi 20 000 €/ap. 140-paikkaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen maksaisi tuolloin n. 2,8 miljoonaa euroa. Kustannustaso autopaikkaa kohti on selvitysajankohdasta noussut.</p> <p>Kaupungille tarpeettomaksi jäävän Ankkuripuiston koulun myyminen näyttäisi olevan taloudellisesti perusteltua.</p>	0

<b>6.4. Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin / muutoksen suunta</b>		
Luonnon monimuotoisuus	Alue on rakennettua kaupunkiympäristöä. Voimassa olevaan asemakaavan verrattaessa asemakaavan muutos ei aiheuta oleellisia muutoksia luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta.	0
Ilmastovaikutukset	<p>Kaava-alue sijaitsee kaupungin keskustassa. Ilmastovaikutusten kannalta on edullista hyödyntää olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja rakennuksia. Asemakaavaratkaisu perustuu nykyisen rakennuskannan säilyttämiseen ja on siinä mielessä ilmastovaikutuksiltaan positiivinen.</p> <p>Kaava-alueella on mahdollista toteuttaa tiivistä ja sekoittunutta kaupunkirakennetta. Alfredin kadun suunnittelussa on edistetty kävelyn ja pyöräilyn roolia.</p> <p>Ilmastovaikutusten kannalta kielteinen asia on kaavaratkaisun edellyttämä lisääutopaikkojen rakentamistarve.</p>	0
<b>6.5. Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta</b>		
Maisema	<p>Kaava-alue sijaitsee maisemallisesti tärkeässä kohdassa Kanalnin mutkassa. Asemakaavaratkaisu perustuu olemassa olevien rakennusten säilyttämiseen, eikä Kanalnin varren maisemassa ole odotettavissa suuria muutoksia.</p> <p>Osayleiskaavassa kirjaston eteläpuolinen kallioalue on osoitettu puistoksi. Asemakaavassa alue on kuitenkin jätetty yleisten rakennusten korttelialueeksi. Perusteluina ratkaisulle on alueen pienialaisuus, sen käyttö huoltoreittinä ja pysäköinnin puskurialueena. Rakentamistapaohjeissa ja kaavamääräyksiin edellytetään kallioalueen säilyttämistä mahdollisimman ehyenä Aittakarinkadun suunnasta katsottuna. Maisemallisesti</p>	0/-



	<p>kallioalueen supistuminen on menetys. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusala ulottuu nyt pysäköintialueeksi suunnitellulle kallioalueelle, eli muutos nykyiseen asemakaavaan verrattaessa on pieni.</p>	
Kaupunkikuva	<p>Asemakaavaratkaisu perustuu pitkälti olemassa olevaan rakennuskantaan ja sen suojeluun. Kaavamuutoksen mahdollistama merkittävin kaupunkikuvallinen vaikutus on pysäköintilaitoksen rakentaminen LPA-tontille. Pysäköintilaitos voi olla kaksi kerroksinen ja ylimmän pysäköintitason voi kattaa. Rakentamistapaohjeissa ohjataan ensimmäisen pysäköintitason painamista nykyisen maanpinnan alapuolelle ja julkisivujen toteutusta.</p> <p>Asemakaava mahdollistaa myös uudisrakentamisen Sepäntalon ja Osmosen talon väliin, kirjaston sisäpihan kattamisen lasikatoksella sekä Kanalin varrella olevien katosten osittaisen muuttamisen sisätiloiksi sekä teatterirakennuksen laajentamisen 130 m<sup>2</sup> lisäosalla.</p> <p>Asemakaavaan liittyvissä rakentamistapaohjeissa määrätään korjausrakentamisessa säilyttämään vanhojen rakennusten keskeiset arvot ja ominaispiirteet. Rakentamistapaohjeissa on myös annettu melko yksityiskohtaisia määräyksiä lisärakentamista koskien mm. julkisivumateriaalien, kattomuotoa ja aitamalleja. Ohjeiden tavoitteena on varmistaa täydentävän rakentamisen laadukas toteuttaminen rakennettuun ympäristöön sopeutuvalla ja sitä kunnioittavalla tavalla.</p>	0
Kulttuuriperintö	<p>Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä.</p> <p>Kulttuuriperinnön huomioon ottamisesta on kerrottu tarkemmin alla kohdassa rakennettu ympäristö.</p>	0
Rakennettu ympäristö	<p>Kaava-aluetta koskien on laadittu rakennusinventointi (Satakunnan Museo 2023).</p> <p>Ankkuripuiston koulu, teatterin toimistorakennus Kivipää, Se-</p>	+

	<p>päntalo ja Osmosentalo on suojeltu rakennussuojelumääräyksellä sr14: Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeän rakennuksen rakennusala. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen tulee olla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvia. Rakennuslupahakemusta käsiteltäessä tulee kuulla museoviranomaista, jos muutetaan rakennuksen ulkoasua tai tehdään olennaisia muutoksia rakennuksen sisärakenteisiin</p> <p>Teatterirakennus on suojeltu rakennussuojelumääräyksellä sr17: Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ja korjaus- ja muutostyöt on huolellisesti sovitettava rakennuksen ja alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin ominaispiirteisiin muun muassa mittasuhteiden, julkisivujen ja materiaalien osalta.</p> <p>Kirjasto on myös suojeltu rakennusinventoinnin ja kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella. Pääkirjastorakennuksen suojelumerkintä sr10 kuuluu seuraavasti: Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jonka arkkitehtoniset arvot tulee säilyttää. Julkisivuja on hoidettava ja korjattava siten, että niiden yksityiskohdat ja materiaalit säilyvät.</p> <p>Asemakaavan rakentamistapaohjeissa on vielä annettu rakennussuojelumerkintöjä täsmentäviä määräyksiä. Lisäksi /s1-merkinnän mukaisesti alueen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet tulee säilyttää.</p>	
<b>6.6. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön / muutoksen suunta</b>		
Ympäristöhäiriöt	Asemakaavaselostuksen liiteaineistoon kuuluu Rambollin laatima meluselvitys. Sen mukaan Ankkuripuiston koulun tontille on rakennettava 2,7 m korkea meluaita Nortamonkadun puoleiselle sivulle, kun alueelle sijoitetaan leikki- ja oleskelupaikka. Vapaa	0

	<p>kuluaukko rakennuksen seinään on 3,5 m. Meluaita estää melun leviämistä siten, että piha-alueelle muodostuu päiväajan 55 dB ja yöajan 50 dB alittavat vyöhykkeet. Meluaita on mahdollista toteuttaa myös meluidan ja piharakennuksen yhdistelmänä.</p> <p>Selvityksen mukaan sekä Ankkuripuiston koulun ja Osmosentation julkisivuihin kohdistuu enimmillään 64 dB päiväaikainen melutaso- Alin asemakaavaan merkittävä kaavamääräys on yleensä 30 dB, joten äänieristykselle ei ole välttämätöntä asettaa kaavamääräystä.</p> <p>Asemakaavamerkinnällä edellytetään, että Ankkuripuiston koululle pihalle mahdollisesti rakennettava leikki- ja oleskelualue tulee suojata melulta. Rakentamistapaohjeissa on annettu tarkemmat meluselvityksen mukaiset määräykset, miten melusuojaus tulee toteuttaa.</p>	
Sosiaalinen ympäristö	<p>Kaava-alue on nyt ja jatkossa sosiaaliympäristönä rikasta kohtaamisten ja elämysten aluetta. Ankkuripuiston koulun käyttötarkoituksen muutos lisää alueen toiminnallista sekoittuneisuutta.</p> <p>Pysäköintilaitoksen valmistuttua nykyistä pysäköintikenttää ei voi käyttää silakkamarkkinoiden toiminta-alueena.</p>	0
Virkistys	<p>Kaava-alueeseen ei sisälly varsinaisia virkistysalueita. Kanalin varrella sijaitsevat Y-tontit voivat kuitenkin palvella kaupunkilaisia kulttuurisessa virkistäytymisessä ja myös oleskelualueina, joissa vesi on läsnä. Alfredinkatu toimii tärkeänä reittinä jalankulkijoille ja pyöräilijöille korttelin sisään ja sen läpi.</p> <p>Voimassa olevaan asemakaavaan verrattaessa varsinaisia muutoksia ei virkistysalueiden kannalta synny.</p>	0

Julkiset palvelut	Kaava alueella toimii sekä pääkirjasto että teatteri. Rauman musiikkiopisto muuttaa asemakaavan muutoksen myötä Ankkuripuiston koululta Aittakarinkadun eteläpuolelle valmistuvaan Karin kampukseen. Kokonaisuus huomioon ottaen julkisten palveluiden taso ei alueella huonone.	0
Yksityiset palvelut	Ankkuripuiston koulun tontin asemakaavamerkintä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa hotellin, mahdollistaa yksityisten palveluiden sijoittumisen alueelle.  Sepäntalon ja Osmosen talon tonttien käyttötarkoitus merkintä asuin- ja palvelurakennusten korttelialue (APL) mahdollistaa alueen moninaisen käytön, joten myös näihin rakennuksiin voi sijoittua jatkossa yksityisiä palveluita, mikäli nykyiset toiminnot eivät jatku.	+
<b>6.7. Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin / muutoksen suunta</b>		
Elinkeinotoiminta ja työpaikat	Kulttuuripalveluiden tarjonta parantaa Rauman vetovoimaisuutta asuinpaikkakuntana ja siten helpottaa seudun yritysten työvoimanhankintaa. Kirjasto, teatteri ja Osmosen talo toimivat myös työpaikkoina.  Kirjaston ja teatterin pysäköintikenttää ei voi käyttää silakka-markkinoiden myyntikojujen alueena, jos kaavan mahdollistama pysäköintilaitos rakennetaan.  Ankkuripuiston koulun uusi käyttötarkoitusmerkintä mahdollistaa erilaisten liiketoimintojen sijoittumisen rakennukseen.	0

## 7. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Tontille 259-9 suunniteltu uudisrakennus voidaan tarvittaessa osoittaa omalle tontille, mikäli rakentaminen sitä vaatii.

Ankkuripuiston koulun myyminen edellyttää, että sille osoitetaan omat autopaikat LPA-alueelta. Jotta asemakaavanormien mukaiset autopaikat voidaan alueen kaikille tonteille osoittaa, tulee kirjaston eteläpuoliselle viher- ja kallioalueelle rakentaa lisäpysäköintipaikkoja. Lisäksi LPA-tontin pysäköinti tulee järjestää nykyistä tehokkaammin. Vaihtoehtona riittävien pysäköintipaikkojen järjestämiselle on kaksitasoisen pysäköintilaitoksen rakentaminen LPA-tontille.

Asemakaavan toteuttamista ohjaavat alueelle laaditut rakentamistapaohjeet ja asemakaavan vaihtoehtoiset havainnepiirrokset.

\*\*\*

Kaavatyöhön ovat osallistuneet kaavoitusavustaja Pasi Mäkipää, ja kaavoitusarkkitehti Jouni Mäkinen.

Raumalla 8.11.2023

### **Rauman kaupungin tekninen toimiala / kaavoitus**

Jouni Mäkinen  
kaavoitusarkkitehti

Juha Eskolin  
kaavoitusjohtaja



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 684 Rauma Täyttämispvm 10.11.2023  
Kaavan nimi KANALINMUTKAN Y-TONTTI  
Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 15.09.2022  
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 02-329  
Generoitu kaavatunnus  
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,9340 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]  
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,9340

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]  
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset  
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,9340</b>	<b>100,0</b>	<b>15002</b>	<b>0,78</b>	<b>0,0000</b>	<b>1464</b>
<b>A yhteensä</b>	0,3464	17,9	3772	1,09	0,3464	3772
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	1,1342	58,6	7230	0,64	-0,7998	-6308
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,4534	23,4	4000	0,88	0,4534	4000
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>6</b>	<b>10042</b>	<b>6</b>	<b>10042</b>

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,9340</b>	<b>100,0</b>	<b>15002</b>	<b>0,78</b>	<b>0,0000</b>	<b>1464</b>
<b>A yhteensä</b>	0,3464	17,9	3772	1,09	0,3464	3772
APL	0,2124	61,3	1132	0,53	0,2124	1132
AL4	0,1340	38,7	2640	1,97	0,1340	2640
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	1,1342	58,6	7230	0,64	-0,7998	-6308
Y	1,1342	100,0	7230	0,64	-0,7998	-6308
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,4534	23,4	4000	0,88	0,4534	4000
Kadut	0,1926	42,5			0,1926	
LPA	0,2608	57,5	4000	1,53	0,2608	4000
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>6</b>	<b>10042</b>	<b>6</b>	<b>10042</b>
Asemakaava	6	10042	6	10042
Ei-asekaava				

8.11.2023

Kanalinmutkan Y-tontin asemakaavamuutos AK 02-329

MIELIPITEET, MUISTUTUKSET, LAUSUNNOT JA VASTINEET NIIHIN

Sisälllys

1. Aloitusvaihe .....	1
1.1 Aloitusvaiheen nähtävilläolo .....	1
1.2 Tiivistelmä aloitusvaiheen mielipiteestä ja kaavoittajan vastine .....	2
1.3 Tiivistelmä aloitusvaiheen lausunnosta .....	3
2. Luonnosvaihe .....	3
2.1 Luonnosvaiheen nähtävilläolo .....	3
2.2 Tiivistelmä luonnosvaiheen lausunnoista ja kaavoittajan vastineet .....	3

## 1. Aloitusvaihe

### 1.1 Aloitusvaiheen nähtävilläolo

Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto päätti 21.6.2022 48 §, että Ankkuripuiston koulun asemakaavamuutokseen AK 02-329 ryhdytään. (Kaavan nimi on myöhemmin muutettu Kanalinmutkan Y-tontin asemakaavamuutokseksi, jotta nimi vastaa paremmin kaavahankeen kokonaisuutta.)

Kaavahanke sisältyy vuoden 2023 kaavoituskatsaukseen ja siitä on kuulutettu 2.2.2023.

Lisäksi asemakaavan muutoksen vireille tulosta on kuulutettu yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävällepanon yhteydessä 15.9.2022.

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 15.9.–17.10.2022 Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa ja kaupungin nettisivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide (Asunto Oy Rauman Alfredinkulma) ja yksi lausunto (Museovirasto). Museovirasto totesi lausunnossaan, että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

## 1.2 Tiivistelmä aloitusvaiheen mielipiteestä ja kaavoittajan vastine

### **Asunto Oy Rauman Alfredinkulman**

Asunto Oy Rauman Alfredinkulman huolenaiheena mielipiteessä on pysäköintialueiden riittävyys. Asunto Oy Rauman Alfredinkulma pyytää mielipiteessään selvitystä, onko taloyhtiön mahdollista saada eriteltyt pysäköintipaikat, koska tämä muutos poistaa käytöstä pysäköintialueen taloyhtiön välittömästä läheisyydestä. Pysäköintipaikat ovat oleellisia taloyhtiölle koska taloyhtiön tiloissa on myös liiketoimintaa.

Lisäksi Aittakarinkadulta Alfredinkadulle käännettäessä on ollut pysäköintialue Asunto Oy Rauman Alfredinkulman päädyssä, johon on suunnitelmissa tehty viheralue, joka poistaa ennestään pysäköintialuetta. Lisäksi tämä viheralue ja siihen tulevat puut muuttavat näköalaa asuntojen parvekkeilta ja tässä paikassa on ollut myös taloyhtiön lumenluontialue. Viheralue ei ole tähän paikalle hyvä ratkaisu, koska se vie tilaa taloyhtiön piha-alueelta. Lisäksi puista tulevat lehdet lisäävät rasitetta taloyhtiölle, ja puut saattavat vahingoittaa taloyhtiön rakennusta.

Asunto Oy Rauman Alfredinkulma ei hyväksy edellä mainittujen asioiden takia muutostyötä, vaan pyytävät tekemään muutoksia niin, ettei taloyhtiön tila vähene.

### **Kaavoittajan vastine**

Valitettavasti vireillä olevan asemakaavan muutostyön yhteydessä ei voida ratkaista Asunto Oy Rauman Alfredinkulman tonttikohtaisen pysäköinnin ongelmia. Asemakaavan muutos ei koske tonttia 259-4, eikä sen länsipuolella olevaa Alfredinkadun katualuetta. Asemakaavan muutoksen myötä muodostettava LPA-tontti on tarkoitettu ainoastaan kirjaston, teatterin ja Ankkuripuiston koulun tonttien pysäköinnin järjestämiseen eikä mitoitus mahdollista sitä, että muiden tonttien pysäköintiä osoitettaisiin alueelle.

Lähtökohtana on, että Asunto Oy Rauman Alfredinkulman pitää järjestää riittävät pysäköintipaikat ja lumen varastointitilat omalta tontiltaan. Mielipiteessä viitataan suunnitelmaan ja siinä esitettyyn viheralueeseen. Tällä ilmeisesti tarkoitetaan jo hyväksyttyä Alfredinkadun katusuunnitelmaa. Katusuunnitelman laadinta on ollut oma nyt vireillä olevasta asemakaavasta erillinen prosessi, jossa on ollut omat nähtävilläolo aikansa.

Asemakaavan muutoksella ei muuteta taloyhtiön hallinnoiman kiinteistön aluetta.

### 1.3 Tiivistelmä aloitusvaiheen lausunnosta

#### Museovirasto

Museovirasto totesi sähköpostikommentissaan, että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

## 2. Luonnosvaihe

### 2.1 Luonnosvaiheen nähtävilläolo

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto päätti asettaa asemakaavamuutoksen luonnoksen AK02-329 (Kanalinmutkan Y-tontti) ja rakentamistapaohjeet nähtäville 10.5.2023 (31 §). Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 18.5. – 21.6.2023. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta ei jätetty kirjallisia mielipiteitä.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot tekniseltä valiokunnalta, ympäristö- ja lupalautakunnalta, sivistysvaliokunnalta, terveydensuojeluviranomaiselta, pelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, Museovirastolta ja Satakunnan Museolta, Rauman Energia Oy:ltä, DNA Oy:ltä, Rauman Vedeltä sekä turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes).

Luonnosvaiheessa saatiin yhteensä 5 lausuntoa. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes ja Rauman Energia / Rauman Energia Sähköverkko ilmoittivat, että niillä ei ole lausuttavaa Kanalimutkan Y-tontin asemakaavamuutosluonnoksesta.

### 2.2 Tiivistelmä luonnosvaiheen lausunnoista ja kaavoittajan vastineet

#### Museovirasto

Museovirasto on Satakunnan Museon kanssa samaa mieltä kirjaston suojelumerkinnästä. Rakennustapaohjeilla sekä rakennusalarajauksella pyritään kirjistorakennuksen säilymiseen. Mutta koska kysymyksessä on merkittävän arkkitehtitoimiston työ ja Raumalla ei modernia rakennuskantaa ole juurikaan suojeltu, myös kirjaston turvaamista suojelumerkinnällä on syytä harkita.



Mahdollisesti rakennettavan pysäköintilaitoksen osalta Museovirasto toteaa, että rakennustapaohjeissa annettuja reunaehtoja tulee noudattaa tiukasti, mikäli rakentamiseen päädytään.

### **Kaavoittajan vastine**

Kaikissa viranomaislausunnoissa (Museovirasto, Satakunnan Museo, Varsinaissuomen ELY-keskus ja Satakuntaliitto) esitettiin, että ark.tsto. Lahdelma & Mahlamäen suunnittelema vuonna 2004 valmistunut kirjastorakennus tulisi suojella kaavamerkinnällä. Kirjastorakennuksella on tärkeä rooli Kanalin varren maisemassa ja se on edustava esimerkki Rauman modernista rakentamisesta. Kaavavalmistelun edetessä on käyty keskustelua rakennuskohtaisen suojelumerkinnän antamisesta kirjastorakennukselle. Asemakaavaehdotuksessa kirjasto on merkitty sr10-merkinnällä, jonka kuuluu seuraavasti: Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jonka arkkitehtoniset arvot tulee säilyttää. Julkisivuja on hoidettava ja korjattava siten, että niiden yksityiskohdat ja materiaalit säilyvät.

Pysäköintilaitoksen rakentamistapaohjeita on edelleen täydennetty ja niihin on liitetty esimerkki julkisivukaaviot, miltä laitos voisi valmistuneena näyttää.

### **Satakunnan Museo**

Maakunnallisesti merkittäviä arvoja omaavan suunnittelualueen sijainti on kaupunkikuvallisesti erittäin keskeinen. Kokonaisuus muodostaa ajallisesti melko ainutlaatuisen ajallisen kerrostuman, jossa on 1920-luvulla rakennetun hirsirakennuksen lisäksi poikkeuksellisen laadukasta modernia arkkitehtuuria 1950-luvulta 2000-luvulle, jonka suunnittelijoina on toiminut sekä valtakunnallisesti että paikallisesti hyvin tunnettuja arkkitehteja. Modernin kerrostuman arvoja ei välttämättä tunneta vielä kovinkaan laajalti, vaikka toisen maailmansodan jälkeen valmistunut rakennusperintö on keskeinen osa maamme kansallisvarallisuutta ja kaupunkien identiteettiä.

Satakunnan Museo pitää erittäin hyvänä, että alueella toteutetun rakennusinventoinnin keskeiset tulokset ovat huomioitu kaavaluonnoksessa. Lisäksi kulttuurihistoriallisen arvoalueen rajausta on laajennettu käsittämään myös arkkitehtonisesti laadukas ja kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävä kaupunginkirjasto. Satakunnan Museo näkee kuitenkin, että on edelleen syytä tutkia nimekkään arkkitehtitoimiston suunnitteleman laadukkaan kirjaston turvaaminen suojelumerkinnällä, vaikka rakennusala onkin rajattu ja rakennustapaohjeistus pyrkii rakennuksen säilymiseen. Muilta osin Satakunnan Museo näkee, että suunnittelualueen rakennuksille on kaavassa osoitettu asianmukaiset suojelumerkinnät. Museolla ei ole

myöskään huomautettavaa suojelumerkintöjä koskeviin määräyksiin tai kaavaan liittyvän rakennustapaohjeistuksen luonnokseen.

Kaavaluonnoksessa nykyisen tontin keskelle osoitetulla kookkaalla kaksikerroksisella yläkerroksesta mahdollisesti katetulla pysäköintitalolla (VE2) tulee olemaan merkittävimmät kaupunkikuvalliset vaikutukset. Toteutuessaan pysäköintitalo tulee katkaisemaan tontin rakennusten välisen yhteyden. Satakunnan Museo näkee kaupunkikuvan säilymisen kannalta parempana vaihtoehtona maantasopysäköintiä (VE1), vaikka se tarkoittaa kirjaston eteläpuolella olevan kallion osittaista louhimista. Mikäli pitäydytään vaihtoehdossa, jossa paikoitustalo toteutetaan, yhtyy Satakunnan Museo Museoviraston lausunnossaan (12.6.2023) esittämään kantaan rakennustapaohjeissa annettujen reunaehtojen tiukasta noudattamisesta.

### **Kaavoittajan vastine**

Kirjastorakennus on asemakaavassa annettu suojelumerkintä ehdotusvaiheeseen siirryttäessä. Merkinnän sisältö on tarkemmin kuvattu Museovirastolle annetun lausunnon yhteydessä.

Asemakaavalla mahdollistetaan pysäköintilaitoksen rakentaminen nykyiselle pysäköintiaukealle. Kun arvioidaan pysäköintilaitoksen merkitystä katukuvassa, on hyvä muistaa, että alueella on vielä 1980-lukuun asti sijainnut osin kaksikerroksisia puurakennuksia. Alueelle laaditut rakentamistapaohjeet tähtäävät siihen, että mahdollinen pysäköintilaitos rakennetaan kulttuuriympäristöön sopeutuvalla tavalla.

### **Varsinais-Suomen ELY-keskus**

#### **Yleistä**

Kaavaselostuksen kaavatilanteen kuvauksessa on syytä ottaa huomioon myös vireillä oleva Satakunnan maakuntakaava 2050 ja sen laadintaa varten tehty Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventointi, joka on valmistunut kesäkuussa 2023. Inventoinnissa suunnittelualue sijoittuu arvoalueelle (maakunnallisesti merkittävä) ”Kanali ympäristöineen”.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009) nimetyn Vanhan Rauman läheisyyteen, mikä on syytä kaavaselostuksessa todeta.

Poikkeamat osayleiskaavasta on syytä perustella.

#### **Kulttuuriympäristö**

ELY-keskus pitää hyvänä, että kaavahanketta varten on laadittu rakennusinventointi ja että sen tulokset on pääosin otettu kaavaluonnoksessa huomioon. ELY-keskus yhtyy Satakunnan Museon näkemykseen, jonka mukaan on kuitenkin syytä tutkia myös kirjaston turvaamista suojelumerkinnällä mm. edellä mainittu rakennusinventointi ja rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventoinnin mukainen sijainti arvoalueella huomioon ottaen. Kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta merkitystä on myös pysäköintijärjestelyillä. ELY-keskus toteaa näkemyksensä, että pysäköintinormia autojen osalta sekä normin perusteluita on hyvä vielä tarkastella lähemmin kaavaehdotusvaiheessa. Pysäköintipaikkojen määrän lisääminen näyttäisi johtavan sekä maantasototeutuksen (VE1) että pysäköintilaitoksen (VE2) osalta luonto- ja kulttuuriympäristön kannalta kielteisiin ratkaisuihin eivätkä osayleiskaavan suosituksetkaan edellytä kaavaluonnoksessa esitetyn suuruista autopaikkamäärää. Ratkaisua on syytä arvioida myös ilmastovaikutusten kannalta. ELY-keskus esittää lisäksi, että kaavalla on syytä ratkaista myös se, kumpaan vaihtoehtoon päädytään, jottei kaavaan jää mahdollisuutta toteuttaa sekä rakennusten välisen yhteyden katkaiseva pysäköintilaitos että kallion osittaisen louhimisen vaativa pysäköintialue. ELY-keskus esittää huomioitavaksi kaavaa varten tehdyn rakennusinventoinnin tulokset tarkemmin myös piha- ja kallioalueiden sekä pysäköintialueiden osalta mm. siten, että pysäköintialueiden istutuksista ja puutalojen pihapiireistä annetaan riittäviä määräyksiä.

Tämä lausunto on tehty yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön kanssa. ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole kaavaan lausuttavaa.

### **Kaavoittajan vastine**

Asemakaavaselostusta on täydennetty ELY-keskuksen toivomin osin: mm. poikkeaminen alueella voimassa olevasta osayleiskaavasta on kuvattu ja perusteltu selostuksen kohdassa 2.1.1 Yleiskaavasta ja osayleiskaavasta johdetut tavoitteet.

Asemakaavaehdotuksessa on vuonna 2004 valmistuneelle kirjastorakennukselle annettu suojelumerkintä, kuten ELY-keskus lausunnossaan esitti. Tarkemmin suojelumerkinnän sisällöstä on kirjoitettu mm. Museoviraston lausuntoon annetussa vastineessa.

Asemakaavassa osoitetut pysäköintinormit perustuvat todelliseen tarpeeseen, eikä pysäköintipaikkojen määrää voi vähentää aiheuttamatta haittaa kulttuuripalveluille ja niiden saatavuudelle. Sekä teatteri, että kirjasto pitävät ensiarvoisen tärkeänä, että heidän käytössään olevien pysäköintipaikkojen määrä ei pienene. Asemakaavassa tulee varautua sekä maantasopysäköinnin laajentamiseen, että pysäköintilaitoksen rakentamiseen.

Todennäköistä on, että ensivaiheessa riittävät pysäköintipaikat toteutetaan maantaso-pysäköintinä. Kuitenkin myös pysäköintilaitoksen rakentamiseen on kaavallisesti syytä varautua, koska esimerkiksi vielä ei ole tarkasti tiedossa, miten Karin kampuksen käyttöönotto tulee vaikuttamaan alueella vapaana olevien pysäköintipaikkojen määrään. Asemakaavan havainnepiirrosta on nyt tarkennettu muotoon, jossa samassa kuvassa on esitetty sekä uusi pysäköintilaitos, että uudet pysäköintipaikat kirjaston eteläpuolella.

Asemakaavaluonnoksesta käydyissä keskusteluissa on ilmennyt tarve kehittää aluetta myös uudisrakentamisen keinoin. Osmosen talon ja Sepäntalon väliin on asemakaavaehdotuksessa osoitettu rakennusala uudisrakennusta varten. Massallisesti ja rakennusmateriaaleiltaan uudisrakennus sopeutetaan viereisiin vanhoihin puurakennuksiin. Rakentamista-paohjeissa on annettu alueen viherrakentamista koskevia määräyksiä.

### **Satakuntaliitto**

Satakuntaliiton näkemyksen mukaan asemakaavan muutosluonnoksen ratkaisu on pääpiirteissään oikeusvaikutteisen Rauman keskustan osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen (hyv. 2.3.2015) selkä Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tavoitteiden mukainen.

Satakuntaliiton näkemyksen mukaan tulisi selvittää onko asemakaavaluonnoksen korttelin 259 osalle osoitettu määräys alueesta, jonka kulttuurihistorialliset ominaispiirteet tulee säilyttää (/s1) riittävä turvaamaan Rauman pääkirjaston rakennusinventoinnissa tunnistettuja arvoja. Satakuntaliitto yhtyy Satakunnan Museon lausunnossaan esittämään näkemykseen, jonka mukaan rakennuksen arvojen turvaamista suojelumerkinnällä on syytä vielä jatko-suunnittelussa tutkia.

Asemakaavaluonnos mahdollistaa pysäköintilaitoksen toteuttamisen, jonka takia pysäköintilaitoksen rakentamatta jättämistä kaavan vaikutuksia arvioitaessa ei pitäisi huomioida omina vaihtoehtona. Satakuntaliitto esittää jatkosuunnittelussa LPA-korttelialuetta kehitettäväksi asemakaavamuutoksessa siten, että kulttuurikeskuksena säilyvien Y-kortteleiden muodostaman kokonaisuuden kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Jalankulkijoille ja pyöräilijöille tärkeältä Alfredinkadulta tehtävin havainnekuvasovituksin voisi tutkia pysäköintilaitoksen kaupunkikuvallisia vaikutuksia.

Vireillä olevan Satakunnan maakuntakaavan 2050 laadintaa varten Satakuntaliitto toteutti Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventoinnin, jonka tulok-

sena laadittu (Ramboll Finland Oy, 2023) tarkistettu luettelo maakunnallisesti merkittävistä rakennetuista

kulttuuriympäristöistä sisältää Rauman osalta Kanali ympäristöineen nimisen uuden arvoalueen. Sen rajaukseen sisältyy nyt lausuttavana olevan asemakaavamuutoksen koko suunnittelualue ja alueen kuvauksessa Rauman pääkirjasto on mainittu erikseen. Modernin ajan kulttuurirakennuksena tunnistettu Rauman pääkirjasto on inventoinnin loppuraportissa nostettu myös esiin Rauman rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteitä kuvaavassa osiossa osana Kanalinrannan edustavaa arkkitehtuuria. Rakennusperintötietokanta PAKIS-TA löytyvä inventointitieto uudesta arvoalueesta, jota lausunnoissaan myös Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Satakunnan Museo ovat nostaneet esille, tulisi mainita asemakaavamuutoksen lähtökohtia esittelevässä osuudessa.

### **Kaavoittajan vastine**

Kuten Museoviraston lausuntoon annetussa vastineessa on todettu, Rauman pääkirjastorakennukselle on annettu saaduista lausunnoista johtuen suojelumerkintä (sr10).

Asemakaavaan liittyvää havainnepiirrosta ja vaikutustenarviointia on muutettu Satakuntaliiton toivomalla tavalla. Havainnepiirroksessa on kuvattu ja vaikutustenarvioinnissa tarkasteltu lisääntyvän maantasopysäköinnin ja pysäköintilaitoksen yhtäaikainen toteutumisen vaikutuksia.

Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventoinnin huomioiden Rauman pääkirjastosta on nyt sisällytetty asemakaavan selostukseen.

### **Tekninen valiokunta**

Tekninen valiokunta saattoi kaavoittajan tietoon alla mainitut asia.

Kiinteistö- ja mittausoimi, Maankäyttöinsinööri Asikainen Ari-Pekka 17.8.2023:

Kiinteistö- ja mittausoimi on käynyt kaavoittajan kanssa kaavaluonnoksen kiinteistötekniisiä huomioita läpi. Kiinteistö- ja mittausoimella ei ole asemakaavamuutokseen huomautettavaa.

Aluepalvelut Suunnittelupäällikkö Pajuoja Riikka 20.9.2023:

Kanalinmutkan asemakaavaehdotus jakaa ennen yhtenäisen Y-tontin useammaksi kiinteistöksi. Entinen tontin sisäinen väylä jatkuu Alfredinkatuna pohjoisen suuntaan Kaijalle. Tämä selkeyttää alueen kiinteistöjakoa ja tukee suunnitelmia kehittää Alfredinkatua pyöräkatuna, jossa pyöräliikenteellä on autoliikenteeseen nähden ensisijainen asema ja jalankululle varataan tilaa jalkakäytävällä. Asemakaavaehdotuksessa on varattu katutilaa myös kirjaston pääoven läheisyyteen liikuntaesteisten pysäköintiä varten. Uusi katu Ankkurikatu on myös osoitettu merkinnällä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo ja tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu. Varsinainen kadunsuunnittelu Ankkurinkadun osalta käynnistyy, kun AL4 -tontin käyttötarkoitus selviää. Kanalinmutkan asemakaavoituksen yhteydessä on tutkittu alueen pysäköintitarpeita ja erilaisia ratkaisuja niiden toteuttamiseksi. Asemakaavaehdotus mahdollistaa alueen vaatimien pysäköintipaikkojen järjestämisen vaihtoehtoisesti kahdella eri pääperiaatteella maantasopysäköintinä tai LPA alueelle rakennettavan pysäköintilaitoksen avulla. Voimassa oleva keskustan osayleiskaava ohjaa alueen maankäyttöä ja asettaa pysäköintinormin. Ankkuripuiston koulun tontille se tarkoittaa (1ap/70k-m2). Mikäli korttelin LPA eli pysäköintiin varattu alue toteutetaan nykyisen kaltaisella maantasoratkaisulla ja halutaan varmistaa, että kirjaston ja teatterin käyttöön varattujen pysäköintipaikkojen määrä ei vähene, niin silloin korvaavat pysäköintipaikat on osoitettava kirjaston tontilta, kuten asemakaavaehdotuksessa on esitetty.

Tilapalvelut Tilapalvelujohtaja Kumpula Olli-Pekka 15.6.2023:

Tilapalvelut pitävät korttelin 259 tontin 6 s1-merkintää perusteltuna huomioiden pääkirjaston arkkitehtuuri ja merkittävyys kaupunkikuvassa. Kaavaluonnoksessa kirjaston kanaalinpuoleisen sisäpihan sk1- merkintä on poistettu kalliolta. Tämä merkintä oli siis poistuvassa kaavassa. Tilapalveluiden mielestä kalliolle tulisi antaa lt1-merkintä. Sisäpihan käyttö tulisi mahdollistaa myös muillekin, kun kirjaston asiakkaille. Piha voisi toimia esimerkiksi kahvilana tai tapahtuma-aukion tyyppisesti paikkana musiikkiesityksille ja kesäteatterille. Tilapalvelut katsovat, että kaavan tulee sallia tilan kattaminen kirjastorakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla. Tilan kattaminen ja monipuolinen käyttö edistäisivät Kanalin varren elinvoimaisuutta.

Pääkirjaston eteläpuolelle suunniteltu pysäköintialue tarkoittaisi toteutuessaan merkittäviä louhintatöitä, jolloin nykyinen näyttävä kalliomaisema menetettäisiin. Tilapalvelut näkevät, että kaavaluonnoksen korttelin 267 määritelty LPA alue on riittävä koko kaava-alueen tarpeisiin, jolloin kirjaston eteläpuoleinen pysäköintialue ei ole tarpeellinen. Keskusta-alueelta löytyy riittävästi pysäköintipaikkoja hetkellisten kävijäpiikkien tarpeisiin. Jos kaava-alueelle halutaan lisää pysäköintipaikkoja, tulisi ne osoittaa muualle, esimerkiksi vinopaikkoina teat-



terin idänpuoleisen puiston reunalle. Pysäköintipaikkojen lisäämistä tälle puistoalueelle tulisi tutkia ennen kallion louhimista vaativan vaihtoehdon harkitsemista.

LPA-alueelle tehtävät muutokset täytyy suunnitella niin, että ne mahdollistavat linja-autojen sujuvan kulkemisen teatterin edustalle. Kulku pysäköintipaikoille tulisi tapahtua pelkästään Alfredinkadun kautta ja ympärikulun mahdollistamiseksi poistuminen joko Alfredinkadulle tai Ankkurikadulle. LPA alueen parkkipaikkajako täytyisi olla yhteneväinen, eikä kaavaluonnoksen havainnekuvan mukaisesti rajattuna eri käyttäjille; pysäköintialueen ns. käyttöjako suhteessa eri kiinteistöihin tulisi ratkaista korttelin 267 tontin 1 käyttötarkoituksen ratkettua.

Tilapalvelut pitävät korttelin 259 tonttien 8 ja 9 suojelumerkintöjä perusteltuina. Tontin 8 eteläpuoleinen 50-luvun saunalaajennus tulisi kuitenkin ottaa pois sr14-merkinnältä. Tälle kivirakenteiselle laajennukselle on haettu jo purkulupaa. Sr14 kaavamerkinnän mukainen museoviranomainen olisi hyvä tarkentaa: onko kyseessä Satakunnan museo vai Museovirasto? Tontin 8 koillisnurkan sisäänveto olisi syytä poistaa. Katualue tulisi rajoittua nykyisen piha-alueen rajauksen mukaisesti, jottei menetetä tontin kulttuurihistoriallisia arvoja. Tontin 9 itäpuolen tonttiraja tulisi rajata samaan linjaan tontin 8 kanssa, jotta pihan kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Tonttien talousrakennusten rakennusalat voisi laajentaa tonttien itärajaan asti, jotta mahdollistetaan tulevaisuudessa molempien tonttien kehittäminen eri käyttötarkoituksiin.

Kaavassa tulisi mahdollistaa korttelin 266 teatterin laajeneminen länteen, eikä rajata rakennusala rakennuksen nykyisen ulkoseinän mukaisesti. Korttelin 267 tontille 1 tulisi määrittää lievempi suojelustatus, kun kaavaluonnoksessa määriteltä sr14. Määräys voisi olla seuraava: "Rakennuslupahakemusta käsiteltäessä tulee kuulla museoviranomaista, jos muutetaan rakennuksen ulkoasua merkittävästi".

Ankkurikadun katualueelle sijoittuu kaavaluonnoksessa korttelin 267 tontti 1:n näyttävä sisäänkäyntikatos, samoin kuin teatterirakennuksen eteläpuolen katukivetys. Tonttirajaus olisi hyvä tarkistaa nykyisten rakenteiden mukaiseksi

### **Kaavoittajan vastine**

Asemakaavan muutostyön valmistelua on tehty yhteistyössä teknisen toimialan eri yksiköiden kanssa. Tilapalveluiden antaman lausunnon johdosta pidettiin kaavoituksen, tilapalveluiden, aluepalveluiden sekä kiinteistö- ja mittaus-toimen välinen palaveri 6.10., jossa mm. käytiin läpi kaavaratkaisun perusteita ja muutoksia, joita on tarkoitus tehdä ehdotusvaiheeseen siirryttäessä.

Teknisen valiokunnan lausunnossa esiin nostamat seikat on huomioitu asemakaavan jatkovalmistelussa seuraavasti:

- Teatterirakennuksen tontille on osoitettu 130 k-m<sup>2</sup> lisärakennusala.
- Kirjastorakennuksen sisäpihalle on merkitty rakennusala, jolle saa rakentaa lasisen katoksen rakennusoikeuden sitä estämättä.
- Sepäntaloa koskeva rakennussuojelumerkintä on rajattu siten, että 50-luvun laajennusosa jää suojelumerkinnän ulkopuolelle.
- Ankkuripuiston koulurakennuksen sisäänkäyntikatokselle on merkitty katoksen rakennusala.

Kaava-alueen pysäköintiratkaisujen pitää perustua olemassa olevaan pysäköintipaikka tarpeeseen. Ankkuripuiston koulun myyminen edellyttää, että sille voidaan osoittaa omat autopaikat. Tämä puolestaan johtaa siihen, että nykyinen pysäköintikenttä pitää järjestää uudelleen pysäköinnin kannalta tehokkaammalla tavalla. Kaavalla pitää myös varautua siihen, ettei alueelle rakennu uutta pysäköintilaitosta, siksi pysäköinti joudutaan mahdollistamaan kirjastorakennuksen eteläpuoleisella rajatulla kallioalueella. Historiallinen Kanalin maisemassa ja Vanhan Rauman suojavyöhykkeellä sijaitseva Ankkuripuisto ei tule pysäköintialueena kyseeseen.

Katualueen rajaukset on tehty yhteistyössä aluepalveluiden kanssa huomioon ottaen mm. Alfredin kadun kehittämisen pyöräilyn ja jalankulun laatukäytävänä, liikuntaesteisten pysäköintimahdollisuudet ja historiallinen tonttijako.

\*\*\*

Hei,

Tämä vastine käsittelee Diirinumeron RAUM/912/10.02.03/2022 alaista asemakaavamuutosta, Kanalinmutkan Y-tontin asemakaavan muutosta AK 02-239.

Asunto Oy Rauman Alfredinkulma sijaitsee tontilla 2-259, ja on täten välittömässä läheisyydessä edellä mainitussa. Tämä koskee eritoten pysäköintiä taloyhtiön piha-alueella, ja alueella muutenkin olevien tapahtumien ja tilaisuuksien vuoksi pysäköintialueiden riittävyys on huolenaihe taloyhtiöllä.

Asunto Oy Rauman Alfredinkulma pyytää vastinessaan selvitystä, onko taloyhtiön mahdollista saada eriteltyt pysäköintipaikat, koska tämä muutos poistaa käytöstä pysäköintialueen taloyhtiön välittömästä läheisyydestä. Pysäköintipaikat ovat oleellisia taloyhtiölle koska taloyhtiön tiloissa on myös liiketoimintaa.

Lisäksi Aittakarinkadulta Alfredinkadulle käännyttäessä on ollut pysäköintialue Asunto Oy Rauman Alfredinkulman päädyssä, johon on suunnitelmissa tehty viheralue joka poistaa ennestään pysäköintialuetta. Lisäksi tämä viheralue ja siihen tulevat puut muuttavat näköalaa asuntojen parvekkeilta, ja tässä paikassa on ollut myös taloyhtiön lumenluontialue. Viheralue ei ole tähän paikalle hyvä ratkaisu, koska se vie tilaa taloyhtiön piha-alueelta. Lisäksi puista tulevat lehdet lisäävät rasitetta taloyhtiölle, ja puut saattavat vahingoittaa taloyhtiön rakennusta.

Asunto Oy Rauman Alfredinkulma ei hyväksy edellä mainittujen asioiden takia muutostyötä, vaan pyytävät tekemään muutoksia niin, ettei taloyhtiön tila vähene.

Asuntoyhtiö Rauman Alfredinkulman puolesta,

Joona Koivu  
Isännöitsijä  
050-436 1675  
[joona.koivu@op.fi](mailto:joona.koivu@op.fi)  
Nortamonkatu 18, 26100 Rauma  
OP Koti Länsi-Suomi Oy.

Lähettäjä: Kiiveri-Hakkarainen, Kaija <kaija.kiiveri-hakkarainen@museovirasto.fi>  
Lähetetty: torstai 29. syyskuuta 2022 13:23  
Vastaanottaja: Kaavoitus  
Kopio: Olli Joukio  
Aihe: Ankkuripuiston koulun akmuutoksen oas

ALOITUSVAIHEEN  
LAUSUNTO

Hei,

Museovirastolla ei ole huomautettavaa Ankkuripuiston koulun asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Yst. terv.

---

*Kaija Kiiveri-Hakkarainen*  
intendentti  
Museovirasto/Museiverket/The Finnish Heritage Agency

tel. 0295 336289  
[kaija.kiiveri-hakkarainen@museovirasto.fi](mailto:kaija.kiiveri-hakkarainen@museovirasto.fi)



## Lausunto

12.6.2023

MV/24717/2023

1 (3)

Viite

**Asia RAUMA, Ankkuripuiston koulun asemakaavamuutos AK 02-329**

Rauman kaupunki on pyytänyt Museoviraston lausunnon Ankkuripuiston asemakaavan muutosluonnoksesta. Kaava-alue sijoittuu Unescon maailmanperintöalueen suojavyöhykkeelle. Asemakaavan muutos koskee Rauman kaupungin ydinkeskustassa sijaitsevaa tonttia 259-3. Asemakaavan muutoksen myötä nykyinen suuri Y-tontti jaetaan seitsemäksi tontiksi ja katualueeksi. Kaavaan liittyvät rakennustapaohjeet.

Ankkuripuiston koululle (Veikko Kyander, 1950-luku, julkisivujen ulkoasu arkkitehti Keijo Valli), kirjastolle (arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki, 2003), teatterille (vuonna 1961 kirjastoksi valmistunut rakennus, jonka on alun perin suunnitellut arkkitehti Eero O. Kari, vuosina 2004-2005 rakennus muutettiin (ark. Marja-Liisa Jalava/ark.tsto Jalava) teatteriksi, jolloin rakennuksessa on läpikäyty mittavia sisätilan muutoksia), teatterin toimistotalolle Kivipäälle, (arkkitehti Martti Välikangas, 1951), Osmosen talolle (Kaarlo Wirtanen, 1920-l.) ja Sepäntalolle (Kaarlo Wirtanen, 1920-l.) osoitetaan omat tontit.

Satakunnan Museon vuonna 2023 tekemässä rakennusinventoinnissa esitetään rakennuskohtaista suojelumerkintää kaikille alueen rakennuksille Sepäntalon ja Osmosen talon piharakennuksia lukuun ottamatta. Rakennusinventoinnissa ehdotetaan myös, että osayleiskaavan aluemerkinän (Kh-3) tulisi kattaa koko kulttuurikeskuksen rakennuskanta.

Ankkuripuiston koulu, teatteri, teatterin toimisto ja puvusto ”Kivipää”, sekä kaksi 1920-luvun puutaloa ”Osmosen talo” ja ”Sepäntalo” ovat saaneet asemakaavaluonnoksessa suojelumerkinät. Lisäksi alueella on Rauman pääkirjasto (2003), joka on rakennettu arkkitehtikilpailun tuloksena. Kirjastolle ei ole osoitettu suojelumerkintää, mutta rakennukselle on annettu tiukat rakennusoikeus- ja rakennusalamerkinnät. Lisäksi /s1-merkinnän mukaisesti alueen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet tulee säilyttää ja rakentamistapaohjeessa määrätään mm, että rakennukseen tehtävät muutokset tulee tehdä rakennuksen ehdoin rakennukselle ja rakennusaikakaudelle tyypilliset erityispiirteet säilyttäen, erityisesti julkisivuissa ja niiden yksityiskohdissa, mutta myös sisäarkkitehtuuria kunnioittaen.

Kulttuurihistoriallisen arvoalueen rajausta on laajennettu osayleiskaavan rajauksesta rakennusinventoinnissa esitetyllä tavalla koskemaan myös nykyisen pääkirjaston aluetta.

Kaavam muutoksen mahdollistama merkittävin kaupunkikuvallinen vaikutus on pysäköintilaitoksen rakentaminen LPA-tontille, mikäli toteutusvaihtoehto VE2 valitaan. Pysäköintilaitos voi olla kaksi kerroksinen ja ylimmän pysäköintitaso voi kattaa. VE1:ssä pysäköinti sijoitetaan maan päälle, mutta kirjaston viereistä kalliota joudutaan louhimaan paikoitusta varten.

Museovirasto on Satakunnan Museon kanssa samaa mieltä kirjaston suojelumerkinnästä. Rakennustapaohjeilla sekä rakennusalarajauksella pyritään kirjastorakennuksen säilymiseen. Mutta koska kysymyksessä on merkittävän arkkitehtitoimiston työ ja Raumalla ei modernia rakennuskantaa ole juurikaan suojeltu, myös kirjaston turvaamista suojelumerkinnällä on syytä harkita.

Mahdollisesti rakennettavan pysäköintilaitoksen osalta Museovirasto toteaa, että rakennustapaohjeissa annettuja reunaehtoja tulee noudattaa tiukasti, mikäli rakentamiseen päädytään.

Yli-intendentti

Johanna Björkman

Erikoisasiantuntija

Kaija Kiiveri-Hakkarainen

Jakelu Rauman kaupunki

Tiedoksi Porin kaupunki/Satakunnan Museo

Rauman kaupungin kaavoitus  
kaavoitus@rauma.fi

Viite Lausuntopyyntö 16.5.2023

**Aihe Rauma, Kanalinmutkan Y-tontin asemakaavamuutos (AK 02-329)  
luonnosvaihe**

Rauman kaupungin kaavoitus on pyytänyt Satakunnan Museolta lausuntoa koskien ns. Y-tontin 684-2-259-3 asemakaavan muutosta. Tontin pinta-ala on 1,9 hehtaaria. Tontti sijaitsee maisemallisesti erittäin keskeisellä paikalla keskustassa Kanalin rannalla Vanhan Rauman maailmanperintöalueen suojavyöhykkeellä. Alueen maanomistajana on Rauman kaupunki. Tontilla sijaitsee alun perin kauppaopistoksi vuosina 1950 ja 1957 valmistunut Ankkuripuiston koulu (arkkitehdit Veikko Kyander ja Keijo Valli), vuonna 1961 alun perin kirjastoksi valmistunut nykyinen kaupunginteatteri (arkkitehti Eero O. Kari, muutos teatteriksi 2004-2005 arkkitehti Marja-Liisa Jalava), vuonna 1951 valmistunut, nykyisin teatterin varastona toimiva toimistorakennus "Kivipää" (arkkitehti Martti Välikangas) sekä 1920-luvulla valmistuneet hirsirunkoiset Osmosen talo (rkm. Kaarlo Wirtanen) sekä Sepäntalo (rkm. Kaarlo Wirtanen). Lisäksi alueella on vuonna 2003 valmistunut Rauman pääkirjasto (ark.tsto. Lahdelma & Mahlamäki Oy).

Rauman kaupungilla on tavoitteena myydä vuosina 1951 ja 1959 valmistunut Ankkuripuiston koulu. Ankkuripuiston koulun myyminen edellyttää asemakaavan muutosta, jonka yhteydessä rakennus voidaan erottaa omaksi kiinteistöksi ja tutkia paikan ja rakennuksen ominaisuuksiin sopivaa käyttötarkoitusta. Kaavamuutoksen yhteydessä päivitetään koko Y-tontin asemakaava. Kaavaselostuksen mukaan kaavamuutoksen tavoitteena on alueen pysäköinnin riittävä ja pihatoimintojen toimiva järjestäminen, kulttuurihistoriallisten arvojen huomioiminen sekä alueen käyttäjiä palvelevan kaupunkikuvallisesti laadukkaan kokonaisuuden varmistaminen.

Asemakaavamuutosta ohjaava keskustan osayleiskaavan muutos ja laajennus valmistui vuonna 2018. Osayleiskaavassa Ankkuripuiston koulu on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja kirjastorakennuksen sekä Aittakarinkadun välissä pieneltä osin puistoksi (VP). Kirjastoa lukuun ottamatta suunnittelualueella sijaitsevat rakennukset sisältyvät paikallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön kh-3. Suunnittelualue on osoitettu osayleiskaavassa myös maailmanperintöalueen



suojavyöhykkeeksi sv2. Osayleiskaavan suunnittelumääräyksissä UNESCO:n maailmanperintöalueen suojavyöhykkeen suunnittelu-, rakentamis- ja suojelumääräyksissä todetaan: *Asemakaavaan laadittaessa on erityisesti otettava huomioon Vanhan Rauman maailmanperintöarvojen sekä kulttuurihistoriallisen, kaupunkikuvallisen ja toiminnallisen erityisaseman vaaliminen ja tukeminen. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava alueen kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Suunnittelun lähtökohtana otetaan huomioon alueella olevat kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja alueet. Asemakaavaa laadittaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä kaupunkikuvalliseen ja arkkitehtoniseen laatuun. Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon Vanhan Rauman silhuetin ja torninäkymien säilyttäminen. Alueella on huolehdittava riittävästä pysäköintipaikkojen määrästä muun muassa Vanhan Rauman tarpeisiin. Kaikista kaavahankkeista on pyydettävä lausunto Museovirastolta. Uudisrakentamisessa tulee erityisesti ottaa huomioon Vanhan Rauman maailmanperintöarvojen vaaliminen ja tukeminen. Uudisrakentaminen ei saa visuaalisesti eikä toiminnallisesti heikentää Vanhan Rauman asemaa kaupunkirakenteessa. Rakentamisessa on otettava huomioon Vanhan Rauman silhuetin ja torninäkymien säilyttäminen. Uudisrakentamisen tulee tukea alueen historiallista kerroksisuutta sekä muodostaa uusi arkkitehtonisesti korkealaatuinen kerrostumansa ja edustaa oman aikansa laadukasta arkkitehtuuria. Korjausrakentamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen omat erityispiirteet ja ominaisluonne, historiallinen kerroksisuus sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Kaikista merkittävistä rakentamis- ja korjaushankkeista on pyydettävä lausunto Museovirastolta ja Satakunnan Museolta. Ympäristössä ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka heikentävät Vanhan Rauman maailmanperintöalueen asemaa visuaalisesti tai toiminnallisesti. Alueella olevia kulttuurihistoriallisia arvoja omaavia rakennuksia ei saa purkaa eikä ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne turmeltuu.*

Osayleiskaavassa on P- ja PY-alueita koskevissa suunnittelumääräyksissä todetaan mm., että suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja kh-merkinnällä osoitetut rakennukset ja rakennusryhmät tulee ottaa huomioon suunnittelun lähtökohtana.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2003. Asemakaavassa tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tontin rakennusoikeus osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0.7$ . Autopaikkanormina on 1 ap/100 m<sup>2</sup>. Asemakaavassa on osoitettu rakennusalat, jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat, pysäköimispaikka sekä puurivit ja istutettava alueen osa.

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan hiljattain valmistuneessa Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön täydennys- ja päivitysinventoinnissa (FM Niina Uusi-Seppä / Ramboll 2023) osoitettuun maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

Alueella toteutettiin Rauman kaupungin tilaamana Satakunnan Museon toimesta rakennusinventointi keväällä 2023 kaavamutoksen lähtötiedoiksi (FM Jari Heiskanen). Inventoinnin yhteydessä rakennukset ja ympäristö arvoitettiin ja kaikille alueen rakennuksille Sepäntalon ja Osmosen talon piharakennuksia lukuun ottamatta esitettiin suojelumerkintää. Lisäksi rakennusinventoinnissa ehdotettiin, että osayleiskaavan aluemerkinä kh-3 kattaisi koko kulttuurikeskuksen rakennuskannan, mukaan lukien vuonna 2003 valmistuneen kirjaston. Inventoinnissa mainitaan: *Arkkitehtien, Veikko Kyanderin ja Keijo Vallin Ankkuripuiston koulu, Veikko Vallin vanha kirjasto, Martti Välikankaan Kivipää ja Ilmari Lahdelman uusi kirjasto muodostavat edustavan leikkauksen 1950-luvun jälleenrakennuskaudesta moderniin ja edelleen postmoderniin arkkitehtuuriin, johon yhdistyy korttelin alkuperäistä, vanhempaa asuinrakentamista, 1920-luvun klassismia edustavien ja rakennusmestari Virtasen suunnitteleminen Osmosen ja Sepän talojen muodossa. Uutta kirjastoa rakennettaessa kaavassa purettavaksi tuomitut rakennukset säilytettiin ja otettiin osaksi kirjaston itäjulkisivua. Julkisen rakentamisen kanaalimaisemaan ja erityisesti Ankkuripuiston maisemaan teatterin ja Ankkuripuiston koulun kanssa liittyy lisäksi itäpuolella oleva Karin koulu, jonka puistoon suuntautuvan kiviosan suunnitteli arkkitehti Martti Paalanen.*

Asemakaavan muutoksen myötä nykyinen Y-tontti jaetaan seitsemäksi tontiksi ja katualueeksi. Kaavaan liittyvät myös rakennustapaohjeet. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaille ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeille rakennuksille osoitetaan suojelumerkinät. Kaava-alueen sisällä sijaitsevan autopaikkojen korttelialue palvelee kirjaston, teatterin ja Ankkuripuiston koulun pysäköintialueena. Alfredinkatu ja Ankkurikatu merkitään jalankululle ja polkupyöräilylle.

Ankkuripuiston koululle osoitetaan uudeksi käyttötarkoituksmerkinnäksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa hotellin (AL4). Osmosen talolle ja Sepäntalolle osoitetaan rakennussuojelualue (SR), kun taas kirjaston ja teatterin käyttötarkoituksmerkintänä säilyy yleisten rakennusten korttelialue (Y).

Kaavaluonnoksessa on rakennuskohtaisilla suojelumerkinöillä osoitettu Ankkuripuiston koulu, teatteri, teatterin käytössä oleva ”Kivipää”, sekä 1920-luvulla valmistuneet Osmosen talo ja Sepäntalo. Vuonna 2003 valmistuneelle Rauman

pääkirjastolle ei ole osoitettu suojelumerkintää, mutta rakennukselle on annettu tiukat rakennusoikeus- ja rakennusalamerkinnät ja /s1-merkinnän mukaisesti alueen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Lisäksi rakentamistapaohjeistuksessa määrätään, että *rakennukseen tehtävät muutokset tulee tehdä rakennuksen ehdoin rakennukselle ja rakennusaikakaudelle tyypilliset erityispiirteet säilyttäen, erityisesti julkisivuissa ja niiden yksityiskohdissa mutta myös sisäarkkitehtuuria kunnioittaen.*

Kaavaluonnoksessa osayleiskaavassa osoitettua kulttuurihistoriallisen arvoalueen rajausta on laajennettu rakennusinventoinnissa esitetyllä tavalla koskemaan myös nykyisen pääkirjaston aluetta.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu autopaikkojen korttelialueelle pysäköintitalon rakennusala, jolle saa rakentaa kaksikerroksisen pysäköintitalon rakennusoikeuden sitä estämättä (VE2). Pysäköintitasoja ei ole kuitenkaan välttämätöntä rakentaa ja riittävät autopaikat voidaan osoittaa myös maantasopysäköinnin keinoin (VE1). Kaavaselostuksen mukaan toteutusvaihtoehtojen vaikutusten välillä on mm. kaupunkikuvallisia ja taloudellisia eroja. Maantasopysäköinti edellyttää kirjaston eteläpuolisen kalliokumpareen osittaista louhintaa ja on siten kaupunkikuvallisesti epäedullisempi. Pysäköintilaitoksen rakentaminen olisi taas taloudellisesti kalliimpi vaihtoehto.

#### Satakunnan Museon kannanotto

Maakunnallisesti merkittäviä arvoja omaavan suunnittelualueen sijainti on kaupunkikuvallisesti erittäin keskeinen. Kokonaisuus muodostaa ajallisesti melko ainutlaatuisen ajallisen kerrostuman, jossa on 1920-luvulla rakennetun hirsirakennuksen lisäksi poikkeuksellisen laadukasta modernia arkkitehtuuria 1950-luvulta 2000-luvulle, jonka suunnittelijoina on toiminut sekä valtakunnallisesti että paikallisesti hyvin tunnettuja arkkitehteja. Modernin kerrostuman arvoja ei välttämättä tunneta vielä kovinkaan laajalti, vaikka toisen maailmansodan jälkeen valmistunut rakennusperintö on keskeinen osa maamme kansallisvarallisuutta ja kaupunkien identiteettiä.

Satakunnan Museo pitää erittäin hyvänä, että alueella toteutetun rakennusinventoinnin keskeiset tulokset ovat huomioitu kaavaluonnoksessa. Lisäksi kulttuurihistoriallisen arvoalueen rajausta on laajennettu käsittämään myös arkkitehtonisesti laadukas ja kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävä kaupunginkirjasto. Satakunnan Museo näkee kuitenkin, että on edelleen syytä tutkia

nimekkään arkkitehtitoimiston suunnitteleman laadukkaan kirjaston turvaaminen suojelumerkinnällä, vaikka rakennusala onkin rajattu ja rakennustapaohjeistus pyrkii rakennuksen säilymiseen. Muilta osin Satakunnan Museo näkee, että suunnittelualueen rakennuksille on kaavassa osoitettu asianmukaiset suojelumerkinnot. Museolla ei ole myöskään huomautettavaa suojelumerkintöjä koskeviin määräyksiin tai kaavaan liittyvän rakennustapaohjeistuksen luonnokseen.

Kaavaluonnoksessa nykyisen tontin keskelle osoitetulla kookkaalla kaksikerroksisella yläkerroksesta mahdollisesti katetulla pysäköintitalolla (VE2) tulee olemaan merkittävimmät kaupunkikuvalliset vaikutukset. Toteutuessaan pysäköintitalo tulee katkaisemaan tontin rakennusten välisen yhteyden. Satakunnan Museo näkee kaupunkikuvan säilymisen kannalta parempana vaihtoehtona maantasopysäköintiä (VE1), vaikka se tarkoittaa kirjaston eteläpuolella olevan kallion osittaista louhimista. Mikäli pitäydytään vaihtoehdossa, jossa paikoitustalo toteutetaan, yhtyy Satakunnan Museo Museoviraston lausunnossaan (12.6.2023) esittämään kantaan rakennustapaohjeissa annettujen reunaehtojen tiukasta noudattamisesta.

Satakunnan Museolla ei ole toimialansa puitteissa muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Satakunnan Museo

Museonjohtajan sijaisena Akuliina Aartolahti

Tutkija Olli Joukio

Tiedoksi

Varsinais-Suomen ELY-keskus/kirjaamo, Päivi Valkama  
Satakuntaliitto/kirjaamo, Susanna Roslöf, Daniel Nagy  
Museovirasto/kirjaamo

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Rauman kaupunki / kaavoitus  
[kaavoitus@rauma.fi](mailto:kaavoitus@rauma.fi)

Viite: Lausuntopyyntö 16.05.2023

## **Kanalinmutkan Y-tontin asemakaavanmuutos, luonnosvaihe päivätty 24.4.2023, Rauman kaupunki**

### Kaavahanke ja Suunnittelutilanne

Suunnittelualue, jonka pinta-ala on noin 1,9 ha, sijaitsee Rauman kaupungin keskustassa. Alue rajoittuu Nortamonkatuun, Aittakarinkatuun ja Rauman Kanaliin. Suunnittelualueella sijaitsee kuusi rakennusta: Ankkuripuiston koulu, Rauman pääkirjasto, teatteri, teatterin toimistotalo ”Kivipää”, Osmosen talo ja Sepäntalo.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteina ovat kaavaselostuksen mukaan mm. Ankkuripuiston koulun myymisen mahdollistaminen ja sille sopivan käyttötarkoituksen tutkiminen, alueen pysäköinnin ja pihatoimintojen järjestelyt, kulttuurihistoriallisten arvojen huomioiminen sekä alueen käyttäjiä palvelevan kaupunkikuvallisesti laadukkaan kokonaisuuden varmistaminen.

Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu kaupunkikehittämisen (kk) ja matkailun kehittämisvyöhykkeille (mv2) sekä suojavyöhykkeille (sv1 ja sv3). Vaihemaakuntakaava 2 on tullut voimaan 20.9.2019. Vaihemaakuntakaavassa 2 suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).

Laadittavana olevaa maakuntakaavaa 2050 varten laaditussa Satakunnan merkittävien kulttuuriympäristöjen täydennys- ja päivitysinventoinnissa (2023) suunnittelualue sijoittuu arvoalueelle (maakunnallisesti merkittävä) ”Kanali ympäristöineen”.

Rauman koko kaupungin aluetta koskeva yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019 ja kaava on saanut lainvoiman 9.5.2019. Yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C) sekä UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhykkeelle (sv).

Alueen asemakaavanmuutosta ohjaava Rauman keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaavan muutos ja laajennus on hyväksytty 27.8.2018. Osayleiskaavan mukaan Ankkuripuiston koulu on palvelujen ja hallinnon aluetta (P) ja muilta osin julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) sekä pieneltä osin myös puistoa (VP) Aittakarinkadun varressa. Puiston ja Rauman Kanalin varren välille on merkitty kevyen liikenteen yhteystarve. Suunnittelualuetta koskee myös paikallisesti merkittävän kulttuuriympäristön merkintä (kh-3), jonka ulkopuolelle rakennuksista jää vain kirjasto. Suunnittelualue on myös UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhykettä (sv2).

Alueella on voimassa 25.08.2003 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Tehokkuuslukuna on  $e=0.7$  (noin 13500 krs-m<sup>2</sup>) ja autopaikkannormina 1 ap/100 m<sup>2</sup>.

Kaavahanketta varten on tehty rakennusinventointi vuonna 2023 (Ankkuripuiston koulu ja kaupunginkirjasto, Kanalinmutkan Y-tontin kulttuurikeskuksen rakennusinventointi). Inventoinnissa rakennukset tai rakennusosat on luokiteltu kolmeen luokkaan A,B ja C, jolloin A on ylin luokka (erityisen merkittävä rakennus, säilytettävä). Suunnittelualueen rakennuksista Ankkuripuiston koulu, Kivipää, Rauman pääkirjasto ja asuinrakennukset ”Seppä” ja ”Osmonen” on sijoitettu luokkaan A. Luokassa B (merkittävä rakennus, säilyttäminen suositeltavaa) on teatteri (vanha kirjasto). Inventoinnissa todetaan lisäksi mm. , että rakennusten ohella kanaali-, piha-, puisto- ja kallioalueet ovat osa alueen historiaa. Pysäköintialueen todetaan muodostavan kulttuurikeskuksen maisemassa ”epäalueen”. Inventoinnissa todetaankin lisäksi, että pysäköintialueen tai arvoalueen rajapinnan kehittäminen istutuksilla tai rakentamisella on suositeltavaa.

Kaavahanketta varten on tehty myös meluselvitys, joka on päivätty 2.5.2023.

## **Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto**

### Yleistä

Kaavaselostuksen kaavatilanteen kuvauksessa on syytä ottaa huomioon myös vireillä oleva Satakunnan maakuntakaava 2050 ja sen laadintaa varten tehty Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventointi, joka on valmistunut kesäkuussa 2023. Inventoinnissa suunnittelualue sijoittuu arvoalueelle (maakunnallisesti merkittävä) ”Kanali ympäristöineen”.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009) nimetyn Vanhan Rauman läheisyyteen, mikä on syytä kaavaselostuksessa todeta.

Poikkeamat osayleiskaavasta on syytä perustella.

### Kulttuuriympäristö

ELY-keskus pitää hyvänä, että kaavahanketta varten on laadittu rakennusinventointi ja että sen tulokset on pääosin otettu kaavaluonnoksessa huomioon. ELY-keskus yhtyy Satakunnan Museon näkemykseen, jonka mukaan on kuitenkin syytä tutkia myös kirjaston turvaamista suojelumerkinnällä mm. edellä mainittu rakennusinventointi ja rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventoinnin mukainen sijainti arvoalueella huomioon ottaen.

Kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta merkitystä on myös pysäköintijärjestelyillä. ELY-keskus toteaa näkemyksensä, että pysäköintinormia autojen osalta sekä normin perusteluita on hyvä vielä tarkastella lähemmin kaavaehdotusvaiheessa. Pysäköintipaikkojen määrän lisääminen näyttäisi johtavan sekä maantasototeutuksen (VE1) että pysäköintilaitoksen (VE2) osalta luonto- ja kulttuuriympäristön kannalta kielteisiin ratkaisuihin eivätkä osayleiskaavan suosituksetkaan edellytä kaavaluonnoksessa esitetyn suuruista autopaikkamäärää. Ratkaisua on syytä arvioida myös ilmastovaikutusten kannalta. ELY-keskus esittää lisäksi, että kaavalla on syytä ratkaista myös se, kumpaan vaihtoehtoon päädytään, jottei kaavaan jää mahdollisuutta toteuttaa sekä rakennusten välisen yhteyden katkaiseva pysäköintilaitos että kallion osittaisen louhimisen vaativa pysäköintialue. ELY-keskus esittää huomioitavaksi kaavaa varten tehdyn rakennusinventoinnin tulokset tarkemmin myös piha- ja kallioalueiden sekä pysäköintialueiden osalta mm. siten, että pysäköintialueiden istutuksista ja puutalojen pihapiireistä annetaan riittäviä määräyksiä.

Tämä lausunto on tehty yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön kanssa. ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole kaavaan lausuttavaa.

Yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Päivi Valkama

**Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.**

TIEDOKSI sähköpostilla Satakuntaliitto ja Alueellinen vastuumuseo (Satakunnan Museo)  
VARELY / Luonnonsuojeluyksikkö ja Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue



**219 § 02-329 Kanalinmutkan kaavaluonnoksen lausunto**

Tekninen valiokunta 219 § 10.10.2023

**Asian esittely**

Kaavoitus on pyytänyt teknisen valiokunnan lausuntoa Kanalinmutkan Y-tontin asemakaavamuutoksen (AK 02-329) luonnosvaiheesta.

Asemakaavan aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: <https://www.rauma.fi/02-329-kanalinmutkan-y-tontti/>

Kaavamuutoksen tavoitteena on Ankkuripuiston koulun erottaminen omaksi kiinteistöksi ja käyttötarkoituksmerkinnän tarkistaminen sekä koko Y-tontin asemakaavan uudistaminen. Tarpeet juontuvat Ankkuripuiston koulun myyntiaikeista. Kaupunginhallitus päätti 16.5.2022 KH 219 §, että Ankkuripuiston koulu siirretään luokasta C luokkaan D eli myytäviin rakennuksiin.

**Kiinteistö- ja mittausoimi**

Maankäyttöinsinööri Asikainen Ari-Pekka 17.8.2023:

Kiinteistö- ja mittausoimi on käynyt kaavoittajan kanssa kaavaluonnoksen kiinteistötieteisiä huomioita läpi. Kiinteistö- ja mittausoimella ei ole asemakaavamuutokseen huomautettavaa.

**Aluepalvelut**

Suunnittelupäällikkö Pajuoja Riikka 20.9.2023:

Kanalinmutkan asemakaavaehdotus jakaa ennen yhtenäisen Y-tontin useammaksi kiinteistöksi. Entinen tontin sisäinen väylä jatkuu Alfredinkatuna pohjoisen suuntaan Kaijalle. Tämä selkeyttää alueen kiinteistöjakoa ja tukee suunnitelmia kehittää Alfredinkatua pyöräkatuna, jossa pyöräliikenteellä on autoliikenteeseen nähden ensisijainen asema ja jalankululle varataan tilaa jalkakäytävällä. Asemakaavaehdotuksessa on varattu katutilaa myös kirjaston pääoven läheisyyteen liikuntaesteisten pysäköintiä varten. Uusi katu Ankkurikatu on myös osoitettu merkinnällä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo ja tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu. Varsinainen kadunsuunnittelu Ankkurinkadun osalta käynnistyy, kun AL4 -tontin käyttötarkoitus selviää.

Kanalinmutkan asemakaavoituksen yhteydessä on tutkittu alueen pysäköintitarpeita ja erilaisia ratkaisuja niiden toteuttamiseksi. Asemakaavaehdotus mahdollistaa alueen vaatimien pysäköintipaikkojen järjestämisen vaihtoehtoisesti kahdella eri pääperiaatteella maantasopysäköintinä tai LPA alueelle rakennettavan pysäköintilaitoksen avulla. Voimassa oleva keskustan osayleiskaava ohjaa alueen maankäyttöä ja asettaa pysäköintinormin. Ankkuripuiston koulun tontille se tarkoittaa (1ap/70k-m2). Mikäli korttelin LPA eli pysäköintiin varattu alue toteutetaan nykyisen kaltaisella maantasoratkaisulla ja halutaan varmistaa, että kirjaston ja teatterin käyttöön varattujen pysäköintipaikkojen määrä ei vähene, niin silloin korvaavat pysäköintipaikat on osoitettava kirjaston tontilta, kuten asemakaavaehdotuksessa on esitetty.

**Tilapalvelut**

Tilapalvelujohtaja Kumpula Olli-Pekka 15.6.2023:

Tilapalvelut pitävät korttelin 259 tontin 6 s1-merkintää perusteltuna huomioiden pääkirjaston arkkitehtuuri ja merkittävyys kaupunkikuvassa. Kaavaluonnoksessa kirjaston kanaalinpuoleisen sisäpihan sk1-merkintä on poistettu kalliolta. Tämä merkintä oli siis poistuvassa kaavassa. Tilapalveluiden mielestä kalliolle tulisi antaa lt1-merkintä. Sisäpihan käyttö tulisi mahdollistaa myös muillekin, kun kirjaston asiakkaille. Piha voisi toimia esimerkiksi kahvilana tai tapahtuma-aukion tyyppisesti paikkana musiikkiesityksille ja kesäteatterille. Tilapalvelut katsovat, että kaavan tulee sallia tilan kattaminen kirjastorakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla. Tilan kattaminen ja monipuolinen käyttö edistäisivät Kanalin varren elinvoimaisuutta.

Pääkirjaston eteläpuolelle suunniteltu pysäköintialue tarkoittaisi toteutuessaan merkittäviä louhintatöitä, jolloin nykyinen näyttävä kalliomainen menetettäisiin. Tilapalvelut näkevät, että kaavaluonnoksen korttelin 267 määritelty LPA alue on riittävä koko kaava-alueen tarpeisiin, jolloin kirjaston eteläpuoleinen pysäköintialue ei ole tarpeellinen. Keskusta-alueella on tyhjillään pysäköintipaikkoja hetkellisten

kävijäpiikkien tarpeisiin. Jos kaava-alueelle halutaan lisää pysäköintipaikkoja, tulisi ne osoittaa muualle, esimerkiksi vinopaikkoina teatterin idänpuoleisen puiston reunalle. Pysäköintipaikkojen lisäämistä tälle puistoalueelle tulisi tutkia ennen kallion louhimista vaativan vaihtoehdon harkitsemista.

LPA-alueelle tehtävät muutokset täytyy suunnitella niin, että ne mahdollistavat linja-autojen sujuvan kulkemisen teatterin edustalle. Kulku pysäköintipaikoille tulisi tapahtua pelkästään Alfredinkadun kautta ja ympärikulun mahdollistamiseksi poistuminen joko Alfredinkadulle tai Ankkurikadulle. LPA alueen parkkipaikkajako täytyisi olla yhteneväinen, eikä kaavaluonnoksen havainnekuvan mukaisesti rajattuna eri käyttäjille; pysäköintialueen ns. käyttöjako suhteessa eri kiinteistöihin tulisi ratkaista korttelin 267 tontin 1 käyttötarkoituksen ratkettua.

Tilapalvelut pitävät korttelin 259 tonttien 8 ja 9 suojelumerkintöjä perusteltuina. Tontin 8 eteläpuoleinen 50-luvun saunalaajennus tulisi kuitenkin ottaa pois sr14-merkinnältä. Tälle kivirakenteiselle laajennukselle on haettu jo purkulupaa. Sr14 kaavamerkinnän mukainen museoviranomainen olisi hyvä tarkentaa: onko kyseessä Satakunnan museo vai Museovirasto? Tontin 8 koillisnurkan sisäänveto olisi syytä poistaa. Katualue tulisi rajoittua nykyisen piha-alueen rajauksen mukaisesti, jottei menetetä tontin kulttuurihistoriallisia arvoja. Tontin 9 itäpuolen tonttiraja tulisi rajata samaan linjaan tontin 8 kanssa, jotta pihan kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Tonttien talousrakennusten rakennusalat voisi laajentaa tonttien itärajaan asti, jotta mahdollistetaan tulevaisuudessa molempien tonttien kehittäminen eri käyttötarkoituksiin.

Kaavassa tulisi mahdollistaa korttelin 266 teatterin laajeneminen länteen, eikä rajata rakennusalaan rakennuksen nykyisen ulkoseinän mukaisesti. Korttelin 267 tontille 1 tulisi määrittää lievempi suojelustatus, kun kaavaluonnoksessa määritelty sr14. Määräys voisi olla seuraava: "Rakennuslupahakemusta käsiteltäessä tulee kuulla museoviranomaista, jos muutetaan rakennuksen ulkoasua merkittävästi".

Ankkurikadun katualueelle sijoittuu kaavaluonnoksessa korttelin 267 tontti 1:n näyttävä sisäänkäyntikatos, samoin kuin teatterirakennuksen eteläpuolen katukivetys. Tonttirajaus olisi hyvä tarkistaa nykyisten rakenteiden mukaiseksi.

**Päätösehdotus** Vs. toimialajohtaja Hyvärinen Atte 6.10.2023:

Tekninen valiokunta saattaa kaavoittajan tietoon yllä mainitut asiat.

**Päätös** Hyväksyttiin yksimielisesti.

**Lisätietojen antaja** maankäyttöinsinööri Asikainen Ari-Pekka  
puh. 044 403 6001  
ari-pekka.asikainen@rauma.fi

suunnittelupäällikkö Pajuoja Riikka  
puh. 044 567 9243  
riikka.pajuoja@rauma.fi

tilapalvelujohtaja Kumpula Olli-Pekka  
puh. 044 403 3000  
olli-pekka.kumpula@rauma.fi

**Tiedoksi** Kaavoitus, kiint. ja mittaus, aluepalvelut, tilapalvelut

**Oikaisuvaatimusohje** **I Muutoksenhakukielto**

#### **Kuntalain mukainen muutoksenhakukielto**

Valmistelua tai täytäntöönpanoa koskeviin päätöksiin ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta (kuntalaki 136 §).