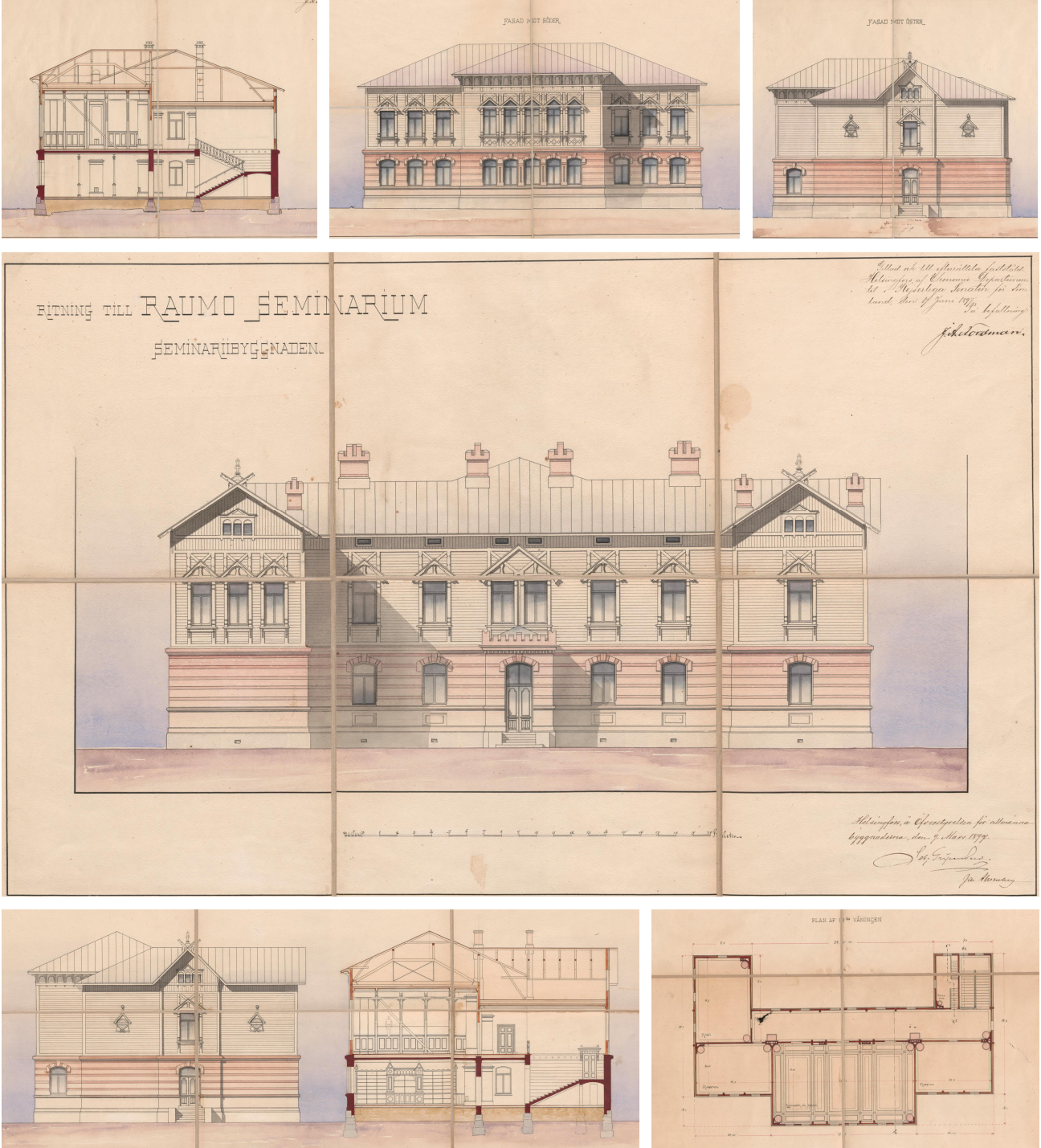


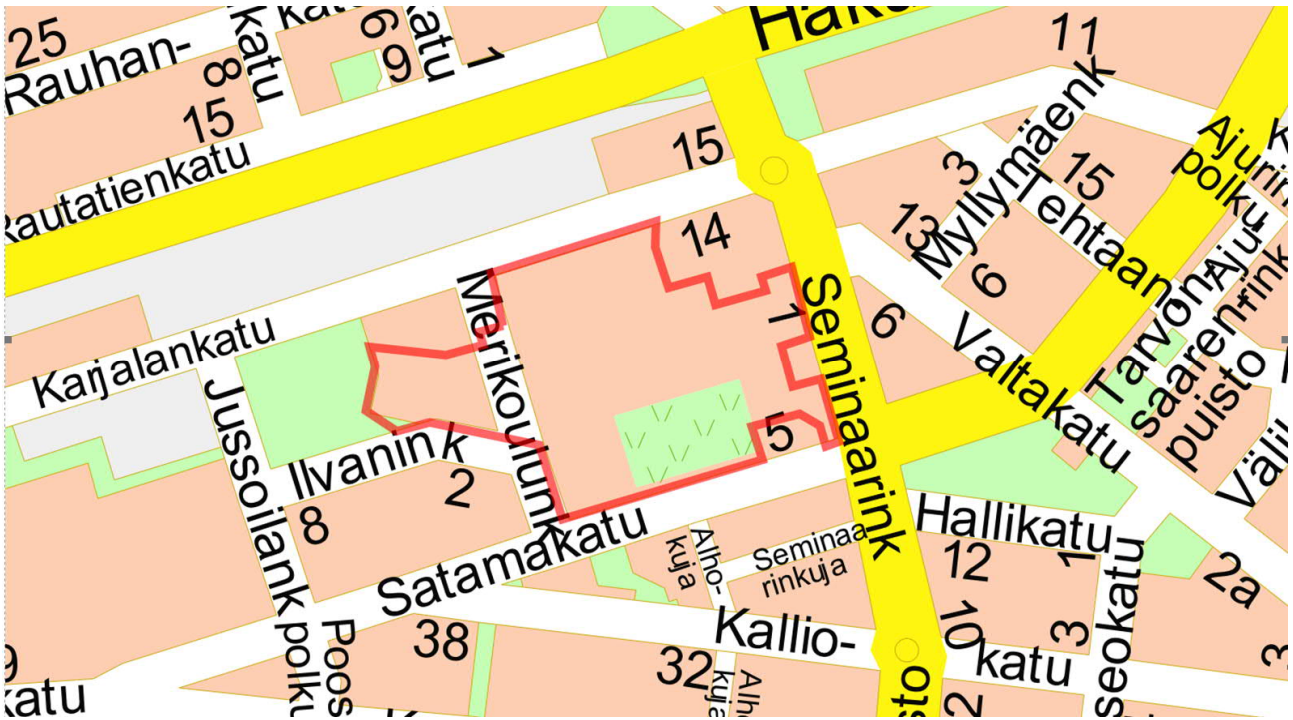
Seminaarinmäen kampuksen asemakaavan muutos AK 02-330



Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 10.10.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

Seminaarinmäen kampuksen asemakaavan muutos, AK 02–330

Asemakaavan muutoksella päiväkotirakennukselle Pikkunorssi ja yliopiston käytössä olevalle Tor-ni-rakennukselle osoitetaan omat tontit. Päiväkodin tonttiin liitetään leikkipuistoalue (VK1), jota on käytetty osana päiväkodin piha-alueetta. Pikkunorssin käyttötarkoituksimerkinnäksi annetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL). Muilta osin alueen käyttötarkoituksimerkintänä säilyy rakennussuojelualue, joka on tarkoitettu yleisiä rakennuksia varten (SRY). Alueen rakennussuojelu-merkintöihin tehdään vähäisiä tarkistuksia.



Kaava-alueena on tontti 684–2–261–3, pala virkistys- ja katualuetta (rajaus punaisella viivalla).

Asemakaavan muutos koskee:

Rauman kaupungin 2. kaupunginosan osaa korttelista 261, virkistys- ja katualuetta

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

2. kaupunginosan osa korttelia 261

Sitova tonttijako:

2–261–9,8 ja 10

Kaavan laatija:

Rauman kaupungin tekninen toimiala / kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Jouni Mäkinen

Kanalinranta 3

26100 Rauma

Puh. 044 793 3665

Vireille tulo: kuulutus 7.9.2023

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto _____.____.2024, ___§

Sisällysluettelo:

Seminaarinmäen kampuksen asemakaavan muutos, AK 02–330.....	1
Tiivistelmä	4
1. Lähtökohdat	8
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
1.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	8
1.1.2 Luonnonympäristö.....	9
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	10
1.1.4 Maanomistus	22
1.2 Suunnittelutilanne.....	22
1.2.1 Maakuntakaava.....	22
1.2.2 Yleiskaava	26
1.2.3 Asemakaava.....	27
1.2.4 Suojeleminen rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla	28
1.2.5 Satakunnan maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt selvitys 2023	30
1.2.6 Hakemistokartta.....	31
1.2.7 Rakennusjärjestys	31
1.2.8 Pohjakartta	31
2. Asemakaavan muutoksen tavoitteet ja vaihtoehdot	32
2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	32
2.2 Hakijan tavoitteet.....	32
2.3 Rauman kaupungin ja Turun yliopiston välinen yhteistyösopimus	32
2.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	32
2.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen.....	33
2.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	33
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	34
3.2 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	34
3.3 Vireilletulo.....	34
3.4 Aloitusvaihe.....	34
3.5 Luonnosvaihe.....	34
3.6 Ehdotusvaihe.....	35
3.7 Hyväksymisvaihe	37
4. Asemakaavan kuvaus	38
4.1 Kaavan rakenne	38
4.1.1 Mitoitus	38
4.2 Aluevaraukset	39
4.2.1 Korttelialueet.....	39
4.2.2 Katualueet	41
4.3 Kaavamerkinnot, -määräykset.....	41
4.4 Rakentamistapaohjeet.....	41
4.5 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	42
5. Kaavan vaikutukset.....	42
5.1 Yleistä	42
5.2 Vaikutukset taulukkomuodossa	43
6. Asemakaavan toteutus	48

Liiteasiakirjat:

1. Tilastolomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Lausunnot ja kaavoittajan vastineet
4. Poistuva asemakaava
5. Asemakaavakartta
6. Rakentamistapaohjeet
7. Havainnepiirros

Muu valmisteluaineisto, suunnitelmat ja selvitykset:

1. Seminaarimäen rakennusinventointi ja kulttuurimaisema-analyysi 2020; Rauman kaupunki, Olli Joukio
2. Luontoselvitys 2020; Ahlman Group Oy
3. Ympäristöministeriön Seminaarimäkeä koskeva rakennussuojelupäätös (YM6/531/2016)
4. Seminaarimäen asemakaavan muutoksen (AK 02–320) selostus
5. Pilaantuneen maaperän puhdistustyön loppuraportti, Seminaarimäki Rauma, Ramboll 2023

Tiivistelmä

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Kaava-alueena on keskustassa sijaitseva asemakaavan mukainen kiinteistö 684-2-261-4, päiväkotiin liittyvä puiston osa ja pieni Ilvaninkadun katualueen osa. Kaava-alueen pinta-ala on 54 062 m².

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

Kaava-alueella alkuperäisen suunnitelman mukaisia rakennuksia on kaksi: päärakennus (1897) ja kirjasto eli entinen harjoituskoulu (1897). Muita kaava-alueen rakennuksia ovat harjoituskoulun laajennus (1953) ja Tornin (1953), normaalikoulu (1997), puutarharakennus ja kasvihuone (1954/1988), työpaja Teknika (1969) ja uusi normaalikoulu (1997) sekä hiljattain valmistunut päiväkotikiinteistö ja varhaiskasvatuksen opettajien harjoittelupaikka nimeltään Pikkunorssi.

Lisäksi Seminaarinmäen alueen rakennuskokonaisuuteen kuuluvat nyt kaava-alueen ulkopuolelle jäävät, alkuperäistä rakennuskantaa edustavat, entinen johtajan asunto, käsityöverstas Artika ja paja. Alueella sijainnut vuonna 1967 rakennettu ruokala- ja rivitalorakennus on hiljattain purettu.

Suunnittelualue on Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n (SYK) ja Rauman kaupungin omistuksessa. Alueen rakennusten päävuokralaisena on Turun Yliopisto ja käyttäjänä Rauman opettajankoulutuslaitos. Kaupunki on ostanut SYK:ta päiväkotirakennus Pikkunorssin käsittävän määräalan kiinteistöstä 684-261-3. Kaupunkikirja, joka on allekirjoitettu 28.12.2023, koskee määräalan lisäksi sillä sijaitsevia rakennuksia.

Asemakaavan tavoitteet

Kaavavalmistelun lähtökohtana on erottaa päiväkotirakennus Pikkunorssi muusta kampusalueesta omalle tontille. Lisäksi hakijan tavoitteena on osoittaa myös Torninrakennukselle oma tontti.

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

Kaavaprosessin vaiheet

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 KVVJ 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 9.5.2023 ja kaupungin puolesta 10.5.2023.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 30.8.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuulutettiin nähtäville 7.9. – 9.10.2023 väliseksi ajaksi. Lehtikuulutuksen lisäksi OAS postitettiin suunnittelun alueen toimijoille ja alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja haltijoille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu mielipiteitä eikä lausuntoja.

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto päätti asettaa asemakaavamuutoksen luonnoksen AK02-330 (Seminaarinmäen kampus) ja rakentamistaohjeet nähtäville 23.1.2024 (5 §). Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 1.2. – 4.3.2024. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta ei jätetty kirjallisia mielipiteitä.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot asianosaisilta tahoilta ja lausuntoja saatiin yhteensä 6 kpl. Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto hyväksyi luonnosvaiheen lausuntoihin laaditut vastineet kokouksessaan 18.6.2024 (KVVJ 48 §).

Kaavoitusjaosto päätti 18.6.2024 (KVVJ 48 §) kokouksessaan Seminaarinmäen kampuksen asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Asemakaavan muutos oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 4.7.–30.8.2024. Nähtävillä olon aikana kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kaavaehdotuksesta pyydettiin ja saatiin lausunnot Museovirastolta, Satakuntaliitolta ja ELY-keskukselta.

Asemakaava

Asemakaava perustuu pitkälti tuoreeseen vuonna 2022 hyväksytyyn asemakaavaan ja siihen on tehty vain muuttuvien järjestelyiden kannalta tarpeelliset muutokset: Asemakaavan muutoksella päiväkotirakennukselle Pikkunorssi ja yliopiston käytössä olevalle Tornirakennukselle osoitetaan omat tontit 261-10 ja 9. Päiväkodin tonttiin liitetään leikkipuistoalue (VK1), jota on käytetty osana päiväkodin piha-alueita ja muodostettavan kiinteistön käyttötarkoituksimerkinnäksi annetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL). Tonteilla 261-8 ja 9 alueen käyttötarkoituksimerkintänä säilyy rakennussuojelualue, joka on tarkoitettu yleisiä rakennuksia varten (SRY).

Alueen rakennussuojelumerkintöihin on tehty vähäisiä muutoksia. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus (21 150 k-m²) säilyy jokseenkin muuttumattomana (+250 k-m²). Rakennusoikeus mahdollistaa n. 5 000 k-m² lisärakentamisen Seminaarinmäen tontilla 261-8.

Asemakaavan rakennuksia koskevissa suojelumerkinnöissä ja rakentamistapaohjeissa on huomioitu Ympäristöministeriön Seminaarinmäkeä koskeva rakennussuojelupäätös (YM6/531/2016). Edelleen asemakaavamääräyksissä on otettu huomioon Seminaarinmäen opetuspuutarhan ja puistomaisen luonteen säilyttäminen.

Asemakaavassa on merkitty ajo-, huolto- ja jalankulkuyhteydet sekä ohjeelliset pysäköintipaikat. Kaavakarttaan merkityt kulkuyhteydet noudattelevat jo olemassa olevia korttelin sisäisiä kulkureittejä.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Asemakaavan muutos ei tuo merkittäviä muutoksia kaava-alueen rakentamismahdollisuuksiin. Oleellinen muutos on nykyisen asemakaavatontin 261-4 jakaminen kolmeksi erilliseksi tontiksi.

Kaava-alueella on noudatettava rakentamistapaohjeita. Rakentamistapaohjeen tavoitteena on varmistaa uudisrakentamisen laadukas toteuttaminen rakennettuun ympäristöön sopeutuvalla tavalla ja piha-aluekokonaisuuden puutarhamainen luonne säilyttäen.

Korjausrakentamista ohjaa Ympäristöministeriön Seminaarinmäkeä koskeva rakennussuojelupäätös (YM6/531/2016).

1. Lähtökohdat

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Rauman keskustassa Karjalankadun, Seminaarinkadun, Satamakadun, Merikoulunkadun ja Ilvaninkadun rajaamalla alueella kallioisella mäellä.

Rauman historiallisesti merkittävä seminaarialue kuuluu 1800-1900-lukujen vaihteen valtiolliseen rakennusprojektiin sekä yleisten rakennusten ylihallituksen näihin aikoihin suunnittelemiin seminaareihin. Seminaarimäki kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Rauman opettajankoulutuslaitoksen käytössä olevat rakennukset omistaa Suomen Yliopistokiinteistöt Oy ja päävuokralaisena toimii Turun yliopisto, jonka alaisena Rauman Opettajankoulutuslaitos on toiminut 1970-luvulta lähtien. Vuonna 1896 perustettu Rauman seminaari on Turun yliopiston pisimpään yhtäjaksoisesti toiminnassa ollut yksikkö. Seminaarin puutarha on maamme viimeinen edelleen käytössä oleva seminaaripuutarha.

Seminaarimäen alueen vuosisadan vaihteen rakennuskanta on säilynyt pääosin hyvin, kuten myös 1950-luvun rakennuskanta. Rauman kaupunki on ostanut nyt kaava-alueen ulkopuolella olevat tyhjilleen jääneet rakennukset: vuonna 1899 valmistuneet entisen seminaarin johtajan asuinrakennuksen ja seminaarin vanhan verstasrakennuksen sekä 1900-luvun alussa valmistuneen pajan. Lisäksi Rauman kaupunki on ostanut päiväkotirakennuksen ja siihen liittyvän määräalan kiinteistöstä 684-2-261-3 Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:ltä. Pikkunorssi-nimistä rakennusta ja määräalaa koskeva kauppakirja on allekirjoitettu 28.12.2023.



Kuva: Kaava-alue on rajattu punaisella viivalla ortokuvaan.

1.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueelle on laadittu kulttuurikasvillisuus selvitys; Ahlman Group Oy 2020.

Kasvillisuus

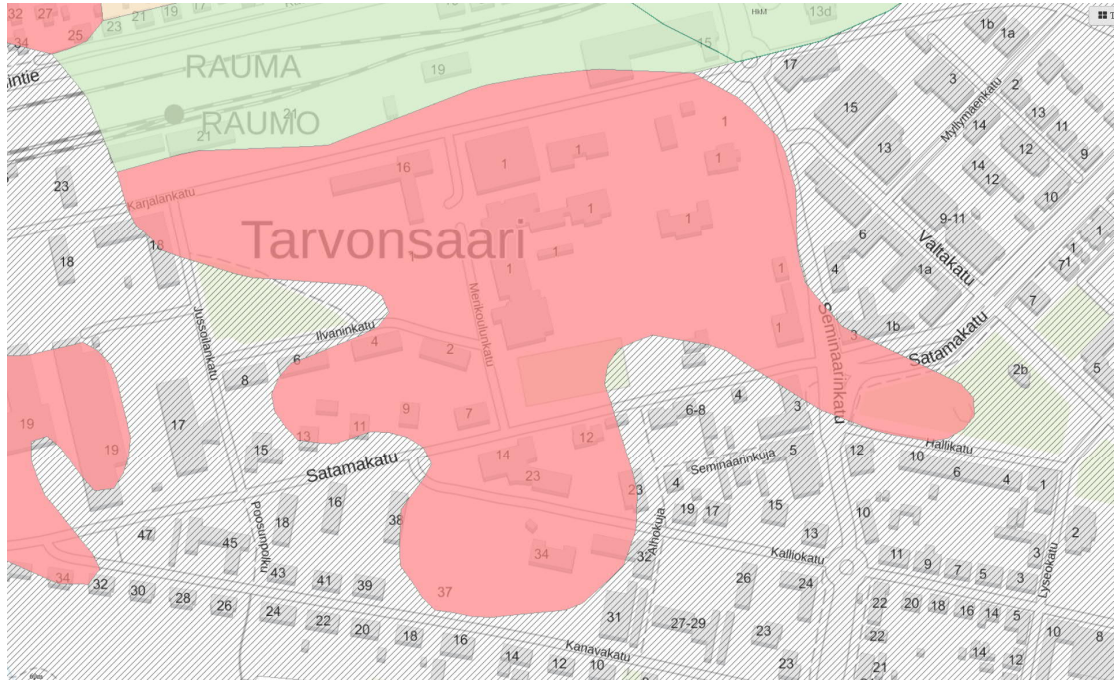
Kulttuurikasvillisuus selvityksessä kuvataan kasvillisuutta mm. seuraavasti:

Seminaarinmäen tutkimusalueen länsipuolisko on käytännössä kokonaan rakennettua ympäristöä, sillä Merikoulunkadun länsipuolelle on rakennettu hiljattain harjoittelupäiväkoti. Päiväkodin ja koulurakennusten pihapiireissä on vähäisesti kulttuurikasveja, mutta ne eivät koske vanhoja istutuksia. Muutamissa kukkapenkeissä on varsin niukasti lajistoa, eivätkä istutetut puut ole erityisen iäkkäitä. Mainittavia ovat lähinnä Merikoulunkadun itäpuolella koulurakennuksen sisäänkäynnin luona olevat vanhat marjakuuset.

Alueen itäpuolisko sen sijaan on hyvin edustava kokonaisuus puistomaista kasvillisuutta, joka muistuttaa monelta osin keskieurooppalaisten kartano- ja linnapihojen puistoja. Kyseessä on Satakunnan mittakaavassa hyvin ainutlaatuinen kulttuurikasvien keskittymä, jota luonnehtivat erityisesti hyvin iäkkäät istutuspuut, kuten jalavat, saarnet ja lehmukset. Koristeistutuksia on niin ikään runsaasti. Oman leimansa alu-

eelle antavat etelälaidan omenapuutarha, mehiläispesät läheisen niityn laidalla, opetuskasvimaa sekä hyötypuutarha.

Maaperä

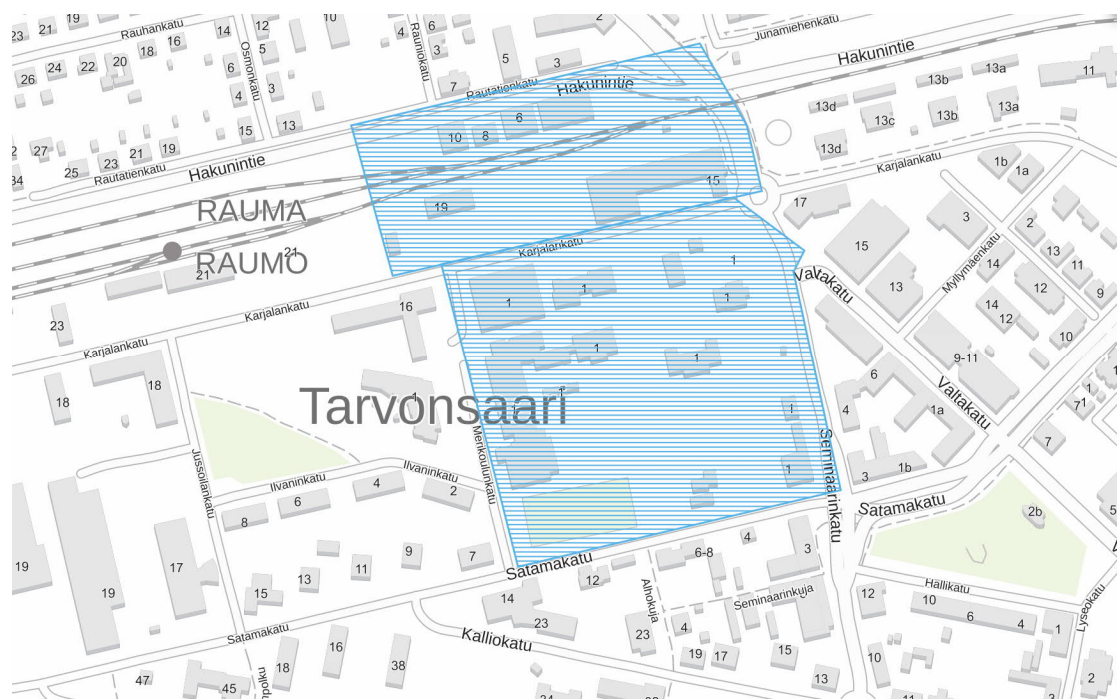


Kuva: Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan kaava-alueen maaperä on pääosin kalliota (punainen).

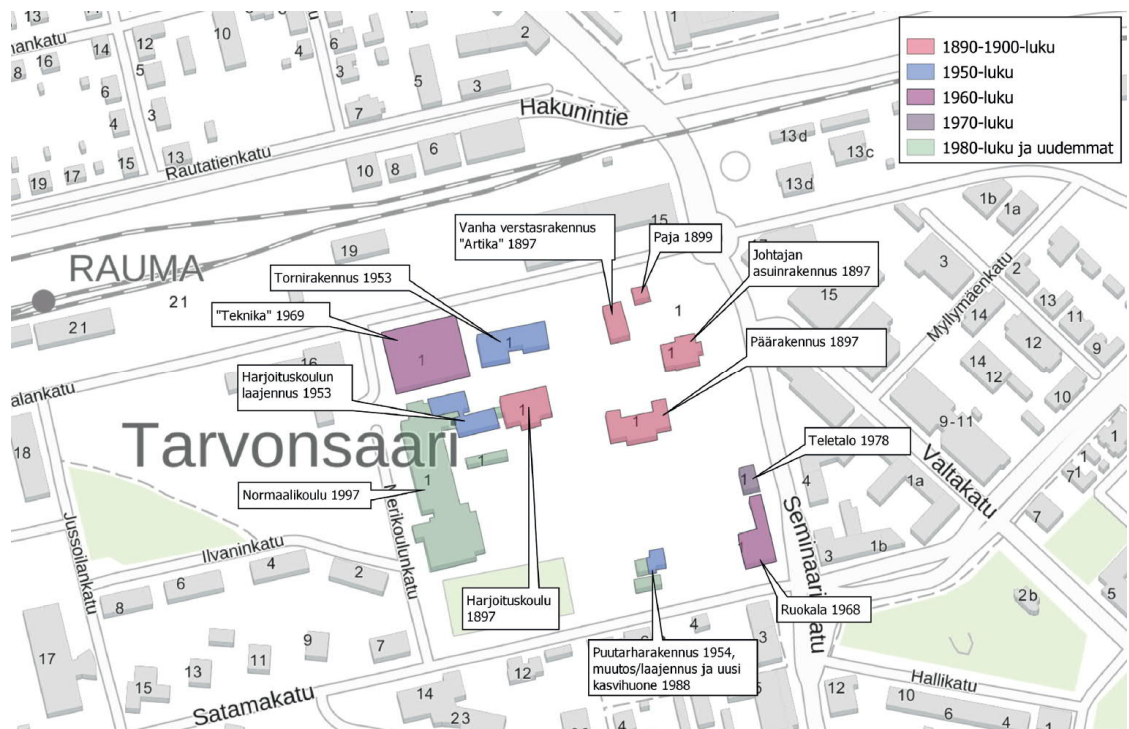
1.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavatyötä varten on laadittu Rauman seminaarimäen rakennusinventointi ja kulttuuriympäristöselvitys (Olli Joukio 2020), joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Rakennettu kulttuuriympäristö



Kuva: Seminaarinmäki ja viereinen Rauman rautatieasemaseutu kuuluvat valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY, kuvassa sininen vaakarasteri). Lisäksi alue on luokiteltu maakunnallisesti merkittäväksi, joka käsittää myös kaava-alueen ulkopuolella Karjalankadun varrella olevan Jussoilan-kiinteistön. Vuosina 2022-2023 toteutetussa Satakunnan maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitys- ja täydennysinventoinnissa on Rauman seminaarin arvoalueen rajausta laajennettu niin, että siihen kuuluu myös vuonna 2019 valmistunut päiväkotikoti Pikkunorssi.



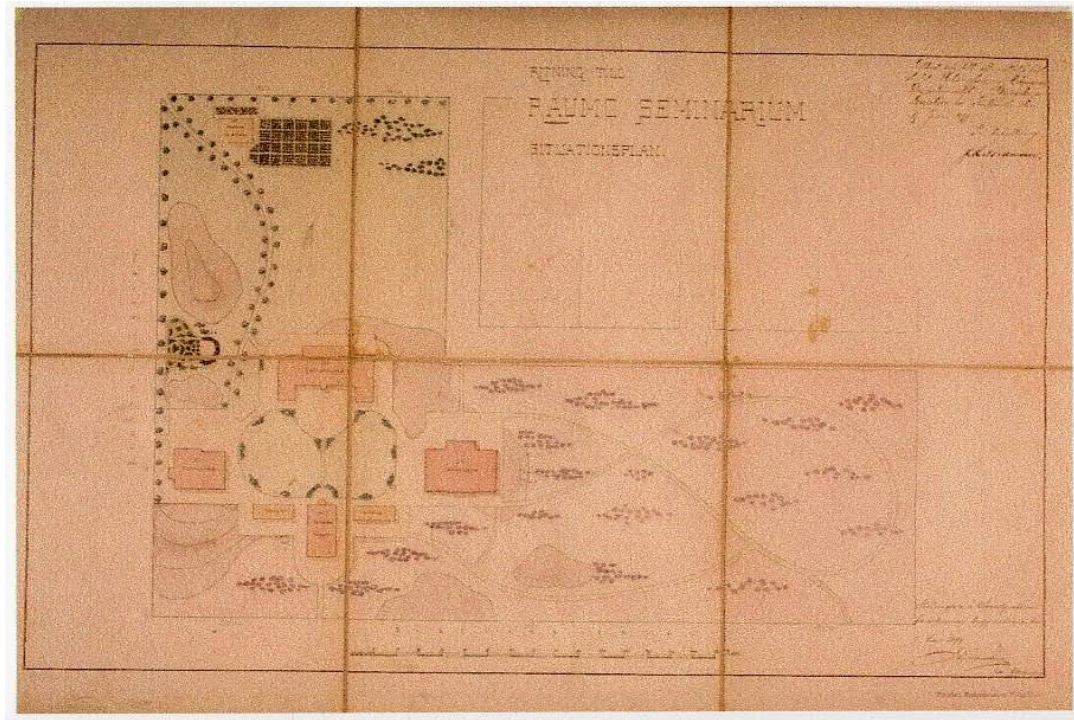
Kuva: Ote Rauman Seminaarimäen rakennusinventoinnista: Seminaarialueen rakennusten ikäjakauma suunnitteluajankohdan mukaan. Kartasta puuttuvat alueen itä-laidalla sijaitseva, paikalle 1950-luvun puolivälissä Pyhärannasta siirretty tuulimylly sekä hiljattain valmistunut varhaiskasvatuksen opettajien harjoittelupäiväkoti ”Pikkunorssi”. Satamakadun ja Seminaarinkadun kulmauksessa sijaitseva ruokalarakennus on purettu.

Rakentamisen historiaa

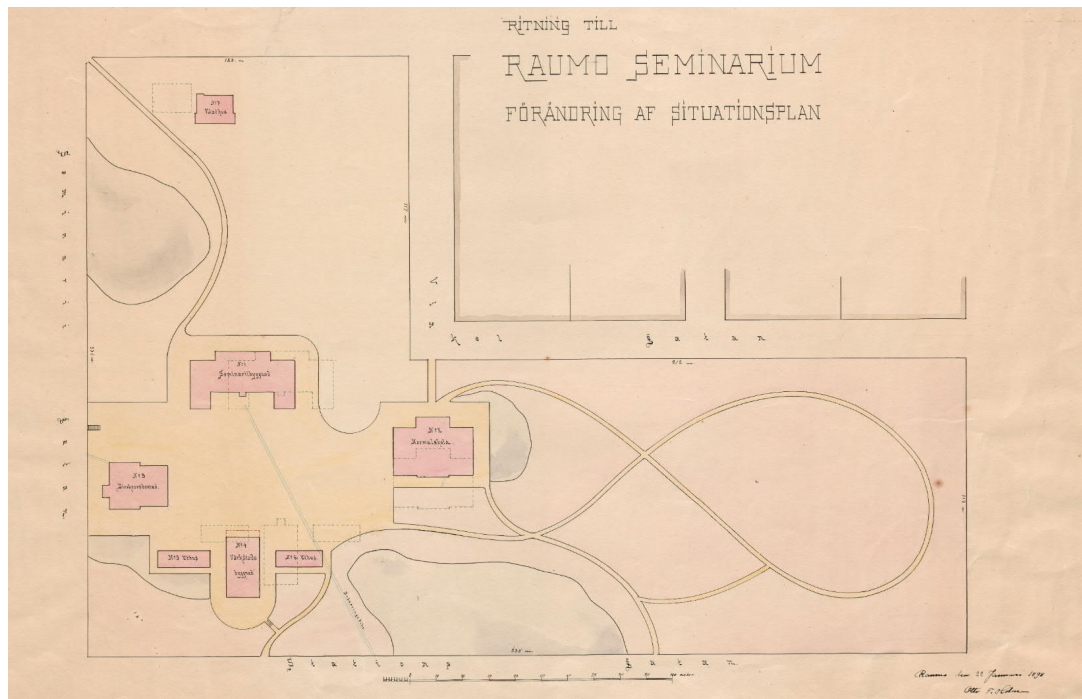
Seuraavassa on lainattu vuonna 2009 voimaan tulleen asemakaavan (AK 02–311) selostusta (Mervi Tammi) sitä ajankohtaisin osin täydentäen ja osin supistaen:

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

Rauma oli seminaarin saamiseksi kaupunkiin lupautunut muiden etujen ohella lahjoittamaan tontin. Seminaarin sijoituspaikaksi oli Myllymäen ohella ehdotettu aluetta Kai-vopuistoon johtavan tien varrelta. Valinnan sijoituspaikasta teki suunnittelussa mukana ollut J. Ahrenberg.



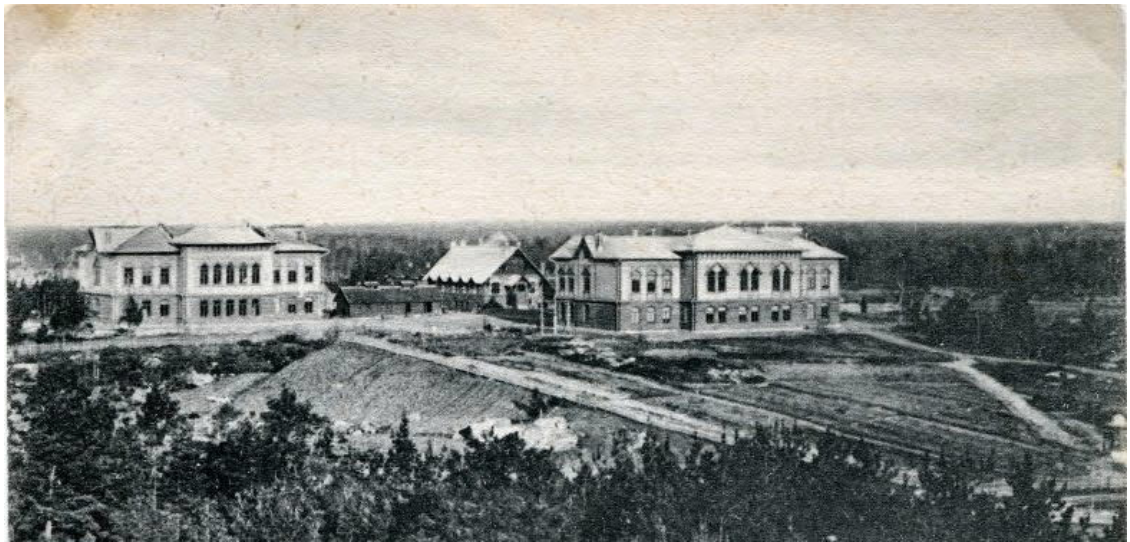
Kuva: Seminaarialueen asemapiirros vuodelta 1897. Alkuperäisessä asemapiirustuksessa seminaarin rakennukset on sijoitettu L-muotoisen tontin kulmaan symmetrisesti toisiinsa nähden. Symmetristä järjestelyä on korostettu rakennusten väliin jäävän alueen istutus- ja käytäväjärjestelyin. Kasvihuone on sijoitettu erilleen muista rakennuksista, puutarhan eteläreunaan.



Kuva: Vuonna 1898 laadittu Otto F. Holmin allekirjoittama asemapiirros osoittaa, että rakennuspaikan tarkemman tutkimisen jälkeen asemapiirustusta muutettiin. Symmet-

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

Seminaarin rakennustyöt alkoivat kesällä 1897. Rakennustyöt etenivät nopeasti ja ensimmäisenä valmistuivat päärakennus ja yksi ulkokuonerakennus elokuussa 1898. Muut alkuperäisessä suunnitelmassa olleet rakennukset harjoituskoulu, johtajan asunto, verstas, puutarharakennus kasvihuoneineen, toinen ulkokuonerakennus ja paja valmistuivat vuonna 1899.



Kuva: Seminaarinmäen rakennuksia alkuperäisessä asussaan.



Kuva: Seminaarilaiset puutarhanhoidossa 1900-luvun alussa.

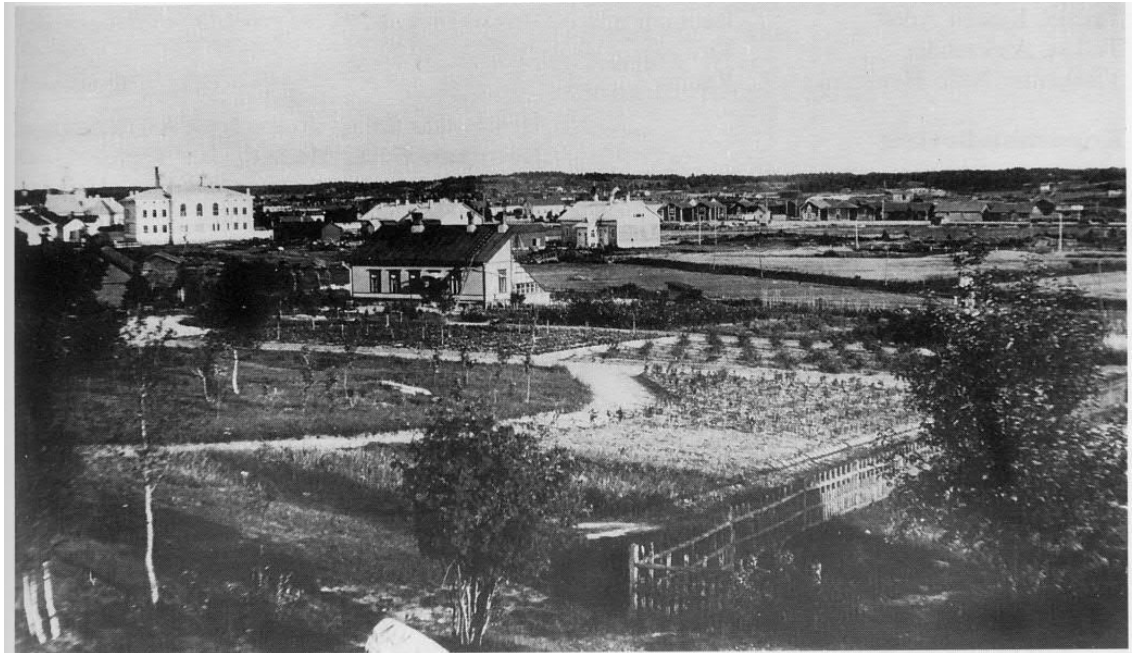
Rauman seminaari perustettiin alkujaan miesseminaariksi, mikä näkyy myös rakennusten arkkitehtuurissa. Miesseminaarien rakennukset olivat yleensä monumentaalisia ja niistä puuttuivat naissemineaareille ominaiset koristeelliset puuleikkaukset. Monumentaalisuus korostuu Raumalla erityisesti päärakennuksessa.

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

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

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

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



Kuva: Kuvassa on seminaarin puutarhaa ja puutarharakennus. Taustalla vasemmalla näkyy Lyseo ja oikealla Kanalın varren makasiinit.

Seminaarirakennusten muutokset

Varoja seminaarin rakennusten korjaus- ja muutostöihin saatiin vuonna 1956. Työt aloitettiin seuraavana vuonna päärakennuksessa ja verstaassa sekä myöhemmin harjoituskoulussa. Johtajan asuinrakennusta ei tässä vaiheessa korjattu, koska se oli tarkoitus purkaa. Purkupäätöksestä kuitenkin myöhemmin luovuttiin. Korjausten yhteydessä 50-luvulla hävisivät pihapiiristä kaikki puiset piharakennukset. Suunnittelijana muutostöissä toimi Bertel Saarnio.



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



Kuva: Päärakennus peruskorjattiin vuonna 2002. Rakennukseen sopimaton matala sisäänkäyntiosa purettiin ja tilalle rakennettiin pohjamuodoltaan vanhan kaltainen pieni sisäänkäyntiosa.

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

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

Seminaarin lisärakentaminen

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

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

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

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



Kuva: Lisärakennuksen ja harjoituskoulun uuden osan on suunnitellut Bertel Saarnio. Rakennuksen hiljattain toteutetun korjauksen on suunnitellut arkkitehti Timo Tuomola.



Kuva: Uuden työpajarakennuksen eli Teknikan on alun perin suunnitellut Esko Mäkelä ja sen rakentaminen alkoi vuonna 1970.

Vuonna 1990 laitosneuvosto totesi uuden normaalikoulun rakentamisen tarpeen. Jo seuraavana vuonna suunnittelu oli edistynyt hyvin ja uusi rakennus oli valmiina 1997.



Kuva. Uuden normaalikoulun on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Laiho-Pulkkinen-Raunio.

Viimeisin lisärakennushanke seminaarin alueelle oli vuonna 2019 valmistunut Pikku-norssin päiväkotij ja varhaiskasvatuksen opettajien harjoittelupaikka.



Kuva Pikkunorssin ovat suunnitelleet raumalaiset arkkitehdit Timo Tuomola ja Jukka Koivula.

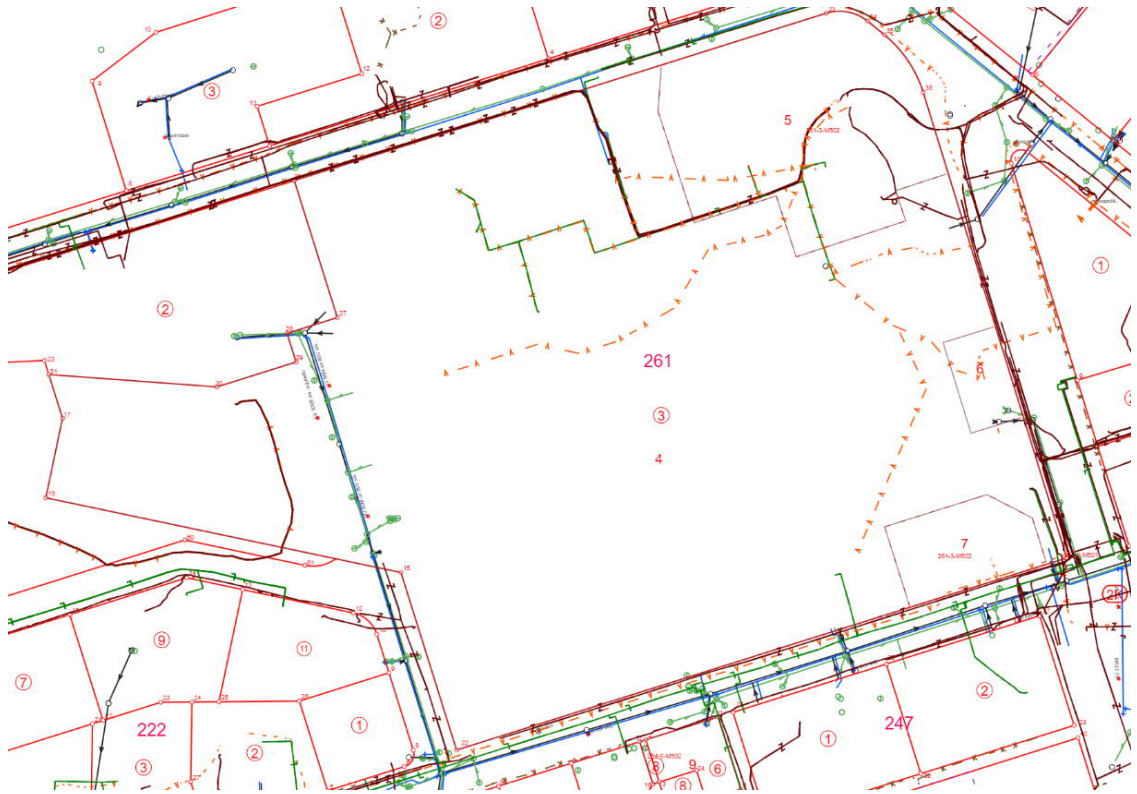
Alueen Seminaarinkadunpuoleisessa reunassa on Pyhärannasta 1957 paikalle siirretty mamsellimylly. Mäellä on ennen seminaarin rakentamista sijainnut tuulimyllyjä, mistä on peräisin alueen Myllymäki-nimitys.

Katuverkko

Liikenteellisesti kaava-alue liittyy ympäröivien katujen kautta kaupungin katuverkkoon. Liikennemäärät (KVL) kaava-aluetta reunustavilla katuosuuksilla ennustetilanteessa v. 2035 ovat seuraavat: Seminaarinkatu 3091, Karjalankatu 1717, Satamakatu 2538. Liikennemäärien on arvioitu kasvavan noin 15% nykyliikenteeseen nähden, josta raskaan liikenteen osuus on n. 2%.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on kaupungin vesihuollon piirissä.



Kuva: Kaava-alueella kulkee mm. vesi-, viemäri-, kaukolämpö, sähkö ja viestintäjohtoja. Kaikki alueen sisäiset johtolinjat eivät ilmene kaupungin paikkatietoaineistosta.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ei tiettävästi ole pilaantuneita maa-alueita.

1.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen maanomistajat ovat Suomen Yliopistokiinteistöt Oy ja Rauman kaupunki. Pikkunorssia käsittävää määrää alaa kiinteistöstä 684-261-3 koskeva kauppakirja on allekirjoitettu 28.12.2023. Tällä kaupalla kaupunki osti SYK:ta 5715m² suuruisen määrään siellä sijaitsevine rakennuksineen.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Maakuntakaava

Satakunnan maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Satakunnan maakuntakaavan 30.11.2011 (N:o YM1/5222/2010). Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman 13.3.2013 korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä.

Seminaarinmäen asemakaava-alue sijoittuu Satakunnan maakuntakaavassa kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk). Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämissuositusten alueidenkäyttöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita. Aluetta koskee suunnitelmääräys: Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskusten ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkon jatkuvuus sekä palvelujen saatavuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä rakennettuja verkostoja, vähentämällä liikennetarvetta sekä edistämällä joukkoliikenteen ja kevytliikenteen edellytyksiä. Alueen arkeologisten kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Kehittämissuositus: Alueen maankäytön kehittämistarpeet tulisi tutkia ja ratkaista yksityiskohtaisemmalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla.

Asemakaava-alue sijoittuu maakuntakaavassa myös matkailun kehittämissuositukseen (mv2). Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämissuositukset. Suunnitelmääräys: Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalvelujen kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen. Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.

Seminaarinmäen aluetta koskee lisäksi suojavyöhyke-merkintä (sv1). Merkinnällä osoitetaan alueita, joilla alueiden käyttöä on läheisen alueen toiminnan tai muun ympäristöönsä käyttörajoituksia aiheuttavan luonteen vuoksi rajoitettava. Merkinnällä osoitetaan vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhyke (konsultointivyöhyke). Suunnitelmääräys: Suunnittelussa on otettava huomioon alueella sijaitsevista laitoksista tai vaarallisten kemikaalien valmistuksesta, varastoinnista tai kuljetuksesta ympäristölle ja alueelle sijoittuville toiminnoille mahdollisesti aiheutuvat riskit. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen

sijoittamista suojavyöhykkeelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvatekniikan keskukselle (TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 13.12.2013. Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 3.12.2014 ja kaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016. Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 osoitetaan maakunnallisesti merkittävät tuulivoimatuotannon alueet. Rauman keskustaan ei ole osoitettu tuulivoimatuotannon alueita.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 17.5.2019 ja se on saanut lainvoiman 1.7.2019. Vaihemaakuntakaavassa 2 teemana on energiantuotanto, soiden moninaiskäyttö, kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tultua voimaan kumoutuvat samalla Satakunnan maakuntakaavan vastaavat merkinnät ja määräykset.

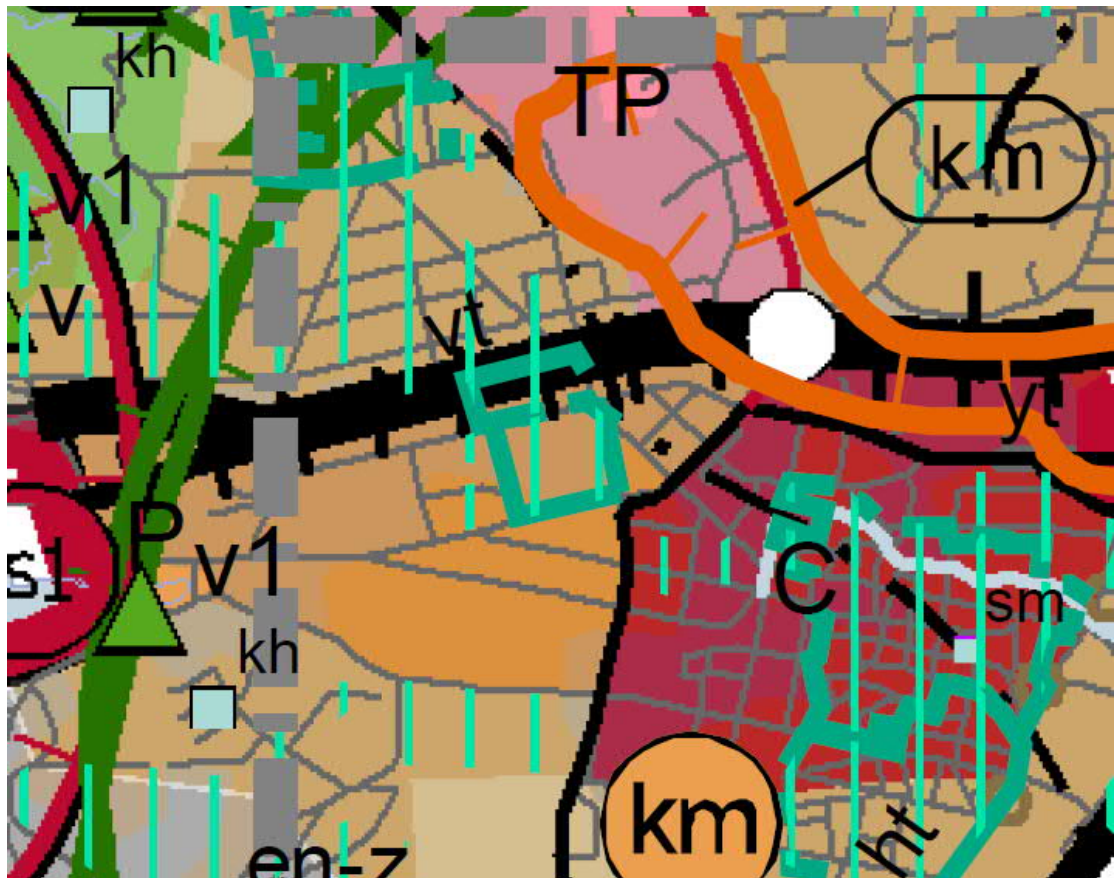
Vaihemaakuntakaavassa 2 Rauman Seminaarinmäki sijoittuu Palvelujen alueelle (P). Merkinnällä osoitetaan julkisten ja yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita. Alueelle voidaan sijoittaa myös tilaa vaativan erikoistavarakaupan yksiköitä.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella palvelujen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää. Kaupan mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.

Vaihemaakuntakaavassa 2 Rauman seminaari on osoitettu Valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (kh1). Seminaarinmäen vieressä Karjalankadun pohjoispuolella on toinen valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Rauman rautatieasemansetu. Rauman Seminaarialue on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi Karjalankadun varrella RKY-aluetta laajemmalla rajauksella. Seminaarialueen viereinen Ilvaninkadun ja

Satamakadun välinen alue on niin ikään maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

Näitä alueita koskee 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.



Kuva: Ote maakuntakaavan yhdistelmäkartasta.

1.2.2 Yleiskaava

Rauman yleiskaava 2030

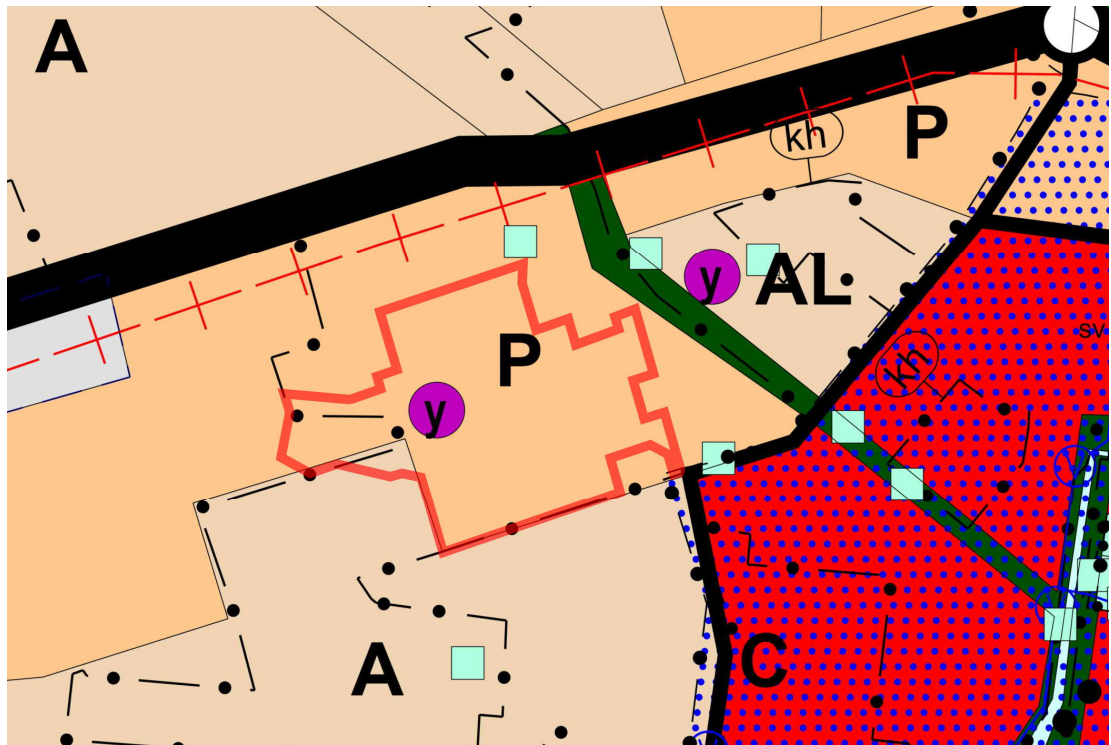
Rauman kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Rauman yleiskaava 2030:n 25.3.2019. Yleiskaavaehdotuksessa alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Alue on tarkoitettu pääasiassa muille kuin kaupallisille palveluille. Merkittävien kaupallisten hankkeiden kohdalla on kaupalliset vaikutukset tutkittava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

Aluevarausmerkinnän lisäksi suunnittelualueelle on annettu seuraavat yleiskaava-merkinnät:

Koulu (y)

Merkittävä kulttuuriympäristö (kh)

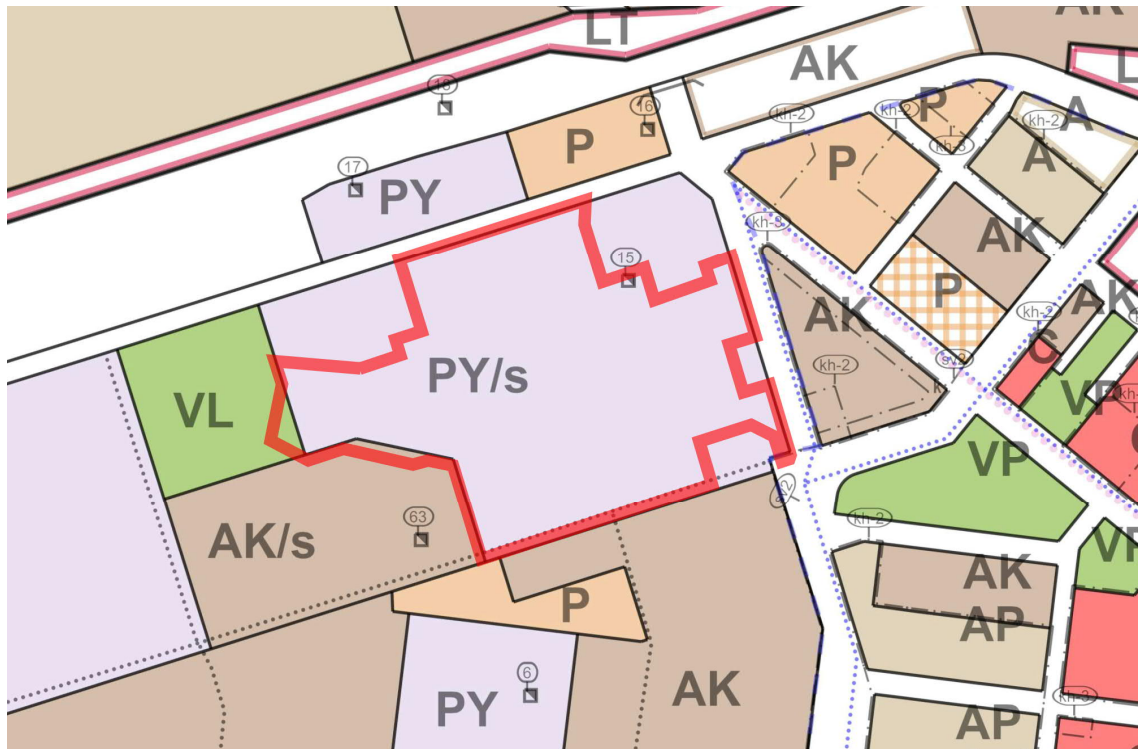
Vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhyke (konsultointivyöhyke) (sv1).



Kuva: Ote Rauman yleiskaavasta 2030 (YK002035). Kaava-alue on rajattu punaisella viivalla.

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.



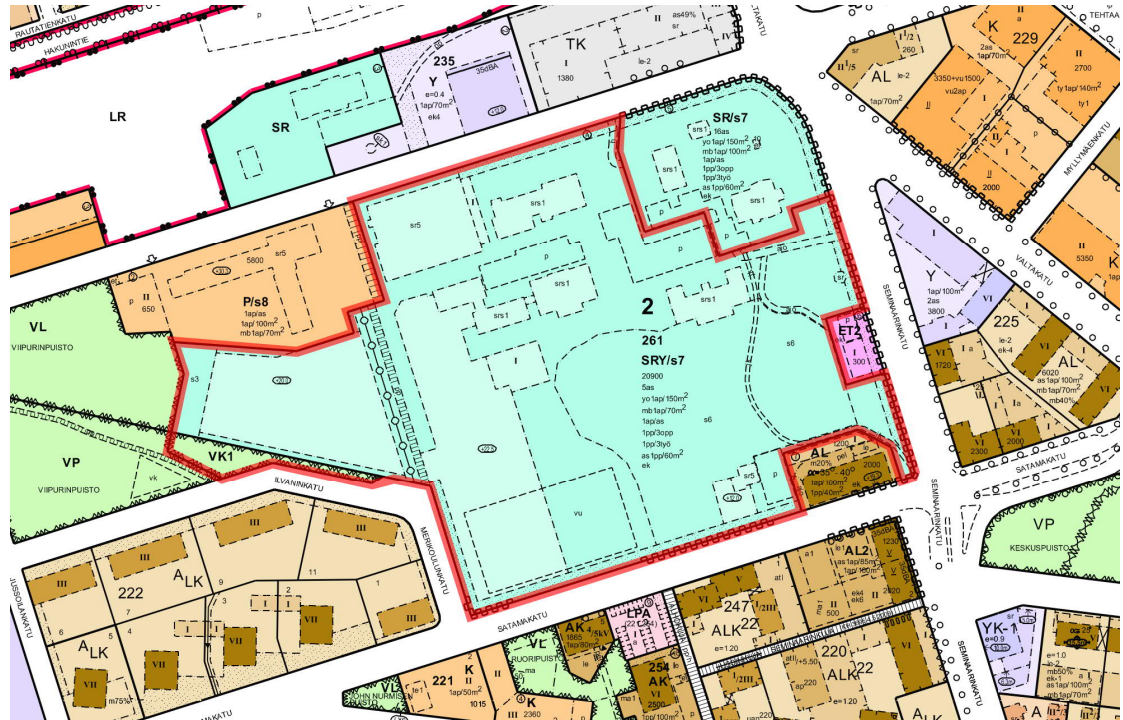
Kuva: Ote Rauman keskustan osayleiskaavasta 002033. Kaava-alue on rajattu punaisella viivalla.

1.2.3 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 sopeuduttava kohdemerkinnöllä 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. Asemakaavalla on myös annettu rakentamisen korkeutta ja pysäköintipaikkojen ohjeellista sijaintia koskevia määräyksiä. Tonttia koskevat myös rakentamistapaohjeet.

Viipurinpuistoa koskevassa asemakaavassa Pikkunorssin toimintoihin liittyvä puisto-alue 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).



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta, kaava-alue on rajattu punaisella viivalla.

1.2.4 Suojeleminen rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla

Ympäristöministeriön Seminaarinmäkeä koskevassa rakennussuojelupäätöksessä (YM6/531/2016) selvennetään suojelun kohdentumista seuraavasti. (Nyt kaava-alueen ulkopuolelle jääviä rakennuksia koskevat suojelumääräykset on merkitty sulkuihin.)

”Suojelu kohdentuu päärakennuksessa, kirjastossa eli vanhassa harjoituskoulussa, (hallintorakennuksessa eli entisessä johtajan asunnossa ja pajassa) ulkoasun ja tilaajan lisäksi seuraaviin alkuperäisinä säilyneisiin rakennusosiin sekä 1950-luvun korjauksen mukanaan tuomiin arkkitehtuurin piirteisiin:

- Päärakennus: ikkuna-aukotus, peiliovet, alkuperäiset ikkunat, yläkertaan johtava portaikko kaiteineen, yläkerran käytävän katto, salin ovet ja ovilistat, salin katto, puolipaneelit, pilasterit, kasettikatto sekä ikkunat, yläkerran ikkunat ja katot.
- Kirjasto eli vanha harjoituskoulu: välitiet, ikkunat, I-palkisto ja pilarit, alakerran suuri päätyikkuna, portaikko kaiteineen, yläkerran katot listoineen sekä pilasterit.

- (Hallintorakennus eli entinen johtajan asunto: kellarikerroksen I-palkkikatto, tiiliholvaus, peiliovet, pariovet, ovilistat, ikkunat, paneelikasettikatto, helmiponttikatot, kakluunit (6kpl), kasetoidut välikatot, ikkunat, porraskäytävät kaiteineen ja laattalattiat.)
- (Paja: ikkunat, ulko-ovi ja väliovi ja palkkikatto.)

(Suojelu kohdentuu käsityöverstas Artikassa ulkoasun lisäksi ikkunoihin vetimiseen.)

Suojelu kohdentuu Tornirakennuksen ja kirjaston eli entisen harjoituskoulun 1950-luvun laajennuksen ulkoasuun, kantavien rakenteiden muodostamaan tilajärjestelyyn sekä rakennusten aula- ja porrastilojen kiinteään sisustukseen. Tornirakennuksessa kiinteää sisustusta ovat sisäovet, portaat, ikkunapenkit ja kaiteet. Kirjaston eli entisen harjoituskoulun 1950-luvun laajennuksessa kiinteää sisustusta ovat pintamateriaalit, sisäovet, portaat, listat, ikkunapenkit ja kaiteet.

Suojelumääräykset

Kohteelle vahvistetaan seuraavat suojelumääräykset:

1. Seminaarin rakennuksia tulee käyttää ja hoitaa siten, että kokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.
2. Suojeltuja rakennuksia ei saa purkaa. Rakennusten ulkoarkkitehtuuri sekä tämän päätöksen kohdassa ”suojelun kohdentaminen” todetut sisätilat ja kiinteä sisustus tulee säilyttää. Päärakennuksen, kirjaston, johtajan asunnon ja pajan tilajako tulee säilyttää. Tornirakennuksen ja harjoituskoulun 1950-luvun laajennuksen kantavien rakenteiden muodostama tilajärjestely tulee säilyttää.
3. Korjaukset on toteutettava siten, että ne säilyttävät mahdollisimman hyvin rakennusten arkkitehtuurin. Korjaus- ja muutostöiden tulee perustua riittäviin selvityksiin rakennuksen historiasta, rakenteista, yksityiskohdista sekä kunnosta.
4. Muutoksissa ja rakentamis- ja korjaustöissä on asiantuntijana kuultava Museovirasto, jolla on oikeus antaa ohjeita suojelumääräysten soveltamisesta.
5. Luovuttaessaan suojeltavaksi määrätyn rakennuksen tai kysymyksessä olevan kiinteistön kokonaan tai osittain, luovuttajan on luovutuskirjaan otettavalla maininnalla tai muutoin todistettavasti ilmoitettava saajalle tästä päätöksestä.
6. Jos suojeltavaksi määrätty rakennus on vahingoittunut tai tuhoutunut, rakennuksen omistajan on ilmoitettava siitä viipymättä Varsinais-Suomen ELY-keskukselle.
7. Lisäksi on noudatettava mitä laissa rakennusperinnön suojelemisesta on vielä säädetty.”

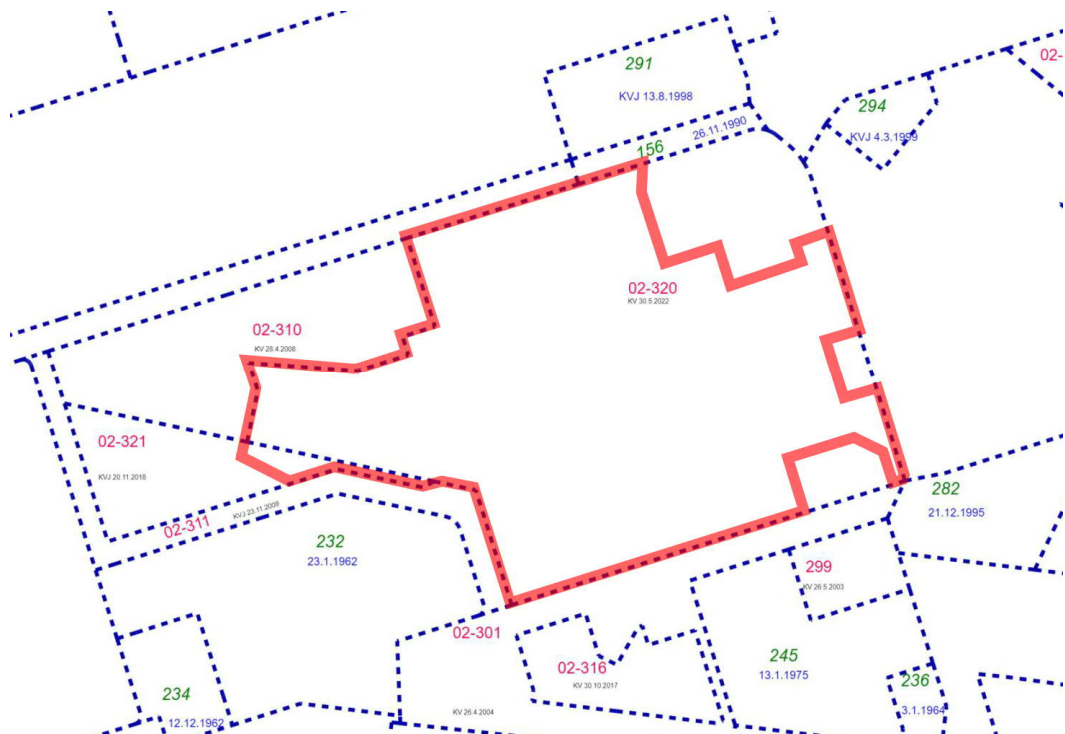
1.2.5 Satakunnan maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt selvitys 2023

Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventoinnissa on tarkistettu maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen tiedot ja aluerajaukset sekä täydennetty kohdeluetteloa modernin rakennusperinnön osalta. Inventointiaineistoa hyödynnetään ensisijaisesti maakuntakaavoituksessa ja muussa maankäytön suunnittelussa.



Kuva. Vuosina 2022-2023 toteutetussa kulttuuriympäristöjen päivitys- ja täydennysinventoinnissa on Rauman seminaarin arvoalueen rajausta laajennettu niin, että siihen kuuluu myös vuonna 2019 valmistunut päiväkotikompleksi Pikkunorssi (arkkitehdit Jukka Koivula ja Timo Tuomola).

1.2.6 Hakemistokartta



Kuva: Kaavahakemistokartta, kaava-alue on rajattu punaisella viivalla.

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 asetuk-sen 1284/99 vaatimukset.

2. Asemakaavan muutoksen tavoitteet ja vaihtoehdot

2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maakuntakaavan ja yleiskaavan kaava-aluetta koskevat merkinnät on kuvattu selostuksen kohdassa 1.2 Suunnittelutilanne.

2.2 Hakijan tavoitteet

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

Hakijan tavoitteena on Rauman kaupungin ja Turun yliopiston välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti erottaa päiväkotikoti Pikkunorssi omalle tontille. Lisäksi hakijan tavoitteena on, että Torni-rakennukselle osoitetaan oma tontti.

2.3 Rauman kaupungin ja Turun yliopiston välinen yhteistyösopimus

Rauman kaupunginvaltuusto on hyväksynyt (27.2.2023, 15 §) Rauman kaupungin ja Turun yliopiston välisen sopimuksen siten, että kaupunginjohtaja valtuutettiin teemmään mahdollisia vähäisiä korjauksia ja muutoksia sopimukseen ja allekirjoittamaan sen. Sopimus on allekirjoitettu yliopiston puolesta 9.5. ja kaupungin puolesta 10.5.2023.

Sopimuksessa todetaan nyt vireillä olevaan asemakaavan muutokseen liittyen kohdassa 3.5 seuraavasti:

”Osapuolet toteavat yhdessä, että tämän sopimuksen solmimisen jälkeen on osapuolten yhteinen tavoite toteuttaa eri sopimuksin Raumalla toimivan päiväkotikoti Pikkunorssin toiminnan siirtäminen Rauman kaupungille. Toimintaa harjoittaa tällä hetkellä Turun yliopiston tytäryhtiön omistama Pikkunorssi Oy, jonka liiketoiminta siirrettäisiin Rauman kaupungille erillisillä sopimuksilla viimeistään 31.12.2023 mennessä. Turun yliopisto sitoutuu jatkamaan varhaiskasvatuksen kehittämis- ja tutkimusyhteistyötä päiväkotikoti Pikkunorssin kanssa. Tähän kokonaisuuteen liittyvistä henkilöstökustannuksista sovitaan tarkemmin erillisessä päiväkotikoti Pikkunorssia koskevassa sopimuksessa.”

2.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tavoitteet on määritelty seuraavasti:

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 autopaikkanormeja 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.

2.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Aloituvaiheen mielipiteet

Rauman Seminaarinmäen kampuksen asemakaavamuutoksen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 30.8.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kullutettiin nähtäville 7.9. – 9.10.2023 väliseksi ajaksi. Lehtikuulutuksen lisäksi OAS postitettiin suunnittelualan toimijoille ja alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja haltijoille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu mielipiteitä.

Luonnosvaiheen mielipiteet

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 1.2. – 4.3.2024. Asemakaavan muutosluonnoksesta ei saatu mielipiteitä.

2.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

0-vaihtoehto

Alueelle on laadittu hiljattain tuore asemakaava, joka pääosin vastaa hyvin Seminaarinmäen kehittämistarpeisiin. Voimassaolevaa asemakaavaa valmistellessa ei kuitenkaan ollut tiedossa, että päiväkotirakennus Pikkunorssi pitäisi erottaa muusta kampusalueesta omalle tontille. Tämä toimenpide edellyttää asemakaavan uusimista

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.2 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Rauman kaupunginvaltuusto on hyväksynyt (27.2.2023, 15 §) Rauman-kaupungin ja Turun yliopiston välisen yhteistyösopimuksen, joka on allekirjoitettu yliopiston puolesta 9.5. ja kaupungin puolesta 10.5.2023.

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

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

3.3 Vireilletulo

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

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 7.9.2023 yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä.

3.4 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 30.8.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuulutettiin nähtäville 7.9. – 9.10.2023 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu lausuntoja.

Lausunnot

Aloitusvaiheessa ei saatu lausuntoja.

3.5 Luonnosvaihe

Asemakaavaluonnos (AK 02–330) ja rakentamistapaohjeet olivat luonnoksena nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 1.2. – 4.3.2024.

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, Satakunnan Museolta, Rauman Energia Oy:ltä, DNA Oy:ltä, Rauman Vedeltä ja turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes).

Luonnosvaiheessa saatiin yhteensä 6 lausuntoa.

Rauman Energia ja Rauman Energia Sähköverkko, Satakunnan Museo sekä Dna Oyj, ilmoittivat, että niillä ei ole lausuttavaa Seminaarinmäen kampuksen asemakaavamuutosluonnoksesta. Myöskään Rauman kaupungin terveydensuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Saadut lausunnot on lisätty asemakaavan liitteeksi samoin kuin kaavoittajan vastineet niihin. Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto hyväksyi luonnosvaiheen lausuntoihin laaditut vastineet kokouksessaan 18.6.2024 (KVJ 48 §).

3.6 Ehdotusvaihe

Asemakaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen johdosta kaavakarttaan tehtiin seuraavat muutokset ehdotusvaiheeseen siirryttäessä:

- Puutarharakennuksen laajentamisen mahdollistavaa rakennusala on pienennetty vanhaan suojeltuun rakennukseen liittyvältä osalta.
- Teknikaa ja puutarharakennusta koskevaa suojelumerkintää on täydennetty ja se kuuluu nyt seuraavasti: Suojeltava rakennus, jonka kaupunkikuvan kannalta merkittävät kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot tulee säilyttää. Rakennusta on hoidettava ja korjattava siten, että julkisivun alkuperäiset yksityiskohdat ja materiaalit säilytetään. Rakennuslupahakemusta käsiteltäessä tulee kuulla museoviranomaista. (sr23).
- Päärakennusta, kirjastoa eli entistä harjoituskoulua, harjoituskoulun laajennusta ja Torni-rakennusta koskevaa suojelumerkintää on niin ikään täydennetty ja se kuuluu nyt seuraavasti: Rakennusperintölain nojalla suojeltu rakennus, josta on tehty rakennussuojelupäätös (YM6/531/2016). Suojelumääräykset käyvät ilmi suojelupäätöksestä. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä on pyydettävä Museoviraston lausunto (srs2).

- Tontille 261-9 on kaavamääräyksellä merkitty: Mahdollisesti pilaantunut maa-alue. Ennen alueen käyttöönottoa ja rakentamista on maaperän tila tutkittava ja tarvittaessa kunnostettava (saa3). Asemakaavan valmisteluaineistoon on myös lisätty pilaantuneen maaperän puhdistustyön loppuraportti, Seminaarinmäki Rauma, Ramboll 2023.
- Lisäksi kaavakarttaan on tehty joitakin teknisiä tarkistuksia.

Myös asemakaavan selostusta on täydennetty ja rakentamistapaohjeisiin on lisätty maininta, että päiväkotikatu Pikkinorssi on sisällytetty uusimmassa Satakuntaliiton inventoinnissa Rauman seminaarin maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alue-rajauksen sisään.

Kaavoitusjaosto päätti 18.6.2024 (KVJ 48 §) kokouksessaan asemakaavaehdotuksen (AK 02–330) nähtäville asettamisesta. Seminaarinmäen kampuksen asemakaava-muutoksen ehdotus ja rakentamistapaohjeet ovat nähtävillä 4.7.– 30.8.2024 Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa (Valtakatu 2 A) ja kaavoituksen nettisivuilla.

Nähtävillä olon aikana kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin ja saatiin lausunnot Museovirastolta, Satakuntaliitolta ja ELY-keskukselta.

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot on lisätty asemakaavan liitteeksi samoin kuin kaavoittajan vastineet lausuntoihin.

3.7 Hyväksymisvaihe

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan on tehty Satakuntaliiton lausunnon perusteella yleismääräystä koskeva tarkistus ja se on nyt kirjattu seuraavasti: ” Seminaarinmäki (tontit 261-8 ja 9) on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Pikkunorssi (tontti 261-10) on sisällytetty puolestaan Satakunnan maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitys- ja täydensinventoinnissa 2023 maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön rajaukseen. Kulttuuriympäristön arvojen, kuten arvokennusten ja puutarhan erityisyyden tunnistaminen ja säilyttäminen tulee olla kaiken suunnittelun ja rakentamisen lähtökohtana. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.”

Asemakaavakartta on päivitetty 10.10.2024.

Yleismääräyksen tarkistus on luonteeltaan tekninen ja se on tehty saadun lausunnon johdosta, eikä se merkittävästi muuta kaavan sisältöä. Muutoksesta on informoitu maanomistajia eivätkä ne loukkaa muidenkaan osallisten etuja. Ehdotusta ei näin ollen tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos perustuu pitkälti tuoreeseen vuonna 2022 hyväksytyyn asemakaavaan ja siihen on tehty vain muuttuvien järjestelyiden kannalta tarpeelliset tarkistukset:

Seminaarinmäen kampuksen asemakaavan muutoksella päiväkotirakennukselle (Pikkunorssi) ja yliopiston käytössä olevalle Torni-rakennukselle osoitetaan omat tontit. Päiväkodin tonttiin liitetään leikkipuistoalue (VK1), jota on käytetty osana päiväkodin piha-alueetta. Pikkunorssin käyttötarkoituksimerkinnäksi annetaan julkisten lähialueurakennusten korttelialue (YL). Muilta osin alueen käyttötarkoituksimerkintänä säilyy rakennussuojelualue, joka on tarkoitettu yleisiä rakennuksia varten (SRY). Alueen rakennussuojelumerkintöihin tehdään vähäisiä tarkistuksia.

Asemakaavan rakennuksia koskevissa suojelumerkinnöissä ja kaava-alueetta koskevissa rakentamistapaohjeissa on huomioitu Ympäristöministeriön Seminaarinmäkeä koskeva rakennussuojelupäätös (YM6/531/2016).

4.1.1 Mitoitus

Tontti	Pinta-ala	Rakennusoikeus
261-8	43059 m ²	17300 k-m ²
261-9	4241 m ²	2200 k-m ²
261-10	6762 m ²	1650 k-m ²
Yht.	54062 m ²	21150 k-m ²

Kokonaisrakennusoikeus kaava-alueella kasvaa voimassaolevaan asemakaavaan nähden 250 k-m².

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

SRY

Tontit 261–8 ja 9 on osoitettu rakennussuojelualueeksi, joka on tarkoitettu yleisiä rakennuksia varten (SRY). Tontille on annettu myös merkintä /s7, jonka mukaan ympäristö säilytetään. Alueen rakentamisen on sopeuduttava 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 261-8 lisärakentamista silmällä pitäen on tontin länsiosaan osoitettu rakennusalat, joissa rakennuksen ylimmän kohdan korkeusasemiksi on määritetty +22.5. Tontille on myös osoitettu ohjeellinen kentäksi varattu alueen osa (vu), jota länsiosaltaan voidaan kuitenkin tarvittaessa käyttää uudisrakentamisen alueena.

Asuntojen enimmäismäärä tontilla 261-9 on 5 (5as) ja tontilla 261-8 2 (2as). SRY-alueella on rakennettava yksi autopaikka 70 liike- ja toimistokerrosalaneliometriä kohti ($mb1ap/70m^2$) ja 150 opetustoimintaa palvelevan tilan kerrosalaneliometriä kohti ($yo1ap/150m^2$). Jokaista asuntoa kohti on rakennettava yksi autopaikka (1ap/as). Kaavakartalle on merkitty ohjeellisia pysäköimispaikkoja (p), joita ensisijaisesti tulee käyttää nimettyyn tarkoitukseen. Pysäköintipaikkoja on lisäksi mm. Merikoulunkadun jatkeena olevalla pysäköintipaikalla Pikkunorssin itäpuolella. Kaavakartan luettavuuden vuoksi ei näitä pysäköintialueita ole merkitty kaavaan.

Pyöräpysäköintiä koskien alueelle on annettu seuraavat määräykset: Kolmea oppilasta kohti on osoitettava yksi pyöräpaikka sisääntuloväylien tai pääovien läheisyyteen (1pp/3opp). Kolmea työntekijää kohti on osoitettava yksi pyöräpaikka (1pp/3työ). Kuuttakymmentä asuinkerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi säältä suojattu pyöräpaikka (as 1pp/60m²).

SRY-tontin 261-8 kautta on merkitty ajoyhteys ja tonteille 261-5 -9 ja -10 sekä ohjeellinen jalankulkuyhteys tontille 261-5 ja edelleen ohjeellinen ajoyhteys tontille 261-6. Tontin 261-9 kautta on osoitettu huoltoajoyhteys tontille 261-5. Nämä kaavakarttaan merkityt kulkuyhteydet noudattavat jo olemassa olevia korttelin sisäisiä kulkureittejä. Merikoulunkadun ja Karjalankadun välille on merkitty yleiselle jalankululle ja polku-

pyöräilylle varattu alueen osa (pp). Lisäksi kaavakarttaan on varattu alueen osat johtoja varten Tonteille 261-8 ja -9.

Alueella on neljä rakennussuojelupäätöksellä suojeltua rakennusta, jotka kaikki on merkitty rakennusperintölain nojalla suojelluiksi rakennuksiksi. Näihin rakennuksiin kohdistuvista toimenpiteistä on pyydettyä Museoviraston lausunto. (srs2). Lisäksi puutarharakennus ja työpajarakennus eli Teknika on merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi, joiden kaupunkikuvan kannalta merkittävät kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot tulee säilyttää. Rakennuksia on hoidettava ja korjattava siten, että julkisivun alkuperäiset yksityiskohdat ja materiaalit säilytetään. Rakennuslupahakemusta käsiteltäessä tulee kuulla museoviranomaista (sr23). Myös tontilla seisova tuulimylly on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr).

Seminaarinmäellä johtajan asunnon edustalla paljastettiin vuonna 1965 Summan veteraanien patsas. Tältä paikalta lähtivät raumalaiset talvisodan taisteluihin. Muistomerkki on asemakaavassa merkitty sk1-merkinnällä: muistomerkki tai veistos.

Alueella on noudatettava liitteenä olevia rakentamistapaohjeita (ek).

YL

Tontti 261-10 on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Tontille on annettu /s8-merkintä, jonka mukaan alueen ympäristö säilytetään. Rakentamisen tulee soveltua alueen kulttuurihistoriallisiin ja arkkitehtonisiin arvoihin. Alueen puustoa tulee säilyttää. Lisäksi aivan tontin länsiosassa on alueen osa, jota on hoidettava siten, että luonnonympäristön ominaispiirteet säilyvät (s3).

Rakentamiselle osoitetulla rakennusalueella rakennuksen ylimmän kohdan korkeus-
asemiksi on määritelty +20.0.

Tontille on rakennettava yksi autopaikka 150 kerrosalaneliömetriä kohti (1ap/150m²).
Pyöräpysäköintiä koskien tontille on annettu seuraava määräys: Kahta työntekijää kohti on osoitettava yksi pyöräpaikka (1pp/2työ).

Alueella on noudatettava liitteenä olevia rakentamistapaohjeita (ek).

4.2.2 Katualueet

Asemakaavalla liitetään n. 43 m² suuruinen Ilvaninkadun osa päiväkodin tonttiin 261-10. Asemakaavalla ei muodosteta katualueita.

4.3 Kaavamerkinnot, -määräykset

Tontilla 261-9 on saa3-merkintä, jonka mukaan ennen alueen käyttöönottoa ja rakentamista on maaperän tila tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava. Käytännössä määräys edellyttää, että kaivuutöiden yhteydessä tulee selvittää maaperän pilaantuneisuus ja tarvittaessa pilaantunut maa-aines toimittaa asianmukaiseen käsittelyyn.

Kaavamerkinnot ja -määräykset käyvät parhaiten ilmi kaavakartalta.

Kaava-alueita koskevan yleismääräyksen mukaan:

Seminaarinmäki (tontit 261-8 ja 9) on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Pikkunorssi (tontti 261-10) on sisällytetty puolestaan Satakunnan maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitys- ja täydensysohjeissa 2023 maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön rajaukseen. Kulttuuriympäristön arvojen, kuten arvokorkeuksien ja puutarhan erityisyyden tunnistaminen ja säilyttäminen tulee olla kaiken suunnittelun ja rakentamisen lähtökohtana. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

4.4 Rakentamistapaohjeet

Tonteilla 261-8, -9 ja -10 on noudatettava rakentamistapaohjeita. Rakentamistapaohjeen tavoitteena on varmistaa vanhaa rakennuskantaa kunnioittava korjausrakentaminen sekä uudisrakentamisen laadukas toteuttaminen rakennettuun ympäristöön sopeutuvalla tavalla. Lisäksi tavoitteena on uusien pihajärjestelyiden kuten autopaikkojen ja tonttia rajaavien aitojen suunnittelun ohjaaminen siten, että piha-aluekokonaisuuden puutarhamainen luonne säilytetään.

Korjausrakentamista ohjaa Ympäristöministeriön Seminaarinmäkeä koskeva rakennussuojelupäätös (YM6/531/2016).

Rakentamistapaohjeet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

4.5 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päättöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sisältävät seuraavat aihepiirit:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kaava-alue on valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Kaavan suojelumääräykset vastaavat alueella voimassaolevaa asemakaavaa, jonka laadinnassa elinvoimaisen kulttuuriympäristön säilyttäminen on ollut keskeisessä asemassa. Kaava-alueella on neljä rakennusperintölailla ja kolme asemakaavamääräyksellä suojeltua rakennusta.

5. Kaavan vaikutukset

5.1 Yleistä

Alueelle vuonna 2022 valmistuneen asemakaavan laadinnan tueksi laadittiin rakennusinventointi sekä kulttuuriympäristö-, kulttuurikasvillisuus- ja meluselvitykset sekä sosiaalisten vaikutusten arviointi (SVA). Selvitykset ovat vaikuttaneet silloiseen ja nyt käsiteltävänä olevaan kaavaratkaisuun mm. kaavan suojelumerkintöihin.

Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa verrataan ensisijaisesti asemakaavan muutoksen vaikutuksia voimassaolevaan asemakaavaan. Nyt vireillä olevan asemakaavan muutoksella muodostetaan kaava-alueelle kaksi uutta tonttia. Tontin 261-10 käyttötarkoituksmerkinnäksi annetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL), joka vastaa alueella olevaa päiväkotitoimintaa. Muilta osin käyttötarkoituksmerkintä säilyy muuttumattomana. Rakennussuojelumerkintöihin tulee vain vähäisiä muutoksia.

Rakentamistapaohjeiden tavoitteena on ohjata tontin rakentamista kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön ja kaupunkikuvan huomioivalla tavalla.

5.2 Vaikutukset taulukkomuodossa

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	
Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa	Kaava-alue sijaitsee kaupungin ydinkeskustan tuntumassa opetus- ja päiväkotitoiminnoille sopivassa paikassa.
Yhdyskuntarakenteen eheys	Asemakaavan muutoksella ei tehdä muutoksia alueen yhdyskuntarakenteeseen eikä sen eheyteen.
Vaikutukset liikenteeseen	
Liikennemäärä ja liikenteen sujuvuus	Kaava-alue sijoittuu olemassa olevien katujen (Karjalankatu, Seminaarinkatu, Satamakatu, Merikoulunkatu ja Ilvaninkatu) varrelle. Kaavamuutos ei muuta katujen liikennejärjestelyitä.
Joukkoliikenne	Ei muutoksia
Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen	
Yhdyskuntatekninen huolto	Kaava-alue sijaitsee rakennetun Infran piirissä. Kun nykyinen kiinteistö jaetaan osiin, tulee uusille tonteille hankkia omat liittymät. Uusien tonttien itsenäistäminen edellyttää johtoja koskevien rasitesopimusten laadintaa ja tarvittaessa johtolinjojen siirtoa.
Kaavatalous	Kaavaratkaisu perustuu Rauman kaupungin ja Turun yliopiston väliseen yhteistyösopimuksen. Suomen yliopistokiinteistöt Oy:n ja Rauman kaupungin välinen kiinteistön 684-2-261-3 määräalaa koskeva kiinteistökaupan kaup- pakirja on allekirjoitettu 28.12.2023.

Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin	
Luonnon monimuotoisuus	<p>Kaava-alueelle on laadittu kulttuurikasvillisuus selvitys; Ahlman Group Oy 2020. Kasvillisuus selvityksen tulokset on otettu huomioon kaavamääräyksiä ja rakentamistapaohjeita laadittaessa mm. uusien pysäköintipaikkojen sijoittamisessa ja Seminaarin historiallista puutarhaa koskevissa määräyksissä.</p> <p>Tontin 261–10 länsiosassa on alueen osa, jota on hoidettava siten, että luonnon ympäristön ominaispiirteet säilyvät (s3).</p>
Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	
Maisema	<p>Asemakaavassa on eri kaavamääräyksillä pyritty varjelemaan Seminaarinmäen opetuspuutarhan ja puistomaisen piha-alueen säilymistä:</p> <p>Tonteille 261–8 ja 9 on annettu merkintä /s7, jonka mukaan ympäristö säilytetään. Alueen rakentamisen on sopeuduttava kohde-merkinnöillä suojeltaviksi osoitettujen rakennusten kulttuurihistoriallisiin ja arkkitehtonisiin arvoihin. Piha-alueen luonne Seminaarin puutarhana ja puistona tulee säilyttää. Lisäksi tontille 8 on rajattu suojeltava alueen osa, jonka luonne Seminaarin puutarhana tulee säilyttää (s6).</p> <p>Tontille 261-10 on annettu merkintä /s7, jonka mukaan ympäristö säilytetään. Rakentamisen tulee soveltua alueen kulttuurihistoriallisiin ja arkkitehtonisiin arvoihin. Alueen puustoa tulee säilyttää.</p>
Kaupunkikuva	<p>Kaava-alueen tonteilla on noudatettava rakentamistapaohjeita. Rakentamistapaohjeen tavoitteena on varmistaa yhdessä kaavamääräysten kanssa uudisrakentamisen laadukas toteuttaminen rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan sopeutuvalla tavalla. Korjausrakentamista ohjaa Ympäristöministeriön Seminaarinmäkeä koskeva rakennussuojelupäätös (YM6/531/2016).</p>

	<p>SRY tontilla 261-8 on vielä käyttämätöntä rakennusoikeutta, joten tontille voi lisärakentaa. Lisärakentaminen on mahdollista mm. nykyisen urheilukentän länsipäässä. Asemakaavan havainnepiirroksessa on havainnollistettu mahdollisen lisärakentamisen määrää. Asemakaavassa vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi on määritelty +22,5.</p> <p>Satamakadulla SRY-tontin (261–8) lisärakennusalan vastakkaisella puolella on viisikerroksinen 1987 valmistunut elementtikerrostalo, jossa on ns. maanpäällinen kellarikerros ja Ruoripuiston länsipuolella kaksi- ja kolmekerroksinen 1963 valmistunut hotelli- ja ravintolarakennus. Merikoulunkadun vastakkaisella puolella lisärakennusalaan nähden on kolmekerroksinen rapattu 1950-luvun lopulla rakennettu asuinkerrostalo ja 1,5-kerroksinen rapattu majoituskäytössä oleva rakennus sekä edelleen Satamakadun pohjoispuolella olevat neljä seitsemänkerroksista 1950-1960-luvuilla rakennettua pistetaloa.</p> <p>SRY-tontin uudisrakentamista ohjaa rakentamistapaohjeiden määräys: ”Kaiken tontilla tehtävän uudisrakentamisen tulee ottaa huomioon, että Seminaarinmäki kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Uudisrakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja toteutukseltaan korkealaatuista. Kulttuuriympäristön arvojen, kuten olemassa olevien rakennusten ja puutarhan erityisyyden tunnistaminen ja säilyttäminen tulee olla suunnittelun lähtökohtana. Uudisrakennushankkeen on hyvä täydentää alueen ajallista kerroksellisuutta ajanmukaisella rakennustaiteellisesti taidokkaalla tavalla.”</p> <p>Lisärakentaminen nykyisen urheilukentän alueelle on mahdollista myös voimassaolevan asemakaavan mukaan, joten tältä osin asemakaavan muutos ei tuo muutoksia nykyiseen.</p>
Kulttuuriperintö	Seminaarinmäki kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY) ja lisäksi maakunnallisesti merkit-

	<p>tävälle alueelle. Kaava-alueita koskevan yleismääräyksen mukaan Seminaarinmäki (tontit 261-8 ja 9) on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Pikkunorssi (tontti 261-10) on sisällytetty puolestaan Satakunnan maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitys- ja täydennysinventoinnissa 2023 maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön rajaukseen. Kulttuuriympäristön arvojen, kuten arvokennusten ja puutarhan erityisyyden tunnistaminen ja säilyttäminen tulee olla kaiken suunnittelun ja rakentamisen lähtökohtana. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.</p> <p>Kaava-alueita koskien on laadittu rakentamistapaohjeet, jossa on annettu useita kulttuuriperinnön säilymiseen ja uudisrakentamisen kulttuuriympäristöön sopeuttamiseen tähtääviä määräyksiä. Esimerkiksi Rauman seminaarin puutarhaa koskien on annettu suositus hoitosuunnitelman laatimiseksi, joka ottaa huomioon puutarhan historialliset arvo.</p> <p>Tarkemmin kulttuuriperinnön huomioon ottamisesta on kirjoitettu kohdissa maisema ja rakennettu ympäristö.</p>
Rakennettu ympäristö	<p>Kaavatyötä varten on laadittu Rauman seminaarimäen rakennusinventointi ja kulttuuriympäristöselvitys. Kaava-alueen neljää vanhaa rakennusta koskee Ympäristöministeriön Seminaarinmäelle annettu rakennussuojelupäätös (YM6/531/2016).</p> <p>Alueen rakennuksia koskeviin suojelumerkintöihin tehdään vain vähäisiä muutoksia ELY-keskuksen lausunnosta johtuen.</p> <p>Suojelumääräykset vastaavat rakennusperintölain mukaista suojelupäätöstä. Tämän lisäksi asemakaavalla on suojeltu puutarhurin rakennus ja tuulimylly sekä työpajarakennus Teknika.</p>
<p>Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön</p>	

Sosiaalinen ympäristö	<p>Asemakaavan osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyn kautta on osallisilla ollut mahdollisuus tuoda esiin omat näkemykset kaava-alueen kehittämisestä. Kaavavalmistelun yhteydessä ei ole saatu osallisilta mielipiteitä eikä huomautuksia.</p> <p>Asemakaavamuutoksen aiheuttamat muutokset sosiaalisessa ympäristössä lienevät vähäisiä.</p>
Virkistys	<p>Tonttiin 261-10 liitetään n. 1004 m² suuruinen alue Viipuripuiston itäpäästä. Alue on kuitenkin jo aiemmin osoitettu ja otettu päiväkodin käyttöön. Kyseinen alue on myös aidattu irti muusta puistoalueesta. Käytännössä virkistysalueen laajuuteen ja toimintaan ei näin ollen tule muutoksia.</p>
Julkiset palvelut	<p>Asemakaavamuutos perustuu Rauman kaupungin ja Turun yliopiston väliseen yhteistyösopimukseen, jonka tavoitteena on opettajainkoulutuslaitoksen säilyminen Raumalla. Tontilla 261–8 on vielä runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta ja se mahdollistaa opetustoiminnan kehittämisen alueella. Mahdollinen lisärakentaminen tontilla pienentää todennäköisesti nykyisen urheilukentän aluetta.</p> <p>Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Pikkunorssin päiväkodin alueen omistuksellinen irrottautuminen muusta Seminaarinmäen kampusalueesta.</p>
Yksityiset palvelut	<p>Kaava alueen käyttötarkoituserkinnät mahdollistavat julkisen rakentamisen. Varsinaisesti yksityisille palveluille ei ole osoitettu rakennusoikeutta.</p>
Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin	
Elinkeinotoiminta ja työpaikat	<p>Opettajainkoulutuslaitoksen toiminnan säilyminen Raumalla tukee myös paikallista elinkeinotoimintaa.</p>

6. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Asemakaavan muutos ei tuo merkittäviä muutoksia kaava-alueen rakentamismahdollisuuksiin.

Korttelialueella on noudatettava rakentamistapaohjeita. Rakentamistapaohjeen tavoitteena on varmistaa, että korjausrakentamisessa noudatetaan Ympäristöministeriön Seminaarinmäkeä koskevaa rakennussuojelupäätöstä (YM6/531/2016) sekä uudisrakentamisen laadukas toteuttaminen rakennettuun ympäristöön sopeutuvalla tavalla ja piha-aluekokonaisuuden puutarhamainen luonne säilyttäen.

Asemakaavaa koskevassa havainnepiirroksessa on esitetty mm. esimerkkiratkaisu, miten autopaikkojen uudelleen järjestely ja asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen tontilla 261-8 voidaan toteuttaa.

Kaavatyöhön ovat osallistuneet kaavoitusarkkitehti Jouni Mäkinen ja kaavoitusavustaja Mari Jaakkola.

Raumalla 10.10.2024

Rauman kaupungin tekninen toimiala / kaavoitus

Jouni Mäkinen
kaavoitusarkkitehti

Juha Eskolin
kaavoitusjohtaja

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 684 Rauma Täyttämispvm 05.01.2024
Kaavan nimi SEMINAARINMÄEN KAMPUS
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 02-330
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 5,4062 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 5,4062

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,4062	100,0	21150	0,39	0,0000	250
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6762	12,5	1650	0,24	0,6762	1650
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,1004	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0043	
E yhteensä						
S yhteensä	4,7300	87,5	19500	0,41	-0,5715	-1400
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	7			

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,4062	100,0	21150	0,39	0,0000	250
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6762	12,5	1650	0,24	0,6762	1650
YL	0,6762	100,0	1650	0,24	0,6762	1650
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,1004	
VK1					-0,1004	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0043	
Kadut					-0,0043	
E yhteensä						
S yhteensä	4,7300	87,5	19500	0,41	-0,5715	-1400
SRY	4,7300	100,0	19500	0,41	-0,5715	-1400
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	7			
Asemakaava	7			
Ei-asekaava				

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.

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

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. Seminaarinmäki 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 sopeuduttava 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 Torni-rakennuksessa.

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

OAS= Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

10.10.2024

Seminaarinmäen kampuksen asemakaavan muutos AK 02-330

LAUSUNNOT JA VASTINEET NIIHIN

Sisällys

1. Aloitusvaihe.....	1
1.1 Aloitusvaiheen nähtävilläolo.....	1
2. Luonnosvaihe.....	2
2.1 Luonnosvaiheen nähtävilläolo.....	2
2.2 Tiivistelmä luonnosvaiheen lausunnoista ja kaavoittajan vastineet.....	2
3. Ehdotusvaihe.....	7
3.1 Ehdotusvaiheen nähtävilläolo.....	7
3.2 Tiivistelmä ehdotusvaiheen lausunnoista ja kaavoittajan vastineet.....	7

1. Aloitusvaihe**1.1 Aloitusvaiheen nähtävilläolo**

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 30.8.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuulutettiin nähtäville 7.9. – 9.10.2023 väliseksi ajaksi. Lehtikuulutuksen lisäksi OAS postitettiin suunnittelualan toimijoille ja alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja haltijoille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu mielipiteitä eikä lausuntoja.

2. Luonnosvaihe

2.1 Luonnosvaiheen nähtävilläolo

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto päätti asettaa asemakaavamuutoksen luonnoksen AK02-330 (Seminaarinmäen kampus) ja rakentamistapaohjeet nähtäville 23.1.2024 (5 §). Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 1.2. – 4.3.2024. 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, Satakunnan Museolta, Rauman Energia Oy:ltä, DNA Oy:ltä, Rauman Vedeltä ja turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes).

Luonnosvaiheessa saatiin yhteensä 6 lausuntoa.

Rauman Energia ja Rauman Energia Sähköverkko, Satakunnan Museo sekä Dna Oyj, ilmoittivat, että niillä ei ole lausuttavaa Seminaarinmäen kampusen asemakaavamuutosten luonnoksesta. Myöskään Rauman kaupungin terveydensuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

2.2 Tiivistelmä luonnosvaiheen lausunnoista ja kaavoittajan vastineet

Museovirasto

Asemakaavalla muodostetaan tontti uudelle päiväkotirakennukselle ”Pikkunorssille”. Muutoin asemakaava noudattaa vuonna 2022 hyväksytyyn asemakaavan merkintöjä muun muassa rakennusten suojelun osalta. Kaava sisältää rakennustapaohjeet.

Museovirastolla ei ole huomautettavaa esitettyyn kaava-aineistoon.

Kaavoittajan vastine

Ei kommentoitavaa.

Varsinais-Suomen ELY-keskus

Yleistä

ELY-keskus toteaa, että asemakaavanmuutos perustuu pitkälti vuonna 2022 hyväksytyyn asemakaavaan, jonka ehdotusvaiheesta ELY-keskus on 15.11.2021 (VARELY/4440/2020) antanut lausunnon ja johon asemakaavaan on kaavaluonnoksessa esitetty vain suhteellisen vähäisiä muutoksia. Kerrosala on luonnoksessa aiempaan nähden lisääntynyt vähäisessä määrin (+250 krs-m²) ja alueelle mm. muodostetaan kaksi uutta tonttia, mutta rakennussuojelumerkintöjä ei ole esitetty muutettaviksi.

Kulttuuriympäristö

ELY-keskus toteaa, että nyt suunnittelualueeseen kuuluvista rakennuksista päärakennus, kirjastorakennus eli vanha harjoituskoulu ja puutarharakennus ovat myös Museoviraston laatimassa Haagin yleissopimuksen mukaisessa kansallisesti merkittävän kulttuuriomaisuuden luettelossa, jota ei kuitenkaan vielä ole vahvistettu.

ELY-keskus esittää vielä lähemmin tutkittavaksi melko pienen puutarharakennuksen laajentamistarvetta ja mikäli tarvetta todetaan olevan, luontevaa laajentamisen toteutustapaa.

Suojelumerkintöjä on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan vielä tarpeen täydentää sr-merkinnän (tuulimylly) puuttuvan kaavamääräystekstin osalta. Merkintää "sr5" ELY-keskus ehdottaa selvyuden vuoksi täydennettäväksi velvoitteella kuulla vastuumuseota yleismääräyksessä olevan lausuntopyyntövelvoitteen lisäksi. ELY-keskus on jo nykyisin voimassa olevasta kaavasta antamassaan lausunnossa esittänyt "srs1"-merkinnän täydentämistä siten, että määräykseen liitetään viittaus suojelupäätökseen ja maininta, että suojelumääräykset käyvät ilmi suojelupäätöksestä. ELY-keskus pitää täydennystä edelleen tarpeellisena ja informatiivisena.

Voimassa olevaan kaavaan nähden alueelle on lisätty merkintä "sk1, muistomerkki tai veistos". ELY-keskus näkee tarpeellisena täydentää sitä koskevan maininnan kaavaselostukseen.

Seminaarin puutarha-alueen osalta ELY-keskus ehdottaa "s6" merkintää täydennettäväksi selkeällä hoitosuunnitelman laatimisvelvoitteella. Nyt hoitosuunnitelman laadinta on kylläkin mainittu rakentamistapaohjeissa, muttei velvoittavana.

Liikenne

Liikenteen osalta ELY-keskuksella ei ole kaavaluonnoksesta lausuttavaa.

Kaavoittajan vastine

ELY-keskuksen lausunnosta johtuen on asemakaavaan tehty seuraavat tarkistukset:

- Puutarharakennuksen laajentamisen mahdollistavaa rakennusala on pienennetty vanhaan suojeltuun rakennukseen liittyvältä osalta.
- Tekniikka ja puutarharakennusta koskevaa suojelumerkintää on täydennetty ja se kuuluu nyt seuraavasti: Suojeltava rakennus, jonka kaupunkikuvan kannalta merkittävät kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot tulee säilyttää. Rakennusta on hoidettava ja korjattava siten, että julkisivun alkuperäiset yksityiskohdat ja materiaalit säilytetään. Rakennuslupahakemusta käsiteltäessä tulee kuulla museoviranomaista. (sr23).
- Päärakennusta, kirjastoa eli entistä harjoituskoulua, harjoituskoulun laajennusta ja Torni-rakennusta koskevaa suojelumerkintää on niin ikään täydennetty ja se kuuluu nyt seuraavasti: Rakennusperintölain nojalla suojeltu rakennus, josta on tehty rakennusuojelupäätös (YM6/531/2016). Suojelumääräykset käyvät ilmi suojelupäätöksestä. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä on pyydettävä Museoviraston lausunto (srs2).
- Asemakaavan selostusta on täydennetty ja siinä on nyt mainittu vuonna 1965 paljastettu Summan veteraanien patsas ja sille annettu kaavamerkintä.

Satakuntaliitto

Satakuntaliitto kiittää Rauman kaupungin lausuntopyynnöstä ja toteaa, että Seminaarinmäen kampuksen asemakaavamuutoksen suunnittelualueella on voimassa 25.8.2003 hyväksytty Rauman keskustan osayleiskaava, joka ohjaa asemakaavamuutoksen suunnittelua (MRL 32 § ja 42 §).

Satakuntaliitto toteaa, että perusteellisesti laaditun asemakaavan muutosluonnoksessa on tehty vain vähäisiä muutoksia voimassa olevaan asemakaavaan nähden ja muutokset ovat osayleiskaavan tavoitteiden mukaisia. Satakuntaliitolla kaavaratkaisun osalta ei ole lausuttavaa Seminaarinmäen kampuksen asemakaavan muutosluonnoksesta. Teknisenä lisäyksenä Satakuntaliitto kiinnittää huomiota suunnittelualueen rakennetun kulttuuriympäristön arvoja esittelevien lähtötietojen täydentämistarpeeseen kaavaselostuksessa.

Kaavaselostuksen lähtökohtakuvauksessa ja suunnitteluratkaisun perusteluissa sekä rakentamistapaohjeissa tulisi huomioida vuosina 2022-2023 toteutetun Satakunnan maakun-

nallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitys- ja täydennysinventoinnin mukainen uusi aluerajaus Rauman seminaarin arvoalueesta. Lounaassa Ilvaninkadulle asti laajennettuun aluerajaukseen kuuluu myös vuonna 2019 valmistunut päiväkotikoti Pikkunorssi (y-pakki - Satakunnan rakennusperintö 2023 alue), joka on mainittu arvoalueen kuvaustekstissä.

Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan, Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 perusteella muuta lausuttavaa Rauman kaupungin Seminaarinmäen kampuksen asemakaavamuutoksen luonnoksesta.

Kaavoittajan vastine

Satakuntaliiton lausunnon johdosta asemakaavaselistukseen ja rakentamistapaohjeisiin on lisätty maininta, että Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventoinnissa 2023 päiväkotikoti Pikkunorssi on sisällytetty Rauman seminaarin maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön aluerajauksen sisään.

Tekninen valiokunta

Kiinteistö- ja mittaus-toimi; Maankäyttöinsinööri Asikainen Ari-Pekka 6.5.2024:

Kiinteistö ja mittaus-toimi on käynyt kaavoittajan kanssa kaavaluonnoksen kiinteistötekniisiä huomioita läpi. Tonttijako muuttuu kaavamuutoksen myötä. Kiinteistö- ja mittaus-toimella ei ole asemakaavamuutokseen huomautettavaa.

Aluepalvelut; Suunnittelupäällikkö Pajuoja Riikka 15.5.2024:

Aluepalvelut on ollut kaavatyössä mukana, eikä aluepalveluilla ole asemakaavaluonnokseen huomautettavaa.

Tilapalvelut; Tilapalvelujohtaja Kumpula Olli-Pekka 16.5.2024:

Tilapalveluilla ei ole asemakaavaluonnokseen huomautettavaa.

Päätösehdotus: Toimialajohtaja Suvanto Tomi 17.5.2024:

Tekninen valiokunta päättää saattaa kaavoittajan tietoon yllä mainitut asiat.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoittajan vastine

Kuten teknisen valiokunnan lausunnosta käy ilmi asemakaavan valmistelussa on tehty yhteistyötä Kiinteistö- ja mittaus-toimen sekä Aluepalveluiden kanssa.

Ympäristö- ja lupalautakunta

Ympäristönsuojelutarkastaja Raija Huuskonen 29.2.2024:

Kaavassa tulee huomioida, että kaava-alueen Karjalankadun puoleisen osan itäreunalla on jäänyt vuonna 2023 maaperän puhdistuksen yhteydessä alemman ohjearvon ylittäviä PAH-yhdisteillä pilaantuneita maita. Puhdistustyö oli jouduttu keskeyttämään vilkkaasti liikennöidyn huoltotien kohdalle kaivualueen länsireunaan. Kunnostetun ja kunnostamattoman maan raja on merkitty huomioverkolla ennen kaivannon täyttöä. Kunnostettavaa maata arvioidaan esiintyvän ainoastaan asfaltoidun huoltotien alla noin 96 m² suuruisella alueella ja pilaantunutta maata arvioidaan olevan alle 58 m³. Todetut haitta-aineet ovat ominaisuuksiltaan maaperässä kulkeutumattomia. Tämä tulee huomioida, jos kaivuutöitä tehdään huoltotien alueella.

Rakennustarkastaja Timo Heinilä 29.2.2024:

Rakennusvalvonnalla ei ole lausuttavaa asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta.

Päätösehdotus Ympäristönsuojelupäällikkö Tuija Kailaste 29.2.2024:

Ympäristö- ja lupalautakunta päättää antaa lausunnon ympäristönsuojelutarkastajan ehdotuksen mukaan.

Päätös: Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Kaavoittajan vastine

Ympäristö ja lupalautakunnan lausunnon perusteella tontille 261-9 on kaavamääräyksellä merkitty: Mahdollisesti pilaantunut maa-alue. Ennen alueen käyttöönottoa ja rakentamista on maaperän tila tutkittava ja tarvittaessa kunnostettava (saa3). Asemakaavan valmisteluaineistoon on myös lisätty pilaantuneen maaperän puhdistustyön loppuraportti, Seminaarinmäki Rauma, Ramboll 2023.

Tukes

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla (Tukes) ei ole kemikaaliturvallisuuslain (390/2005) perusteella huomautettavaa lausuntopyyntöänne koskevasta asemakaavamuutoksesta. Tukesin valvonnassa olevien laajamittaisten kemikaalilaitosten onnettomuusvaikutukset eivät Tukesin käytettävissä olevien tietojen perusteella ulotu suunnittelualueelle.

Kaavoittajan vastine

Ei kommentoitavaa.

3. Ehdotusvaihe**3.1 Ehdotusvaiheen nähtävilläolo**

Seminaarinmäen kampuksen asemakaavamuutoksen ehdotus ja rakentamistapaohjeet olivat nähtävillä 4.7.– 30.8.2024. Nähtävillä olon aikana kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin ja saatiin lausunnot Museovirastolta, Satakuntaliitolta ja ELY-keskukselta.

3.2 Tiivistelmä ehdotusvaiheen lausunnoista ja kaavoittajan vastineet**Museovirasto**

Asemakaavalla muodostetaan tontti uudelle päiväkotirakennukselle ”Pikkunorssille”. Muutoin asemakaava noudattaa vuonna 2022 hyväksytyyn asemakaavan merkintöjä muun muassa rakennusten suojelun osalta. Kaava sisältää rakennustapaohjeet. Museovirastolla ei ole huomautettavaa esitettyyn kaava-aineistoon.

Kaavoittajan vastine

Ei kommentoitavaa.

Varsinais-Suomen ELY-keskus

ELY-keskus katsoo, että sen luonnosvaiheessa esittämät asiat on pääosin otettu riittävästi huomioon kaavaehdotuksen laadinnassa. ELY-keskus esittää kuitenkin vielä kaavaselostusta täydennettäväksi hoitosuunnitelman laatimissuosituksen sekä vieraslajien poiston osalta. Muilta osin ELY-keskuksella ei ole enää toimialtaan kaavaehdotuksesta lausuttavaa.

Kaavoittajan vastine

Kaavoitus on ollut yhteydessä Seminaarin puutarhaan ja SYK:iin puutarhan hoitosuunnitelman laadintaa ja vieraslajien poistoa koskien. Seminaarin puutarhurin mukaan vieraslajit (sahalinintatar ja isopiisku) on jo alueelta poistettu ja jatkossa tullaan tarkkailemaan tilanetta. Hoitosuunnitelman laadintaa suositellaan aluetta koskevissa rakentamistapaohjeissa ja ELY-keskuksen toivomuksesta maininta asiasta on nyt lisätty myös asemakaavan selostukseen kulttuuriperinnön vaikutustenarviointiosuuteen.

Satakuntaliitto

Satakuntaliitto uusii luonnosvaiheen lausuntonsa ja toteaa, että perusteellisesti laaditun asemakaavan muutosehdotuksessa on tehty vain vähäisiä muutoksia voimassa olevaan asemakaavaan nähden ja muutokset ovat osayleiskaavan tavoitteiden mukaisia. Satakuntaliitolla varsinaisen kaavaratkaisun osalta ei ole lausuttavaa Seminaarinmäen kampuksen asemakaavan muutosehdotuksesta. Satakuntaliiton asemakaavamuutoksen luonnosvaiheeseen antaman kommentin pohjalta asemakaavaehdotuksen selostukseen ja rakentamistapaohjeisiin on lisätty maininnat siitä, että päiväkotikiikun alue (tontti 261-10) on sisällytetty Satakunnan maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitys- ja täydennysinventoinnissa 2023 Rauman seminaari nimiseen maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön rajaukseen. Täydennyksenä luonnosvaiheen lausuntoonsa Satakuntaliitto esittää vielä asemakaavaehdotuksen asemakaavakartalle yleisiin määräyksiinkin lisättäväksi edellä todettu Satakunnan rakennusperintö 2023 luettelossa todettu rajaus Rauman seminaarin maakunnallisesti merkittäväksi osoitettua arvoaluetta koskien.

Kaavoittajan vastine

Satakuntaliiton lausunnon perusteella on asemakaavan yleismääräystä muutettu ja se on nyt kirjattu seuraavasti: ” Seminaarinmäki (tontit 261-8 ja 9) on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Pikkunorssi (tontti 261-10) on sisällytetty puolestaan Sata-

kunnan maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitys- ja täydennysinventoinnissa 2023 maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön rajaukseen. Kulttuuriympäristön arvojen, kuten arvorakennusten ja puutarhan erityisyyden tunnistaminen ja säilyttäminen tulee olla kaiken suunnittelun ja rakentamisen lähtökohtana. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.”



Lausunto

13.2.2024

MV/25642/2023

1 (2)

Viite

Asia RAUMA, Seminaarinmäen kampuksen asemakaavan muutos

Rauman kaupunki on pyytänyt Museovirastolta lausunnon Seminaarinmäen kampuksen asemakaavan muutoksen luonnoksesta.

Asemakaavalla muodostetaan tontti uudelle päiväkotirakennukselle ”Pikkunorssille”. Muutoin asemakaava noudattaa vuonna 2022 hyväksytyyn asemakaavan merkintöjä muun muassa rakennusten suojelun osalta. Kaava sisältää rakennustapaohjeet.

Museovirastolla ei ole huomautettavaa esitettyyn kaava-aineistoon.

Yli-intendentti

Sirkkaliisa Jetsonen

Erikoisasiantuntija

Kaija Kiiveri-Hakkarainen

Liitteet **Liitteet tähän. Esim: valitusosoitus Helsingin hallinto-oikeuteen, karttaliite jne.**

Jakelu Rauman kaupunki/Tekninen virasto, Kaavoitus

Tiedoksi Porin kaupunki/Satakunnan Museo

Asiakirjan sähköinen allekirjoitus
Elektronisk underskrift av document
Electronic signature of a document

Asia / Sak / Case

MV/25642/2023

**RAUMA, Seminaarinmäen kampuksen asemakaavan
muutos**

Asiakirja / Dokument / Document

MV/25642/2023-3

**RAUMA, Seminaarinmäen kampuksen asemakaavan
muutos**



Rauman kaupunki / kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite: Lausuntopyyntö 26.01.2024

Seminaarinmäen kampuksen asemakaavanmuutos, luonnosvaihe päivätty 11.01.2024, Rauman kaupunki

Kaavahanke ja Suunnittelutilanne

Suunnittelualueena on Rauman keskustassa Seminaarinmäellä sijaitseva alue, jonka pinta-ala on noin 5,4 ha. Suunnittelualue käsittää pääosin asemakaavan mukaista SRY/s7 -korttelialuetta. Suunnittelualue sijoittuu Karjalankadun ja Satamakadun väliselle alueelle rajoittuen idässä Seminaarinkatuun.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on kaavaselostuksen mukaan erottaa päiväkotirakennus ”Pikkunorssi” muusta kampusalueesta omalle tontille ja lisäksi osoittaa myös ”Torni”-rakennukselle oma tontti mm. rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen.

Asemakaavanmuutos perustuu pitkälti vuonna 2022 hyväksytyyn asemakaavaan, johon on tehty vain suhteellisen vähäisiä muutoksia.

Alueeseen kohdistuu ympäristöministeriön 21.11.2017 vahvistama Varsinais-Suomen ELY-keskuksen 16.3.2016 tekemä Seminaarinmäkeä koskeva rakennussuojelupäätös.

Suurin osa suunnittelualueesta kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ”Rauman seminaari”. Lisäksi suunnittelualue rajoittuu pohjoispuolella valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ”Rauman rautatieasemansetu”.

Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu kaupunkikehittämisen (kk) ja matkailun (mv2) kehittämissuunnitelmoille sekä suojavyöhykkeelle (sv1). Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty 17.5.2019 ja kaava on tullut voimaan 20.9.2019. Vaihemaakuntakaavassa 2 suunnittelualue on osoitettu palvelujen alueeksi (P). Lisäksi suunnittelualueeseen kohdistuu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen merkintöjä.

Rauman koko kaupungin aluetta koskeva yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019.

Yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu palvelujen ja hallinnon alueelle (P).

Aluevarausmerkinnän lisäksi suunnittelualueelle on merkitty koulu (y) ja merkittävää kulttuuriympäristöä (kh) ja vaarallisia kemikaaleja valmistavan ja varastoivan laitoksen suojavyöhykettä (konsultointivyöhykettä sv1).

Rauman keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on hyväksytty 25.8.2003.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (PY/s).

Suunnittelualueella on voimassa 30.05.2022 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualue on merkitty rakennussuojelualueeksi, joka on tarkoitettu yleisiä rakennuksia varten (SRY/s7). Lisämerkinnän /s7 määräyksenä on "Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen rakentamisen on sopeuduttava kohdemerkinnöillä suojeltaviksi osoitettujen rakennusten kulttuurihistoriallisiin ja arkkitehtonisiin arvoihin. Piha-alueen luonne Seminaarin puutarhana ja puistona tulee säilyttää." Lisäksi alueen rakennuskantaan kohdistuu useita suojelumerkintöjä ja piha-alueeseen merkintä "s6" (suojeltava alueen osa, jonka luonne Seminaarin puutarhana tulee säilyttää). Alueen länsiosaan kohdistuu merkintä "s3" (alueen osa, jota on hoidettava siten, että luonnonympäristön ominaispiirteet säilyvät).

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto

Yleistä

ELY-keskus toteaa, että asemakaavanmuutos perustuu pitkälti vuonna 2022 hyväksytyyn asemakaavaan, jonka ehdotusvaiheesta ELY-keskus on 15.11.2021 (VARELY/4440/2020) antanut lausunnon ja johon asemakaavaan on kaavaluonnoksessa esitetty vain suhteellisen vähäisiä muutoksia. Kerrosala on luonnoksessa aiempaan nähden lisääntynyt vähäisessä määrin (+250 krs-m²) ja alueelle mm. muodostetaan kaksi uutta tonttia, mutta rakennussuojelumerkintöjä ei ole esitetty muutettaviksi.

Kulttuuriympäristö

ELY-keskus toteaa, että nyt suunnittelualueeseen kuuluvista rakennuksista päärakennus, kirjastorakennus eli vanha harjoituskoulu ja puutarharakennus ovat myös Museoviraston laatimassa Haagin yleissopimuksen mukaisessa kansallisesti merkittävän kulttuuriomaisuuden luettelossa, jota ei kuitenkaan vielä ole vahvistettu.

ELY-keskus esittää vielä lähemmin tutkittavaksi melko pienen puutarharakennuksen laajentamistarvetta ja mikäli tarvetta todetaan olevan, luontevaa laajentamisen toteutustapaa.

Suojelumerkintöjä on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan vielä tarpeen täydentää sr-merkinnän (tuulimyly) puuttuvan kaavamääräystekstin osalta. Merkintää "sr5" ELY-keskus ehdottaa selvyiden vuoksi täydennettäväksi velvoitteella kuulla vastuumuseota yleismääräyksessä olevan lausuntopyyntövelvoitteen lisäksi. ELY-keskus on jo nykyisin voimassa olevasta kaavasta antamassaan lausunnossa esittänyt "srs1"-merkinnän täydentämistä siten, että määräyksiin liitetään viittaus suojelupäätökseen ja maininta, että suojelumääräykset käyvät ilmi suojelupäätöksestä. ELY-keskus pitää täydennystä edelleen tarpeellisena ja informatiivisena.

Voimassa olevaan kaavaan nähden alueelle on lisätty merkintä "sk1, muistomerkki tai veistos". ELY-keskus näkee tarpeellisena täydentää sitä koskevan maininnan kaavaselostukseen.

Seminaarin puutarha-alueen osalta ELY-keskus ehdottaa "s6" merkintää täydennettäväksi selkeällä hoitosuunnitelman laatimisvelvoitteella. Nyt hoitosuunnitelman laadinta on kylläkin mainittu rakentamistapaohjeissa, muttei velvoittavana.

Liikenne

Liikenteen osalta ELY-keskuksella ei ole kaavaluonnoksesta lausuttavaa.

ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muuta lausuttavaa. Tämä lausunto on tehty yhteistyössä luonnonsuojeluyksikön kanssa ja se sisältää myös ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastualueen lausunnon.

Yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Päivi Valkama

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI sähköpostilla Satakuntaliitto ja Alueellinen vastuumuseo (Satakunnan Museo)

Tämä asiakirja VARELY/5397/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/5397/2023 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Rauhala Risto 20.03.2024 08:45

Esittelijä Valkama Päivi 20.03.2024 07:55

Rauman kaupungin kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

viite: Lausuntopyyntönnö 28.3.2024

LAUSUNTO RAUMAN KAUPUNGIN SEMINAARINMÄEN KAMPUKSEN ASEMAKAAVAMUUTOKSEN LUONNOKSESTA (02-330)

Satakuntaliitto kiittää Rauman kaupungin lausuntopyynnöstä ja toteaa, että Seminaarinmäen kampuksen asemakaavamuutoksen suunnittelualueella on voimassa 25.8.2003 hyväksytty Rauman keskustan osayleiskaava, joka ohjaa asemakaavamuutoksen suunnittelua (MRL 32 § ja 42 §).

Satakuntaliitto toteaa, että perusteellisesti laaditun asemakaavan muutosluonnoksessa on tehty vain vähäisiä muutoksia voimassa olevaan asemakaavaan nähden ja muutokset ovat osayleiskaavan tavoitteiden mukaisia. Satakuntaliitolla kaavaratkaisun osalta ei ole lausuttavaa Seminaarinmäen kampuksen asemakaavan muutosluonnoksesta. Teknisenä lisäyksenä Satakuntaliitto kiinnittää huomiota suunnittelualueen rakennetun kulttuuriympäristön arvoja esittelevien lähtötietojen täydentämistarpeeseen kaavaselostuksessa.

Kaavaselostuksen lähtökohtakuvauksessa ja suunnitteluratkaisun perusteluissa sekä rakentamistapaohjeissa tulisi huomioida vuosina 2022-2023 toteutetun Satakunnan maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitys- ja täydennysinventoinnin mukainen uusi aluerajaus *Rauman seminaarin* arvoalueesta. Lounaassa Ilvaninkadulle asti laajennettuun aluerajaukseen kuuluu myös vuonna 2019 valmistunut päiväkotikoti Pikkunorssi ([y-pakki - Satakunnan rakennusperintö 2023 alue](#)), joka on mainittu arvoalueen kuvaustekstissä.

Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan, Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 perusteella muuta lausuttavaa Rauman kaupungin Seminaarinmäen kampuksen asemakaavamuutoksen luonnoksesta.

SATAKUNTALIITTO

Tiedoksi: Satakunnan Museo
Varsinais-Suomen ELY-keskus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta kirjaamo@satakunta.fi

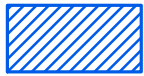
SATAKUNNAN MAAKUNTAKAAVOJEN YHDISTELMÄKARTTA

Satakuntaliitto

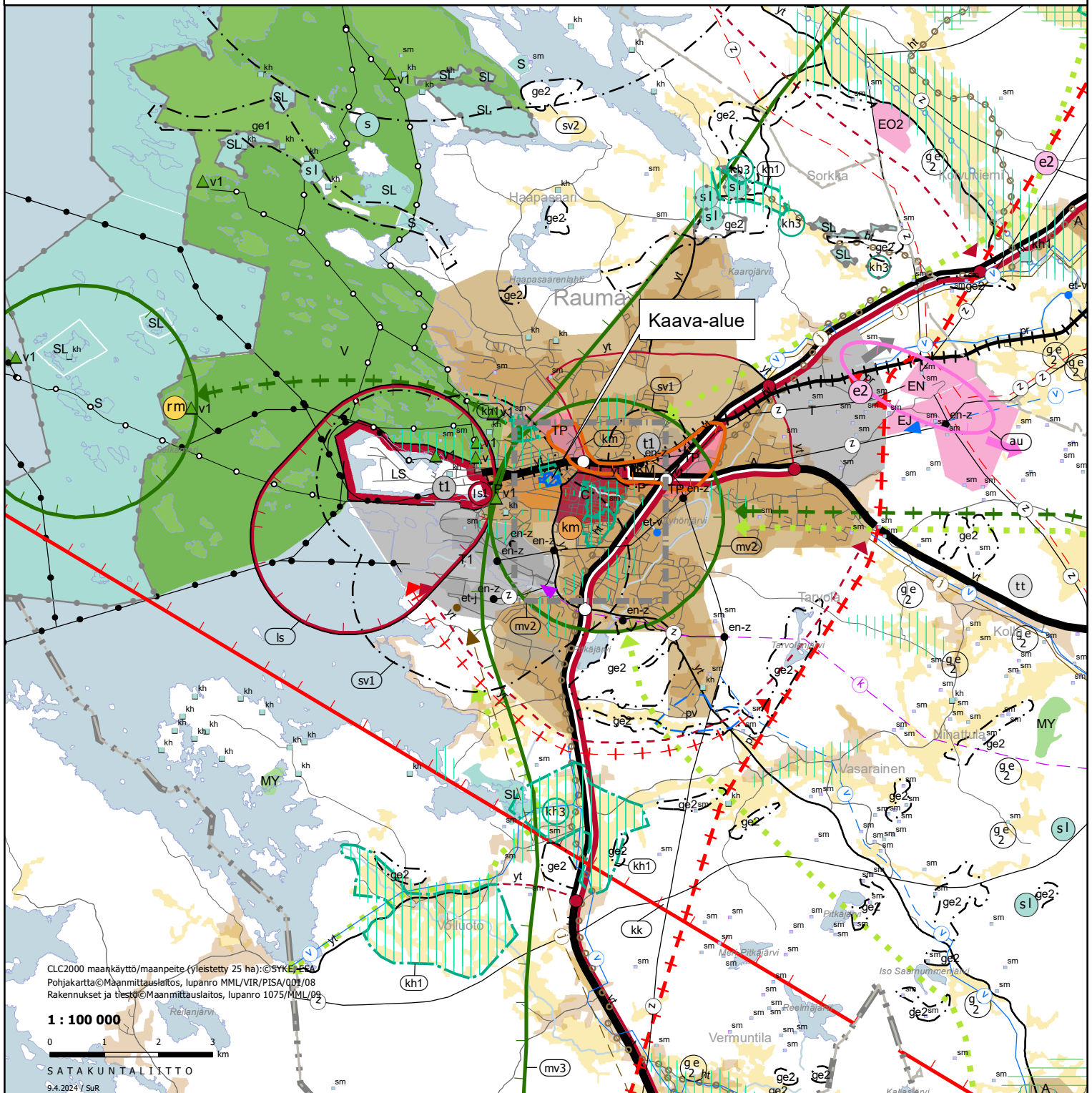
Ympäristöministeriön 30.11.2011 vahvistama Satakunnan maakuntakaava
(N:o YM1/5222/2010, KHO 13.3.2013)

Ympäristöministeriön 3.12.2014 vahvistama Satakunnan vaihemaakuntakaava 1
(N:o YM7/5222/2013, KHO 6.5.2016)

Satakuntaliiton maakuntavaltuuston 17.5.2019 hyväksymä
Satakunnan vaihemaakuntakaava 2



Lausunnolla olevan Rauman kaupungin Seminaarinmäen kampuksen
asemakaavan muutosluonnoksen alue



128 § Kaavalausunto: Seminaarimäen kampuksen asemakaavamuutoksen luonnos (AK 02-330)

Tekninen valiokunta 128 § 21.5.2024

Asian esittely

Kaavoitus on pyytänyt teknisen valiokunnan lausuntoa Seminaarimäen kampuksen asemakaavamuutoksen luonnoksesta (AK 02-330). Asemakaavan aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: www.rauma.fi/02-330-seminaarimaen-kampus/

Kaavavalmistelun lähtökohtana on, että päiväkotirakennus Pikkunorssi erotetaan muusta kampusalueesta omalle tontille. Päiväkodin tonttiin liitetään leikkipuistoalue (VK1), jota on käytetty osana päiväkodin piha-alueita. Pikkunorssin käyttötarkoituksmerkinnäksi annetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL). Muilta osin alueen käyttötarkoituksmerkintänä säilyy rakennussuojelualue, joka on tarkoitettu yleisiä rakennuksia varten (SRY). Myös alueen rakennussuojelumerkinnät säilyvät muuttumattomina.

Kiinteistö- ja mittausoimi

Maankäyttöinsinööri Asikainen Ari-Pekka 6.5.2024:

Kiinteistö- ja mittausoimi on käynyt kaavoittajan kanssa kaavuluonnoksen kiinteistötekniisiä huomioita läpi. Tonttijako muuttuu kaavamuutoksen myötä.

Kiinteistö- ja mittausoimella ei ole asemakaavamuutokseen huomautettavaa.

Aluepalvelut

Suunnittelupäällikkö Pajuoja Riikka 15.5.2024:

Aluepalvelut on ollut kaavatyössä mukana, eikä aluepalveluilla ei ole asemakaavuluonnokseen huomautettavaa.

Tilapalvelut

Tilapalvelujohtaja Kumpula Olli-Pekka 16.5.2024:

Tilapalveluilla ei ole asemakaavuluonnokseen huomautettavaa.

Päätösehdotus

Toimialajohtaja Suvanto Tomi 17.5.2024:

Tekninen valiokunta päättää 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 §).

SÄHKÖISESTI ALLEKIRJOITETTU

Anttila Hele, Hallintosihteeri 24.5.2024

RAUMAN KAUPUNKI

Ympäristö- ja lupalautakunta

KOKOUSAIKA 5.3.2024 klo 16.29-17.33

KOKOUSPAIKKA Kokoushuone 10

OSALLISTUJAT

Sirola Teija, pj
Korteniemi Mika, vpj
Holgeri Anne, jäsen
Kostiainen Jari, jäsen
Merinen Marjo, jäsen
Siitonen Anssi, varajäsen **pois §:n 18 ja 21 käsittelyn ajan**
Viljanen Jonna, varajäsen
Yli-Siuru Soile, varajäsen

Rosalina Rantala, nuorisovaltuuston edustaja

Kankkio Tuija, jäsen **poissa**
Luonto Juha, jäsen **poissa**
Ollila Hannu, jäsen **poissa**
Rantanen Miika, jäsen **poissa**
Soukainen Jyrki, KH:n edustaja **poissa**

Kailaste Tuija, ympäristönsuojelupäällikkö, pöytäkirjanpitäjä
Heinilä Timo, rakennustarkastaja

ALLEKIRJOITUKSET

Teija Sirola
puheenjohtajaTuija Kailaste
sihteeri

KÄSITELTÄVÄT ASIAT §:t 13-23

PÖYTÄKIRJAN
TARKASTUS

Sähköinen tarkastus 8.3.2024

Paikka ja aika

Allekirjoitukset

Teija Sirola

Mika Korteniemi

Anne Holgeri

PÖYTÄKIRJA YLEISESTI Yleisessä tietoverkossa alkaen 11.3.2024
NÄHTÄVÄNÄ

Paikka ja aika

Todistaa

Katri Pirinen

Pöytäkirjan otteen oikeaksi todistaa
SÄHKÖISESTI ALLEKIRJOITETTU

Pirinen Katri, Lupasihteeri 12.3.2024

20 § Seminaarimäen kampuksen asemakaavan muutos AK 02–330, lausunto kaavoittajalle

Ympäristö- ja lupalautakunta 20 § 5.3.2024

Asian esittely

Ympäristönsuojelutarkastaja Raija Huuskonen 29.2.2024:

Seminaarimäen kampuksen asemakaavamuutoksen luonnos (AK 02-330) ja rakentamistapaohjeet ovat nähtävillä 1.2.- 4.3.2024 välisen ajan. Asiakirjat ovat nähtävillä osoitteessa www.rauma.fi/02-330-seminaarinmaen-kampus/. Alueelle laaditaan sitova tonttijako: 261-8, 9 ja 10.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan päiväkotirakennukselle Pikkunorssi ja yliopiston käytössä olevalle Tomi-rakennukselle omat tontit. Päiväkodin tonttiin liitetään leikkipuistoalue (VK1), jota on käytetty osana päiväkodin piha-alueita. Pikkunorssin käyttötarkoituksena annetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL). Muilta osin alueen käyttötarkoituksena säilyy rakennussuojelualue, joka on tarkoitettu yleisiä rakennuksia varten (SRY). Myös alueen rakennussuojelumerkinnät säilyvät muuttumattomina.

Asemakaavamuutosta koskevalla alueella tai sen välittömässä läheisyydessä käynnistettiin lokakuussa 2023 pilaantuneen maaperän puhdistustyö. Puhdistustyö suoritettiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ympäristönsuojelulain 136 §:n mukaisen päätöksen 1880/2023 mukaisesti. Puhdistustavoitteena oli poistaa alueelta pilaantuneet maamassat, eli maa-aines, jonka haitta-ainepitoisuudet ylittävät valtioneuvoston asetuksessa 214/2007 määritetyt haitta-ainekohtaiset alemmat ohjearvot.

Aluetta koskevassa pilaantuneen maaperän puhdistustyön, 18.12.2023 päivytyssä, loppuraportissa on esitetty toteutettu maaperän puhdistus, poistetut pilaantuneet maat sekä puhdistustyön laadunvalvonta ja lopputulos. Kohteen puhdistustyön valvonnasta ja raportoinnista vastasi Ramboll Finland Oy, Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n toimeksiannosta.

Ehdotus

Ympäristönsuojelutarkastaja Raija Huuskonen 29.2.2024:

Kaavassa tulee huomioida, että kaava-alueen Karjalankadun puoleisen osan itäreunalla on jäänyt vuonna 2023 maaperän puhdistuksen yhteydessä alemman ohjearvon ylittäviä PAH-yhdisteillä pilaantuneita maita. Puhdistustyö oli jouduttu keskeyttämään vilkkaasti liikennöidyn huoltotien kohdalle kaivualueen länsireunaan. Kunnostetun ja kunnostamattoman maan raja on merkitty huomioverkolla ennen kaivannon täyttöä. Kunnostettavaa maata arvioidaan esiintyvän ainoastaan asfaltoidun huoltotien alla noin 96 m² suuruisella alueella ja pilaantunutta maata arvioidaan olevan alle 58 m³. Todetut haitta-aineet ovat ominaisuuksiltaan maaperässä kulkeutumattomia. Tämä tulee huomioida, jos kaivuutöitä tehdään huoltotien alueella.

Rakennustarkastaja Timo Heinilä 29.2.2024:

Rakennusvalvonnalla ei ole lausuttavaa asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta.

Päätösehdotus

Ympäristönsuojelupäällikkö Tuija Kailaste 29.2.2024:

Ympäristö- ja lupalautakunta päättää antaa lausunnon ympäristönsuojelutarkastajan ehdotuksen mukaan.

Päätös

Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Lisätietojen antaja

ympäristönsuojelutarkastaja Raija Huuskonen
puh. 050 380 4515
raija.huuskonen@rauma.fi

Tiedoksi

Oikaisuvaatimusohje

I Muutoksenhakukielto

Kuntalain mukainen muutoksenhakukielto

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

Erityislainsäädännön mukaiset muutoksenhakukiellot

Lähettilä: Järvenpää Tero (Tukes) <Tero.Jarvenpaa@tukes.fi>
Lähetetty: torstai 14. maaliskuuta 2024 15:33
Vastaanottaja: Kaavoitus
Aihe: Tukesin vastaus lausuntopyyntöön Seminaarinmäen asemakaavamuutoksen (AK: 02-330) luonnosvaiheesta

Asia: Asemakaavan muutos 02-330 Seminaarinmäen kampus Asianumero: RAUM/277/10.02.03/2023

Ilmoitan, että Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla (Tukes) ei ole kemikaaliturvallisuuslain (390/2005) perusteella huomautettavaa lausuntopyyntöänne koskevasta asemakaavamuutoksesta.
Tukesin valvonnassa olevien laajamittaisten kemikaalilaitosten onnettomuusvaikutukset eivät Tukesin käytettävissä olevien tietojen perusteella ulotu suunnittelualueelle.

Ystävällisin terveisin,

Tero Järvenpää
Ylitarkastaja, Teolliset prosessit
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
Yliopistonkatu 38, 33100 Tampere
Puh. 029 5052 017
[tero.jarvenpaa\(at\)tukes.fi](mailto:tero.jarvenpaa(at)tukes.fi)



Lausunto

21.8.2024

MV/25642/2023

1 (2)

Viite

Asia RAUMA, Seminaarinmäen kampuksen asemakaavan muutos

Rauman kaupunki on pyytänyt Museovirastolta lausunnon Seminaarinmäen kampuksen asemakaavan muutoksen ehdotuksesta.

Asemakaavalla muodostetaan tontti uudelle päiväkotirakennukselle ”Pikkunorssille”. Muutoin asemakaava noudattaa vuonna 2022 hyväksytyyn asemakaavan merkintöjä muun muassa rakennusten suojelun osalta. Kaava sisältää rakennustapaohjeet. Museovirastolla ei ole huomautettavaa esitettyyn kaava-aineistoon.

Yli-intendentti

Johanna Björkman

Erikoisasiantuntija

Kaija Kiiveri-Hakkarainen

Jakelu Rauman kaupunki/Tekninen virasto, Kaavoitus

Tiedoksi

Asiakirjan sähköinen allekirjoitus
Elektronisk underskrift av document
Electronic signature of a document

Asia / Sak / Case

MV/25642/2023

**RAUMA, Seminaarinmäen kampuksen asemakaavan
muutos**

Asiakirja / Dokument / Document

MV/25642/2023-5

**RAUMA, Seminaarinmäen kampuksen asemakaavan
muutos**



Rauman kaupunki / kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite: Lausuntopyyntö 01.07.2024

Seminaarinmäen kampuksen asemakaavanmuutos, ehdotusvaihe päivätty 06.06.2024, Rauman kaupunki

Kaavahanke ja Suunnittelutilanne

Suunnittelualueena on Rauman keskustassa Seminaarinmäellä sijaitseva alue, jonka pinta-ala on noin 5,4 ha. Suunnittelualue käsittää pääosin asemakaavan mukaista SRY/s7 -korttelialuetta. Suunnittelualue sijoittuu Karjalankadun ja Satamakadun väliselle alueelle rajoittuen idässä Seminaarinkatuun.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on kaavaselostuksen mukaan erottaa päiväkotirakennus ”Pikkunorssi” muusta kampusalueesta omalle tontille ja lisäksi osoittaa myös ”Torni”-rakennukselle oma tontti mm. rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen.

Asemakaavanmuutos perustuu pitkälti vuonna 2022 hyväksytyyn asemakaavaan, johon on tehty vain suhteellisen vähäisiä muutoksia.

Alueeseen kohdistuu ympäristönministeriön 21.11.2017 vahvistama Varsinais-Suomen ELY-keskuksen 16.3.2016 tekemä Seminaarinmäkeä koskeva rakennussuojelupäätös.

Suurin osa suunnittelualueesta kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ”Rauman seminaari”. Lisäksi suunnittelualue rajoittuu pohjoispuolella valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ”Rauman rautatieasemanseutu”.

Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu kaupunkikehittämisen (kk) ja matkailun (mv2) kehittämisvyöhykkeille sekä suojavyöhykkeelle (sv1). Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty 17.5.2019 ja kaava on tullut voimaan 20.9.2019. Vaihemaakuntakaavassa 2 suunnittelualue on osoitettu palvelujen alueeksi (P). Lisäksi suunnittelualueeseen kohdistuu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen merkintöjä.

Rauman koko kaupungin aluetta koskeva yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019. Yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu palvelujen ja hallinnon alueelle (P). Aluevarausmerkinnän lisäksi suunnittelualueelle on merkitty koulu (y) ja merkittävää kulttuuriympäristöä (kh) ja vaarallisia kemikaaleja valmistavan ja varastoivan laitoksen suojavyöhykettä (konsultointivyöhykettä sv1).

Rauman keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on hyväksytty 25.8.2003. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (PY/s).

Suunnittelualueella on voimassa 30.05.2022 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualue on merkitty rakennussuojelualueeksi, joka on tarkoitettu yleisiä rakennuksia varten (SRY/s7). Lisämerkinnän /s7 määräyksenä on ”Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen rakentamisen on sopeuduttava kohdemerkinnöillä suojeltaviksi osoitettujen rakennusten kulttuurihistoriallisiin ja arkkitehtonisiin arvoihin. Piha-alueen luonne Seminaarin puutarhana ja puistona tulee säilyttää.” Lisäksi alueen rakennuskantaan kohdistuu useita suojelumerkintöjä ja piha-alueeseen merkintä ”s6” (suojeltava alueen osa, jonka luonne Seminaarin puutarhana tulee säilyttää). Alueen länsiosaan kohdistuu merkintä ”s3” (alueen osa, jota on hoidettava siten, että luonnonympäristön ominaispiirteet säilyvät).

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunto ja sen huomioon ottaminen

ELY-keskus on antanut kaavahankkeesta lausunnon sen luonnosvaiheessa 20.3.2024. Tällöin ELY-keskus on todennut, että asemakaavanmuutos perustuu pitkälti vuonna 2022 hyväksytyyn asemakaavaan, jonka ehdotusvaiheesta ELY-keskus on 15.11.2021 (VARELY/4440/2020) antanut lausunnon ja johon asemakaavaan on kaavaluonnoksessa esitetty vain suhteellisen vähäisiä muutoksia. Kerrosala on luonnoksessa aiempaan nähden lisääntynyt vähäisessä määrin (+250 krs-m²) ja alueelle mm. muodostetaan kaksi uutta tonttia, mutta rakennussuojelumerkintöjä ei ole esitetty muutettaviksi.

Kulttuuriympäristön osalta ELY-keskus on todennut, että nyt suunnittelualueeseen kuuluvista rakennuksista päärakennus, kirjastorakennus eli vanha harjoituskoulu ja puutarharakennus ovat myös Museoviraston laatimassa Haagin yleissopimuksen mukaisessa kansallisesti merkittävän kulttuuriomaisuuden luettelossa, jota ei kuitenkaan vielä ole vahvistettu. ELY-keskus on esittänyt vielä lähemmin tutkittavaksi melko pienen puutarharakennuksen laajentamistarvetta ja mikäli tarvetta todetaan olevan, luontevaa laajentamisen toteutustapaa.

Suojelumerkintöjä oli ELY-keskuksen näkemyksen mukaan vielä tarpeen täydentää sr-merkinnän (tuulimyly) puuttuvan kaavamääräystekstin osalta. Merkintää ”sr5” ELY-keskus ehdotti selvyyden vuoksi täydennettäväksi veloitteella kuulla vastuumuseota yleismääräyksessä olevan lausuntopyyntöveloitteen lisäksi. Voimassa olevaan kaavaan nähden alueelle on lisätty merkintä ”sk1, muistomerkki tai veistos”. ELY-keskus näki tarpeellisenä täydentää sitä koskevan maininnan kaavaselostukseen. Seminaarin puutarha-alueen osalta ELY-keskus ehdotti ”s6” merkintää täydennettäväksi selkeällä hoitosuunnitelman laatimisveloitteella.

Liikenteen osalta ELY-keskuksella ei ollut kaavaluonnoksesta lausuttavaa.

ELY-keskuksen lausunnon perusteella puutarharakennuksen laajentamisen mahdollistavaa rakennusala on pienennetty vanhaan suojeltuun rakennukseen liittyvältä osalta. Teknika-rakennusta ja puutarharakennusta koskevaa suojelumerkintää (sr 23) on täydennetty samoin kuin päärakennusta, kirjastoa eli entistä harjoituskoulua, harjoituskoulun laajennusta ja torni -rakennusta koskevaa suojelumerkintää (srs2). Lisäksi asemakaavan selostusta on täydennetty ja siinä on nyt mainittu vuonna 1965 paljastettu Summan veteraanien patsas ja sille annettu kaavamerkintä.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto

ELY-keskus katsoo, että sen luonnosvaiheessa esittämät asiat on pääosin otettu riittävästi huomioon kaavaehdotuksen laadinnassa. ELY-keskus esittää kuitenkin vielä kaavaselostusta täydennettäväksi hoitosuunnitelman laatimissuosituksen sekä vieraslajien poiston osalta. Muilta osin ELY-keskuksella ei ole enää toimialtaan kaavaehdotuksesta lausuttavaa.

Tämä lausunto on tehty yhteistyössä luonnonsuojeluyksikön kanssa ja se sisältää myös ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen lausunnon.

Yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Päivi Valkama

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI sähköpostilla Satakuntaliitto ja Alueellinen vastuumuseo (Satakunnan Museo)

Tämä asiakirja VARELY/5397/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument
VARELY/5397/2023 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Rauhala Risto 27.08.2024 10:44

Esittelijä Valkama Päivi 27.08.2024 10:06

Rauman kaupungin kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

viite: Lausuntopyyntö 1.7.2024

LAUSUNTO RAUMAN KAUPUNGIN SEMINAARINMÄEN KAMPUKSEN ASEMAKAAVAMUUTOKSEN EHDOTUKSESTA (02-330)

Satakuntaliitto toteaa, että Seminaarinmäen kampuksen asemakaavamuutoksen suunnittelualueella on voimassa 25.8.2003 hyväksytty Rauman keskustan osayleiskaava, joka ohjaa asemakaavamuutoksen suunnittelua (MRL 32 § ja 42 §).

Satakuntaliitto uusii luonnosvaiheen lausuntonsa ja toteaa, että perusteellisesti laaditun asemakaavan muutosehdotuksessa on tehty vain vähäisiä muutoksia voimassa olevaan asemakaavaan nähden ja muutokset ovat osayleiskaavan tavoitteiden mukaisia. Satakuntaliitolla varsinaisen kaavaratkaisun osalta ei ole lausuttavaa Seminaarinmäen kampuksen asemakaavan muutosehdotuksesta. Satakuntaliiton asemakaavamuutoksen luonnosvaiheeseen antaman kommentin pohjalta asemakaavaehdotuksen selostukseen ja rakentamistapaohjeisiin on lisätty maininnat siitä, että päiväkotikiikun alue (tontti 261-10) on sisällytetty Satakunnan maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitys- ja täydennysinventoinnissa 2023 *Rauman seminaari* nimiseen maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön rajaukseen. Täydennyksenä luonnosvaiheen lausuntoonsa Satakuntaliitto esittää vielä asemakaavaehdotuksen asemakaavakartalle yleisiin määräyksiinkin lisättäväksi edellä todettu Satakunnan rakennusperintö 2023 luettelossa todettu raja *Rauman seminaarin* maakunnallisesti merkittäväksi osoitettua arvoaluetta koskien.

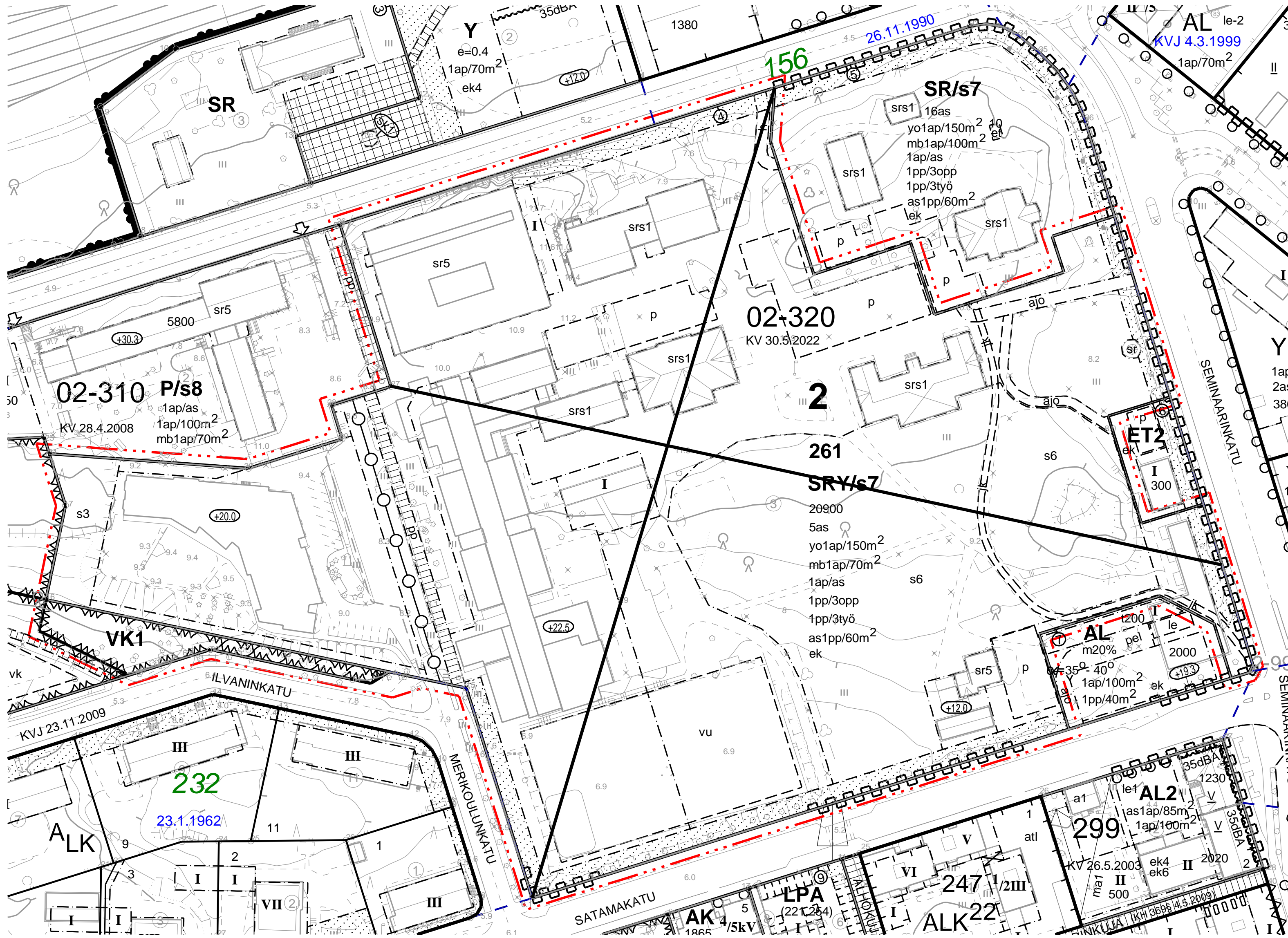
Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan, Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 perusteella muuta lausuttavaa Rauman kaupungin Seminaarinmäen kampuksen asemakaavamuutoksen ehdotuksesta.

SATAKUNTALIITTO

Tiedoksi: Varsinais-Suomen ELY-keskus
Satakunnan Museo

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta kirjaamo@satakunta.fi

POISTETTAVA KAAVA



Poistettavia asemakaavamääräyksiä:

- A07202 **SRY** Rakennussuojelualue, joka on tarkoitettu yleisiä rakennuksia varten.
- A082 - - - - - 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- A090 x Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

RAUMAN KAUPUNKI		TEKNINEN VIRASTO / KAAVOITUS			
 POISTUVA ASEMAKAAVA SEMINAARINMÄEN KAMPUS					
KAUPUNGHALLITUS	KAUPUNGINVALTUUSTO	YMPÄRISTÖESKUS	VORMAANTULO	MITTAKAAVA 1:1000	Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK22 Korkeusjärjestelmä: NZ2000
SUUNNITTELIJA			PIRTAJA	PÄÄKÄYS	
POHUKARTTA ON JHS185 2.5.2014 MUKAINEN					
TÄMÄ KARTTA ON OLLUT NÄHTÄVILLÄ RAUMAN KAUPUNGIN TEKNISISSÄ VIRASTOISSA					
TÄMÄ KARTTA ON RAUMAN KAUPUNGINVALTUUSTON / KAUPUNGINHALLITUKSEN					KAAVATUNNUS 02-330
PÄÄTÖKSEN	/	§	MUKAINEN	KAUPUNGINSIHTIERI / KAUPUNGINLAKIMIES	

SEMINAARINMÄEN KAMPUS

asemakaavan muutos

RAKENTAMISTAPAOHJEET

6.6.2024

2. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 261 TONTIT 8, 9 ja 10

Liittyy asemakaavaan AK 02-330

Rauma kaupunki/ Tekninen toimiala / Kaavoitus

Rakentamistapaohjeet

Yleistä

Seminaarinmäki kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). 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. Seminaarinmäkeä koskevan asemakaavan yleismääräyksen mukaan kulttuuriympäristön arvojen, kuten arvorakennusten ja puutarhan erityisyyden tunnistaminen ja säilyttäminen tulee olla kaiken suunnittelun ja rakentamisen lähtökohtana. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Alueen seitsemän vanhaa rakennusta on suojeltu rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla: päärakennus, kirjasto eli vanha harjoituskoulu, Torni-rakennus ja entisen harjoituskoulun 1950-luvun laajennus sekä kaava-alueen ulkopuolelle jäävät entinen johtajan asunto, paja ja käsityöverstas Artika. Lisäksi alueella on kolme asemakaavalla suojeltua rakennusta: Teknika, Puutarharakennus ja Pyhärannasta paikalle siirretty tuulimyly.

Rakentamistapaohjeen tavoitteena on varmistaa uudisrakentamisen laadukas toteuttaminen rakennettuun ympäristöön sopeutuvalla tavalla. Lisäksi tavoitteena on uusien pihajärjestelyiden kuten autopaikkojen ja tonttia rajaavien aitojen suunnittelun ohjaaminen siten, että piha-aluekokonaisuuden puutarhamainen luonne säilytetään.

Vanhojen rakennusten korjausrakentamista ohjaa Ympäristöministeriön Seminaarinmäkeä koskeva rakennussuojelupäätös (YM6/531/2016).

Rakennushankkeella on oltava pätevyysvaatimukset täyttävä pääsuunnittelija. Tämän tulee ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan ennen varsinaisen rakennusluvan hakua. Rakennustarkastajan kanssa käytävässä keskustelussa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, rakentamistapaohjeet sekä muut huomioon otettavat seikat. Muutoksissa, rakentamis- ja korjaustöissä on asiantuntijana kuultava Museovirastoa rakennussuojelupäätöksen mukaisesti.

Tontit 261-8, 9 ja 10, (Normaalikoulu, Teknika, Tornirakennus, Harjoituskoulu

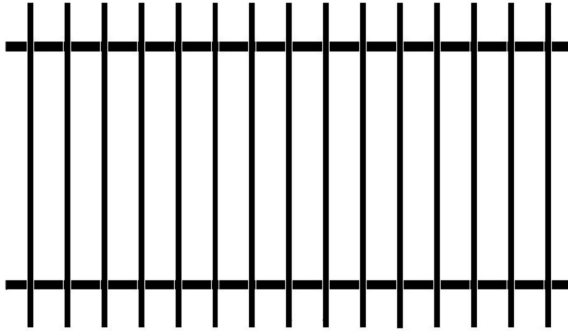
ja sen laajennus, Päärakennus, Puutarharakennus ja kasvihuone, tulimylly sekä Pikkunorssi)

Tonteilla 261-8 ja 9 on neljä rakennusperintölain nojalla suojeltua rakennusta ja kolme asemakaavamääräyksellä suojeltua rakennusta. Kaavaselostuksen liitteenä olevassa Seminaarinmäen rakennusinventoinnissa ja kulttuuriympäristöselvityksessä on kuvattu tarkemmin alueen rakentamisen historiaa ja rakennuksia.

Rauman seminaarin puutarha on vanhin ja viimeinen edelleen käytössä oleva seminaaripuutarha Suomessa. Kaava-alue on arvioitu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi myös Pikkunorssin osalta (Maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitys- ja täydennysinventointi 2023).

Pihapiirin rakentamista koskevat määräykset

- Asemakaavamääräyksen mukaan tontit ovat aluetta, jolla ympäristö säilytetään. Alueen rakentamisen on sopeuduttava kohdemerkinnöillä suojeltaviksi osoitettujen rakennusten kulttuurihistoriallisiin ja arkkitehtonisiin arvoihin. Piha-alueen luonne Seminaarin puutarhana ja puistona tulee säilyttää. Alueella tuleekin huolehtia alueen puistomaisen ilmeen säilymisestä, puustoa ja kasvillisuutta säilyttämällä, hoitamalla ja maltillisesti uudistamalla.
- Edellä kuvatun määräyksen lisäksi asemakaavassa on osoitettu erikseen suojeltava alueen osa, jonka luonne Seminaarin puutarhana tulee säilyttää (s6).
- Rauman seminaarin puutarhaa koskien tulisi laatia hoitosuunnitelma, joka ottaa huomioon mm. sen historialliset arvot.
- Puutarhassa kasvavien vieraslajien (sahalinintatar ja isopiisku) poisto on suositeltavaa ks. Rauman Seminaarinmäen kulttuurikasvillisuus-selvitys 2020 Ahlman.
- Tontin 261-8 käytön vaatimat autopaikat voidaan sijoittaa asemakaavassa osoitettuihin ohjeellisiin pysäköimispaikkoihin tai muutoin siten, että Seminaarin opetuspuutarhan arvokas miljöö säilyy.
- Tonteilla käytettyjä ja sallittuja aitatyyppejä ovat yksinkertainen tummaksi maalattu pystypuolainen metalliaita (ks. kuva 1) ja kolmilankaverkkoaita esim. urheilukentän ja päiväkodin leikkipihan ympärillä.



Kuva 1: Pystypuolaisen aitamallin periaatepiirros.

- Valaistuksessa vältetään häikäisyä ja ympäristöön tarpeettomasti leviävää valoa. Valaisimien tulee suunnata valo alaspäin ja valaisinmallien tulee olla historialliseen ympäristöön sopivia.
- Jätepisteet tulee sijoittaa ja varustaa siten, että jäteastiat eivät näy häiritsevästi Seminaarinmäen pihalle tai kadulle.
- Asemakaavassa on osoitettu jalankulku- ja huoltoajo- sekä ajoyhteydet tontin 261-8 läpi tonteille 261-5, 9 ja 10. Myös ET-tontille 261-6 on ajoyhteys tontin 261-8 kautta. Tonttien järjestelyssä tulee huolehtia korttelin sisäisen liikenteen turvallisuudesta ja tarpeellisten pelastustieyhteyksien säilymisestä.

Rakennusten suojeleminen rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla Ympäristöministeriön Seminaarinmäkeä koskevassa rakennussuojelupäätöksessä (YM6/531/2016) selvennetään suojelun kohdentumista. Seuraavassa on lainattu rakennussuojelupäätöstä tontteja 261-8 ja 9. koskevin osin:

”Suojaus kohdentuu päärakennuksessa, kirjastossa eli vanhassa harjoituskoulussa ulkoasun ja tilajaon lisäksi seuraaviin alkuperäisinä säilyneisiin rakennusosiin sekä 1950-luvun korjauksen mukanaan tuomiin arkkitehtuurin piirteisiin:

- Päärakennus: ikkuna-aukotus, peiliovet, alkuperäiset ikkunat, yläkertaan johtava portaikko kaiteineen, yläkerran käytävän katto, salin ovet ja ovilistat, salin katto, puolipaneelit, pilasterit, kasettikatto sekä ikkunat, yläkerran ikkunat ja katot.
- Kirjasto eli vanha harjoituskoulu: väliovent, ikkunat, I-palkkikatto ja pilarit, alakerran suuri päätyikkuna, portaikko kaiteineen, yläkerran katot listoineen sekä pilasterit.

Suojaus kohdentuu Torni-rakennuksen ja kirjaston eli entisen harjoituskoulun 1950-luvun laajennuksen ulkoasuun, kantavien rakenteiden muodostamaan tilajärjestelyyn sekä rakennusten

Liittyy Seminaarinmäen kampuksen asemakaavan muutokseen AK 02-330

aula- ja porrastilojen kiinteään sisustukseen. Torni-rakennuksessa kiinteää sisustusta ovat sisäovet, portaat, ikkunapenkit ja kaiteet. Kirjaston eli entisen harjoituskoulun 1950-luvun laajennuksessa kiinteää sisustusta ovat pintamateriaalit, sisäovet, portaat, listat, ikkunapenkit ja kaiteet.

Suojelumääräykset

Kohteelle vahvistetaan seuraavat suojelumääräykset:

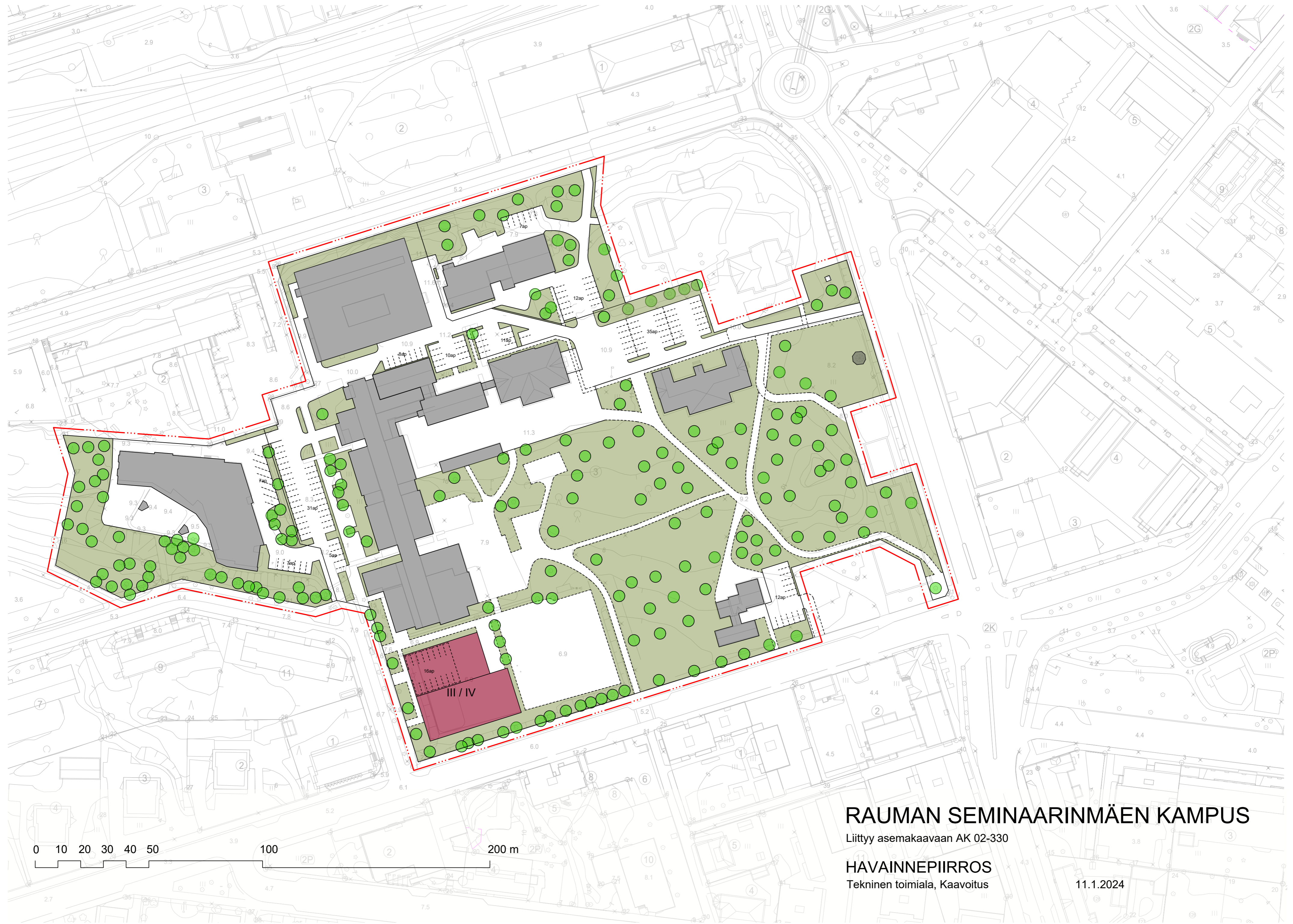
1. Seminaarin rakennuksia tulee käyttää ja hoitaa siten, että kokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.
2. Suojeltuja rakennuksia ei saa purkaa. Rakennusten ulkoarkkitehtuuri sekä tämän päätöksen kohdassa "suojelun kohdentaminen" todetut sisätilat ja kiinteä sisustus tulee säilyttää. Päärakennuksen, kirjaston, (johtajan asunnon ja pajan) tilajako tulee säilyttää. Tornirakennuksen ja harjoituskoulun 1950-luvun laajennuksen kantavien rakenteiden muodostama tilajärjestely tulee säilyttää.
3. Korjaukset on toteutettava siten, että ne säilyttävät mahdollisimman hyvin rakennusten arkkitehtuurin. Korjaus- ja muutostöiden tulee perustua riittäviin selvityksiin rakennuksen historiasta, rakenteista, yksityiskohdista sekä kunnosta.
4. Muutoksissa ja rakentamis- ja korjaustöissä on asiantuntijana kuultava Museovirastoa, jolla on oikeus antaa ohjeita suojelumääräysten soveltamisesta.
5. Luovuttaessaan suojeltavaksi määrätyn rakennuksen tai kysymyksessä olevan kiinteistön kokonaan tai osittain, luovuttajan on luovutuskirjaan otettavalla maininnalla tai muutoin todistettavasti ilmoitettava saajalle tästä päätöksestä.
6. Jos suojeltavaksi määrätty rakennus on vahingoittunut tai tuhoutunut, rakennuksen omistajan on ilmoitettava siitä viipymättä Varsinais-Suomen ELY-keskukselle.
7. Lisäksi on noudatettava mitä laissa rakennusperinnön suojelemisesta on vielä säädetty."

Uudisrakentamista koskevat määräykset

Kaiken tontilla tehtävän uudisrakentamisen tulee ottaa huomioon, että Seminaarinmäki kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Uudisrakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja toteutukseltaan korkealaatuista. Kulttuuriympäristön arvojen, kuten olemassa olevien rakennusten ja puutarhan erityisyyden tunnistaminen ja säilyttäminen tulee olla suunnittelun lähtökohtana. Uudisrakennushankkeen on hyvä täydentää alueen ajallista kerroksellisuutta ajanmukaisella rakennustaiteellisesti taidokkaalla tavalla.



Kuva 2. Havainnepiirros



RAUMAN SEMINAARINMÄEN KAMPUS

Liitty asemakaavaan AK 02-330

HAVAINNEPIIRROS

Tekninen toimiala, Kaavoitus

11.1.2024