

Rauman kaupunki/kaavoitus

Asemakaavan muutos 02–330 Seminaarimäen kampus Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Kuva 1, Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

Aloitus

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy esittää kaavoituksen käynnistämistä asemakaavan laatimiseksi tontilla 684-2-261-3 kiinteistöjärjestelyitä varten 1.3.2023 päivätyllä hakemuksella.

Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on tehnyt päätöksen asemakaavamuutokseen ryhtymisestä 8.3.2023 KVJ 21 §.

Rauman kaupunginvaltuusto on hyväksynyt (27.2.2023, 15 §) Rauman-kaupungin ja Turun yliopiston välisen sopimuksen siten, että kaupunginjohtaja

valtuutettiin tekemään mahdollisia vähäisiä korjauksia ja muutoksia sopimukseen ja allekirjoittamaan sen. Sopimus on allekirjoitettu yliopiston puolesta 9.5. ja kaupungin puolesta 10.5.2023.

Sopimus asemakaavamuutoksen käynnistämisestä on Rauman kaupungin ja Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n välillä allekirjoitettu 21.6.2023.

Suunnittelualue

Asemakaavan mukainen kiinteistöjako tontilla 684-2-261-3 on vireillä, jonka mukaan kiinteistö jakautuu neljäksi erilliseksi tontiksi 261-4...7. Kaava-alueena on keskustassa sijaitseva asemakaavan mukainen kiinteistö 684-2-261-4 ja päiväkotiin liittyvä puiston osa.

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

Kaavatontilla 261-4 on alkuperäisen suunnitelman mukaisia rakennuksia jäljellä kaksi: päärakennus 1897 ja kirjasto eli entinen harjoituskoulu 1897. Muita tontin rakennuksia ovat 1950-luvulla rakennetut opetustilarakennus Torni, normaalikoulu ja puutarhurin asunto, työpaja Teknika 1969 ja uusi normaalikoulu 1997 sekä päiväkotijoukon ja varhaiskasvatuksen opettajien harjoittelupaikka Pikkunorssi 2020. Satamakadun ja Seminaarinkadun risteyksessä sijaitseva ruokalarivitalorakennus 1967 on suunniteltu purettavaksi.

Alueen omistaa Suomen Yliopistokiinteistöt Oy ja päävuokralaisena on Turun Yliopisto.

Suunnittelutilanne

Satakunnan maakuntakaava

Satakunnan Maakuntakaava on vahvistettu 30.11.2011 ja se on saanut lainvoiman 13.3.2013. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on puolestaan hyväksytty 17.5.2019 ja tullut voimaan 1.7.2019. Seminaarimäki sijoittuu Palvelujen alueelle (P). Merkinnällä osoitetaan julkisten ja yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita.

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

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet. Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen. Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.

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

Seminaarinmäen vieressä Karjalankadun pohjoispuolella on toinen valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Rauman rautatieasemanseutu. Rauman Seminaarialue on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi Karjalankadun varrella RKY-alueella laajemmalla rajauksella. Seminaarialueen viereinen Ilvaninkadun ja Satamakadun välinen alue on niin ikään maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

Rauman yleiskaava 2030

Rauman kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Rauman yleiskaava 2030:n 25.3.2019. Yleiskaavaehdotuksessa alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Alue on tarkoitettu pääasiassa muille kuin kaupallisille palveluille. Merkittävien kaupallisten hankkeiden kohdalla on kaupalliset vaikutukset tutkittava ja arvioitava tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Aluevarausmerkinnän lisäksi suunnittelualueelle on annettu seuraavat yleiskaavamerkinnot: koulu (y), merkittävä kulttuuriympäristö (kh), vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhyke (konsultointivyöhyke) (sv1).

Rauman keskustan osayleiskaava

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

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 30.5.2022 hyväksytty asemakaava nro 02-320 ja puistoalueella 20.11.2018 hyväksytty asemakaava nro 02-321.

Tontti 261–4 on osoitettu asemakaavassa rakennussuojelualueeksi, joka on tarkoitettu yleisiä rakennuksia varten (SRY). Tontille on annettu merkintä /s7, jonka mukaan ympäristö säilytetään. Alueen rakentamisen on sopeutettava kohdemerkinnöillä suojeltaviksi osoitettujen rakennusten kulttuurihistoriallisiin ja arkkitehtonisiin arvoihin. Piha-alueen luonne Seminaarin puutarhana ja puistona tulee säilyttää. Lisäksi tontille on rajattu suojeltava alueen osa, jonka luonne Seminaarin puutarhana tulee säilyttää (s6). Tontin rakennusoikeus on 20900 k-m². Lisäksi asemakaavassa on merkitty mm. suojeltavat rakennukset, asuntojen enimmäismäärä, annettu pysäköintinormit sekä autoille että polkupyörille ja osoitettu kulkuyhteyksiä. Tonttia koskevat myös rakentamistapaohjeet.

Viipuripuistoa koskevassa asemakaavassa Pikkunorssin toimintoihin liittyvä puistoalue on merkitty leikkipuistoksi. Aluetta saa aidata. Leikkipuistoa saa käyttää osana päiväkodin piha-alueita. Alue tulee päiväkodin aukioloaikojen ulkopuolella olla yleisessä puistokäytössä. Aluetta tulee hoitaa siten, että se säilyy puustoisena (VK1).

Suojeleminen rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla

Ympäristöministeriön Seminaarinmäkeä koskevassa rakennussuojelupäätöksessä (YM6/531/2016) selvennetään suojelun kohdentumista päärakennuksessa, kirjastossa, hallintorakennuksessa, käsityöverstaassa (Attika), pajassa ja Tornirakennuksessa.

Kaavan tavoitteet

Kaavavalmistelun lähtökohtana on, että päiväkotirakennus Pikkunorssi erotetaan muusta kampusalueesta omalle tontille. Lisäksi selvitetään alueen muitakin tonttijakomahdollisuuksia. Asemakaavavalmistelun yhteydessä tutkitaan mm. rakennusoikeuden jakautumista tonttien kesken, tonttikohtaisia autopaikkakorjauksia ja päiväkodin käytössä olevan puistoalueen osan mahdollista liittämistä päiväkodin tonttiin.

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

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset mm. yhdyskuntarakenteeseen, luontoon, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuri-perintöön ja rakennettuun ympäristöön, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, liikenteeseen sekä talouteen. Vaikutusten arvioinnissa tukeudutaan alueelle tehtyihin selvityksiin.

Edellisen asemakaavavalmistelun yhteydessä alueelle on laadittu mm. seuraavat selvitykset:

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman täydentäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarpeen mukaan täydentää. Toivomukset suunnitelmaan tehtävistä muutoksista esitetään kaavoitukselle PL 41, 26101 Rauma tai sähköpostiosoitteeseen kaavoitus@rauma.fi. Toivomukset on selkeintä esittää kirjallisesti mahdollisimman pian. Mitä varhaisemmassa vaiheessa esitykset tehdään, sitä helpompi ne on ottaa huomioon.

Mielipiteet ja muistutukset

Kaava-aineistoon voi tutustua nähtävilläoloaikoina kaavoituksen internetsivuilla ja palvelupiste Pyyrmanissa, Valtakatu 2.

Luonnos- ja ehdotusvaiheiden nähtävilläoloajat kuulutetaan erikseen. Mielipiteet ja muistutukset pyydetään esittämään kirjallisesti kaavoitusjaostolle nähtävillä olon aikana PL 41, 26101 Rauma tai sähköpostiosoitteeseen kaavoitus@rauma.fi.

Tieto kaavan hyväksymisestä

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL67§).

Yhteystiedot:

Rauman kaupunki Kaavoitus,
PL 41
26101 Rauma
kaavoitus@rauma.fi

Kaavoitusarkkitehti Jouni Mäkinen
puh. 044 793 3665
kaavoitus@rauma.fi

Kaavavalmisteliija Mari Jaakkola
puh 044 403 6101
kaavoitus@rauma.fi

Kaavoitusjaosto:

Jari Laihonen, puheenjohtaja
Jyrki Soukainen, varapuheenjohtaja
Sari Seimelä, jäsen
Sari Pettersson, jäsen
Jasmin Määttä, jäsen

Tomi Suvanto, toimialajohtaja, esittelijä
Esko Poikela, kaupunginjohtaja
Juha Eskolin, kaavoitusjohtaja

Asemakaavan muutos 02–330 Seminaarimäen kampus

	Kesä 2023	2023-2024	2024	2024
Vaiheet	Aloitus	Luonnos nähtävillä 30 päivää	Ehdotus nähtävillä 30 päivää	Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa
Tiedottaminen osallisille				
Kaupunkilaiset ja muut kiinnostuneet	OAS / netti / kuulutus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Alueen maanomistaja ja vuokralainen Suomen Yliopistokiinteistöt Oy Turun yliopisto, Rauman opettajankoulutuslaitos, Opekas ry	OAS / kirje	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaava-alueeseen rajoittuvien tonttien maanomistajat ja lähimmät kiinteistöt	OAS / kirje	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Tekninen toimiala: toimialajohtaja, kaupungingeodeetti, tilapalvelu- ja liikelaitosjohtaja, kunnallistekniikan johtaja, suunnittelupäällikkö, viheraluepäällikkö, rakennustarkastaja, ympäristönsuojelupäällikkö Sivistystoimiala: toimialajohtaja Sosiaali- ja terveystoimiala: toimialajohtaja Kaupunkikehitysjohtaja	OAS tiedoksi ja kommentteja varten	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Satakunnan pelastuslaitos, aluepalopäällikkö	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Kuulutus
Sivistysvaliokunta Tekninen valiokunta Ympäristö- ja lupalautakunta	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Kuulutus
Terveydensuojeluviranomainen	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Kuulutus
Museovirasto	OAS tiedoksi	Lausunto	Lausunto tarvittaessa	Kuulutus
Satakuntaliitto Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY	OAS tiedoksi	Lausunto	Lausunto	Tiedoksi
Rauman Energia Oy DNA Oy Rauman Vesi Tukes	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Tiedoksi
Rauman Ikäihmisten neuvosto Rauman Nuorisovaltuusto Rauman Vammaisneuvosto	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Lehdistö	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaupunkilaisen vaikutusmahdollisuudet	Mielipide OAS:sta Ehdotuksia kaavaa varten	Kirjallinen mielipide luonnoksesta	Kirjallinen muistutus ehdotuksesta	Valitusoikeus kaupunginvaltuuston päätöksestä Turun hallinto-oikeuteen