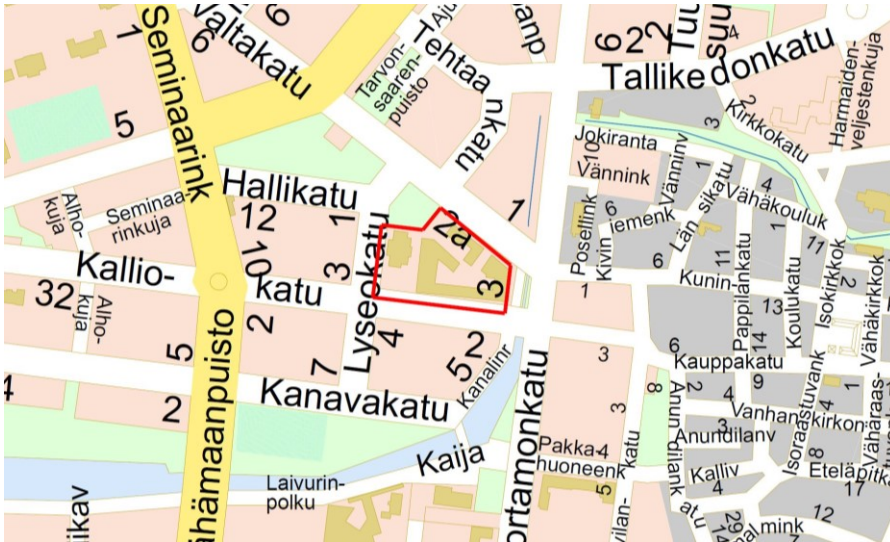


## Rauman kaupunki Kaavoitus

### Tarvosaaren koulu asemakaavan muutos AK 02–328

Asemakaavam muutoksen selostus, joka koskee 14.5.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavam muutoksen tavoitteena on tutkia, onko mahdollista erottaa Tarvosaaren koulu omaksi kiinteistöksi ja minkälainen käyttötarkoitus rakennukselle olisi sopiva ottaen huomioon kaupunkikuvalliset, rakennustaiteelliset ja historialliset arvot. Samalla päivitetään asemakaava vastaamaan rakentunutta kaupungintalon korttelia ja arvioidaan suojelutarvetta.



Kaava-alueen sijainti on merkitty punaisella viivalla kartalle.

Asemakaavan muutos koskee:

Rauman kaupungin 2. kaupunginosan korttelia 218.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Rauman kaupungin 2. kaupunginosan kortteli 218.

Sitova tonttijako: 2-218-4 ja 5

Kaavan laatija:

Rauman kaupungin tekninen toimiala / kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Henrik Keitaanniemi

Kanalinranta 3

26100 Rauma

Puh. 041 730 0280

Vireilletulo: vireilletulokuulutus 3.11.2022

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto xxx

# Sisällys

<b>1. Lähtökohdat</b> .....	<b>6</b>
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
1.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
1.1.2 Luonnonympäristö .....	6
1.1.3 Rakennettu ympäristö .....	7
1.1.4 Historiaa .....	10
1.2 Lähtötiedot ja selvitykset.....	12
1.2.1 Maanomistus .....	12
1.2.2 Pohjakartta.....	12
1.2.3 Tonttijako .....	12
1.2.4 Rakennusinventointi .....	12
1.3 Suunnittelutilanne .....	12
1.3.1 Maakuntakaava.....	12
1.3.2 Yleiskaava .....	16
1.3.3 Asemakaava .....	20
1.3.4 Rakennusjärjestys .....	21
<b>2. Asemakaavamuutoksen tavoitteet</b> .....	<b>22</b>
2.1 Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	22
2.2 Tavoitteiden suhde ylempään asteen kaavoihin .....	22
<b>3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet</b> .....	<b>23</b>
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	23
3.2 Suunnittelun vaiheet .....	23
3.2.1 Aloitus .....	23
3.2.2 Asemakaavaluonnos .....	23
3.2.3 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö .....	24
<b>4. Asemakaavan kuvaus</b> .....	<b>25</b>
4.1 Kaavan rakenne .....	25
4.2 Korttelialueet ja mitoitus.....	25
4.3 Kaavamerkinnot ja määräykset.....	26
4.4 Nimistö .....	26
<b>5. Kaavan vaikutukset</b> .....	<b>27</b>
5.1 Kaavan vaikutukset .....	27
<b>6. Asemakaavan toteutus</b> .....	<b>28</b>
6.1 Asemakaavan toteutus .....	28

**Liiteasiakirjat:**

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Tilastolomake
3. Poistuva asemakaava
4. Asemakaavakartta
5. Rakentamis- ja korjaustapaohjeet

**Kaavaan liittyvät muut asiakirjat:**

1. Raportti Rauman kaupungintalon korttelin rakennusinventoinnista 2023. Satakunnan Museo

## **Tiivistelmä**

### **Kaava-alueen sijainti**

Kaavamuutosalueena on kortteli 218. Alue sijaitsee 2. kaupunginosassa. Kaavoitettava alue koskee Rauman kaupungintalon tonttia, joka käsittää koko korttelin.

### **Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia, onko mahdollista erottaa Tarvosaaren koulu omaksi kiinteistöksi ja minkälainen käyttötarkoitus rakennukselle olisi sopiva ottaen huomioon kaupunkikuvalliset, rakennustaiteelliset ja historialliset arvot. Samalla päivitetään asemakaava vastaamaan rakentunutta kaupungintalon korttelia ja arvioidaan suojelutarvetta.

Mikäli päädytään ratkaisuun erottaa Tarvosaaren koulu erilliseksi kiinteistöksi, tulee suunnitelman sisältää ratkaisu riittäville tilavarauksille pysäköinnin ja pihatoimintojen järjestämiseksi vaikeuttamatta muun korttelinosan toimivuutta.

### **Kaavaprosessin vaiheet**

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 16.5.2022 (KH 219 §) käsitellyt kaupungin omistamien rakennusten kunnossapitoluokituksen vuosittaista päivitystä ja päätti, että Tarvosaaren koulun osalta käynnistetään tarvittavat valmistelut myyntiin tähtääviin toimenpiteisiin. Mahdollinen myynti edellyttää asemakaavamuutosta.

Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on tehnyt päätöksen asemakaavamuutokseen ryhtymisestä 21.6.2022 (47 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivätty 11.10.2022 ja se on postitettu tiedoksi kaava-alueen naapureille sekä lähetetty sähköisesti eri viranomaisille. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.11.-5.12.2022 Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa (Valtakatu 2 A) ja kaavoituksen nettisivuilla.

Satakunnan Museon toteuttama Rauman kaupungintalon korttelin rakennusinventointi valmistui 14.4.2023.

Kaavoitusjaosto päätti kokouksessaan 17.10.2023 (KVJ 56 §) hyväksyä Tarvosaaren koulun asemakaavamuutoksen luonnoksen asettamisen nähtäville.

Kaavoitusjaoston kokouksen 17.10.2023 jälkeen asemakaavaluonnoksen materiaalia on täydennetty selostuksella sekä korjaus- ja rakentamistapaohjeilla. Ne ovat osa nähtäville asetettavaa materiaalia.

Kaavatyö (AK 02-328) sisältyy vuoden 2024 kaavoitusohjelmaan. Vuoden 2024 kaavoituskatsaus on kuulutettu 8.2.2024.

### **Asemakaava**

Tarvosaaren koulu on suunnitteluratkaisussa lohkottu erilliseksi kiinteistöksi kaupungintalon kiinteistöstä. Kaupungintalon kiinteistölle jää rasite ajoyhteydestä Tarvosaaren koululle. Tarvosaaren koulun käyttötarkoitusta on muutettu Yleisten rakennusten korttelialueesta Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Pysäköintitalossa sallitaan rakentaa yksi pysäköintitaso nykyisen parkkihallin päälle. Tällä mahdollistetaan suurempi autopaikkojen määrä suhteessa olemassa oleviin kerrosalaneliöihin. Lisätasolle johtavaa ajoluiskaa varten varataan tila nykyisen parkkitalon ja Tarvosaaren koulun välistä.

Muilta osin asemakaavamuutoksessa on päivitetty asemakaava vastaamaan rakentunutta kaupungintalon korttelia.

Kaupungintalon korttelin rakennuksista Vanha kaupungintalo ja Tarvosaaren koulu ovat ennestään suojeltuja. Satakunnan Museon toteuttamassa Rauman kaupungintalon korttelin rakennusinventoinnissa 2023 korttelin kaikki rakennukset ovat ylimmässä arvoluokassa A. Asemakaavamuutoksessa suojellaan korttelin kaikki rakennukset.

### **Asemakaavan toteuttaminen**

Kaavan toteuttaminen alkaa heti sen saatua lainvoiman.

# 1. Lähtökohdat

## 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää Rauman kaupungintalon korttelin kaupungin keskustassa. Kaava-alue on pinta-alaltaan 1,18 ha.

Kaupungintalokortteli on historiallisesti kerroksinen ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisuus, joka nykyisellään muodostui 1980-luvun alun avoimen arkkitehtikilpailun tuloksena. Kilpailun voittajaehdotus "Ruiskumestarin pihamaat" on arkkitehtitoimisto A-konsulttien käsialaa. Uuden kaupungintalon pääsuunnittelijoina olivat arkkitehdit SAFA Eric Adlercreutz ja Hasse Hägerström.

Tarvosaaren entinen koulurakennus on toiminut alun perin lyseona ja valmistunut vuonna 1897. Lyseokadun varrella olevan rakennuksen on suunnitellut rakennusmestari August Helenius. Rakennus on tärkeä osa kaupungintalonkorttelin kokonaisuutta ja se on kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla. Rakennus on erittäin hyvin säilynyt ja sen rakennushistoriallinen arvo on huomattava unohtamatta myöskään sivistyshistoriallista arvoa.

Rauman vanha kaupungintalo torneineen, jyrkkine kattopintoineen ja koristeellisine päätyineen hallitsee kokonaisuuden koilliskulmaa ja on arkkitehtonisesti, historiallisesti sekä kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus. Vanha kaupungintalo on valmistunut 1901 ja sen on suunnitellut rakennusmestari August Helenius arkkitehti F. Holmin luonnosten pohjalta.

Valtakadun puurakennukset on säilytetty niiden kaupunkikuva- ja käyttöarvojen takia. Ne tukevat hyvin kokonaissommitelmaa. Puurakennukset ovat valmistuneet vuosina 1903-1904. Satakunnan Museon toteuttamassa Rauman kaupungintalon korttelin rakennusinventoinnissa 2023 korttelin kaikki rakennukset, vanha kaupungintalo, uusi kaupungintalo, Hattula, Heinrichs, Pikkutalo ja Tarvosaaren koulu ovat kaikki ylimmässä arvoluokassa A.

### 1.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua kaupunkiympäristöä. Rakentamattomat tontinosat on istutettu. Luontoselvityksen tekemiselle ei ole katsottu tarvetta.



Kuvassa istutuksia kaupungintalon sisäpihalla. (2024, Rauman kaavoitus)

### 1.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on kuusi rakennusta: Tarvosaaren koulu, Pikkutalo, Hattula, Heinrichs, vanha kaupungintalo ja uusi kaupungintalo.

Satakunnan rakennetun ympäristön päivitys- ja täydennysinventoinnissa (2023) suunnittelualue on maakunnallisesti merkittäväällä arvoalueella ”Tarvosaari”. Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (RKY) nimetyn Vanhan Rauman läheisyyteen.

Yleiskaavatyön perusselvitykseksi laaditussa Rauman keskustaajaman kulttuuriympäristöselvityksessä (Pekka Piiparinen 2014, Satakunnan Museo) on maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen joukossa nimettynä ja käsiteltynä Kaupungintalo (ent. VPK:n talo), (virastorakennukset korttelissa 218).



Tarvosaaren koulun ja kaupungintalon sijainti on merkitty kartalle. (opaskartta, LocusCloud -järjestelmästä)



Tarvosaaren koulu kuvattuna kaakosta keväällä 2024. (2024, Rauman kaavoitus)



Tarvosaaren kouluna tunnettu vanha lyseorakennus toimii tällä hetkellä kuvataidekoulun ja kansalaisopiston tiloina. Rakennus on valmistunut vuonna 1897. Kaksikerroksisen rakennuksen rungon massoittelu on porrastettu ja symmetrinen. Julkisivuja hallitsee rikasmuotoinen ja seinäpintoja peittävä klassistinen, vahvasti kolmiulotteinen rappauskoristelu. Katto-, vaaka- ja kerroslistat, nurkkapilasterit, harkotus, hammaslistat ja konsolit ovat hallitsevia, vahvasti kolmiulotteisia. Rakennuksella ei ole varsinaista pääjulkisivua, vaan koulurakennus on tarkoitettu itsenäiseksi, ympäristönsä maisemaa hallitsevaksi rakennukseksi.



Entinen Lyseon vahtimestarin asunto tunnetaan nykyisin nimellä Pikkutalo. (2024, Rauman kaavoitus)

Pikkutalo, eli vanha vahtimestarin asunto, suunniteltiin osaksi 1897 valmistunutta lyseota ja valmistui vuonna 1904. Koulutoiminta päättyi 1985, jonka jälkeen asuinrakennus muutettiin toimistoksi. Rakennusta siirrettiin 1989 muutamia metrejä pohjoisemmaksi osana uutta kaupungintalon suunnitelmaa. Siirron yhteydessä piippu purettiin. Hyvin säilyneet julkisivut edustavat uusrenessanssia.



Heinrichs kuvattuna pohjoissuunnasta. (2024, Rauman kaavoitus)



Heinrichs on valmistunut vuonna 1903. Julkisivujen uusrenessanssia edustava ulkovuoraus on säilynyt, värimaailma ei. Näkyviä muutoksia Valtakadun puolella on lähinnä katolta puretut kaksi hyvin näyttävää valokaappia sekä toisen oven lisääminen julkisivuun sekä portin muutos. Ulkoviekien metallikatot on poistettu.



Hattula kuvattuna Valtakadun puolelta. (2024, Rauman kaavoitus)

Hattula on valmistunut vuonna 1903. Aikakauden rakennuksissa katujulkisivu korostuu, kun taas päädyissä ja pihapuolella koristeellisuus vähenee. Hattulan päädyissä ja sisäpihalla koristeellisuus on huomattavasti vähäisempää ja ulkoseinissä on yksinkertainen vaakalaudoitus.



Rauman vanha kaupungintalo/VPK:n talo kuvattuna Nortamonkadun ja Kuninkaankadun risteyksestä. (2024, Rauman kaavoitus)

Rauman vanha kaupungintalo rakennettiin vuosina 1900-1902 Vapaapalokunnantaloksi. Kaupunginvaltuusto kokoontui rakennuksessa heti alusta pitäen ja kaupunki osti talon omakseen vuonna 1910. Rakennus toimi sekä kaupungintalona että paloasemana aina 1970-luvun alkuun saakka, jolloin uusi paloasema valmistui.



Rauman kaupungintalon pääjulkisivu Kanalinnrannasta kuvattuna. (2024, Rauman kaavoitus)

Rauman kaupungintalon yleinen suunnittelukilpailu järjestettiin vuonna 1980-81. Kilpailuun osallistui 78 ehdotusta. Voittanut ehdotus ”Ruiskumestarin pihamaat” asetettiin toteutuksen pohjaksi. Kaupunki rakensi kaupungintalon omana työnään. Rakennustyöt aloitettiin vuonna 1989 ja rakennus otettiin käyttöön alkuvuodesta 1992.

Valtuustosali ryhmähuoneineen sijaitsee edelleen vanhassa kaupungintalossa. Siitä on suora yhteys uudisrakennuksen siipeen, jossa sijaitsevat mm. pääsisäänkäynti auloineen, kaupunginhallituksen istuntosali sekä ylimmässä kerroksessa edustustilat. Eri hallintoyksiköt omine sisäänkäynteineen sijoittuvat kaupungintaloaukion ympärille. Uudisrakennuksen sisäinen käytävätila on elävöitetty ja rytmitetty auloilla, taukotiiloilla ja näkymillä pihalle.

Valtakunnallisestikin katsottuna aikansa laadukkainta virastoarkkitehtuuria edustavan kaupungintalon suunnittelusta vastasi A-konsultit, Eric Adlercreutz ja Hasse Hagerström. Uusi kaupungintalo on arkkitehtuuriltaan ennen kaikkea postmodernismia, jossa on 80- ja 90-lukujen taitteelle tyypillisiä aiheita. Rakennus on hyvän suunnittelutyön lisäksi hyvää käsityötä muurattuine seinineen, vaihtelevine sisätiloineen, yksityiskohtineen ja materiaaleineen. Kyse on kokonaistaideteoksesta, joka muodostaa kokonaisuuden korttelin vanhojen rakennusten kanssa.

#### **1.1.4 Historiaa**

Rauman 1. kaupunginosa, Vanha Rauma, oli riittänyt kaupungin tarpeisiin keskiajalta lähtien. 1830-luvulla Rauman kaupungin kehitys alkoi merenkulun elpymisenä. Kaupungille myönnetty tapulikaupungin oikeudet lisäsivät merenkulkua, ja vuosisadan lopulla Raumalla oli maan suurin kauppalaivasto.

Kaupungin uudistamista ja saneerausta mietittiin jo 1850-luvulla. Suunnitelmat eivät kuitenkaan toteutuneet ja Vanhan Rauman keskiaikainen, epäsäännöllinen kortteliruudukko säilyi. Ensimmäiset suunnitelmat kaupungin laajentamiseksi länsipuolelle tehtiin 1860-luvulla, jolloin valmistui Helsingin Intendenttikonttorin laatima empiretyyppinen ruutukaavasunnitelma.

1800-luvun lopulla merenkulun varoja investoitiin enemmän kaupungin kehittämiseen. Vuonna 1864 laadittu, vahvistettu ja toteutumaton ruutukaava hylättiin ja kaupungin länsipuolelle laadittiin uusi asemakaava 1896. Arkkitehti G. Idströmin asemakaavan kortteleiden lähtökohdaksi tulivat paikalla ollut vanha kaupungista lähtevä maantie (nyk. Valtakatu), rakenteilla oleva rautatie sekä 1870-luvulla rakennettu kanalin linjaus. Puistojen, puistokatujen ja aukoiden määrä kasvoi.

Rauman 2. kaupunginosan rakentaminen oli alkanut jo hieman ennen kaavan vahvistamista rautatien, seminaarin ja lyseon osalta. Varsinainen Tarvosaaren kaupunginosan rakentaminen alkoi välittömästi kaavan vahvistamisen jälkeen. Uuteen Tarvosaaren kaupunginosaan, uuteen Raumaan, sijoittui useita merkittäviä ajan kaupunkikuvan uudistuksia, puistoja ja julkisia rakennuksia.

Rauma panosti merenkulusta saatuja varoja näkyvästi kaupungin kehitykseen. Uuden kaupunginosan ensimmäisiä julkisia rakennuksia olivat opettajaseminaari 1896, rautatieasema 1897, Lyseo 1897, Merikoulu 1899, Sähkölaitos 1900 ja VPK:n/kaupungintalo 1901. Pääosin uudet julkiset rakennukset toteutettiin kivirakennuksina. Julkisten rakennusten rakennusmateriaalia ja merkittävyyttä korosti kortteleihin liittyvä matalampi asuinrakentaminen. Asuinrakennukset olivat yksikerroksisia ja puisia.

Rauma panosti kaupunkikehitykseen myös rakennuttamalla itsenäisesti rautatietä, joka yhdisti kaupungin niin kutsuttuun Porin rataan ja siten osaksi valtakunnan rataverkkoa. Kanalin rakentaminen alkoi 1860-luvulla ja valmistui 1870-luvulla. Kanava korvasi kaupunkiin johtaneen matalaksi ja kapeaksi käyneen vesiväylän sekä entisen merenlahden ja salmen. Kanava kivettiin osittain vuonna 1903. Kanali jatkuu Raumanjokena nykyisen Valtakadun pohjoispuolella. Joessa oli aikaisemmin tällä paikalla suuri mutka, joka oikaistiin ja täytettiin 1900-luvun alussa.

Rauman uutta keskustaa uudistettiin 1920-luvulla. Arkkitehti Harald Andersin vuonna 1922 laatimassa asemakaavassa kaupunkialue laajeni pohjoiseen aina Kappelinsalmen rantaan saakka. Tarvosaaren kaupunginosa laajeni myös Kanalin eteläpuolelle. Uuden keskustan osalta asemakaavaa muutettiin osittain. Kaupungintalon korttelin osalta tonttijakoa muutettiin. Kaupungintalon kortteliin rajautuva niin kutsuttu kolmiopuisto istutettiin jo 1900-luvun alkupuolella, vaikka se Andersin vuoden 1922 asemakaavassa oli vielä osoitettu asuintontiksi.

Kaupungintalon korttelissa olleiden lyseon, sähkölaitoksen, vanhan kaupungintalon/WPK:n talon, Hattulan ja Heinrichsin tontit yhdistettiin yhdeksi n. 1,2 hehtaarin tontiksi vuoden 1989 asemakaavassa uuden kaupungintalon rakentamiseksi. Kaupungintalon kortteliin rajautuvasta kolmiopuistosta erotettiin pieni osa uuteen kaupungintalon tonttiin ja samalla myös kortteliin. Rakennuksista vanha lyseo ja vanha kaupungintalo/VPK:n talo suojeltiin sr-merkinnällä.

Rauman uuden kaupungintalon rakennustyöt aloitettiin vuonna 1989. Sähkölaitoksen ohella purettiin pohjoispuolella olevien asuinrakennusten ulkorakennukset. Pikkutalo, eli entinen lyseon vahtimestarin asunto, siirrettiin muutamia metrejä pohjoisemmaksi maisemallisesti osaksi puistoa ja puurakennusten rivistöä. Rauman uusi kaupungintalo otettiin käyttöön alkuvuodesta 1992.



## 1.2 Lähtötiedot ja selvitykset

### 1.2.1 Maanomistus

Kaavamuutosalueena oleva kaupungintalon kortteli on Rauman kaupungin omistuksessa.

### 1.2.2 Pohjakartta

Pohjakartan on laatinut Rauman kaupungin teknisen viraston kiinteistö- ja mittaustoimi ja se täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista JHS 185:ssä annetut vaatimukset.

### 1.2.3 Tonttijako

Sitova tonttijako: 2-218-4 ja 5

### 1.2.4 Rakennusinventointi

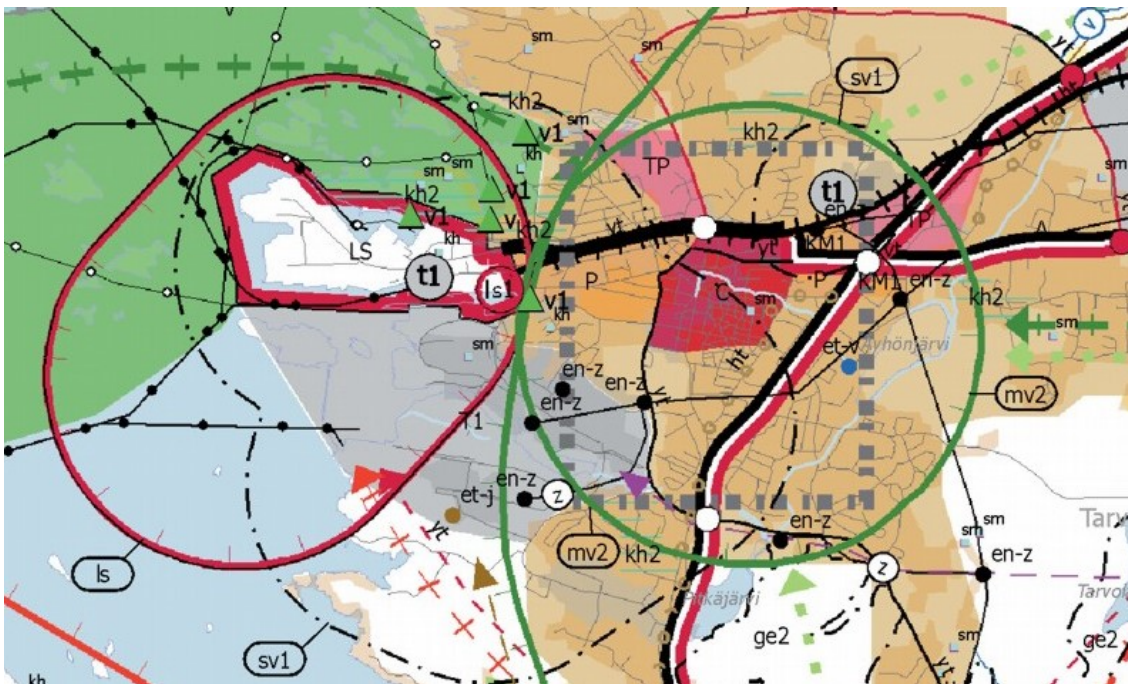
Kaupungintalon korttelia koskeva rakennusinventointi "Tarvosaaren koulu ja uusi kaupungintalo" on valmistunut keväällä 2023 ja inventointiraportti on päivätty 15.4.2023. Inventointitiedot on tallennettu Satakunnan Museon ylläpitämään Pakki-sovellukseen.

## 1.3 Suunnittelutilanne

### 1.3.1 Maakuntakaava

Maakuntakaava

Satakunnan maakuntakaava on vahvistettu 30.11.2011 ja se on saanut lainvoiman 13.3.2013 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä.



Ote Satakunnan maakuntakaavasta.

Kaava-aluetta koskevat seuraavat merkinnät ja määräykset:

kk Kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke  
Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämisselityksen alueidenkäytöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita.

Suunnittelumääräys:

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 arkeologiset kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.

sv1 Suojavyöhyke  
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).

Suunnittelumääräys:

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

mv2 Matkailun kehittämisselitysvyöhyke  
Merkinnällä osoitetaan vyöhykkeitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämistarpeita. Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

Suunnittelumääräys:

Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden 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.

sv-3

(Kartta A, pohjoisosa. Erillinen karttakuvarajaus 1:20 000)

Merkinnällä osoitetaan alueita, joilla alueiden käyttöä on läheisen alueen toiminnan tai muun ympäristöönsä käyttörajoituksia aiheuttavan luonteen vuoksi rajoitettava. Merkinnällä osoitetaan UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhyke.

Suunnittelumääräys:

Suojavyöhykettä on hoidettava siten, että sen arvot maailmanperintökohteena säilyvät. Kaikista aluetta koskevista rakentamissuunnitelmista ja hankkeista tulee Museovirastolle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Satakunnan maakuntakaavaa on lähdetty uudistamaan vaiheittain vaihemaakuntakaavoilla 1 ja 2.

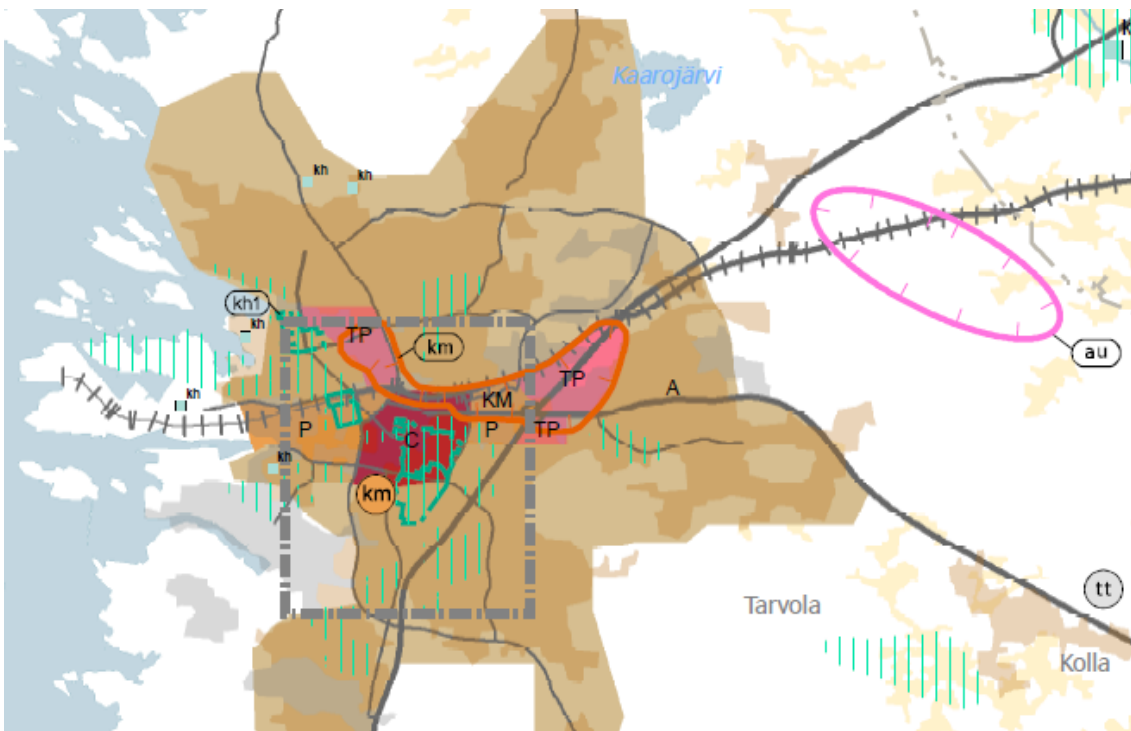
Satakunnan vaihemaakuntakaava 1

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 osoitetaan maakunnallisesti merkittävät tuulivoimatuotannon alueet sekä niihin liittyvä energiahuolto. Ympäristöministeriö vahvisti 3.12.2014 Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1. Vahvistamispäätöksen yhteydessä ympäristöministeriö hylkäsi kaavasta tehdyt viisi valitusta. Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 sai lainvoiman 6.5.2016 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä.

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 Rauman kaupungin alueella ei ole osoitettu tuulivoimatuotannon alueita.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 on 17.5.2019 hyväksynyt Satakuntaliiton maakuntavaltuusto.



Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2.



Koskien asemakaavamuutoksen suunnittelualuetta, Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 kumoo seuraavat kaavamerkinnot ja –määräykset:

kh Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö  
Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet.

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.

Kaava-aluetta koskevat seuraavat merkinnät ja määräykset:

C Keskustatoimintojen alue  
Merkinnällä osoitetaan palveluvarustukseltaan kaupunkitasoisten ja vastaavien seudullisten keskusten ydinalueet, joihin sijoittuu keskustahakuisten palvelu, hallinto-, asumis- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoinen. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Suunnittelumääräys:

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

kh Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö  
Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet. Karttateknisistä syistä kaavakartassa on esitetty keskusta-alueiden kulttuuriympäristöt mittakaavassa 1:20 000.

Suunnittelumääräys:

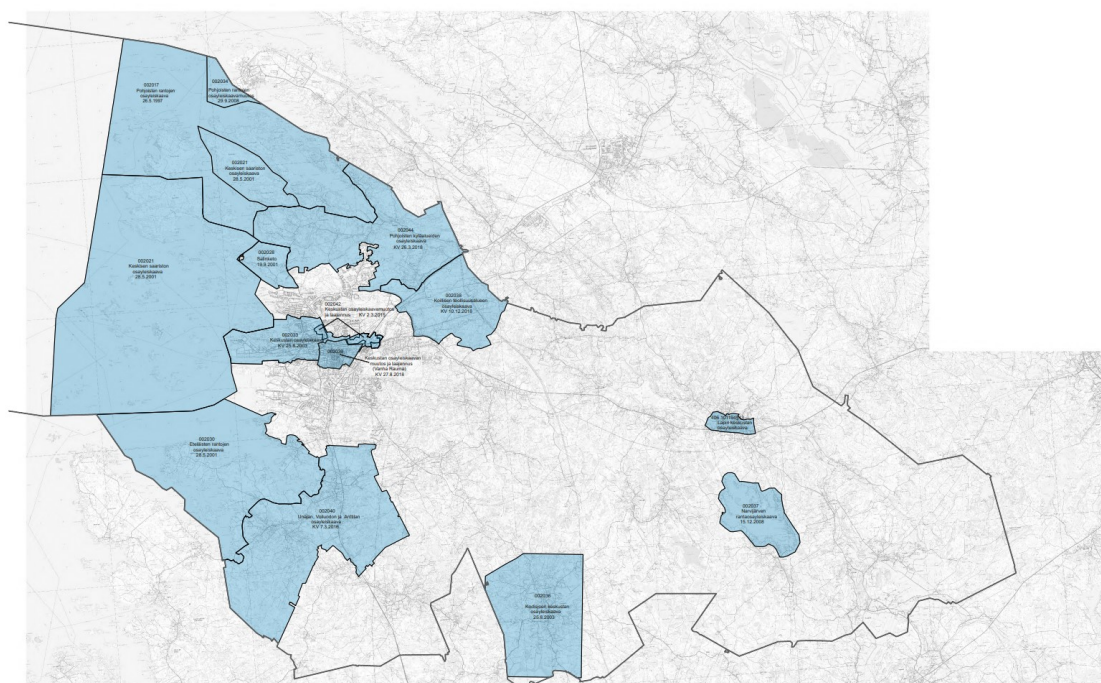
Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet. Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, 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.

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaselostuksen erillisliitteessä ”Selostus, osa B: Teemakohtaiset taulukot ja kartat” on yhtenä maakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä nimetty Kaupungintalo (ent. VPK:n talo), Valtakatu 2 (684015).

### 1.3.2 Yleiskaava

Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt koko kunnan aluetta koskevan Rauman yleiskaava 2030:n kokouksessaan 25.3.2019. Yleiskaavan teemakartta 2:ssa on esitetty voimassa olevat osayleiskaavat. Tarvosaaren koulun asemakaavam muutoksen alueella on voimassa Keskustan osayleiskaava 002039.



YLEISKAAVA 2030

TEEMAKARTTA 2: Voimassa olevat osayleiskaavat

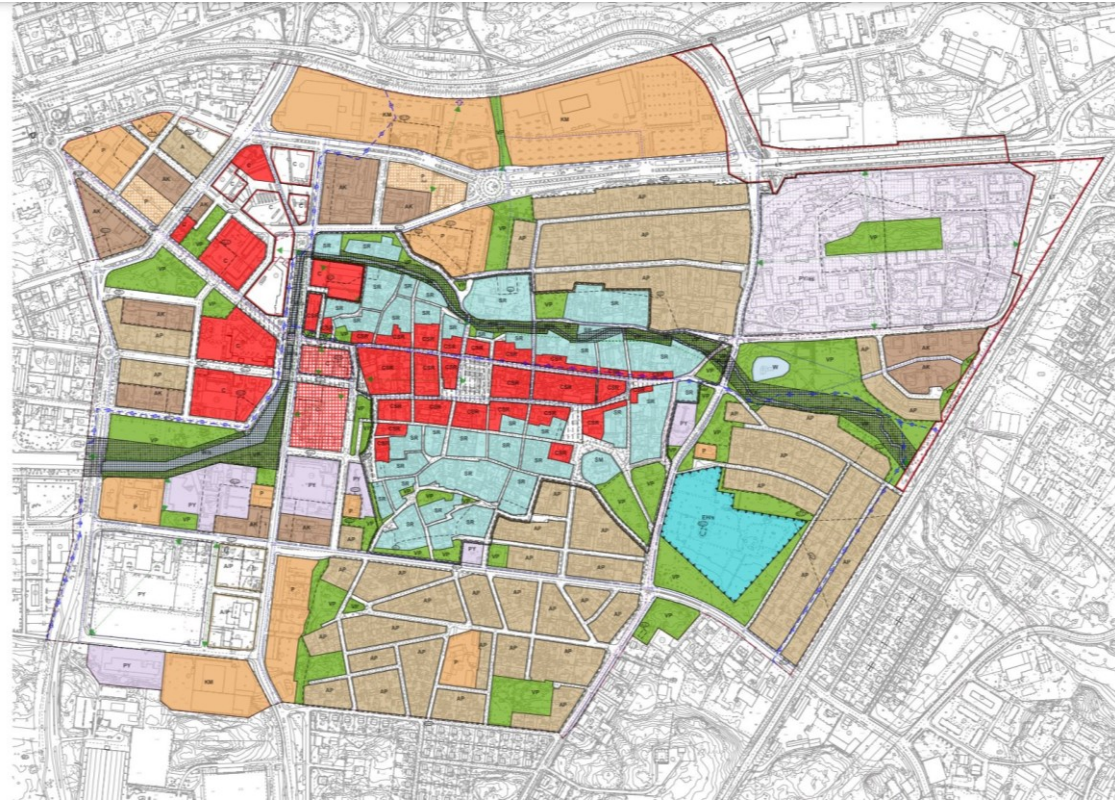
6.3.2019

Rauma

Ote Yleiskaava 2030 teemakartta 2:sta: Voimassa olevat osayleiskaavat.

## Osayleiskaava

Alueella on voimassa 27.8.2018 hyväksytty Keskustan osayleiskaavan muutos ja laajennus 002039. Suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja maailmanperintöalueen suojavyöhykettä (sv2). Lisäksi suunnittelualue on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh-2). Osayleiskaavan yleismääräyksissä suositellaan käytettäväksi keskustatoimintojen alueella normia yksi autopaikka kohden viittäkymmentä – seitsemääkymmentä kerrosalaneliötä (1ap/50m<sup>2</sup> – 1ap/70m<sup>2</sup>)



Ote Keskustan osayleiskaavan muutoksesta ja laajennuksesta 002039.

Kaava-alueetta koskevat seuraavat kaavamääräykset:

C

Keskustatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitettavalla alueella pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen, keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot, näihin liittyvä liikenne ja virkistys sekä yhdyskuntatekninen huolto.

Suunnittelumääräys:

-Asemakaavaa muutettaessa alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja liiketiloja.

-Vähittäiskaupan suuryksiköt tulee suunnitella siten, että ne arkkitehtuuriltaan ja sijoitukseltaan soveltuvat ympäristöön huomioiden olemassa oleva kaupunkirakenne ja kaupunkikuva.

- Kaupan suuryksikköjen sijoittamisessa ja mitoituksessa on huomioitava Vanhan Rauman erityisasema Unescon maailmanperintökohteena ja elävänä kaupunkikeskustana.
- Suurten tai muuten merkittävien kaupallisten hankkeiden kohdalla on kaupalliset vaikutukset tutkittava ja arvioitava tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.
- Suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen.
- Asuinrakentamista suunniteltaessa on otettava huomioon kaupunkimaisen katu ympäristön syntyminen.
- Aluetta suunniteltaessa on huomioitava jalankulku-, pysäköinti- ja huoltoliikenteen toimivuus.
- Suunnittelussa on huomioitava riittävä pysäköintipaikkojen määrä.
- Alueelle ei tule sijoittaa keskustan luonteeseen sopimatonta tuotantotoimintaa.
- Suunnitteluratkaisuissa tulee huomioida kävelypainotteisuuden tukeminen.
- Rakentaminen on suunniteltava siten, että rakennukset suojaavat asuin- ja ulko-oleskelutiloja yli 55 dBA:n melulta.

sv2

UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhyke.

Suunnittelumääräys:

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

Rakentamismääräys:

- Uudisrakentamisessa tulee erityisesti ottaa huomioon Vanhan Rauman maailmanperintöarvojen vaaliminen ja tukeminen.
- Uudisrakentaminen ei saa visuaalisesti eikä toiminnallisesti heikentää Vanhan Rauman asemaa kaupunkirakenteessa.
- Rakentamisessa on otettava huomioon Vanhan Rauman silhuetin ja torninäkymien säilyttäminen.
- Uudisrakentamisen tulee tukea alueen historiallista kerroksellisuutta sekä muodostaa uusi arkkitehtonisesti korkealaatuinen kerrostumansa ja edustaa oman aikansa laadukasta arkkitehtuuria.

-Korjausrakentamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen omat erityispiirteet ja ominaisluonne, historiallinen kerroksellisuus sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön.

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

Suojelumääräys:

-Ympäristössä ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka heikentävät Vanhan Rauman maailmanperintöalueen asemaa visuaalisesti tai toiminnallisesti.

-Alueella olevia kulttuurihistoriallisia arvoja omaavia rakennuksia ei saa purkaa eikä ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne turmeltuu.

kh-2

Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

Suunnittelumääräys:

-Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen.

-Kaikista aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä Satakunnan Museon lausunto.

Rakentamismääräys:

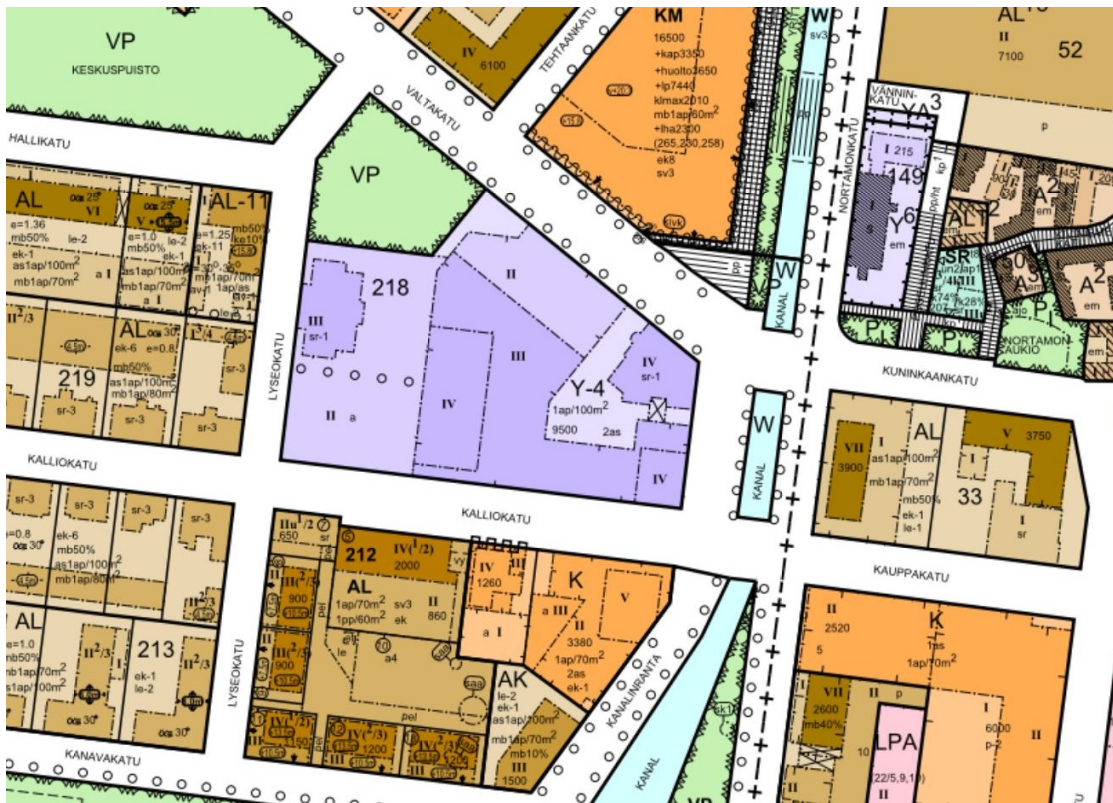
-Aluetta koskevista hankkeista on pyydettävä Satakunnan Museon lausunto.



### 1.3.3 Asemakaava

#### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 20.7.1989 hyväksytty asemakaava. Kaupungintalon korttelin tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-4), jossa rakentamattomat tontinosat on istutettava. Tarvosaaren koulu ja vanha kaupungintalo/VPK:n talo ovat suojeltuja rakennuksia (sr-1).



Ote Ajantasakaavasta.

Kaava-alueella koskevat seuraavat määräykset:

- Y-4 Yleisten rakennusten korttelialue. Rakentamattomat tontinosat on istutettava.
- sr-1 Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeän rakennuksen rakennusala. Rakennusta ei saa ilman pakottavaa syytä hävittää. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvia.
- a Auton säilytyspaikan rakennusala.
- II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 2as Merkintä, joka osoittaa kiinteistön hoidon kannalta tarpeellisten asuntojen enimmäismäärän.
- 1ap/100m<sup>2</sup> Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

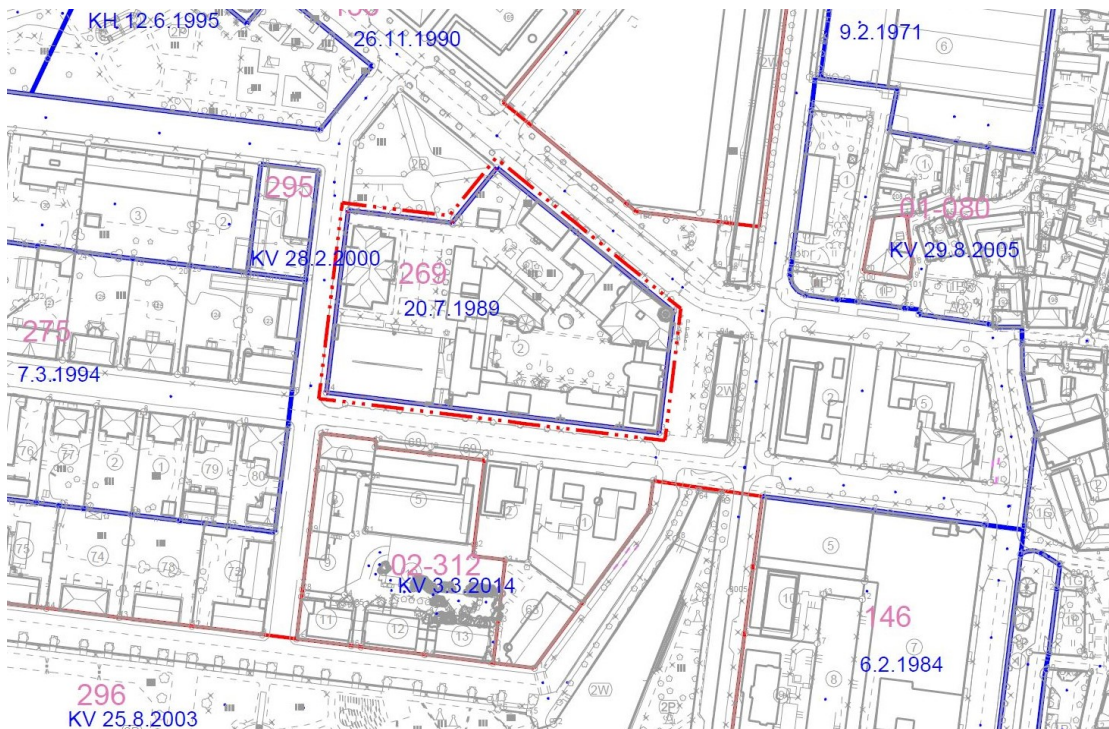


9500 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Rakennusala on esitetty pistekatkoviiva-rajauksella.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko on esitetty rastitetulla pistekatkoviiva-rajauksella.

Istutettava puurivi on esitetty viidellä samassa linjassa olevalla ympyrällä.



Ote Hakemistokartasta.

#### 1.3.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Rauman kaupungin rakennusjärjestyksen 30.3.2009, voimaantulopäivä oli 3.4.2009.

## **2. Asemakaavamuutoksen tavoitteet**

### **2.1 Asemakaavamuutoksen tavoitteet**

Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia, onko mahdollista erottaa Tarvosaaren koulu omaksi kiinteistöksi ja minkälainen käyttötarkoitus rakennukselle olisi sopiva ottaen huomioon kaupunkikuvalliset, rakennustaiteelliset ja historialliset arvot. Samalla päivitetään asemakaava vastaamaan rakentunutta kaupungintalon korttelia ja arvioidaan suojelutarvetta.

Mikäli päädytään ratkaisuun erottaa Tarvosaaren koulu erilliseksi kiinteistöksi, tulee suunnitelman sisältää ratkaisu riittäville tilavarauksille pysäköinnin ja pihatoimintojen järjestämiseksi vaikeuttamatta muun korttelinosan toimivuutta.

### **2.2 Tavoitteiden suhde ylemmän asteen kaavoihin**

Kaavamuutoksen tavoitteet ovat maakuntakaavan ja yleiskaavojen mukaisia.

### **3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet**

#### **3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 16.5.2022 (KH 219 §) käsitellyt kaupungin omistamien rakennusten kunnossapitoluokituksen vuosittaista päivitystä ja päätti, että Tarvosaaren koulun osalta käynnistetään tarvittavat valmistelut myyntiin tähtääviin toimenpiteisiin. Mahdollinen myynti edellyttää asemakaavamuutosta.

#### **3.2 Suunnittelun vaiheet**

##### **3.2.1 Aloitus**

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 16.5.2022 (KH 219 §) käsitellyt kaupungin omistamien rakennusten kunnossapitoluokituksen vuosittaista päivitystä ja päätti, että Tarvosaaren koulun osalta käynnistetään tarvittavat valmistelut myyntiin tähtääviin toimenpiteisiin.

Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on tehnyt päätöksen asemakaavamuutokseen ryhtymisestä 21.6.2022 (47 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivätty 11.10.2022 ja se on postitettu tiedoksi kaava-alueen naapureille sekä lähetetty sähköisesti eri viranomaisille. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.11.-5.12.2022 Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa (Valtakatu 2 A) ja kaavoituksen nettisivuilla.

Satakunnan Museon toteuttama Rauman kaupungintalon korttelin rakennusinventointi valmistui 14.4.2023.

##### **3.2.2 Asemakaavaluonnos**

Kaavoitusjaosto päätti kokouksessaan 17.10.2023 (KVJ 56 §) hyväksyä asemakaavamuutoksen luonnoksen asettamisen nähtäville.

Selostusta sekä korjaus- ja rakentamistapaohjeita on työstetty kaavoitusjaoston kokouksen jälkeen ennen asemakaavamuutoksen luonnoksen asettamista nähtäville.

Kaavoitusjaoston kokouksen jälkeen, ennen asemakaavamuutoksen luonnoksen asettamista nähtäville, kaavakarttaan on tehty seuraavat muutokset:

- kaavakartan määräystä Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) on tarkennettu Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa hotellin (AL4).
- kaavakarttaan on lisätty kaupunginosan numero 2.
- kaavakarttaan on lisätty korttelinumero 218.
- kaavakarttaan kortteliin 218 on lisätty sitovan tonttijaon mukaiset tonttinumerot 4 ja 5.
- maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan yläpuolella oleva uloke merkittiin kaavamerkinnällä Uloke (u).
- maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan reunaviiva siirrettiin kiinni pysäköintitalon rakennusalaan.

- pysäköintitalon rakennusalan ylimmälle tasolle johtavalle luiskalle varatun alueen reunaviivoja jatkettiin länteen kortteli-viivaan asti.
- pysäköintitalon rakennusalan väriä tummennettiin (erottuu selkeämmin)
- piirustusteknisistä syistä viivojen vahvuuksia on säädetty
- piirustusteknisistä syistä kaava-aluerajauksen ulkopuolisen ajantasa-asemakaavan viivoja nostettiin piirustusjärjestyksessä ylemmäksi (näkyvät selkeämmin).
- asemakaavamääräykset ja –merkinnät –kohtaan lisättiin ”Ajoyhteys.”
- asemakaavamääräykset ja –merkinnät –kohtaan lisättiin ”Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.”
- asemakaavamääräykset ja –merkinnät –kohtaan lisättiin ”Ajoluiska.”
- asemakaavamääräykset ja –merkinnät –kohtaan lisättiin ”Uloke.”
- kaavakartan nimiön yläpuolella olevaa tekstiä on täydennetty muotoon ”Asemakaavan muutos koskee: Rauman kaupungin 2. kaupunginosan kortteliä 218.”
- kaavakartan nimiön yläpuolella olevaa tekstiä on täydennetty muotoon ”Asemakaavan muutoksella muodostuu: Rauman kaupungin 2. kaupunginosan kortteli 218.”
- kaavakartan nimiön yläpuolelle on lisätty tonttijakoa koskien ”Sitova tonttijako: 2-218-4 ja 5”
- kaavakartan päiväystä on muutettu johtuen edellä olevista muutoksista

### 3.2.3 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 16.5.2022 (KH 219 §) käsitellyt kaupungin omistamien rakennusten kunnossapitoluokituksen vuosittaista päivytystä ja päätti, että Tarvosaaren koulun osalta käynnistetään tarvittavat valmistelut myyntiin tähtääviin toimenpiteisiin.

Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on tehnyt päätöksen asemakaavamuutokseen ryhtymisestä 21.6.2022 (47 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivätty 11.10.2022 ja se on postitettu tiedoksi kaava-alueen naapureille sekä lähetetty sähköisesti eri viranomaisille. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.11.-5.12.2022 Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa (Valtakatu 2 A) ja kaavoituksen nettisivuilla.

Satakunnan Museon kanssa pidettiin palaveri 9.12.2022 koskien arviota tarpeesta rakennushistoriaselvitykselle. Samalla kierrettiin yhdessä kaupungintalon korttelin kohteet.

Satakunnan Museon toteuttama Rauman kaupungintalon korttelin rakennusinventointi valmistui 14.4.2023.

Kaavoitusjaosto päätti kokouksessaan 17.10.2023 (KVJ 56 §) hyväksyä asemakaavamuutoksen luonnoksen asettamisen nähtäville.

Asemakaavamuutos sisältyi vuoden 2023 kaavoitusohjelmaan. Kaavoituskatsaus kuulutettiin 2.2.2023.

Asemakaavamuutos sisältyy myös vuoden 2024 kaavoitusohjelmaan, joka kuulutettiin 8.2.2024.

## 4. Asemakaavan kuvaus

### 4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa Tarvosaaren koulu ja sen välittömässä läheisyydessä oleva piha-alue on erotettu omaksi kiinteistöksi muun osan korttelista säilyessä kaupungintalon kiinteistönä.

Tarvosaaren koulun kiinteistölle on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa hotellin (AL4).

Kaupungintalon kiinteistölle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Pysäköintitalon rakennusala on rajattu uudelleen. Samalla on mahdollistettu yhden pysäköintitason rakentaminen kattamattomana nykyisten olemassa olevien kahden pysäköintitason yläpuolelle.

Korttelin kaikki olemassa olevat rakennukset pysäköintitaloa lukuun ottamatta suojellaan.

### 4.2 Korttelialueet ja mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 11 858 m<sup>2</sup> eli noin 1,18 ha. Asemakaavamuutoksessa todetaan toteutunut tilanne ja rakennukset suojellaan. Pysäköintitalon rakennusala on rajattu uudelleen. Samalla on mahdollistettu yhden pysäköintitason rakentaminen kattamattomana nykyisten olemassa olevien kahden pysäköintitason yläpuolelle.

Tontti	Käyttötarkoitus	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> )
218-4	Y	10 388	Pikkutalo 67* Heinrichs 232* Hattula 297* vanha kaupungintalo 1400* uusi kaupungintalo 7812* III:n tason pysäköintitalo 3 753*
218-5	AL4	1 470	Tarvosaaren koulu 1 230*
Osa-alueiden / kerrosalojen summa:		11 858 m <sup>2</sup>	14 791* k-m <sup>2</sup>

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

Tontilla 218-4 on pysäköintinormina 1ap/90m<sup>2</sup>. Eli tontilla olisi maksimitilanteessa oltava 109 autopaikkaa. Luku toteutuu nykytilanteessa siten, että kahden tason pysäköintitaloon mahtuu yhteensä 100 autoa ja kaupungintalon sisäpihaan lisäksi 9 autoa.

Tontilla 218-5 on pysäköintinormina 1ap/100m<sup>2</sup>. Eli tontilla olisi maksimitilanteessa 12 autopaikkaa.

### **4.3 Kaavamerkinnt ja määrykset**

Kaavamäärykset.

Korjaus- ja rakentamistapaohjeet on sidottu noudatettaviksi kaavakartassa kaavamääryksellä ek.

### **4.4 Nimistö**

Alueelle ei kaavamuutoksessa tule uutta nimistöä.



## 5. Kaavan vaikutukset

### 5.1 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutusten arvioinnissa arvioidaan asemakaavamuutoksen vaikutuksia alueella suhteessa voimassaolevaan asemakaavaan.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta		
Yhdyskuntarakenne	Ei muutosta.	0
Julkiset palvelut	Tarvosaaren koulun erottaminen kaupungintalon kiinteistöstä omaksi kiinteistöksi ja uusi käyttötarkoitus saattavat johtaa julkisen palvelun vähenemiseen korttelissa. Uusi käyttötarkoituskin sallii Tarvosaaren koulun kiinteistön hyödyntämisen vielä esimerkiksi toimistokäytössä.	-
Yksityiset palvelut	Tarvosaaren koulun erottaminen kaupungintalon kiinteistöstä omaksi kiinteistöksi ja uusi käyttötarkoitus mahdollistavat liike-, toimisto- ja hotellitoiminnan.	+
Työpaikat, elinkeinotoiminta	Uusi käyttötarkoitus mahdollistaa yksityisen elinkeinonharjoittamisen Tarvosaaren koulun tiloissa. Uusi käyttötarkoitus mahdollistaa myös vanhan koulurakennuksen muuttamisen esimerkiksi kokonaan asuinkäyttöön.	0
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta		
Kaupunkikuva	Olemassa olevat rakennukset suojellaan pysäköintitaloa lukuun ottamatta. Pysäköintitalon rakennusala on rajattu uudellaan ja samalla mahdollistettu lisätason rakentaminen nykyisten pysäköintitasojen yläpuolelle kattamattomana. Lisätason toteutuessa on myös tarve uudelle luiskalle. Lisärakentaminen korttelin lounaiskulmaan huonontaa kaupunkikuvaa.	-
Vaikutukset luontoon ja maisemaan / muutoksen suunta		
Luonnonolot	Ei muutosta.	0
Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen / muutoksen suunta		
Liikenne	Kaava ei muuta alueen liikennejärjestelyjä. Mikäli pysäköintitalon lisätaso toteutuu, tarvitaan Lyseokadulle uusi liittymä.	0
Yhdyskunta- tekninen huolto	Olemassa olevaa infraa hyödynnetään.	+
Vaikutukset talouteen / muutoksen suunta		
Kaavatalous	Kaavalla tiivistetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta pysäköinnin osalta.	+
Vaikutukset terveyteen / muutoksen suunta		
Ympäristöhäiriöt	Ei muutosta.	0
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin / muutoksen suunta		
Sosiaalinen ympäristö	Tällä hetkellä Tarvosaaren koulu on Rauman kansalaisopiston käytössä. Kansalaisopisto muuttaa, kun Karin kampus valmistuu. Uuden käyttötarkoituksen myötä vaikutus sosiaaliseen ympäristöön voi olla yhtä hyvin myönteinen tai kielteinen.	0
Vaikutukset kulttuuriin / muutoksen suunta		
Rakennussuojelu	Rakennukset suojellaan pysäköintitaloa lukuun ottamatta	+

## 6. Asemakaavan toteutus

### 6.1 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman.

\* \* \*

Kaavatyöhön ovat osallistuneet kaavoitusarkkitehti Henrik Keitaanniemi ja kaavoitusavustaja Mari Jaakkola.

Raumalla

Henrik Keitaanniemi  
kaavoitusarkkitehti

Raumalla  
RAUMAN KAUPUNKI / KAAVOITUS

Juha Eskolin  
kaavoitusjohtaja

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 684 Rauma Täyttämispvm 22.05.2024  
Kaavan nimi TARVOSAAREN KOULU  
Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 03.11.2022  
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 02-328  
Generoitu kaavatunnus  
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,1859 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]  
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,1859

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,1859</b>	<b>100,0</b>	<b>11038</b>	<b>0,93</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
<b>A yhteensä</b>	0,1470	12,4	1230	0,84	0,1470	1230
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	1,0389	87,6	9808	0,94	-0,1470	-1230
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2</b>	<b>2630</b>	<b>4</b>	<b>8408</b>

# Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,1859</b>	<b>100,0</b>	<b>11038</b>	<b>0,93</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
<b>A yhteensä</b>	0,1470	12,4	1230	0,84	0,1470	1230
AL4	0,1470	100,0	1230	0,84	0,1470	1230
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	1,0389	87,6	9808	0,94	-0,1470	-1230
Y-4					-1,1859	-11038
Y	1,0389	100,0	9808	0,94	1,0389	9808
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2</b>	<b>2630</b>	<b>4</b>	<b>8408</b>
Asemakaava	2	2630	4	8408
Ei-asekaava				