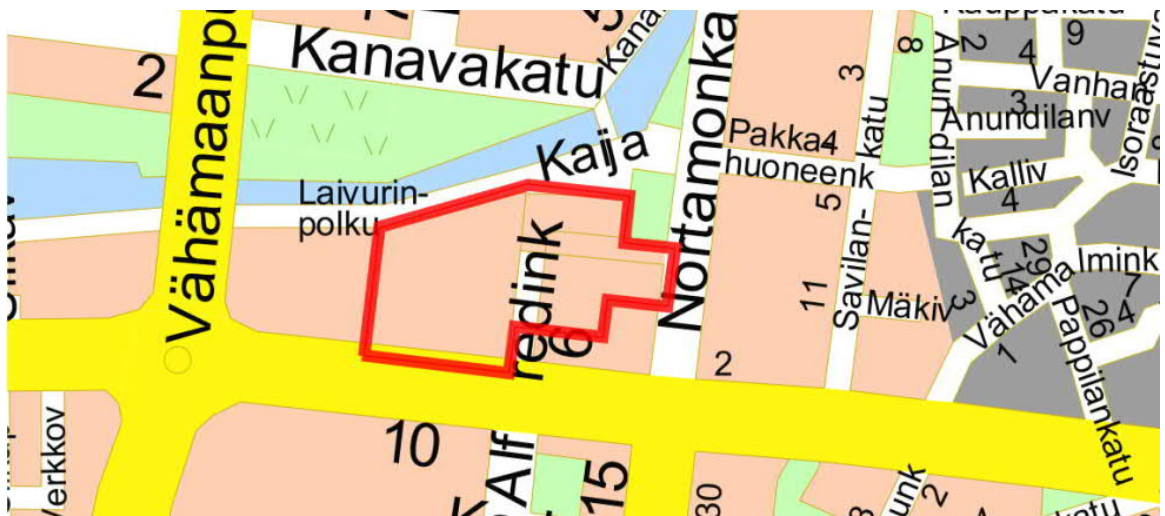


Kanalinmutkan Y-tontin asemakaavamuutos AK 02-329



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 8.11.2023 päivättyä ja 7.3.2024 tarkistettua asemakaavakarttaa.

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



Kuva. Kaava-alue on rajattu punaisella viivalla.

Asemakaavan muutos koskee:

Rauman kaupungin 2. kaupunginosan korttelin 259 tonttia 3

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

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

Sitova tonttijako:

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

Kaavan laatija:

Rauman kaupungin Tekninen toimiala / Kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Jouni Mäkinen

Kanalinranta 3

26100 Rauma

Puh. (02) 834 3665

Vireilletulo: Kuulutus 15.9.2022

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto __.__.2024, __

Sisällysluettelo:

Tiivistelmä.....	4
1. Lähtökohdat	7
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
1.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
1.1.2 Luonnonympäristö	7
1.1.3 Rakennettu ympäristö	8
1.1.4 Tekninen huolto	10
1.1.5 Ympäristöhäiriöt.....	10
1.1.6 Maanomistus	11
1.2 Suunnittelutilanne	11
1.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
1.2.2 Maakuntakaava	12
1.2.3 Yleiskaava	13
1.2.4 Asemakaava.....	17
1.2.5 Alfredinkadun katusuunnitelma	18
1.2.6 Hakemistokartta.....	19
1.2.7 Rakennusjärjestys	20
1.2.8 Pohjakartta	20
2. Asemakaavan muutoksen tavoitteet	21
2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	21
2.1.1 Yleiskaavasta ja osayleiskaavasta johdetut tavoitteet	21
2.1.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyt tavoitteet	21
2.1.3 Rakennusinventoinnista johdetut tavoitteet.....	22
2.1.4 Meluselvityksestä johdetut tavoitteet:	23
2.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen.....	24
2.2.1 Osallisten tavoitteet.....	24
3. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden arviointi	26
3.1 Pysäköinti järjestelyiden osavaihtoehdot	26
3.2 0-vaihtoehto	26
3.3 Asemakaavan mahdollistamat pysäköinnin toteutusvaihtoehdot.....	27
3.4 Luonnosvaiheen jälkeen tutkitut lisärakentamisvaihtoehdot.....	28
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	31
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	31
4.2 Suunnittelun vaiheet.....	31
Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	31
Aloitusvaihe	31
Luonnosvaihe	32
Ehdotusvaihe.....	32
5. Asemakaavan kuvaus	35
5.1 Kaavan rakenne.....	35
5.1.1 Mitoitus.....	35
5.1.2 Palvelut.....	35
5.2 Aluevaraukset	36
5.2.1 Korttelialueet.....	36
5.2.2 Kadut.....	39
5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset	39
5.4 Rakentamistapaohjeet	39
5.5 Nimistö	39
6. Kaavan vaikutukset	40
6.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta.....	40
6.2 Vaikutukset liikenteeseen / muutoksen suunta.....	40
6.3 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen / muutoksen suunta.....	42
6.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin / muutoksen suunta	43
6.5 Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta	43
6.6 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön / muutoksen suunta	45
6.7 Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin / muutoksen suunta.....	47
7. Asemakaavan toteutus	48

Liiteasiakirjat:

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

Muu valmisteluaineisto, suunnitelmat ja selvitykset:

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

Tiivistelmä

Kaava-alueen sijainti ja luonne

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

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

Alueen maanomistajana on Rauman kaupunki.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

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

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

Kaavaprosessin tähänastiset vaiheet

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

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

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

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

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

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

Kaavoitusjaosto päätti 14.11.2023 (§ 62) kokouksessaan alueen asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville asettamisesta. Asemakaavamuutos ja rakentamistapaohjeet olivat ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 23.11.2023 – 4.1.2024.

Kaavasta jätettiin yksi kirjallinen muistutus, joka saatiin RaumArs ry:tä.

Asemakaavamuutoksen ehdotuksesta pyydettiin ja saatiin lausunnot ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, Museovirastolta ja Satakunnan Museolta.

Asemakaavan kuvaus

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

rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa hotellin (AL4), Osmosen talolle ja Sepäntalolle asuin- ja palvelurakennusten korttelialue (APL), kirjaston ja teatterin käyttötarkoituksimerkintänä säilyy yleisten rakennusten korttelialue (Y).

Autopaikkojen korttelialueelle on osoitettu pysäköintitalon rakennusala, jolle saa rakentaa kaksikerroksisen pysäköintitalon rakennusoikeuden sitä estämättä. Pysäköintitasoja ei kuitenkaan ole välttämätöntä rakentaa ja riittävät autopaikat voidaan osoittaa myös maantasopysäköinnin keinoin. Tämä kuitenkin edellyttää uuden pysäköintipaikarivin rakentamista kirjaston eteläpuolelle. Autopaikkojen korttelialueelta voidaan osoittaa määräala Ankkuripuiston koulun pysäköinnille. Pysäköintinormina on Y-tontilla 1ap / 80m² ja AL4- ja APL-tonteilla 1ap/70m².

Yleisten rakennusten korttelialueilla (Y) 70 kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi runkolukituksen mahdollistava pyöräpaikka (rul 1pp/70m²). Ankkuripuiston koulun, Sepäntalon ja Osmosen talon tonteilla 60 kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi säältä suojattu polkupyörien säilytystä palveleva pyöräpaikka (1pp/60m²).

Rakennusoikeudet on kaava-alueella määritelty rakennusaloittain APL-alueen suojeltuja rakennuksia lukuun ottamatta, joilla vanha rakennus määrittää käytettävissä olevan rakennusoikeuden. Myöskään LPA-tontin rakennusalalle ei ole annettu numeraalista rakennusoikeutta mutta alueelle saa rakentaa pysäköintitasoja rakennusoikeuden sitä estämättä. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeudeksi voidaan määrittää n.15000 k-m², joka vastaa aluetehokkuutta e^a=0,78.

Kaava mahdollistaa uudisrakennuksen ja uusien talousrakennusten rakentamisen Sepäntalon ja Osmosen talon väliin. Kirjaston sisäpiha voidaan kattaa lasikatteella ja Kanalilin varrella oleva kirjaston katos voidaan osin muuttaa sisätilaksi. Lisäksi teatterirakennusta voidaan laajentaa 130 k-m² rakennusosalla länteen.

Asemakaavan toteuttaminen

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

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

1. Lähtökohdat

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

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



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

1.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua kaupunkiympäristöä. Luonnonympäristöä on säilynyt lähinnä vain kirjaston eteläpuolella, jossa on näkyvissä puuton avokallio ja niitty, joka

kasvaa pääosin vanhan rakennuspaikan kohdalla. Sepäntalon puutarhamaisella pihalla kasvaa mm. vanhoja omenapuita ja kuusia. Osmosen talon ja ”Kivipään” pihalla on niin ikään vanhaa puustoa kuten komeat vaahterat teatterin toimistorakennuksen edustalla. Pysäköintikentän länsisivulle on istutettu lehtipuurivi.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

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

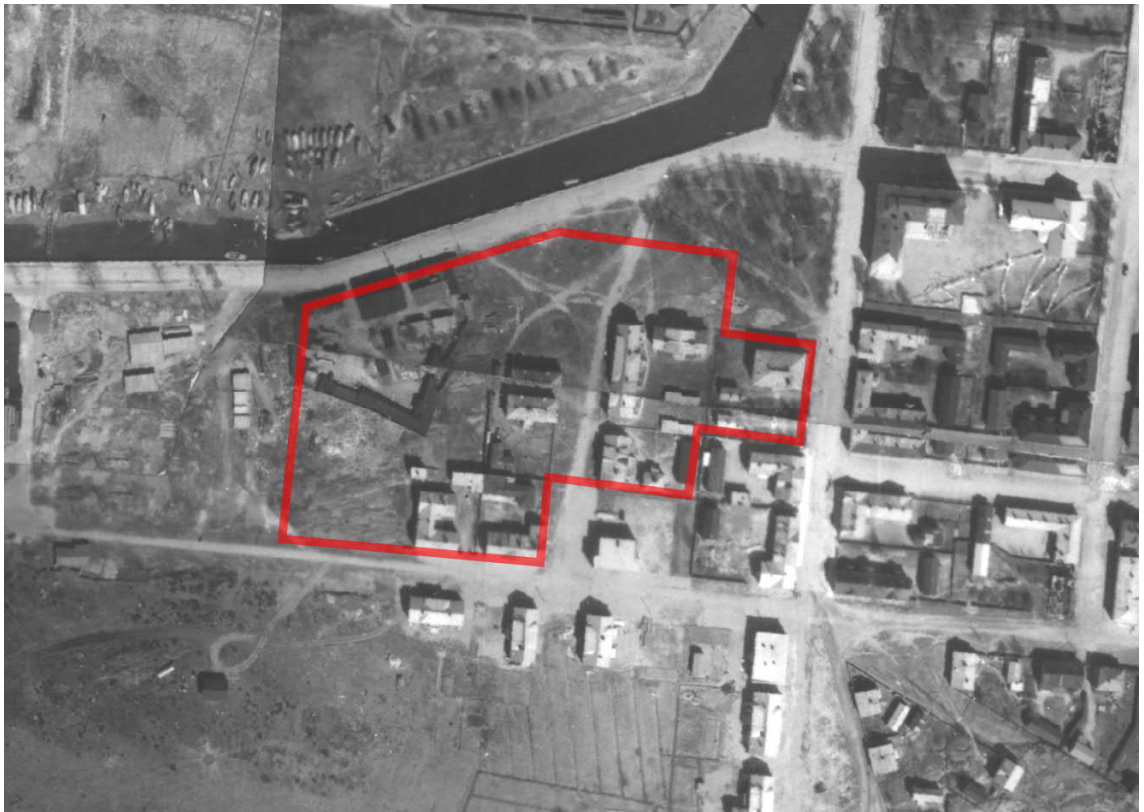
Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009) nimetyn Vanhan Rauman läheisyyteen. Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivityksessä- ja täydennysinventoinnissa (2023) suunnittelualue on maakunnallisesti merkittävällä arvoalueella ”Kanali ympäristöineen”.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

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



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

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



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



Kuva. Kanalinmutkan alue 1980-luvun alkuvuosina

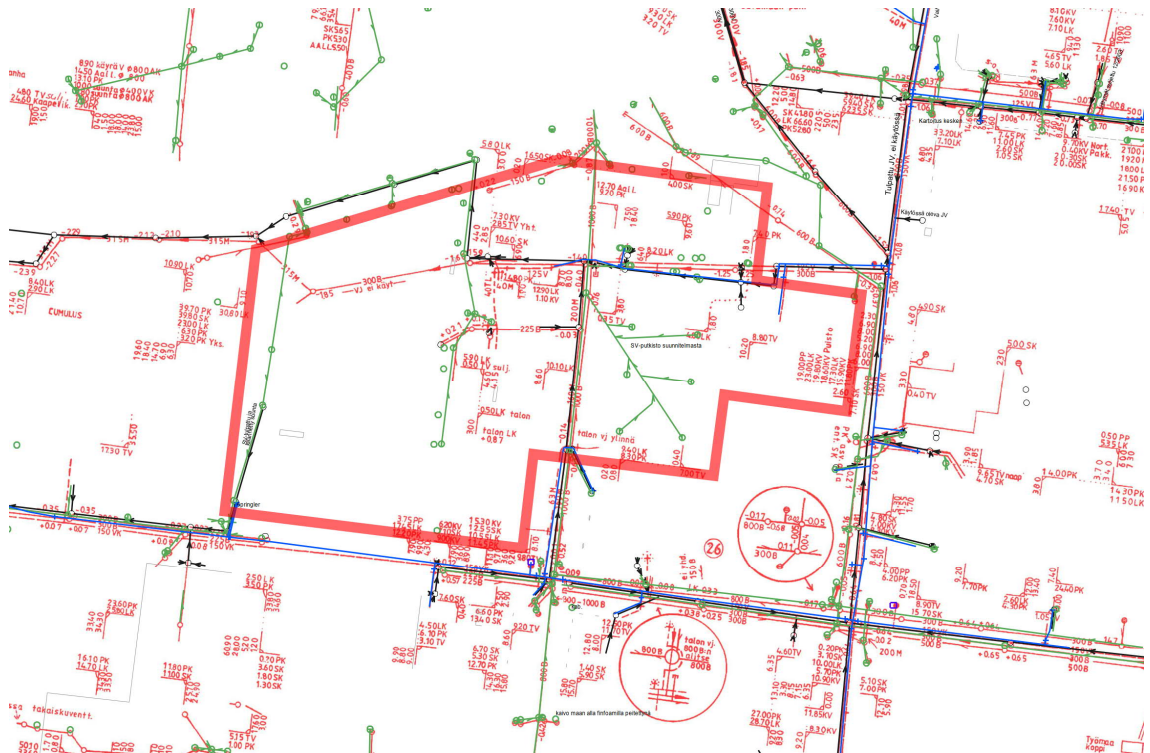
Liikenteellisesti Nortamonkatu ja Aittakarinkatu rajaavat kaava-alueen ja liittävät sen kaupungin katuverkostoon yhdessä Alfredinkadun kanssa.

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

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

1.1.4 Tekninen huolto

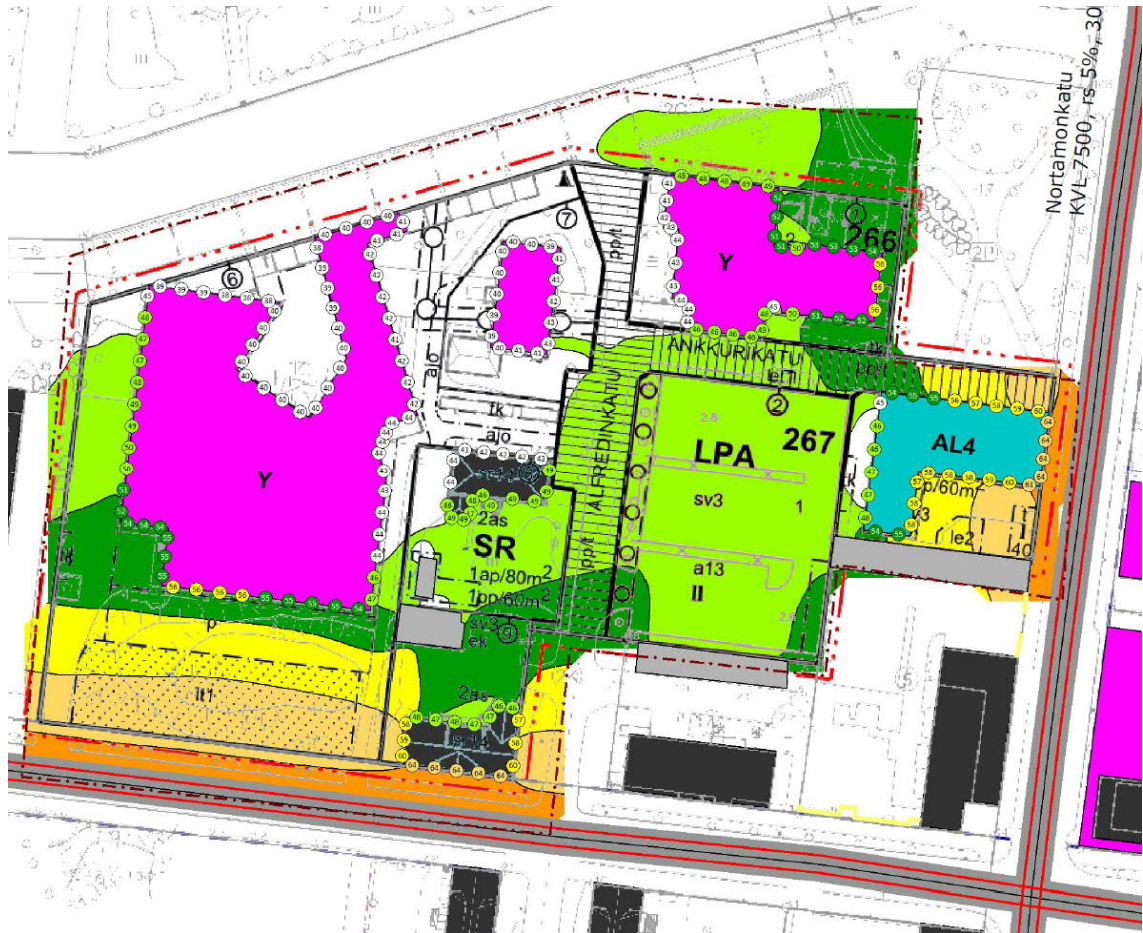
Kaava-alueella kulkee runsaasti kaupungin teknistä huoltoa palvelevia johtolinjoja, mm. teatterin toimisto rakennuksen ”Kivipään” alitse kulkee viemäriinja. Teatterin eteläistä sisäänkäyntiä vastapäätä pysäköintikentän pohjoissivulla on muuntamokoppi.



Kuva. Kaava-alueella olevat kaupungin paikkatietoaineistoon kartoitetut johtolinjat.

1.1.5 Ympäristöhäiriöt

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



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

1.1.6 Maanomistus

Alueen maanomistaja on Rauman kaupunki.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

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

1.2.2 Maakuntakaava

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

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

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

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

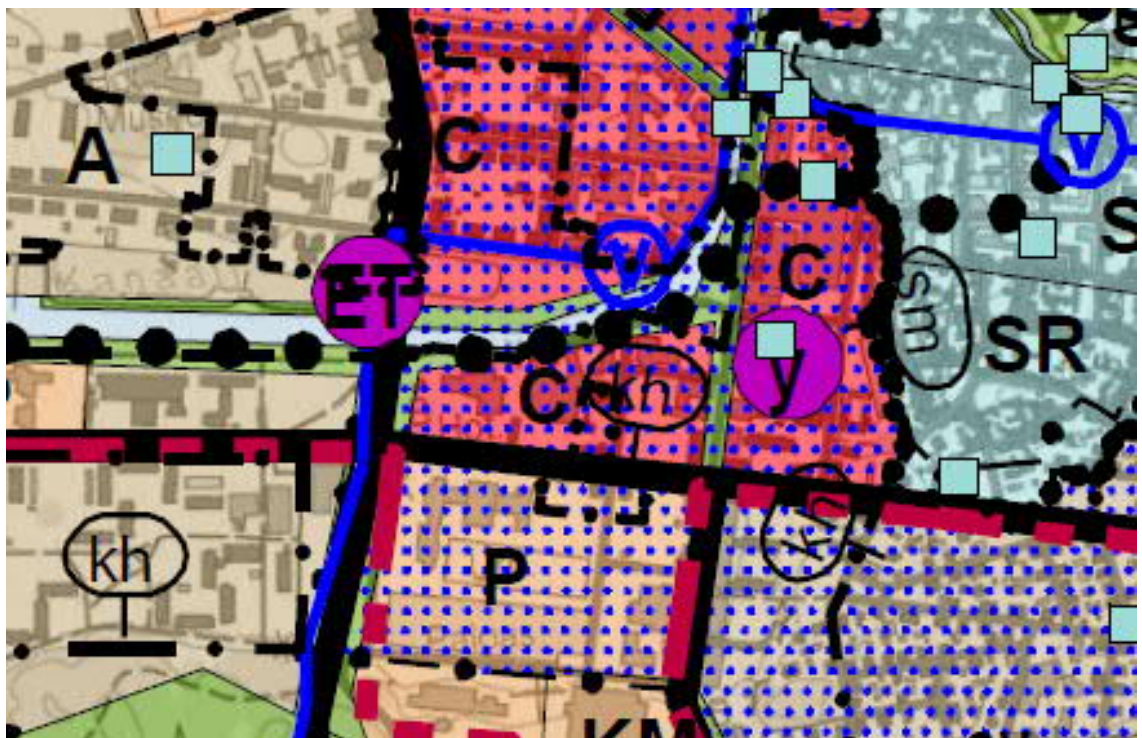


Kuva. Ote maakuntakaavan yhdistelmäkartasta. Kaava-alue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C).

1.2.3 Yleiskaava

Rauman yleiskaava 2030

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



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

Keskustan osayleiskaavan muutos ja laajennus 0020039

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

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

- Suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen.
- kh-merkinnällä osoitetut rakennukset ja rakennusryhmät otetaan huomioon suunnittelun lähtökohtana.
- Aluetta suunniteltaessa on otettava huomioon jalankulku-, pysäköinti- ja huoltoliikenteen toimivuus.
- Suunnittelussa on huomioitava riittävä pysäköintipaikkojen määrä.
- P-alueelle ei saa sijoittaa kaupan suuryksikköä. Suurten tai muuten merkittävien kaupallisten hankkeiden kohdalla on kaupalliset vaikutukset tutkittava ja arvioitava tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä

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

- Suunnittelumääräys:
Asemakaavaan laadittaessa on erityisesti otettava huomioon Vanhan Rauman maailmanperintöarvojen sekä kulttuurihistoriallisen, kaupunkikuvallisen ja toiminnallisen erityisaseman vaaliminen ja tukeminen.
- Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava alueen kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen.
- Suunnittelun lähtökohtana otetaan huomioon alueella olevat kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja alueet.
- Asemakaavaa laadittaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä kaupunkikuvalliseen ja arkkitehtoniseen laatuun.

- Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon Vanhan Rauman silhuetin ja torninäkökymien säilyttäminen.
- Alueella on huolehdittava riittävästä pysäköintipaikkojen määrästä muun muassa Vanhan Rauman tarpeisiin.
- Kaikista kaavahankkeista on pyydettävä lausunto Museovirastolta.

Rakentamismääräys:

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

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

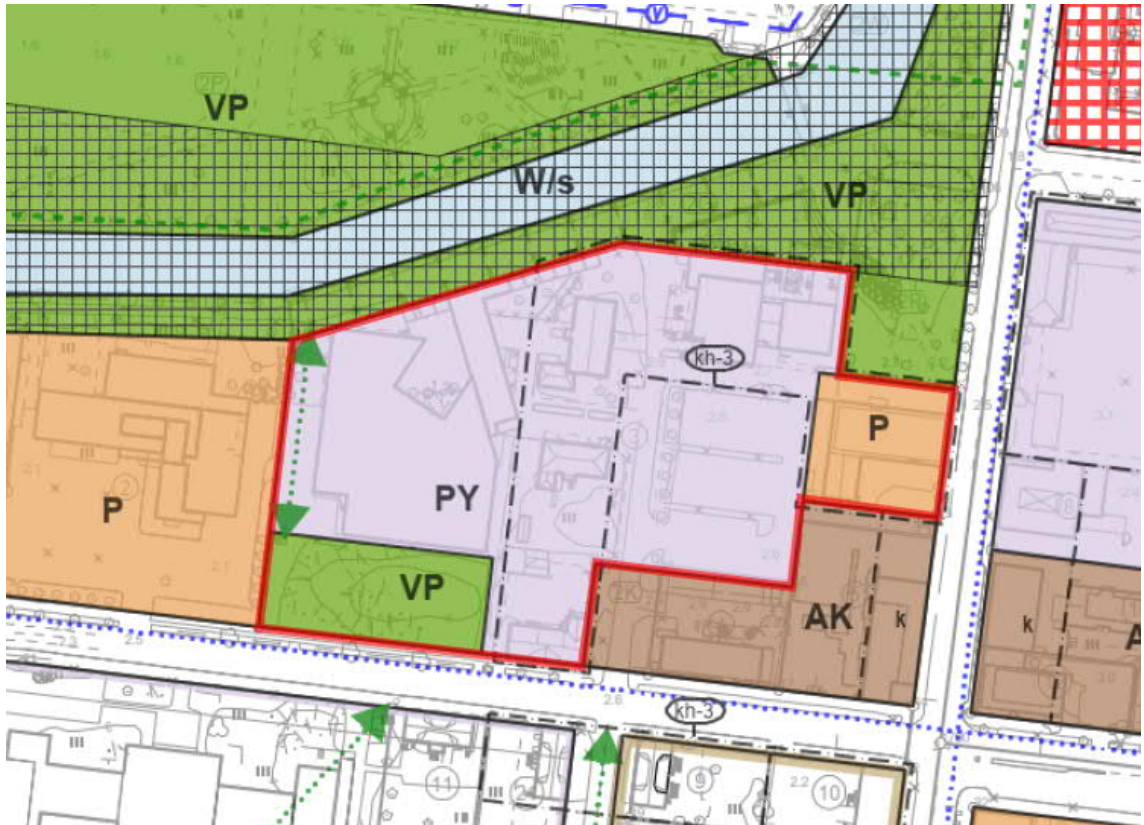
Suojelumääräys:

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

Puistoa (VP) koskevassa suunnittelu määräyksessä todetaan seuraavasti:

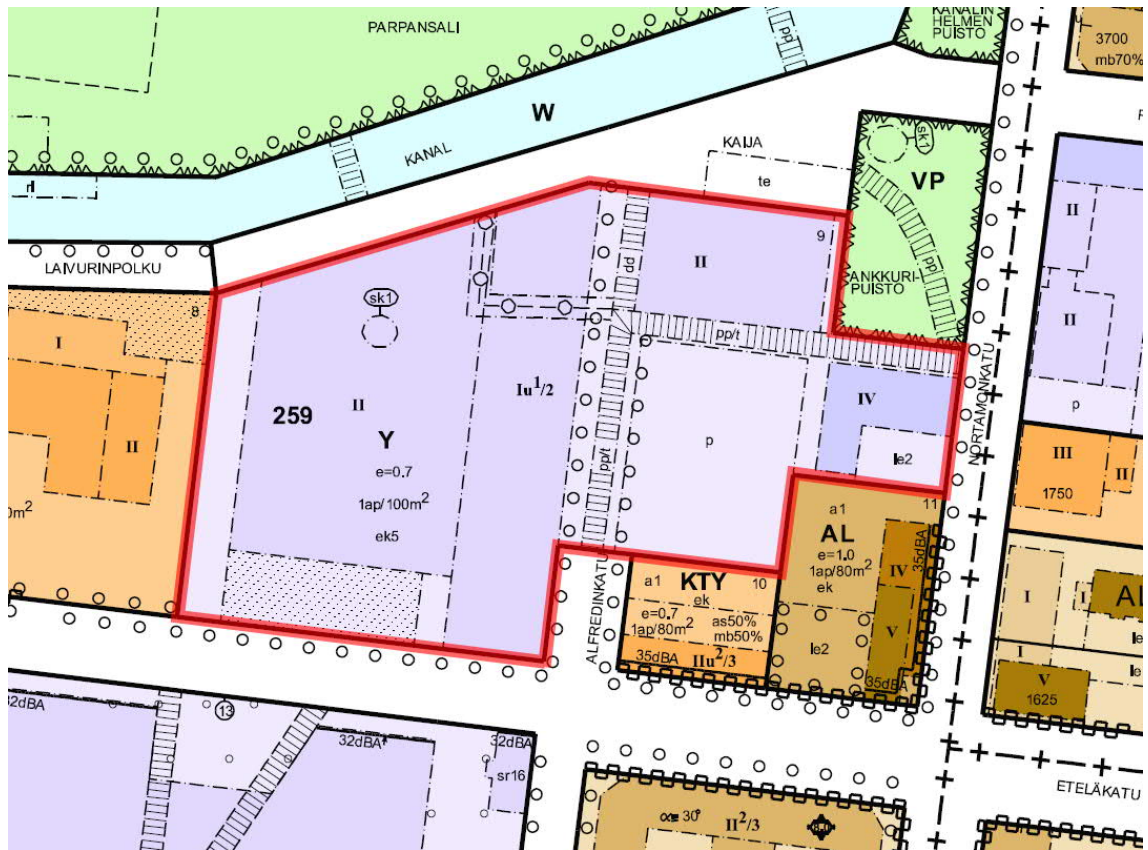
- Aluetta suunniteltaessa on luotava yhtenäinen virkistysreitiverkosto. Osan reiteistä tulee olla liikuntaesteisten käyttöön soveltuvia.
- Alueelle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia rakennuksia tai rakenteita.
- Maailmanperintöalueella virkistysalueen ja -reitin suunnittelussa on erityisesti huomioitava maailmanperintöarvojen säilyminen.

- virkistysalueiden ja -reittien suunnittelussa lähtökohtana tulee olla alueen erityispiirteet ja ominaisuusluonne.
- Vanhan Rauman alueella ja siihen rajoittuvilla alueilla on puistosuunnitelmista pyydettyä Museoviraston lausunto.
- Puistosuunnitelmien taustaksi on tehtävä historiaselvitys, joka on otettava huomioon suunnitelmaa laadittaessa.



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

Osayleiskaavatyöhön liittyvässä liikenneselvityksessä on tutkittu uusia pysäköintijärjestelyitä mm. Alfredinkadun alueella.



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

1.2.5 Alfredinkadun katusuunnitelma

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

1.2.7 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Rauman kaupungin rakennusjärjestyksen 30.3.2009, voimaantulopäivä oli 3.4.2009.

1.2.8 Pohjakartta

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

2. Asemakaavan muutoksen tavoitteet

2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

2.1.1 Yleiskaavasta ja osayleiskaavasta johdetut tavoitteet

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

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

Asuminen 1ap/70m², keskustatoiminnot ja liiketilat 1ap/50m² – 1ap/70m², toimistotilat 1ap/50m², Julkiset palvelut 1ap/70m² – 1ap/100m² sekä polkupyöräpysäköintiä koskien 1pp/100m², josta puolet katettuna.

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

Poikkeaminen osayleiskaavasta ja sen perustelu

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

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

2.1.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyt tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kaavan tavoitteet kirjattu seuraavasti:

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

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

2.1.3 Rakennusinventoinnista johdetut tavoitteet

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

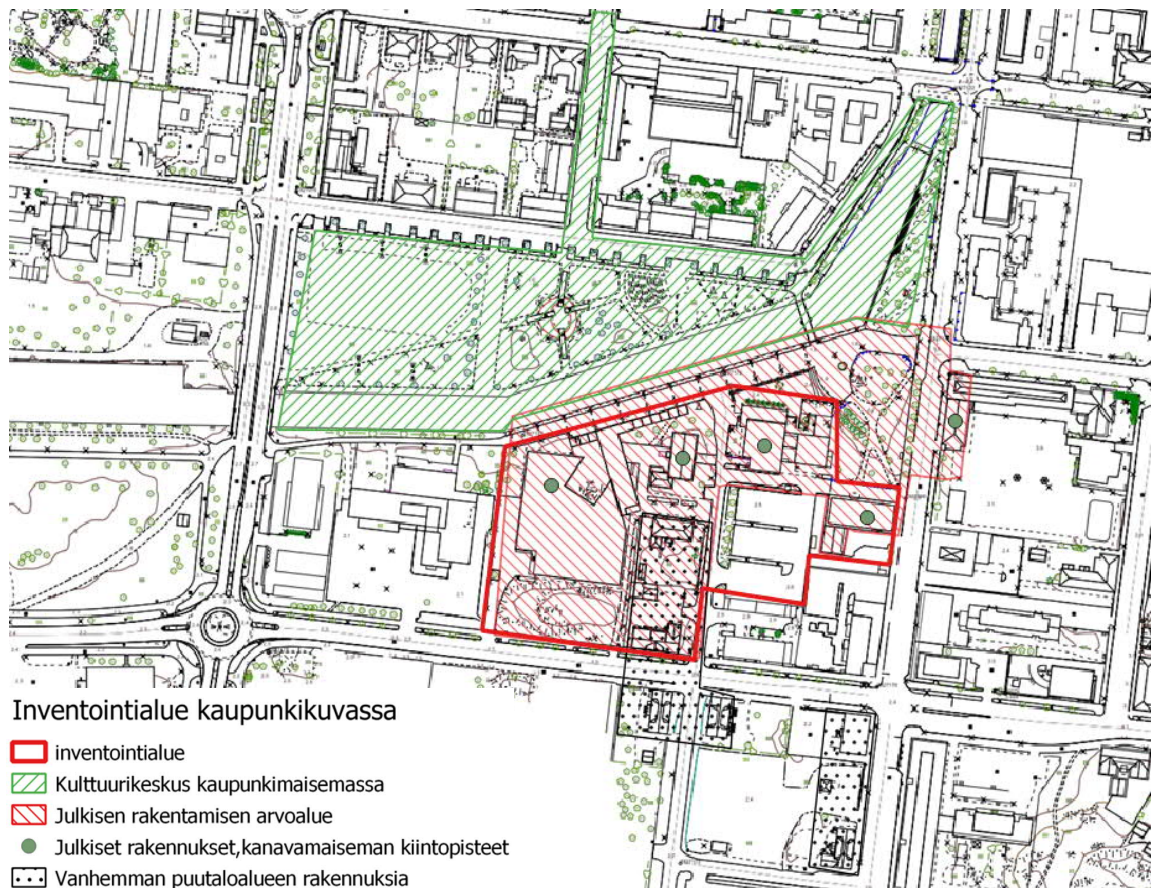
Y-korttelin vuosina 1951-1961 ja 2004 Kanalin rantaan valmistuneita julkisia rakennuksia ovat suunnitelleet valtakunnallisesti tai paikallisesti hyvin tunnetut arkkitehdit. Uusi kirjasto rakentui arkkitehtuurikilpailun pohjalta. Asuinrakennuksiksi tarkoitettut, kaupungin palvelu- ja kulttuurirakennuksiksi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

Rakennusinventoinnissa rakennusten ja alueen arvoluokituksia perustellaan mm. seuraavasti:

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

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

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



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

2.1.4 Meluselvityksestä johdetut tavoitteet:

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

2.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

2.2.1 Osallisten tavoitteet

Asemakaavan muutoksesta saatu mielipide, muistutus ja lausunnot sekä kaavoittajan vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä.

Aloitusvaiheen mielipiteet

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi kirjallinen mielipide.

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

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

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

Kaavoittajan vastine saatuun mielipiteeseen

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

Lähtökohtana on, että Asunto Oy Rauman Alfredinkulman pitää järjestää riittävät pysäköintipaikat ja lumen varastointitilat omalta tontiltaan. Mielipiteessä viitataan suunnitelmaan ja siinä esitettyyn viheralueeseen. Tällä ilmeisesti tarkoitetaan jo hyväksyttyä

Alfredinkadun katusuunnitelmaa. Katusuunnitelman laadinta on ollut oma nyt vireillä olevasta asemakaavasta erillinen prosessi, jossa on ollut omat nähtävilläolo aikansa.

Asemakaavan muutoksella ei muuteta taloyhtiön hallinnoiman kiinteistön aluetta.

Neuvottelut alueen toimijoiden kanssa

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

Luonnosvaiheen mielipiteet

Asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin ei saatu mielipiteitä.

Ehdotusvaiheen mustutukset

Kaavasta jätettiin yksi kirjallinen muistutus, joka saatiin RaumArs ry:tä.

3. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden arviointi

3.1 Pysäköinti järjestelyiden osavaihtoehdot

Asemakaavavalmisteluun yhteydessä on tutkittu erilaisia pysäköintiratkaisuja. Ankkuripuiston koululle osoitetaan omat pysäköintipaikat osayleiskaavan mitoitusperiaatteen mukaisesti (1ap/70k-m²). Jos alueen pysäköinti halutaan toteuttaa maantasossa ilman pysäköintilaitosta ja halutaan varmistaa, että kirjaston ja teatterin käyttöön varattujen pysäköintipaikkojen määrä ei vähene, tulee korvaavat pysäköintipaikat osoittaa pääosin kirjaston tontilta.

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



Kuva. Pysäköinnin osavaihtoehto A



Kuva. Pysäköinnin osavaihtoehto B

3.2 0-vaihtoehto

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

3.3 Asemakaavan mahdollistamat pysäköinnin toteutusvaihtoehdot

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

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



Kuva. Havainnepiirros toteutusvaihtoehto 1 (maantasopysäköinti).



Kuva. Havainnepiirros toteutusvaihtoehto 2 (pysäköintilaitos).

3.4 Luonnosvaiheen jälkeen tutkitut lisärakentamisvaihtoehdot

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

Luonnosvaihtoehtojen pohjalta tutkittiin uudisrakentamisen mahdollistamista:

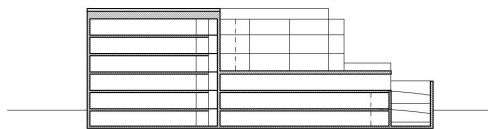
- 1) pysäköintilaitoksen yhteydessä sen päälle rakennettavan asuinkerrostalon avulla,
- 2) Sepän ja Ososen talon väliin rakennettavan uudisrakennuksen avulla.

Pysäköintilaitoksen päälle rakentaminen mahdollistaisi n. 2800 k-m² asuinkerrostalon toteuttamisen. Riittävien pysäköintipaikkojen järjestäminen edellyttäisi kolme pysäköintitasoa, joista alin pitäisi rakentaa maanpinnan alle, jottei uusi rakennusmassa nousisi Ankkurinpuiston koulua korkeammaksi. Ratkaisu olisi sopimusteknisesti vaikea, koska pysäköintitalon pitäisi palvella paitsi uutta kerrostaloä myös Ankkurin puiston koulurakennusta sekä viereistä kirjastoa ja teatteria.

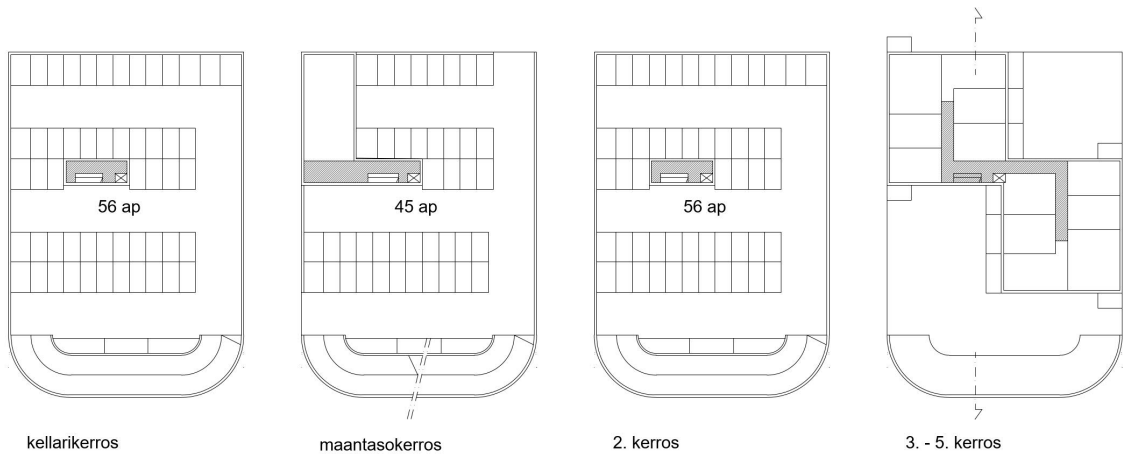
Lisärakentaminen Sepäntalon ja Ososen talon väliin todettiin toteutuskelpoiseksi. Ratkaisu kuitenkin edellyttää uudisrakennuksen sovittamista 1920-luvun puutalojen väliin massallisesti, materiaaleiltaan ja yksityiskohdiltaan.



Kuva. Vaihtoehtotutkielma pysäköintilaitoksen yhteyteen rakennettavasta kerrostalosta.



periaate leikkaus



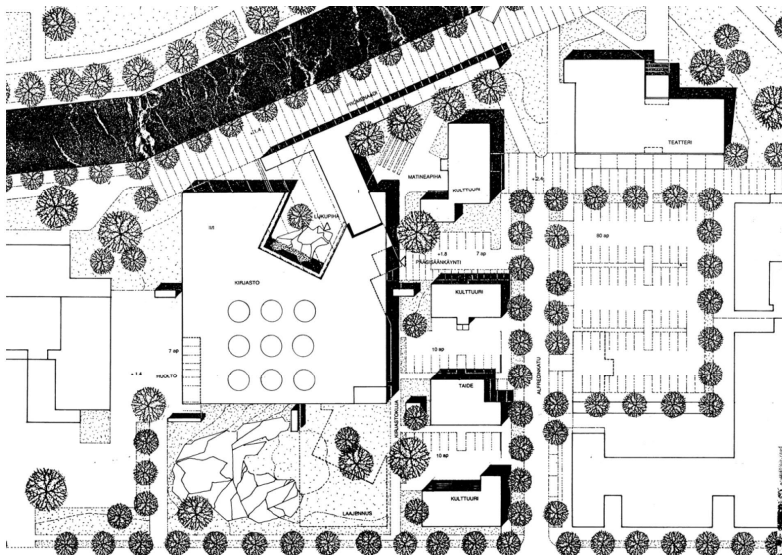
Kuva. Pohjapiirros- ja leikkaus-tutkielmat pysäköintilaitoksen yhteyteen rakennettavasta kerrostalosta.



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



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



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

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

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

4.2 Suunnittelun vaiheet,

Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Aloitusvaihe

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

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

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

Luonnosvaihe

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

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

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

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto hyväksyi lausuntoihin laaditut vastineet kokouksessaan 14.11.2023 (KVJ 62 §).

Ehdotusvaihe

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

- Kirjistorakennukselle on annettu rakennussuojelumerkintä sr10: (Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jonka arkkitehtoniset arvot tulee säilyttää. Julkisivuja on hoidettava ja korjattava siten, että niiden yksityiskohdat ja materiaalit säilyvät.)
- Sepäntaloa koskeva rakennussuojelumerkintä on rajattu siten, että 50-luvun laajennusosa jää suojelumerkinnän ulkopuolelle.
- Sepäntalon ja Osmosen talon väliin on merkitty rakennusala (360 k-m²) uudisrakennukselle. Alueen käyttötarkoituksmerkinnäksi on nyt annettu asuin- ja palvelurakennusten korttelialue (APL). Tonttijakoa on muutettu ja uusille talousrakennuksille on osoitettu rakennusalat.
- Teatterirakennuksen tontille on osoitettu 130 k-m² lisärakennusala.

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

Lisäksi rakentamistapaohjeita ja asemakaavan muutoksen selostusta on päivitetty ja tarkennettu.

Kaavoitusjaosto päätti 14.11.2023 (KVJ 62 §) kokouksessaan alueen asemakaava-muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta. Asemakaavamuuotos ja rakentamistapaohjeet olivat ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 23.11.2023 – 4.1.2024.

Kaavasta jätettiin yksi kirjallinen muistutus, joka saatiin RaumArs ry:tä.

Asemakaavamuuotoksen ehdotuksesta pyydettiin ja saatiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, Museovirastolta ja Satakunnan Museolta.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen tehdyt tarkistukset

Asemakaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja siitä käydyn keskustelun johdosta kaavakarttaan tehtiin seuraavat muutokset hyväksymisvaiheeseen siirryttäessä:

- Kirjastorakennuksen rakennussuojelumerkintää on tarkistettu seuraavasti: Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jonka arkkitehtoniset arvot tulee säilyttää. Julkisivuja on hoidettava ja korjattava siten, että niiden yksityiskohdat ja materiaalit säilyvät. Rakennuslu-pahakemusta käsiteltäessä tulee kuulla museoviranomaista, jos muutetaan rakennuksen ulkoasua tai tehdään olennaisia muutoksia rakennuksen sisära-kenteisiin (sr20).
- Pysäköintilaitoksen rakennusalalla on rakennuksen julkisivujen enimmäiskor-keus rajoitettu 6,8 metriin.
- APL-korttelialueen auto- ja pyöräpysäköintinormeissa ollut virhe korjattiin nyt muotoon 1ap/70m² ja 1pp/60m².

Tarkistukset ja korjaukset ovat vähäisiä ja ne on tehty pääosin saatujen lausuntojen johdosta eivätkä merkittävästi muuta kaavan sisältöä. Muutoksiin on saatu maanomis-tajan (kaupunki) hyväksyntä eivätkä ne loukkaa muidenkaan osallisten etuja. Ehdotusta ei näin ollen tarvitse asettaa uudelleen nähtäville. Asemakaavakartalle on merkitty tar-

kistuspäivämäärä 7.3.2024, havainnepiirros ja rakentamistapaohjeet on päivitetty niin ikään uudelleen.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

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

5.1.1 Mitoitus

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

katu 1926

Osa-alueiden / kerrosalojen

summa: 19340 m² 15002 k-m²

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

5.1.2 Palvelut

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

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

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

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

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

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Kirjaston (259-6), teatterin (266-1) ja teatterin toimisto- pukuvuokraamon Kivipään (259-7) tonttien käyttötarkoituksimerkintänä on yleisten rakennusten korttelialue (Y). Autojen pysäköintinormina Y-tonteilla on 1ap / 80m² ja pyöräpysäköintinormina yksi runkolukituksen mahdollistava pyöräpaikka 70 kerrosalaneliometriä kohti (rul 1pp/70m²). Tontilla 259-7 (Kivipää) asuinhuoneistojen enimmäismäärä on 2.

Y-tonttien rakennuksille ja katoksille (tk ja tk6) on osoitettu rakennusalat. Pääkirjaston rakennusalalle rakennusoikeudeksi on merkitty 4750 k-m², teatterin rakennusalalle 1400 k-m² + lisärakennusalalle 130 k-m² ja Kivipään rakennusalalle 950 k-m².

Kirjastorakennukselle on annettu suojelumerkintä (sr20):

Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jonka arkkitehtoniset arvot tulee säilyttää. Julkisivuja on hoidettava ja korjattava siten, että niiden yksityiskohdat ja materiaalit säilyvät. Rakennuslupahakemusta käsiteltäessä tulee kuulla museoviranomaista, jos muutetaan rakennuksen ulkoasua tai tehdään olennaisia muutoksia rakennuksen sisärakenteisiin.

Vastaavasti Kivipäälle on annettu suojelumerkintä (sr14), jonka mukaan rakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen tulee olla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvia. Rakennuslupahakemusta käsiteltäessä tulee kuulla museoviranomaista, jos muutetaan rakennuksen ulkoasua tai tehdään olennaisia muutoksia rakennuksen sisä rakenteisiin.

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

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

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

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa hotellin

(AL4)

Käyttötarkoituksimerkinnäksi Ankkuripuiston koulun tontille on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa hotellin (AL4). Koulurakennukselle on annettu suojelumerkintä sr14 ja rakennusalan rakennusoikeus on 2600 k-m². Nortamonkadun varrelle on osoitettu talousrakennuksen rakennusala, jonka rakennusoikeusmerkintänä on 40 k-m². Lisäksi tontin länsisivulle on varattu katoksen rakennusala (tk).

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

Ankkuripuiston koulun tontilla 70 kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi auto-paikka (1ap/70m²). 60 kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi säältä suojattu polkupyörien säilytystä palveleva pyöräpaikka (1pp/60m²).

Asuin- ja palvelurakennusten korttelialue (APL)

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

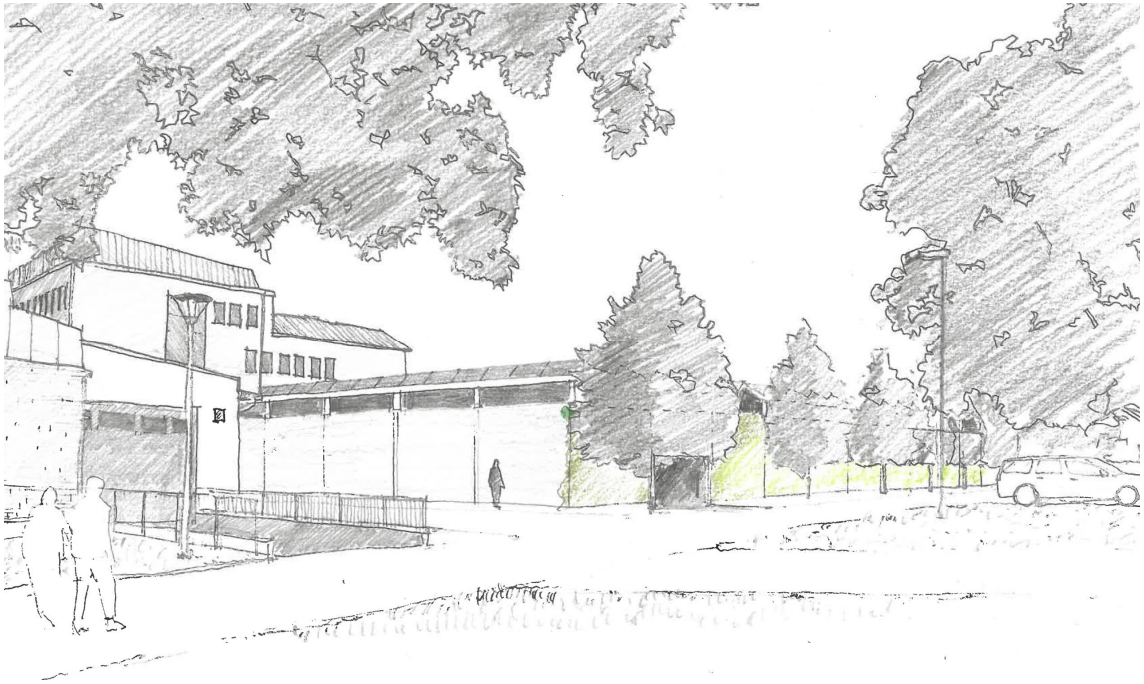
Osmosen talon ja Sepäntalon väliin on osoitettu uudisrakennuksen rakennusala, jonka rakennusoikeus on 360 k-m² ja rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasemaksi on määrätty +10.0. Edelleen rakennusalalla on kattokaltevuudeksi määrätty 30°, rakennus tulee rakentaa kiinni Alfredinkadun puoleiseen rakennusalan rajaan ja rakennuksen harjasuunta on kaavamerkinnällä määritelty.

Autojen pysäköintinormina alueella on 1ap / 70m² ja 60 kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi säältä suojattu polkupyörien säilytystä palveleva pyöräpaikka (1pp/60m²). Uusille talusrakennuksille on merkitty kolme rakennusala yksi (50 k-m²) Sepäntalon tontille ja kaksi (2x56 k-m²) Osmosen talon tontille. (Vanhat talusrakennukset voivat säilyä ja niitä voidaan kunnostaa, kunnes alueen uudisrakentaminen toteutuu.)

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Autopaikkojen korttelialueelle on osoitettu pysäköintitalon rakennusala, jolle saa rakentaa kaksikerroksisen pysäköintitalon rakennusoikeuden sitä estämättä. Pysäköintilaitoksen rakennusalalla on rakennuksen julkisivujen enimmäiskorkeus rajoitettu 6,8 metriin. Alueelle saa sijoittaa tonttien 259-6 ja 7, 266-1 sekä 267-2 autopaikkoja. Tontin länsisivulle on merkitty säilytettävä/ istutettava puurivi.

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



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

5.2.2 Kadut

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

5.3 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavan määräykset selviävät parhaiten asemakaavakartalta ja sen merkintöjen selitysoasiosta.

5.4 Rakentamistapaohjeet

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

5.5 Nimistö

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

6. Kaavan vaikutukset

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

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

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

Kaavan vaikutukset taulukkomuodossa:

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

	<p>toimivat nykyisinkin vaikkakin ovat nykyisen asemakaavan mukaan osa tonttia.</p> <p>Aluepalvelut ovat teettäneet Alfredinkatua koskevan katusuunnitelman vuonna 2021, joka mukaan kadun pohjoispää on tarkoitus muuttaa kevytliikennepainotteiseksi kaduksi (ks. selostuksen kohta 1.2.5).</p> <p>Liikennemäärissä ei oleteta tapahtuvan asemakaavan muutoksen myötä merkittäviä muutoksia. Keskimääräinen vuorokausiliikenne on Nortamonkadulla nykyisellään n. 6500 ja Aittakarinkadulla 7000 (KVL). Alueen liikennemäärissä tapahtuu kuitenkin maltillista kasvua Karin kampuksen valmistumisen myötä.</p>	
Pysäköintijärjestelyt	<p>Asemakaavavalmistelu yhtenä lähtökohtana on ollut, että kirjaston ja teatterin käytössä olevien autopaikkojen määrä ei vähene. Asemakaava-alueen pysäköintipaikkannormien määrittelyssä on käytetty osayleiskaavan antamia mitoituslähtökoh- tia.</p> <p>Korttelin sisäosan pysäköintikentällä voidaan nykyisellään laskea olevan 77 autopaikkaa. Rakentamalla pysäköintilaitos vastaavalle alueelle voidaan järjestää noin 140 autopaikkaa. Vaihtoehtoisesti autopaikkojen uudelleenjärjestelyn avulla alueelle voidaan järjestää 92 autopaikka maantasossa.</p> <p>Ankkuripuiston koulun kiinteistölle tulee varata 37 autopaikka (1ap/70m²), joista 1–2 voidaan osoittaa Nortamonkadun puoleiselle sisäpihalle. Kirjaston ja teatterin käyttöön siis jää pysäköintilaitosvaihtoehdossa 140-36=104 autopaikka ja maantasopaikkoja uudelleen järjestämällä 92-36=56 autopaikkaa.</p> <p>Kun tähän lisätään kirjaston eteläpuolelle rakennettavat 21 uutta autopaikkaa, päästään kirjaston ja teatterin osalta autopaikkamäärään 77, joka vastaa nykytilannetta. Lisäksi teatterin omalle kiinteistölle voidaan rakentaa kaksi liikuntaesteisille</p>	0

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

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

	<p>kallioalueen supistuminen on menetys. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusala ulottuu nyt pysäköintialueeksi suunnitellulle kallioalueelle, eli muutos nykyiseen asemakaavaan verrattaessa on pieni.</p>	
Kaupunkikuva	<p>Asemakaavaratkaisu perustuu pitkälti olemassa olevaan rakennuskantaan ja sen suojeluun. Kaavamutoksen mahdollistama merkittävin kaupunkikuvallinen vaikutus on pysäköintilaitoksen rakentaminen LPA-tontille. Pysäköintilaitos voi olla kaksi kerroksinen ja ylimmän pysäköintitaso voi kattaa. Rakentamistapaohjeissa ohjataan ensimmäisen pysäköintitaso painamista nykyisen maanpinnan alapuolelle ja julkisivujen toteutusta.</p> <p>Asemakaava mahdollistaa myös uudisrakentamisen Sepäntalon ja Osmosen talon väliin, kirjaston sisäpihan kattamisen lasikatoksella sekä Kanalin varrella olevien katosten osittaisen muuttamisen sisätiloiksi sekä teatterirakennuksen laajentamisen 130 m² lisäosalla.</p> <p>Asemakaavaan liittyvissä rakentamistapaohjeissa määrätään korjausrakentamisessa säilyttämään vanhojen rakennusten keskeiset arvot ja ominaispiirteet. Rakentamistapaohjeissa on myös annettu melko yksityiskohtaisia määräyksiä lisärakentamista koskien mm. julkisivumateriaalien, kattomuotoa ja aitamalleja. Ohjeiden tavoitteena on varmistaa täydentävän rakentamisen laadukas toteuttaminen rakennettuun ympäristöön sopeutuvalla ja sitä kunnioittavalla tavalla.</p>	0
Kulttuuriperintö	<p>Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä.</p> <p>Kulttuuriperinnön huomioon ottamisesta on kerrottu tarkemmin alla kohdassa rakennettu ympäristö.</p>	0
Rakennettu ympäristö	<p>Kaava-aluetta koskien on laadittu rakennusinventointi (Satakunnan Museo 2023).</p> <p>Ankkuripuiston koulu, teatterin toimistorakennus Kivipää, Se-</p>	+

	<p>päntalo ja Osmosentalo on suojeltu rakennussuojelumääräyksellä sr14: Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeän rakennuksen rakennusala. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen tulee olla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvia. Rakennuslupahakemusta käsiteltäessä tulee kuulla museoviranomaista, jos muutetaan rakennuksen ulkoasua tai tehdään olennaisia muutoksia rakennuksen sisärakenteisiin</p> <p>Teatterirakennus on suojeltu rakennussuojelumääräyksellä sr17: Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ja korjaus- ja muutostyöt on huolellisesti sovitettava rakennuksen ja alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin ominaispiirteisiin muun muassa mittasuhteiden, julkisivujen ja materiaalien osalta.</p> <p>Kirjasto on myös suojeltu rakennusinventoinnin ja kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella. Pääkirjastorakennuksen suojelumerkintä sr20 kuuluu seuraavasti: Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jonka arkkitehtoniset arvot tulee säilyttää. Julkisivuja on hoidettava ja korjattava siten, että niiden yksityiskohdat ja materiaalit säilyvät. Rakennuslupahakemusta käsiteltäessä tulee kuulla museoviranomaista, jos muutetaan rakennuksen ulkoasua tai tehdään olennaisia muutoksia rakennuksen sisärakenteisiin.</p> <p>Asemakaavan rakentamistapaohjeissa on vielä annettu rakennussuojelumerkintöjä täsmentäviä määräyksiä. Lisäksi /s1-merkinnän mukaisesti alueen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet tulee säilyttää.</p>	
<p>6.6. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön / muutoksen suunta</p>		
Ympäristöhäiriöt	Asemakaavaselostuksen liiteaineistoon kuuluu Rambollin laati-	0

	<p>ma meluselvitys. Sen mukaan Ankkuripuiston koulun tontille on rakennettava 2,7 m korkea meluaita Nortamonkadun puoleiselle sivulle, kun alueelle sijoitetaan leikki- ja oleskelupaikka. Vapaa kuluaukko rakennuksen seinään on 3,5 m. Meluaita estää melun leviämistä siten, että piha-alueelle muodostuu päiväajan 55 dB ja yöajan 50 dB alittavat vyöhykkeet. Meluaita on mahdollista toteuttaa myös meluidan ja piharakennuksen yhdistelmänä.</p> <p>Selvityksen mukaan sekä Ankkuripuiston koulun ja Osmosentalon julkisivuihin kohdistuu enimmillään 64 dB päiväaikainen melutaso- Alin asemakaavaan merkittävä kaavamääräys on yleensä 30 dB, joten äänieristykselle ei ole välttämätöntä asettaa kaavamääräystä.</p> <p>Asemakaavamerkinnällä edellytetään, että Ankkuripuiston koululle pihalle mahdollisesti rakennettava leikki- ja oleskelualue tulee suojata melulta. Rakentamistapaohjeissa on annettu tarkemmat meluselvityksen mukaiset määräykset, miten melusuojaus tulee toteuttaa.</p>	
Sosiaalinen ympäristö	<p>Kaava-alue on nyt ja jatkossa sosiaaliympäristönä rikasta kohtaamisten ja elämysten aluetta. Ankkuripuiston koulun käyttötarkoituksen muutos lisää alueen toiminnallista sekoittuneisuutta.</p> <p>Pysäköintilaitoksen valmistuttua nykyistä pysäköintikenttää ei voi käyttää silakkamarkkinoiden toiminta-alueena.</p>	0
Virkistys	<p>Kaava-alueeseen ei sisälly varsinaisia virkistysalueita. Kanalin varrella sijaitsevat Y-tontit voivat kuitenkin palvella kaupunkilaisia kulttuurisessa virkistäytymisessä ja myös oleskelualueina, joissa vesi on läsnä. Alfredinkatu toimii tärkeänä reittinä jalankulkijoille ja pyöräilijöille korttelin sisään ja sen läpi.</p> <p>Voimassa olevaan asemakaavaan verrattaessa varsinaisia muutoksia ei virkistysalueiden kannalta synny.</p>	0

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

7. Asemakaavan toteutus

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

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

Asemakaavan toteuttamista ohjaavat alueelle laaditut rakentamistapaohjeet ja asemakaavan havainnepiirros.

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

Raumalla 7.3.2024

Rauman kaupungin tekninen toimiala / kaavoitus

Jouni Mäkinen
kaavoitusarkkitehti

Juha Eskolin
kaavoitusjohtaja

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

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

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,9340	100,0	15002	0,78	0,0000	1464
A yhteensä	0,3464	17,9	3772	1,09	0,3464	3772
P yhteensä						
Y yhteensä	1,1342	58,6	7230	0,64	-0,7998	-6308
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4534	23,4	4000	0,88	0,4534	4000
E yhteensä						
S yhteensä						
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	6	10042	6	10042

Alamerkinnt

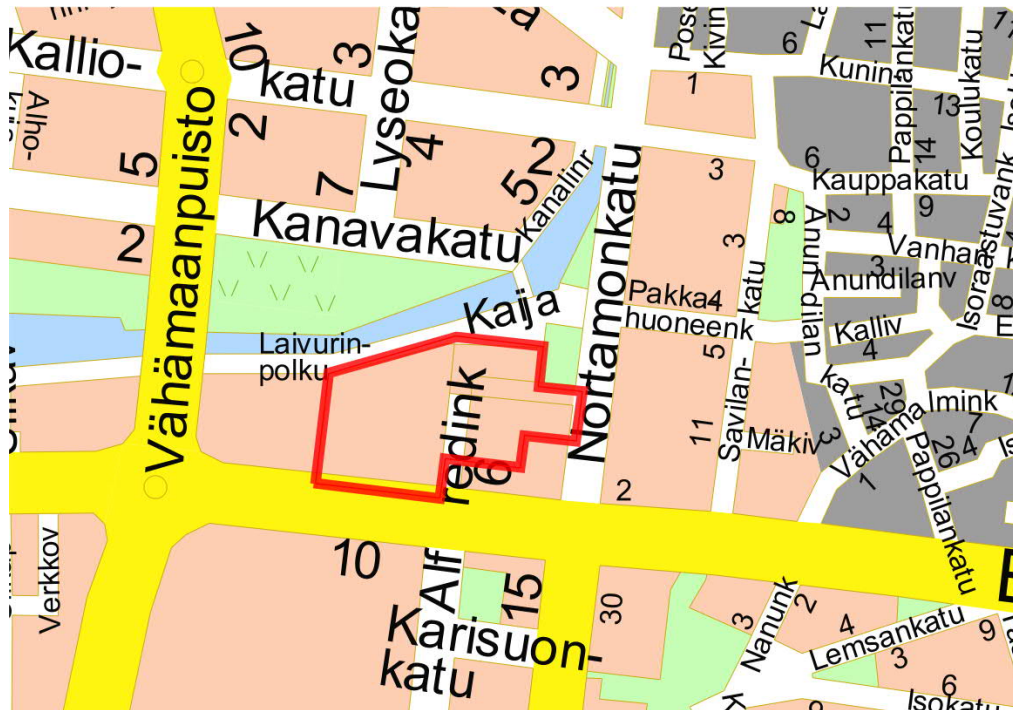
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,9340	100,0	15002	0,78	0,0000	1464
A yhteensä	0,3464	17,9	3772	1,09	0,3464	3772
APL	0,2124	61,3	1132	0,53	0,2124	1132
AL4	0,1340	38,7	2640	1,97	0,1340	2640
P yhteensä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

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

Rauman kaupunki / kaavoitus

Kanalinmutkan Y-tontin asemakaavan muutos, AK 02-329

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla kartalle.

Aloite

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

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

Suunnittelualue

Suunnittelualueena on tontti 2-259-3. Ankkuripuiston koulun lisäksi tontilla sijaitsee Rauman pääkirjasto, teatteri, teatterin toimistotalo "Kivipää", sekä kaksi 1920-luvun puutaloa "Osmosen talo" ja "Sepäntalo". Alue on Rauman kaupalliseen keskustaan liittyvää kulttuuripalveluiden aluetta. Suunnittelualue reunustaa etelässä Rauman Kanalin maisemaa ja on kaupunkirakenteellisesti tärkeällä paikalla.

Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Alue on maakuntakaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Lisäksi suunnittelualue sijaitsee mm. maailmanperintökohteen suojavyöhykkeellä (sv3), matkailun kehittämissuojavyöhykkeellä (mv) ja kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeellä (kk).

Yleiskaava

Rauman yleiskaavassa 2030 suunnittelualue on merkitty niin ikään mm. keskustatoimintojen alueeksi (C) ja maailmanperintökohteen suojavyöhykkeeksi (sv).

Alueen asemakaavoitusta ohjaa keskustan osayleiskaavan muutos ja laajennus (OYK 0020039), joka on valmistunut vuonna 2018. Sen mukaan Ankkuripuiston koulu on palvelujen ja hallinnon aluetta (P). Muu osa suunnittelualueesta on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Suunnittelualueen vanhat rakennukset kirjastoa lukuun ottamatta sisältyvät paikallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön kh-3. Alue on myös maailmanperintöalueen suojavyöhykettä sv2.

Osayleiskaavan suunnittelumääräyksissä sekä P- että PY-alueita koskien todetaan muun muassa seuraavaa:

- Suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen.
- kh-merkinnällä osoitetut rakennukset ja rakennusryhmät otetaan huomioon suunnittelun lähtökohtana.

- Aluetta suunniteltaessa on otettava huomioon jalankulku-, pysäköinti- ja huoltoliikenteen toimivuus.
- Suunnittelussa on huomioitava riittävä pysäköintipaikkojen määrä.

Maailmanperintökohteen suojavyöhykkeen suunnittelu-, rakentamis- ja suojelumääräyksissä todetaan muun muassa:

- 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.
- Alueella on huolehdittava riittävästä pysäköintipaikkojen määrästä muun muassa Vanhan Rauman tarpeisiin.
- Kaikista kaavahankkeista on pyydettävä lausunto Museovirastolta.
- Korjausrakentamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen omat erityispiirteet ja ominaisuusluonne, historiallinen kerroksisuus sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön.
- Alueella olevia kulttuurihistoriallisia arvoja omaavia rakennuksia ei saa purkaa eikä ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne turmeltuu.

Asemakaava

Alueella on voimassa 25.8.2003 hyväksytty asemakaava. Asemakaavan mukaan tontti 259-3 on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Tontin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.7$. Autopaikkanormina on 1ap/100m². Asemakaavassa on mm. osoitettu rakennusalat alueen rakennuksille, yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat, pysäköimispaikka ja istutettava alueenosa.

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

Kaavan tavoitteet

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

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

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti mm. yhdyskuntarakenteeseen, luontoon, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, liikenteeseen sekä talouteen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi esittää muutoksia

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehdään, kun uutta kaavaa tai kaavamuutosta aletaan suunnitella. Sillä kerrotaan kaupunkilaisille, mitä aluetta työ koskee, miten työhön voi vaikuttaa, mikä on kaavatyön aikataulu, miksi kaava tehdään ja miten kaavan vaikutuksia selvitetään.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarpeen mukaan täydentää. Toivomukset suunnitelmaan tehtävistä muutoksista esitetään kaavoitusosastolle (yhteystiedot löytyvät tästä lehtisestä). Toivomukset on selkeintä esittää kirjallisesti mahdollisimman pian. Mitä varhaisemmassa vaiheessa esitykset tehdään, sitä helpompi ne on ottaa huomioon.

Lisätietoja:

Rauman kaupunki Kaavoitus	Kanalinranta 3 26100 Rauma	www.rauma.fi
Kaavoitusarkkitehti Jouni Mäkinen	puh. 044 793 3665	kaavoitus@rauma.fi
Kaavavalmistelija Jussi Helminen	puh. 044 403 6100	kaavoitus@rauma.fi

Kaavoitusjaosto

Jari Laihonen, puheenjohtaja	Tomi Suvanto, toimialajohtaja, esittelijä
Jyrki Soukainen, varapuheenjohtaja	Esko Poikela, kaupunginjohtaja
Iida Lampi, jäsen	Juha Eskolin, kaavoitusjohtaja, sihteeri
Sari Seimelä, jäsen	
Jasmin Määttä, jäsen	

Aikataulu	Syksy 2022	Syksy 2022	Talvi / kevät 2023	2023
Vaiheet	Aloitus	Luonnos nähtävillä 14 päivää	Ehdotus nähtävillä 30 päivää	Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa
Tiedottaminen osallisille				
Kaupunkilaiset ja muut kiinnostuneet	Vireilletulokuulutus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Alueen maanomistajat	Vireilletulokuulutus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaava-alueeseen rajoittuvien tonttien maanomistajat	Kirje	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Tekninen toimiala: toimialajohtaja, maankäyttöinsinööri, tilapalvelujohtaja, kunnallistekniikan johtaja, suunnittelupäällikkö, viheraluepäällikkö, rakennustarkastaja, ympäristönsuojelupäällikkö Sivistystoimiala: toimialajohtaja Sosiaali- ja terveystoimiala: toimialajohtaja Kaupunkikehitysjohtaja Rauman Vesi	OAS tiedoksi ja kommentteja varten	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Aluepalopäällikkö	OAS tiedoksi	Kommentti	Kuulutus	Kuulutus
Sivistysvaliokunta Tekninen valiokunta Ympäristö- ja lupalautakunta	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Kuulutus
Terveystoimialan viranomaiset	OAS tiedoksi	Lausunto		
Satakunnan Museo Museovirasto	OAS tiedoksi	Lausunto	Lausunto	Kuulutus
Satakuntaliitto Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY	OAS tiedoksi	Lausunto	Lausunto	Tiedoksi
Rauman Energia Oy DNA Oy	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	

Kaava-aineistoon voi tutustua nähtävilläoloaikoina kaavoituksen internetsivuilla ja palvelupiste Pyyrmanissa, Valtakatu 2. Nähtävilläoloajat kuulutetaan erikseen. Mielenpitoet ja muistutukset pyydetään esittämään kirjallisesti kaavoitusjaostolle nähtävillä olon aikana os. Kanalinranta 3, PL 41, 26101 Rauma tai sähköpostiosoitteeseen kaavoitus@rauma.fi.

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§).

OAS = Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

7.3.2024

Kanalinmutkan Y-tontin asemakaavamuutos AK 02-329

MIELIPITEET, MUISTUTUKSET, LAUSUNNOT JA VASTINEET NIIHIN

Sisälllys

1.	Aloitusvaihe.....	1
1.1	Aloitusvaiheen nähtävilläolo.....	1
1.2	Tiivistelmä aloitusvaiheen mielipiteestä ja kaavoittajan vastine.....	2
1.3	Tiivistelmä aloitusvaiheen lausunnosta.....	3
2.	Luonnosvaihe.....	4
2.1	Luonnosvaiheen nähtävilläolo.....	4
2.2	Tiivistelmä luonnosvaiheen lausunnoista ja kaavoittajan vastineet.....	4
3.	Ehdotusvaihe.....	12
3.1	Ehdotusvaiheen nähtävilläolo.....	12
3.2	Tiivistelmä ehdotusvaiheen muistutuksista ja kaavoittajan vastineet.....	12
3.3	Tiivistelmä ehdotusvaiheen lausunnoista ja kaavoittajan vastineet.....	13

1. Aloitusvaihe

1.1 Aloitusvaiheen nähtävilläolo

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

Kaavahanke sisältyy vuoden 2023 kaavoituskatsaukseen ja siitä on kuulutettu 2.2.2023.

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

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

1.2 Tiivistelmä aloitusvaiheen mielipiteestä ja kaavoittajan vastine

Asunto Oy Rauman Alfredinkulman

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

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

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

Kaavoittajan vastine

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

Lähtökohtana on, että Asunto Oy Rauman Alfredinkulman pitää järjestää riittävät pysäköintipaikat ja lumen varastointitilat omalta tontiltaan. Mielipiteessä viitataan suunnitelmaan ja

siinä esitettyyn viheralueeseen. Tällä ilmeisesti tarkoitetaan jo hyväksyttyä Alfredinkadun katusuunnitelmaa. Katusuunnitelman laadinta on ollut oma nyt vireillä olevasta asemakaavasta erillinen prosessi, jossa on ollut omat nähtävilläolo aikansa.

Asemakaavan muutoksella ei muuteta taloyhtiön hallinnoiman kiinteistön aluetta.

1.3 Tiivistelmä aloitusvaiheen lausunnosta

Museovirasto

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

2. Luonnosvaihe

2.1 Luonnosvaiheen nähtävilläolo

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

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

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

2.2 Tiivistelmä luonnosvaiheen lausunnoista ja kaavoittajan vastineet

Museovirasto

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

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

Kaavoittajan vastine

Kaikissa viranomaislausunnoissa (Museovirasto, Satakunnan Museo, Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Satakuntaliitto) esitettiin, että ark.tsto. Lahdelma & Mahlamäen suunnittelema vuonna 2004 valmistunut kirjastorakennus tulisi suojella kaavamerkinnällä. Kirjastorakennuksella on tärkeä rooli Kanalimutkan varren maisemassa ja se on edustava esimerkki Rau-

man modernista rakentamisesta. Kaavavalmistelun edetessä on käyty keskustelua rakennuskohtaisen suojelumerkinnän antamisesta kirjastorakennukselle. Asemakaavaehdotuksessa kirjasto on merkitty sr10-merkinnällä, jonka kuuluu seuraavasti: Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jonka arkkitehtoniset arvot tulee säilyttää. Julkisivuja on hoidettava ja korjattava siten, että niiden yksityiskohdat ja materiaalit säilyvät.

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

Satakunnan Museo

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

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

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

(12.6.2023) esittämään kantaan rakennustapaohjeissa annettujen reunaehto-
jen tiukasta noudattamisesta.

Kaavoittajan vastine

Kirjastorakennus on asemakaavassa annettu suojelumerkintä ehdotusvaiheeseen siirryttä-
essä. Merkinnän sisältö on tarkemmin kuvattu Museovirastolle annetun lausunnon yhtey-
dessä.

Asemakaavalla mahdollistetaan pysäköintilaitoksen rakentaminen nykyiselle pysäköin-
tiukealle. Kun arvioidaan pysäköintilaitoksen merkitystä katukuvassa, on hyvä muistaa,
että alueella on vielä 1980-lukuun asti sijainnut osin kaksikerroksisia puurakennuksia. Alu-
eelle laaditut rakentamistapaohjeet tähtäävät siihen, että mahdollinen pysäköintilaitos ra-
kennetaan kulttuuriympäristöön sopeutuvalla tavalla.

Varsinais-Suomen ELY-keskus

Yleistä

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

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

Poikkeamat osayleiskaavasta on syytä perustella.

Kulttuuriympäristö

ELY-keskus pitää hyvänä, että kaavahanketta varten on laadittu rakennusinventointi ja että
sen tulokset on pääosin otettu kaavaluonnoksessa huomioon. ELY-keskus yhtyy Satakun-
nan Museon näkemykseen, jonka mukaan on kuitenkin syytä tutkia myös kirjaston turvaa-
mista suojelumerkinnällä mm. edellä mainittu rakennusinventointi ja rakennetun kulttuu-
riympäristön päivitys- ja täydennysinventoinnin mukainen sijainti arvoalueella huomioon
ottaen. Kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta merkitystä on myös pysäköintijärjes-
telyillä. ELY-keskus toteaa näkemyksensä, että pysäköintinormia autojen osalta sekä
normin perusteluita on hyvä vielä tarkastella lähemmin kaavaehdotusvaiheessa. Pysäköin-
tipaikkojen määrän lisääminen näyttäisi johtavan sekä maantasototeutuksen (VE1) että
pysäköintilaitoksen (VE2) osalta luonto- ja kulttuuriympäristön kannalta kielteisiin ratkaisui-

hin eivätkä osayleiskaavan suosituksetkaan edellytä kaavaluonnoksessa esitetyn suuruista autopaikkamäärää. Ratkaisua on syytä arvioida myös ilmastovaikutusten kannalta. ELY-keskus esittää lisäksi, että kaavalla on syytä ratkaista myös se, kumpaan vaihtoehtoon päädytään, jottei kaavaan jää mahdollisuutta toteuttaa sekä rakennusten välisen yhteyden katkaiseva pysäköintilaitos että kallion osittaisen louhimisen vaativa pysäköintialue. ELY-keskus esittää huomioitavaksi kaavaa varten tehdyn rakennusinventoinnin tulokset tarkemmin myös piha- ja kallioalueiden sekä pysäköintialueiden osalta mm. siten, että pysäköintialueiden istutuksista ja puutalojen pihapiireistä annetaan riittäviä määräyksiä.

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

Kaavoittajan vastine

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

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

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

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

Asemakaavaluonnoksesta käydyissä keskusteluissa on ilmennyt tarve kehittää aluetta myös uudisrakentamisen keinoin. Osmosen talon ja Sepäntalon väliin on asemakaavaehdotuksessa osoitettu rakennusala uudisrakennusta varten. Massallisesti ja rakennusmateria-

aaleiltaan uudisrakennus sopeutetaan viereisiin vanhoihin puurakennuksiin. Rakentamista-paohjeissa on annettu alueen viherrakentamista koskevia määräyksiä.

Satakuntaliitto

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

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

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

Vireillä olevan Satakunnan maakuntakaavan 2050 laadintaa varten Satakuntaliitto toteutti Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventoinnin, jonka tuloksena laadittu (Ramboll Finland Oy, 2023) tarkistettu luettelo maakunnallisesti merkittävistä rakennetuista

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

Suomen ELY-keskus ja Satakunnan Museo ovat nostaneet esille, tulisi mainita asemakaavamuutoksen lähtökohtia esittelevässä osuudessa.

Kaavoittajan vastine

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

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

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

Tekninen valiokunta

Tekninen valiokunta saattoi kaavoittajan tietoon alla mainitut asia.

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

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

Aluepalvelut Suunnittelupäällikkö Pajuoja Riikka 20.9.2023:

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

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

Tilapalvelut Tilapalvelujohtaja Kumpula Olli-Pekka 15.6.2023:

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

Pääkirjaston eteläpuolelle suunniteltu pysäköintialue tarkoittaisi toteutuessaan merkittäviä louhintatöitä, jolloin nykyinen näyttävä kalliomaisema menetettäisiin. Tilapalvelut näkevät, että kaavaluonnoksen korttelin 267 määritelty LPA alue on riittävä koko kaava-alueen tarpeisiin, jolloin kirjaston eteläpuoleinen pysäköintialue ei ole tarpeellinen. Keskusta-alueelta löytyy riittävästi pysäköintipaikkoja hetkellisten kävijäpiikkien tarpeisiin. Jos kaava-alueelle halutaan lisää pysäköintipaikkoja, tulisi ne osoittaa muualle, esimerkiksi vinopaikkoina teatterin idänpuoleisen puiston reunalle. Pysäköintipaikkojen lisäämistä tälle puistoalueelle tulisi tutkia ennen kallion louhimista vaativan vaihtoehdon harkitsemista.

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

Tilapalvelut pitävät korttelin 259 tonttien 8 ja 9 suojelumerkintöjä perusteltuina. Tontin 8 eteläpuoleinen 50-luvun saunalaajennus tulisi kuitenkin ottaa pois sr14-merkinnältä. Tälle

kivirakenteiselle laajennukselle on haettu jo purkulupaa. Sr14 kaavamerkinnän mukainen museoviranomainen olisi hyvä tarkentaa: onko kyseessä Satakunnan museo vai Museovirasto? Tontin 8 koillisnurkan sisäänveto olisi syytä poistaa. Katualue tulisi rajoittaa nykyisen piha-alueen rajauksen mukaisesti, jottei menetetä tontin kulttuurihistoriallisia arvoja. Tontin 9 itäpuolen tonttiraja tulisi rajata samaan linjaan tontin 8 kanssa, jotta pihan kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Tonttien talousrakennusten rakennusalat voisi laajentaa tonttien itärajaan asti, jotta mahdollistetaan tulevaisuudessa molempien tonttien kehittäminen eri käyttötarkoituksiin.

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

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

Kaavoittajan vastine

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

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

- Teatterirakennuksen tontille on osoitettu 130 k-m² lisärakennusala.
- Kirjastorakennuksen sisäpihalle on merkitty rakennusala, jolle saa rakentaa lasisen katoksen rakennusoikeuden sitä estämättä.
- Sepäntaloa koskeva rakennussuojelumerkintä on rajattu siten, että 50-luvun laajennusosa jää suojelumerkinnän ulkopuolelle.
- Ankkuripuiston koulurakennuksen sisäänkäyntikatokselle on merkitty katoksen rakennusala.

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

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

3. Ehdotusvaihe

3.1 Ehdotusvaiheen nähtävilläolo

Kaavoitusjaosto päätti 14.11.2023 (§ 62) kokouksessaan alueen asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Asemakaavamuutos ja rakentamistapaohjeet (AK 02-329) olivat ehdotuksena nähtävillä 23.11.2023 – 4.1.2024 Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa (Valtakatu 2 A) ja kaavoituksen nettisivuilla osoitteessa www.rauma.fi/02-329-kanalinmutkan-y-tontti/.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin 1 muistutus RaumArs ry:tä.

Asemakaavamuutoksen ehdotuksesta pyydettiin ja saatiin lausunnot ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, Museovirastolta ja Satakunnan Museolta.

3.2 Tiivistelmä ehdotusvaiheen muistutuksista ja kaavoittajan vastineet

Muistutus 1,

RaumArs ry allekirjoitti vastikään (25.1.2024) vuokrasopimuksen Sepän talosta. Sopimukseen kuuluu talon lisäksi Sepän talon nykyinen puutarha.

Vuokrasopimuksesta on iloittu suuresti, kunnes korviimme kiiri tieto Kanalinmutkan Y-tontin asemakaavan uudistuksessa esitetystä uudesta tonttijaosta Osmosen talon ja Sepän talon osalta. Uudistuksen myötä Sepän talolta häviää puutarha/takapiha hyvin suurelta osin. Yritin soittaa äsken tiedustellakseni suunnitelmista tarkemmin.

Asia on yhdistykselle merkittävä, sillä Sepän talon tontin pieneneminen vaikuttaa suuresti Sepän taloon suunniteltuihin toimintoihin ja sitä kautta myös yhdistyksen tulonmuodostukseen.

Toivottavasti voimme palata aiheeseen puhelimitse, niin voisin saada tarkempaa tietoa asemakaavan uudistuksen toteutuksen aikataulusta. Lisäksi kiinnostaisi kysyä siitä, millälaisia rajoitteita Osmosen ja Sepän talon väliin mahdollisesti rakentuva pieni asuintalo voisi asettaa esim. ulkotapahtuman järjestämiselle.

Vastine

RaumArs ry:n muistutuksen johdosta on käyty vuoropuhelua kaupungin viranhaltijoiden kesken ja RaumArs ry:n edustajan kanssa. Kaava-alue sijaitsee keskeisesti kaupunkirakenteessa ja asemakaavalla on haluttu hakea lisärakentamismahdollisuuksia myös Sepäntalon ja Osmosen talon väliseltä alueelta. Vaikka asemakaavamuutos etenee seuraavaksi hyväksymisvaiheeseen ei mahdollisen lisärakennuksen rakentamisaikataulusta ole vielä tietoa. Kaavamuutos ei automaattisesti muuta RaumArs ry:n käytössä olevaa piha-aluetta, vaan nykyisen määräaikaisen vuokrasopimuksen muutoksista käydään neuvottelut vuokralaisen kanssa, kun tarve siihen muodostuu.

Asemakaavan muutos mahdollistaa kirjaston sisäpihan kehittämisen kulttuuritoiminnan tapahtuma-alueena. Tämä mahdollistaa myös keskustelun RaumArs ry:n ja kirjaston välillä pihan mahdollisesta yhteiskäytöstä eri tapahtumissa.

3.3 Tiivistelmä ehdotusvaiheen lausunnoista ja kaavoittajan vastineet

Varsinais-Suomen ELY-keskus

Yleistä

ELY-keskus toteaa, että luonnosvaiheen jälkeen kaavaan on tehty useita muutoksia ja että siihen tehdyt muutokset mahdollistavat myös lisärakentamista useissa paikoissa.

Kulttuuriympäristö ja luonto

ELY-keskus pitää hyvänä, että kaavaehdotuksessa myös kirjastorakennukselle on annettu suojelumerkintä. ELY-keskus esittää kuitenkin, että kaavamääräystä ”sr 10” vielä kehitettäisiin siten, että määräyksessä kielletään rakennuksen purkaminen ja että muutoksista tulee kuulla museoviranomaista. Myös kirjaston sisäarkkitehtuurin suojelun tarvetta on hyvä harkita. Merkinnän ”sr 14” osalta ELY-keskus ehdottaa ”rakennuksen sisärakenteisiin” korvattavaksi ”rakennuksen sisätiloihin” ottaen huomioon sisätiloissa säilyneen kiinteän sisustuksen.

Luonnosvaiheen jälkeen Sepäntalon ja Osmosen talon väliin on merkitty rakennusala uudisrakennukselle. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tarvetta uudisrakennukselle ei ole riittävästi perusteltu. ELY-keskus katsoo, että kaavahanketta varten tehdyn rakennusinventoinnin suosituksia ei ole tältä osin otettu riittävästi huomioon ja että Sepäntalon ja Osmosen talojen pihapiirit olisi syytä säilyttää, kuten ELY-keskus jo luonnosvaiheessa on esittänyt.

Kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta merkitystä on myös pysäköintijärjestelyillä. ELY-keskus on kaavan luonnosvaiheessa todennut, että pysäköintinormia autojen osalta sekä normin perusteluita on hyvä vielä tarkastella lähemmin kaavaehdotusvaiheessa ja että pysäköintipaikkojen määrän lisääminen näyttäisi johtavan sekä maantasototeutuksen (VE1) että pysäköintilaitoksen (VE2) osalta luonto- ja kulttuuriympäristön kannalta kielteisiin ratkaisuihin. ELY-keskus pitää valitettavana lausunnon vastineen toteamusta, että asemakaavassa tulee varautua sekä maantasopysäköinnin laajentamiseen että pysäköintilaitoksen rakentamiseen.

Kirjaston eteläpuolella olevan kallioalueen osittainenkin ottaminen pysäköintialueeksi rikkoo nyt vielä eheän kallioalueen kasvillisuuksineen. Osayleiskaavassa VP-merkinnällä ko. alueesta on määräyksissä todettu, että aluetta suunniteltaessa on luotava yhtenäinen virkistysverkosto ja että suunnittelussa lähtökohtana tulee olla alueen erityispiirteet ja ominaisluonne, myös Vanhaan Raumaan rajoittuvilla alueilla. Myös läheisten puutalokorttelien pihapiirit puutarhoineen – puusto ja istutukset - ovat osa sekä viihtyisyyttä, monimuotoisuutta, kulttuurimaisemaa että paikallisilmaston ja hulevesien hallinnan takia hyvin tärkeitä ja siksi säilyttämisen arvoisia, kuten myös niiden huomiointi kaavahanketta varten tehdyssä rakennusinventoinnissa osoittaa.

ELY-keskus esittää, että pysäköintitarvetta ja -ratkaisuja vielä harkittaisiin tarkemmin. Mikäli rakennusten välisen yhteyden katkaisevan pysäköintilaitoksen rakentaminen todetaan välttämättömäksi, on sen rakentamista syytä ohjata erittäin tarkasti.

Liikenne

Liikenteen osalta ELY-keskuksella ei ole kaavaehdotuksesta lausuttavaa

Vastine

ELY-keskuksen, Satakuntaliiton ja Satakunnan Museon lausuntojen perusteella kirjastorakennuksen suojelumerkintää on tarkennettu seuraavasti: Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jonka arkkitehtoniset arvot tulee säilyttää. Julkisivuja on hoidettava ja korjattava siten, että niiden yksityiskohdat ja materiaalit säilyvät. Rakennuslupahakemusta käsiteltäessä tulee kuulla museoviranomaista, jos muutetaan rakennuksen ulkoasua tai tehdään olennaisia muutoksia rakennuksen sisärakenteisiin. (sr20). Pysäköintilaitoksen rakennusalalla on rakennuksen julkisivujen enimmäiskorkeus rajoitettu 6,8 metriin.

Kaavan mahdollistamaa Sepäntalon ja Osmosen talon väliin sijoittuvaa uudisrakentamista on sekä kaavamääräyksiin että rakentamistapaohjeissa ohjattu erittäin tarkasti, niin että se massallisesti ja rakennusmateriaaleiltaan soveltuu kahden vanhan puurakennuksen väliin. On totta, että Sepäntalon ja Osmosen talon pihat muuttavat luonnettaan, kun uudisrakentaminen toteutuu. Lisärakentamisen mahdollisuutta on pidetty tärkeänä keskeisen alueen tulevaisuuden kehitysnäkymien kannalta. On myös hyvä huomata, että alueella voimassa oleva asemakaava mahdollistaa lisärakentamisen kyseisessä kohdassa.

Kaavaratkaisun tulee mahdollistaa riittävien pysäköintipaikkojen toteuttamisen alueelle. Asiaa on perusteltu jo luonnosvaiheessa kirjoitettujen vastineiden yhteydessä. Maisemallisesti toki olisi parempi ratkaisu, jos esim. kirjastorakennuksen eteläpuolella olevaa kalliota ei tarvitsisi louhia nykyistä enempää.

Satakuntaliitto

Satakunnan maakuntakaava, Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1

momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Satakuntaliitto toteaa Rauman kaupungin Kanalinmutkan Y-tontin asemakaavamuutoksen ehdotuksesta, että alueella voimassa oleva 2.3.2015 hyväksytty oikeusvaikutteinen Rauman keskustan osayleiskaavan muutos ja laajennus ohjaa asemakaavamuutoksen suunnittelua. Satakuntaliiton näkemyksen mukaan asemakaavan muutosluonnoksen ratkaisu on pääpiirteissään oikeusvaikutteisen Rauman keskustan osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen (hyv. 2.3.2015) sekä Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaa-kuntakaavan 2 tavoitteiden mukainen.

Satakuntaliiton luonnosvaiheessa esittämiä kannanottoja on ehdotusvaiheen aineistossa pääosin huomioitu.

Satakuntaliitto pitää hyvänä, että Rauman pääkirjaston rakennus on luonnosvaiheen lausuntojen perusteella osoitettu asemakaavaehdotuksessa suojeltavaksi rakennukseksi (sr10). Suojelumerkintään kuuluvaa määräystekstiä voisi harkita täydennettäväksi myös kaupunginkirjaston rakennusinventoinnissa (2023) todetun kaupunkikuvallisen arvon osalta.

Asemakaavaselostuksen lähtökohtia esittelevään osuuteen on lisätty tieto Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventoinnin mukaisesta arvoalueesta, johon koko suunnittelualue sisältyy. Satakuntaliitto kiinnittää huomion siihen, että inventoinnin uutena maakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä tunnistettu Kanali ympäristöineen on todettu arvoalueen kuvauksessa kaupunkikuvallisen merkittävyytensä vuoksi edustavan myös maisemallista arvoa.

Satakuntaliitto esittää muutosehdotuksen jatkokehittämisen yhteydessä varmistettavaksi, ettei kaavaratkaisu heikennä kaupunkikuvan ja rakennetun kulttuuriympäristön arvoja suunnittelualueen sijaitessa Vanhan Rauman maailmanperintökohteen suojavyöhykkeellä, jonka osalta Rauman keskustan osayleiskaavassa on annettu erittäin yksityiskohtaiset suunnittelu- rakentamis- ja suojelumääräykset.

Satakuntaliitto esittää asemakaavaselostuksen vaikutustenarvioinnin tekstiä vielä tarkistettavaksi, jotta siinä käsiteltäisiin asemakaavamuutoksen toteuttamisena pelkästään kaavan

täysmääräistä hyödyntämistä rajaten pois tarkastelusta vaihtoehtoisina todettuja osittaisia toteuttamistapoja.

Kuten vaikutustenarvioinnissa todetaan, kaavamuutoksen merkittävin kaupunkikuvallinen vaikutus syntyy LPA-tontille sijoitettavan pysäköintilaitoksen rakentamisella. Satakuntaliitto luonnosvaiheen lausunnossa esittämänsä näkemyksen mukaisesti pitää tärkeänä, että asemakaavamuutoksen pysäköintiratkaisussa kiinnitetään huomiota nykyistä enemmän alueen toimivuuteen, viihtyisyyteen ja kulttuuriympäristöarvoihin osana kanalin varren kaupunkimaisemaa.

Satakuntaliitto esittää autopaikkojen korttelialueen (LPA) pysäköintilaitoksen osalta rakennuskorkeuden ja arkkitehtonisen laadun ohjausta vahvistettavaksi sitovin kaavamääräyksin, jotta voidaan varmistua ympäristöön sopivan ratkaisun toteutumisesta.

Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 perusteella muuta lausuttavaa Kanalinmutkan Y-tontin asemakaavan muutosehdotuksesta.

Vastine

Asemakaavan valmistelussa on erityistä huomiota kiinnitetty kaava-alueen sijaintiin Vanhan Rauman maailmanperintökohteen suojavyöhykkeellä sekä alueen toimivuuteen, viihtyisyyteen ja kulttuuriympäristöarvoihin osana Kanalin varren kaupunkimaisemaa, kuten Satakuntaliitto lausunnossaan toivoo. Käytännössä tämä ilmenee mm. arvokkaan rakennuskannan suojeluna, uudisrakentamispaikkojen harkitulla ja osoittamisella ja riittävien pysäköintimahdollisuuksien varmistamisella. Vanhan Rauman erityisille arvoille ei asemakaavaratkaisu aiheita uhkaa – päinvastoin.

Vaikutustenarvioinnissa on pysäköintilaitoksen rakentamisvaihtoehdon lisäksi mainittu toteutusvaihtoehto, joka perustuu autopaikkojen uudelleen järjestelyyn ja lisäämiseen maantasossa. Myös tämän toteutusvaihtoehdon mainitseminen on perusteltua, koska pysäköintilaitoksen rakennuskustannukset ovat niin suuret, että sen toteutuminen on epävarmaa. Havainnekuvasta ja vaikutustenarvioinnista käy joka tapauksessa hyvin ilmi kaavan täysmääräistä toteutumisen aiheuttamat vaikutukset.

Satakunnan Museo

Satakunnan Museo näkee, että sen luonnosvaiheessa esittämät kannat on huomioitu kaavaehdotuksessa. Museo pitää hyvänä, että maakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä sijaitsevalle arkkitehtonisesti laadukkaalle ja kaupunkikuvallisesti merkittävälle kirjastorakennukselle on osoitettu suojelumerkintä. Museo haluaa kuitenkin huomauttaa, että Sr-10-merkintää oskeviin määräyksiin tulee tehdä lisäys, joka kieltää rakennuksen purkamisen ja rakennusta koskevista muutoksista tulee varata museoviranomaiselle mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Kaavaehdotukseen osoitetuista melko runsaista lisärakennusoikeuksista Satakunnan Museo näkee, että kaavan Osmosentalon sekä Sepäntalon pihapiirien väliin osoitettu, suhteellisen mittava uudisrakennuksen paikka tulee rikkomaan näiden kahden 1920-luvulla rakennetun pihapiirin muodostaman kokonaisuuden. Kuten alueella toteutetussa rakennusinventoinnissakin todetaan, liittyvät nämä kaksi kiinteistöä laajemmin 1900-luvun alkupuolella Nortamonkadun risteysalueelle syntyneeseen puutaloasutukseen. Toteutuessaan pysäköintilaitos tulee jo huomattavasti vaikuttamaan suunnittelualueella rakennetun ympäristön massaan. Museo näkee Osmosentalon ja Sepäntalon pihapiireille kaavan luonnosvaiheessa esitetyn ratkaisun kulttuurihistoriallisten sekä maisemallisten arvojen säilymisen kannalta parempana. Museolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksessa Sepäntalolle osoitetun suojelumerkinnän rajauksesta.

Satakunnan Museo pitää hyvänä, että rakennustapaohjeita on täydennetty mm. pysäköintilaitoksen osalta ja rakennuksen vaikutusta on kuvattu myös havainnemateriaalilla. Museo yhtyy Satakuntaliiton näkemykseen, että paikoituslaitoksen rakennuskorkeutta tulisi kuitenkin vielä ohjata tarkemmin kaavamääräyksissä. Kaavan luonnosvaiheessa pysäköintilaitos ja maantasopysäköinti esitettiin kahtena toteutusvaihtoehtona. Koska pysäköintilaitoksen toteuttaminen osoitetaan kaavaehdotuksessa edelleen mahdolliseksi, tulee ehdotuksessa pysäköintilaitoksen lisäksi osoitetun maantasopysäköinnin tarvetta vielä harkita, jotta kirjaston eteläpuolella oleva kallioalue säilyisi.

Satakunnan Museolla ei ole toimialansa puitteissa muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine

Kirjaston rakennussuojelumerkintää on tarkistettu ja pysäköintilaitoksen julkisivukorkeus on rajoitettu Satakunnan Museon toivomalla tavalla kuten ELY-keskuksen lausuntoon annetussa vastineessa on todettu.

Osmosen talon ja Sepäntalon väliin asettuvaa lisärantamista ja pysäköintiratkaisuja on perusteltu aiemmissa vastineissa ja asemakaavaselostuksessa. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeudesta voidaan todeta, että kun LPA-tontin rakentamista ei oteta mukaan las-kuihin (4000 k-m²) kaava-alueen rakennusoikeus pienenee n. 2500 k-m² voimassa ole-vaan asemakaavaan verrattaessa, joten pysäköintilaitosta lukuun ottamatta lisärakenta-mismahdollisuudet alueella pienenevät merkittävästi.

Museovirasto

Rauman kaupunki on pyytänyt Museoviraston lausunnon Kanalinmutkan Y-tontin asema-kaavan muutoksen ehdotuksesta.

Museovirasto pitää erityisen hyvänä, että myös Rauman kirjasto on ehdotusvaiheessa saa-nut suojelumerkinnän. Kaavaan liittyvät rakennustapaohjeet ovat asialliset.

Museovirastolla ei ole huomautettavaa esitettyyn kaavaehdotukseen.

Vastine

Rauman kaavoitus kiittää Museovirastoa lausunnosta ja toteaa, ettei se vaadi kommentoin-tia.

Hei,

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

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

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

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

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

Asuntoyhtiö Rauman Alfredinkulman puolesta,

Joona Koivu
Isännöitsijä
050-436 1675
joona.koivu@op.fi
Nortamonkatu 18, 26100 Rauma
OP Koti Länsi-Suomi Oy.

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

ALOITUSVAIHEEN
LAUSUNTO

Hei,

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

Yst. terv.

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

tel. 0295 336289
kaija.kiiveri-hakkarainen@museovirasto.fi



Lausunto

12.6.2023

MV/24717/2023

1 (3)

Viite

Asia RAUMA, Ankkuripuiston koulun asemakaavamuutos AK 02-329

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

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

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

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

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

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

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

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

Yli-intendentti

Johanna Björkman

Erikoisasiantuntija

Kaija Kiiveri-Hakkarainen

Jakelu Rauman kaupunki

Tiedoksi Porin kaupunki/Satakunnan Museo

Rauman kaupungin kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite Lausuntopyyntö 16.5.2023

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

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

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

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

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

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

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2003. Asemakaavassa tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tontin rakennusoikeus osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.7$. Autopaikkanormina on 1 ap/100 m². Asemakaavassa on osoitettu rakennusalat, jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat, pysäköimispaikka sekä puurivit ja istutettava alueen osa.

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

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

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

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

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

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

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

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

Satakunnan Museon kannanotto

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

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

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

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

Satakunnan Museolla ei ole toimialansa puitteissa muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Satakunnan Museo

Museonjohtajan sijaisena Akuliina Aartolahti

Tutkija Olli Joukio

Tiedoksi

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

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Rauman kaupunki / kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite: Lausuntopyyntö 16.05.2023

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

Kaavahanke ja Suunnittelutilanne

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

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

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

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

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

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

Alueella on voimassa 25.08.2003 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Tehokkuuslukuna on $e=0.7$ (noin 13500 krs-m²) ja autopaikkannormina 1 ap/100 m².

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

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

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto

Yleistä

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

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

Poikkeamat osayleiskaavasta on syytä perustella.

Kulttuuriympäristö

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

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

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

Yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Päivi Valkama

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

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

RAUM/912/10.02.03/2022

219 § 02-329 Kanalinmutkan kaavaluonnoksen lausunto

Tekninen valiokunta 219 § 10.10.2023

Asian esittely

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

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

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

Kiinteistö- ja mittausoimi

Maankäyttöinsinööri Asikainen Ari-Pekka 17.8.2023:

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

Aluepalvelut

Suunnittelupäällikkö Pajuoja Riikka 20.9.2023:

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

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

Tilapalvelut

Tilapalvelujohtaja Kumpula Olli-Pekka 15.6.2023:

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

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

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

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

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

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

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

Päätösehdotus Vs. toimialajohtaja Hyvärinen Atte 6.10.2023:

Tekninen valiokunta saattaa kaavoittajan tietoon yllä mainitut asiat.

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.

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

suunnittelupäällikkö Pajuojä Riikka
puh. 044 567 9243
riikka.pajuojä@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 §).

Mäkipää Pasi

Lähettäjä: Mäkinen Jouni
Lähetetty: tiistai 5. maaliskuuta 2024 11:11
Vastaanottaja: Mäkipää Pasi
Aihe: VL: Kanalinmutkan Y-tontin asemakaava ja Sepän talo

Diarioidaan muistutuksena.
t. Jouni

Lähettäjä:

Lähetetty: keskiviikko 31. tammikuuta 2024 15:40

Vastaanottaja: Eskolin Juha <Juha.Eskolin@rauma.fi>

Aihe: Kanalinmutkan Y-tontin asemakaava ja Sepän talo

Hei,

RaumArs ry allekirjoitti vastikään (25.1.2024) vuokrasopimuksen Sepän talosta. Sopimukseen kuuluu talon lisäksi Sepän talon nykyinen puutarha.

Vuokrasopimuksesta on iloittu suuresti, kunnes korviimme kiiri tieto Kanalinmutkan Y-tontin asemakaavan uudistuksessa esitetystä uudesta tonttijaosta Osmosen talon ja Sepän talon osalta. Uudistuksen myötä Sepän talolta häviää puutarha/takapiha hyvin suurelta osin.

Yritin soittaa äsken tiedustellakseni suunnitelmista tarkemmin.

Asia on yhdistykselle merkittävä, sillä Sepän talon tontin pieneneminen vaikuttaa suuresti Sepän taloon suunniteltuihin toimintoihin ja sitä kautta myös yhdistyksen tulonmuodostukseen.

Toivottavasti voimme palata aiheeseen puhelimitse, niin voisin saada tarkempaa tietoa asemakaavan uudistuksen toteutuksen aikataulusta. Lisäksi kiinnostaisi kysyä siitä, minkälaisia rajoitteita Osmosen ja Sepän talon väliin mahdollisesti rakentuva pieni asuintalo voisi asettaa esim. ulkotapahtuman järjestämiselle.

Rakentavin terveisin,

[Redacted signature]

RaumArs ry

[Redacted contact information]

Rauman kaupunki / kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite: Lausuntopyyntö 23.11.2023

Kanalinmutkan Y-tontin asemakaavanmuutos, ehdotusvaihe päivätty 08.11.2023, Rauman kaupunki

Kaavahanke ja Suunnittelutilanne

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

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

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

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

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

Alueen asemakaavanmuutosta ohjaava Rauman keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaavan muutos ja laajennus on hyväksytty 27.8.2018. Osayleiskaavan mukaan

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

Alueella on voimassa 25.08.2003 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Tehokkuuslukuna on $e=0.7$ (noin 13500 krs-m²) ja autopaikkanormina 1 ap/100 m².

Kaavahanketta varten on tehty rakennusinventointi vuonna 2023 (Ankkuripuiston koulu ja kaupunginkirjasto, Kanalinmutkan Y-tontin kulttuurikeskuksen rakennusinventointi). Inventoinnissa rakennukset tai rakennusosat on luokiteltu kolmeen luokkaan A,B ja C, jolloin A on ylin luokka (erityisen merkittävä rakennus, säilytettävä). Suunnittelualueen rakennuksista Ankkuripuiston koulu, Kivipää, Rauman pääkirjasto ja asuinrakennukset ”Seppä” ja ”Osmonen” on sijoitettu luokkaan A. Luokassa B (merkittävä rakennus, säilyttäminen suositeltavaa) on teatteri (vanha kirjasto). Inventoinnissa todetaan lisäksi mm. , että rakennusten ohella kanaali-, piha-, puisto- ja kallioalueet ovat osa alueen historiaa. Pysäköintialueen todetaan muodostavan kulttuurikeskuksen maisemassa ”epäalueen”. Inventoinnissa todetaankin lisäksi, että pysäköintialueen tai arvoalueen rajapinnan kehittäminen istutuksilla tai rakentamisella on suositeltavaa. Kaavahanketta varten on tehty myös meluselvitys, joka on päivätty 2.5.2023.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunto ja kaavaluonnosvaiheen jälkeen kaavaan tehdyt muutokset

ELY-keskus on antanut kaavahankkeesta lausunnon sen luonnosvaiheessa 8.8.2023. Lausunnossa ELY-keskus on kiinnittänyt huomiota vireillä olevaan Satakunnan maakuntakaavaan 2050 ja sen laadintaa varten tehtyyn Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventointiin, jossa suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti merkittävälle arvoalueelle ”Kanali ympäristöineen”. ELY-keskus on myös huomauttanut osayleiskaavasta poikkeamisen perustelujen esittämisen tarpeesta. Kulttuuriympäristön osalta ELY-keskus on esittänyt kirjaston turvaamista suojelumerkinnällä kaavahanketta varten tehty rakennusinventointi ja sijainti arvoalueella huomioon ottaen. Lisäksi ELY-keskus on kiinnittänyt huomiota pysäköintijärjestelyjen kulttuuriympäristön kannalta kielteisiin vaikutuksiin. ELY-keskus on myös esittänyt kulttuuriympäristön arvojen turvaamiseksi riittäviä määräyksiä pysäköintialueiden istutuksille ja puutalojen pihapiireille.

Ehdotusvaiheeseen siirryttäessä kaavakarttaan on tehty mm. seuraavia muutoksia: Kirjastorakennukselle on annettu rakennussuojelumerkintä ”sr 10”; Sepäntaloa koskeva rakennussuojelumerkintä on rajattu siten, että 50-luvun laajennusosa jää suojelumerkinnän ulkopuolelle, Sepäntalon ja Osmonen talon väliin on merkitty rakennusala (360 k-m²) uudisrakennukselle, tonttijakoa on muutettu ja uusille talusrakennuksille on osoitettu rakennusalat; teatterirakennuksen tontille on osoitettu lisärakennusala (130 k-m²), kirjastotontin rakennusoikeutta on kasvatettu ja osoitettu uusi rakennusala (tk6). Lisäksi rakentamistapaohjeita ja asemakaavan muutoksen selostusta on päivitetty ja tarkennettu.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto

Yleistä

ELY-keskus toteaa, että luonnosvaiheen jälkeen kaavaan on tehty useita muutoksia ja että siihen tehdyt muutokset mahdollistavat myös lisärakentamista useissa paikoissa.

Kulttuuriympäristö ja luonto

ELY-keskus pitää hyvänä, että kaavaehdotuksessa myös kirjastorakennukselle on annettu suojelumerkintä. ELY-keskus esittää kuitenkin, että kaavamääräystä ”sr 10” vielä kehitettäisiin siten, että määräyksessä kielletään rakennuksen purkaminen ja että muutoksista tulee kuulla museoviranomaista. Myös kirjaston sisäarkkitehtuurin suojelun tarvetta on hyvä harkita. Merkin ”sr 14” osalta ELY-keskus ehdottaa ”rakennuksen sisä rakenteisiin” korvattavaksi ”rakennuksen sisätiloihin” ottaen huomioon sisätiloissa säilyneen kiinteän sisustuksen.

Luonnosvaiheen jälkeen Sepäntalon ja Osmosen talon väliin on merkitty rakennusala uudisrakennukselle. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tarvetta uudisrakennukselle ei ole riittävästi perusteltu. ELY-keskus katsoo, että kaavahanketta varten tehdyn rakennusinventoinnin suosituksia ei ole tältä osin otettu riittävästi huomioon ja että Sepäntalon ja Osmosen talojen pihapiirit olisi syytä säilyttää, kuten ELY-keskus jo luonnosvaiheessa on esittänyt.

Kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta merkitystä on myös pysäköintijärjestelyillä. ELY-keskus on kaavan luonnosvaiheessa todennut, että pysäköintinormia autojen osalta sekä normin perusteluita on hyvä vielä tarkastella lähemmin kaavaehdotusvaiheessa ja että pysäköintipaikkojen määrän lisääminen näyttäisi johtavan sekä maantasototeutuksen (VE1) että pysäköintilaitoksen (VE2) osalta luonto- ja kulttuuriympäristön kannalta kielteisiin ratkaisuihin. ELY-keskus pitää valitettavana lausunnon vastineen toteamusta, että asemakaavassa tulee varautua sekä maantasopysäköinnin laajentamiseen että pysäköintilaitoksen rakentamiseen.

Kirjaston eteläpuolella olevan kallioalueen osittainenkin ottaminen pysäköintialueeksi rikkoisi nyt vielä eheän kallioalueen kasvillisuuksineen. Osayleiskaavassa VP-merkinnällä ko. alueesta on määräyksissä todettu, että aluetta suunniteltaessa on luotava yhtenäinen virkistysverkosto ja että suunnittelussa lähtökohtana tulee olla alueen erityispiirteet ja ominaisuus, myös Vanhaan Raumaan rajoittuvilla alueilla. Myös läheisten puutalokorttelien pihapiirit puutarhoineen – puusto ja istutukset - ovat osa sekä viihtyisyyttä, monimuotoisuutta, kulttuurimaisemaa että paikallisilmaston ja hulevesien hallinnan takia hyvin tärkeitä ja siksi säilyttämisen arvoisia, kuten myös niiden huomiointi kaavahanketta varten tehdyssä rakennusinventoinnissa osoittaa.

ELY-keskus esittää, että pysäköintitarvetta ja -ratkaisuja vielä harkittaisiin tarkemmin. Mikäli rakennusten välisen yhteyden katkaisevan pysäköintilaitoksen rakentaminen todetaan välttämättömäksi, on sen rakentamista syytä ohjata erittäin tarkasti.

Liikenne

Liikenteen osalta ELY-keskuksella ei ole 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)
VARELY / Luonnonsuojeluyksikkö ja Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue

Rauman kaupungin kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

viite: Lausuntopyyntöne 23.11.2023

LAUSUNTO RAUMAN KAUPUNGIN KANALINMUTKAN Y-TONTIN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (AK 02-329)

Kaavahanke

Asemakaavamuutoksen kohteena on voimassa olevassa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialueeksi osoitettu tontti (684-2-259-3), joka sijaitsee Kanalimutkan eteläpuolella Nortamonkadun ja Aittakarinkadun rajaamalla alueella. Pinta-alaltaan n. 1,9 ha kokoisella tontilla sijaitsee kaksi 1920-luvun puutaloa (Osmosen talo ja Sepäntalo), 1950-luvulla valmistuneet musiikkiopistona käytetty entinen Ankkuripuiston koulu sekä teatterin toimistotalona toimiva Kivipää-niminen rakennus, vuonna 1961 kirjastoksi valmistunut ja myöhemmin (2005) Rauman kaupunginteatteriksi muutettu rakennus. Lisäksi alueen kulttuuripalveluja täydentää vuonna 2004 valmistunut Rauman pääkirjasto. Tontin itäosaan sijoittuu edellä mainittuja rakennuksia palveleva pysäköintikenttä.

Asemakaavamuutos on käynnistetty Ankkuripuiston koulun myymisen vuoksi, jotta rakennus voidaan erottaa omaksi kiinteistöksi ja tutkia sen myyntiä varten soveltuvaa käyttötarkoitusta. Selostuksen mukaan tavoitteena on alueen pysäköinnin ja pihatoimintojen järjestäminen, kulttuurihistoriallisten arvojen huomioiminen sekä alueen käyttäjiä palvelevan kaupunkikuvallisesti laadukkaan kokonaisuuden varmistaminen.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavoitus

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. Suunnittelualue sisältyy kokonaan Satakunnan maakuntakaavan kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeseen (kk) ja vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeeseen (sv1, konsultointivyöhyke) sekä Vanhaan Raumaan ja sen ympäristöön osoitetun matkailun kehittämisvyöhykkeeseen (mv2). Lisäksi suunnittelualue sijoittuu UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhykkeen rajauksen sisälle (sv3).

Ympäristöministeriön 3.12.2014 vahvistamassa ja korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016 lainvoiman saaneessa tuulivoimatuotannon alueita käsittelevässä Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen ei ole osoitettu merkintöjä. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 17.5.2019 ja se on saanut lainvoiman kuulutuksella 20.9.2019. Vaihemaakuntakaavassa 2 teemana on energiantuotanto, soiden moninaiskäyttö, kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tultua voimaan 1.7.2019 kumoutuivat samalla Satakunnan maakuntakaavan vastaavat merkinnät ja määräykset. Aluevarausmerkintöjen osalta suunnittelualue sijoittuu Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 osoitetulle keskustatoimintojen alueeseen (C).



Yleiskaavoitus

Rauman yleiskaavassa 2030 (hyv. 25.3.2019) asemakaavamuutoksen suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C) ja sijoittuu UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhykkeelle (sv). Rauman yleiskaavassa suunnittelualueelle sijoittuu Sepäntalo ja Osmosen taloa sisältävä merkittäviä kulttuuriympäristöjä koskeva aluerajaus (kh), joka yleiskaavan teemakartalla Rauman keskustaajaman kulttuuriympäristöselvityksen (2014) pohjalta esitetyn tarkemman luokittelun mukaan osoittaa paikallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (Aittakarinkadun ja Alfredinkadun risteysalueen puutalot).

Suunnittelualueella on voimassa 2.3.2015 hyväksytty Rauman keskustan osayleiskaavan muutos ja laajennus. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Suunnittelualueesta Rauman pääkirjaston ja Aittakarinkadulle väliin sijoittuva osa on osoitettu osayleiskaavassa puistoksi (VP) ja Ankkuripuiston koulua sisältävä osa on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Suunnittelualueen pohjoispuolelle sijoittuva Kanali rantoineen on osoitettu osayleiskaavassa kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Osayleiskaavassa maailmanperintökohteen suojavyöhykkeen rajaus on osoitettu sv2-merkinnällä ja se kattaa koko suunnittelualueen. Osayleiskaavan merkittävää kulttuuriympäristöä osoittava aluerajaus (kh-3) koskee Sepäntalon ja Osmosen talon lisäksi myös Rauman kaupunginteatterin sekä myös Ankkuripuiston koulun rakennusta.

Asemakaavoitus

Asemakaavamuutoksen suunnittelualueella on voimassa 25.8.2003 hyväksytty asemakaava, jossa koko tontti 684-2-259-3 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tontin tehokkuusluvaksi on osoitettu $e=0.7$, ja rakennusten sallituksi kerrosluvuksi II. Autopaikkanormina on käytetty korttelissa 1ap/100m². Kortteli sijoittuu UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhykkeelle (sv2). Lisäksi Y-korttelia koskee määräys (ek5), jonka mukaan olemassa olevien rakennusten vaipan sisäinen laajentaminen on sallittu sen estämättä, mitä kaavassa määrätään rakennusten kerrosluvusta.

Satakuntaliiton kannanotot

Satakunnan maakuntakaava, Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Satakuntaliitto toteaa Rauman kaupungin Kanalinmutkan Y-tontin asemakaavamuutoksen ehdotuksesta, että alueella voimassa oleva 2.3.2015 hyväksytty oikeusvaikutteinen Rauman keskustan osayleiskaavan muutos ja laajennus ohjaa asemakaavamuutoksen suunnittelua. Satakuntaliiton näkemyksen mukaan asemakaavan muutosluonnoksen ratkaisu on pääpiirteissään oikeusvaikutteisen Rauman keskustan osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen (hyv. 2.3.2015) sekä Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tavoitteiden mukainen.



Satakuntaliiton luonnosvaiheessa esittämiä kannanottoja on ehdotusvaiheen aineistossa pääosin huomioitu.

Satakuntaliitto pitää hyvänä, että Rauman pääkirjaston rakennus on luonnosvaiheen lausuntojen perusteella osoitettu asemakaavaehdotuksessa suojeltavaksi rakennukseksi (sr10). Suojelumerkintään kuuluvaa määräystekstiä voisi harkita täydennettäväksi myös kaupunginkirjaston rakennusinventoinnissa (2023) todetun kaupunkikuvallisen arvon osalta.

Asemakaavaselostuksen lähtökohtia esittelevään osuuteen on lisätty tieto Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventoinnin mukaisesta arvoalueesta, johon koko suunnittelualue sisältyy. Satakuntaliitto kiinnittää huomion siihen, että inventoinnin uutena maakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä tunnistettu Kanali ympäristöineen on todettu arvoalueen kuvauksessa kaupunkikuvallisen merkittävytensä vuoksi edustavan myös maisemallista arvoa.

Satakuntaliitto esittää muutosehdotuksen jatkokehittämisen yhteydessä varmistettavaksi, ettei kaavaratkaisu heikennä kaupunkikuvan ja rakennetun kulttuuriympäristön arvoja suunnittelualueen sijaitessa Vanhan Rauman maailmanperintökohteen suojavyöhykkeellä, jonka osalta Rauman keskustan osayleiskaavassa on annettu erittäin yksityiskohtaiset suunnittelu- rakentamis- ja suojelumääräykset.

Satakuntaliitto esittää asemakaavaselostuksen vaikutustenarvioinnin tekstiä vielä tarkistettavaksi, jotta siinä käsiteltäisiin asemakaavamuutoksen toteuttamisena pelkästään kaavan täysmääräistä hyödyntämistä rajaten pois tarkastelusta vaihtoehtoisina todettuja osittaisia toteuttamistapoja.

Kuten vaikutustenarvioinnissa todetaan, kaavamuutoksen merkittävin kaupunkikuvallinen vaikutus syntyy LPA-tontille sijoitettavan pysäköintilaitoksen rakentamisella. Satakuntaliitto luonnosvaiheen lausunnossa esittämänsä näkemyksen mukaisesti pitää tärkeänä, että asemakaavamuutoksen pysäköintiratkaisussa kiinnitetään huomiota nykyistä enemmän alueen toimivuuteen, viihtyisyyteen ja kulttuuriympäristöarvoihin osana kanalin varren kaupunkimaisemaa.

Satakuntaliitto esittää autopaikkojen korttelialueen (LPA) pysäköintilaitoksen osalta rakennuskorkeuden ja arkkitehtonisen laadun ohjausta vahvistettavaksi sitovin kaavamääräyksiin, jotta voidaan varmistua ympäristöön sopivan ratkaisun toteutumisesta.

Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 perusteella muuta lausuttavaa Kanalinmutkan Y-tontin asemakaavan muutosehdotuksesta.

Lausunnon on laatinut maakunta-arkkitehti Daniel Nagy, daniel.nagy@satakunta.fi, p. 044 711 4348.

SATAKUNTALIITTO

Tiedoksi: Satakunnan Museo
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Museovirasto

Liite lausuntoon SL/238/03.02.00/2022

SATAKUNNAN MAAKUNTAKAAVOJEN YHDISTELMÄKARTTA

Satakuntaliitto

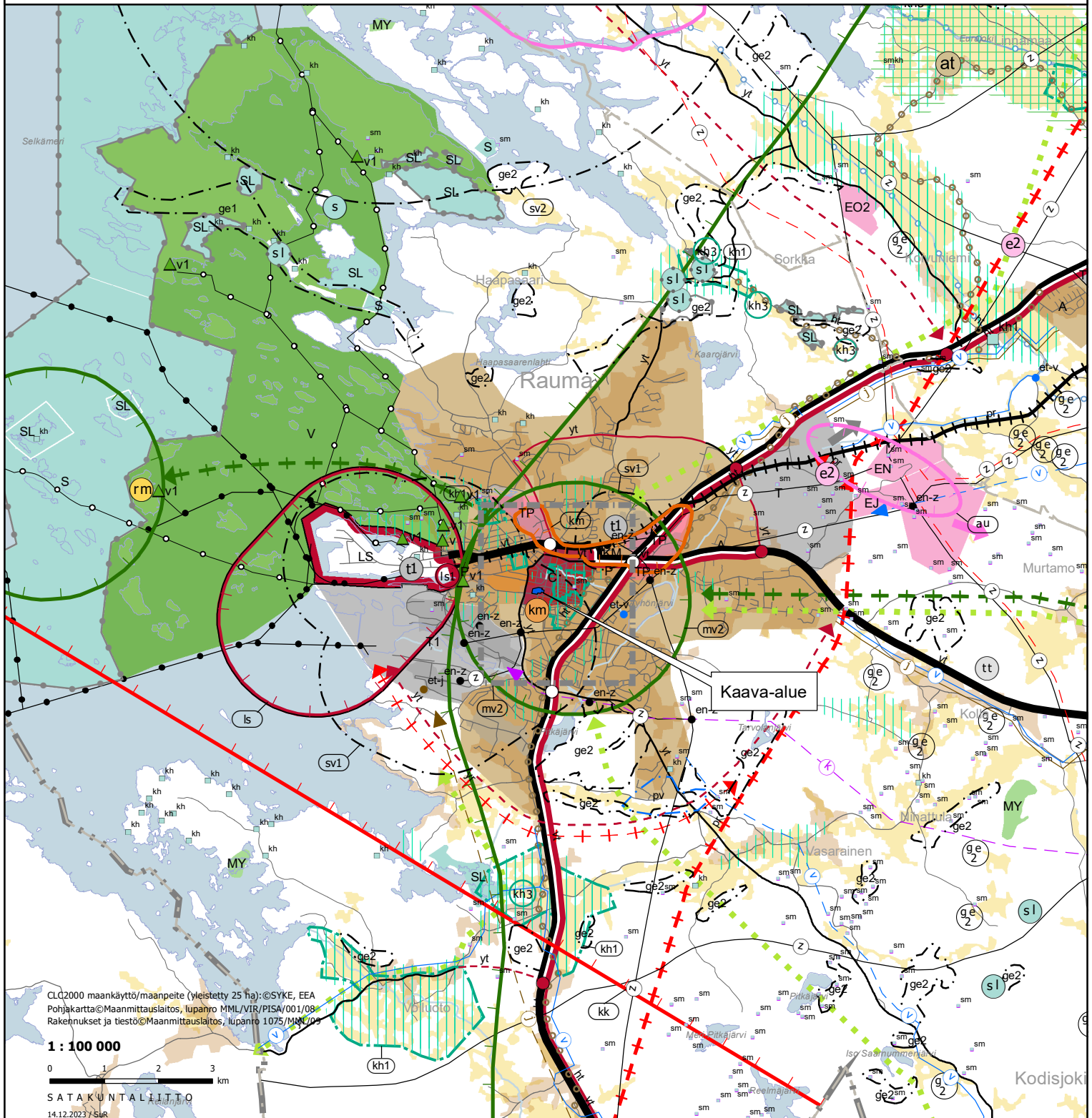
Ympäristöministeriön 30.11.2011 vahvistama Satakunnan maakuntakaava
(N:o YM1/5222/2010, KHO 13.3.2013)

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 oleva Rauman Ankkurinpuiston koulun asemakaavan muutosehdotuksen alue



Rauman kaupungin kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite Lausuntopyyntö 23.11.2023

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

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

Rauman kaupungilla on tavoitteena myydä vuosina 1951 ja 1959 valmistunut Ankkuripuiston koulu. Ankkuripuiston koulun myyminen edellyttää asemakaavan muutosta, jonka yhteydessä rakennus voidaan erottaa omaksi kiinteistöksi ja tutkia paikan ja rakennuksen ominaisuuksiin sopivaa käyttötarkoitusta. Kaavamuutoksen yhteydessä päivitetään koko Y-tontin asemakaava. Nykyisen asemakaavan mukainen suuri Y-tontti, jaetaan seitsemäksi tontiksi ja katualueeksi. Ankkuripuiston koululle, kirjastolle, teatterille, teatterin toimistotalolle (Kivipäälle), Osмосen talolle ja Sepäntalolle osoitetaan omat tontit. Autopaikkojen korttelialue kaava-alueen sisällä palvelee kirjaston, teatterin ja Ankkuripuiston koulun pysäköintialueena. Alfredinkatu ja Ankkurikatu merkitään jalankululle ja polkupyöräilylle varatuiksi kaduiksi, joilla tonteille ajo on sallittu. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaille ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeille rakennuksille annetaan suojelumerkinntät. Käyttötarkoituserkinnäksi Ankkuripuiston koululle osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa hotellin (AL4), Osмосen talolle ja Sepäntalolle asuin- ja palvelurakennusten korttelialue (APL), kirjaston ja teatterin käyttötarkoituserkintänä säilyy yleisten rakennusten korttelialue (Y). Asemakaava

mahdollistaa kaksikerroksisen pysäköintitalon rakentamisen LPA-tontille sekä luonnosvaiheesta poiketen, myös uudisrakennuksen rakentamisen Osmosentalon ja sepäntalon väliin.

Satakunnan Museo on antanut kaavahankkeen luonnosvaiheesta lausunnon 21.6.2023. Museo on lausunnossaan käynyt läpi alueen kaavatilanteen sekä kulttuurihistorialliset arvot, eikä toista niitä enää tämän lausunnon yhteydessä.

Lausunnossaan museo totesi, että maakunnallisesti merkittäviä arvoja omaavan suunnittelualueen sijainti on kaupunkikuvallisesti erittäin keskeinen ja muodostaa ajallisesti ainutlaatuisen kokonaisuuden, johon liittyy 1920-luvun hirsirakentamisen lisäksi 1950-luvulta 2000-luvulle ajoittuvaa poikkeuksellisen laadukasta modernia arkkitehtuuria, jonka suunnittelijoina on toiminut valtakunnallisesti tunnettuja arkkitehteja. Satakunnan Museo näki, että luonnosvaiheessa oli huomioitu hyvin alueella toteutetun rakennusinventoinnin keskeiset tulokset (FM Jari Heiskanen/Satakunnan Museo 2023). Museo piti hyvänä, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen rajausta oli laajennettu käsittämään myös arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä Rauman kaupunginkirjasto. Museo kehotti kuitenkin edelleen tutkimaan mahdollisuutta turvata kirjaston ja sen ominaispiirteiden säilyminen myös suojelumerkinnällä.

Pysäköinnin osalta kaavaluonnoksessa vaihtoehdossa 2 tontin keskelle osoitetulla kookkaalla kaksikerroksisella pysäköintitalolla museo näki olevan toteutuessaan merkittävimmät kaupunkikuvalliset vaikutukset. Museo näki kaupunkikuvan säilymisen kannalta parempana vaihtoehdossa 1 esitetyn maantasopysäköinnin. Museo esitti, että mikäli päädytään paikoitustalovaihtoon, tulee rakennustapaohjeissa annettuja reunaehtoja noudattaa tarkasti.

Kaavan ehdotusvaiheessa kirjastorakennukselle on osoitettu suojelumerkintä sr-10. Asemakaavaehdotuksessa mahdollistetaan pysäköintilaitoksen rakentaminen tontin keskiosaan. Pysäköintilaitoksen rakentamistapaohjeita on edelleen täydennetty ja ohjeissa on esitetty julkisivukaaviot, miltä laitos voisi valmistuneena näyttää. Kaavaselostuksen liitteenä olevassa vastineessa mainitaan, että nykyisen tontin keskiosassa on ollut 1980-luvun alkuun asti osin kaksikerroksisia puurakennuksia. Vastineen mukaan alueelle laaditut rakentamistapaohjeet tähtäävät siihen, että mahdollinen pysäköintilaitos rakennetaan kulttuuriympäristöön sopeutuvalla tavalla.

Kaavan ehdotusvaiheessa teatteritalon länsipään on osoitettu 130 k-m² lisärakennusala. Lisäksi luonnosvaiheesta poiketen Sepäntalon ja Osmosentalon väliin on osoitettu 360 k-m² rakennusoikeus uudisrakennukselle ja samalla tonttien

rajausta on muutettu ja osoitettu uudet rakennuspaikat ulkorakennuksille. Sepäntaloa koskevan suojelumerkinnän ulkopuolelle on rajattu rakennuksen 1950-luvulla valmistunut osa. Kirjastotontin rakennusoikeutta on kasvatettu luonnosvaiheeseen nähden 150 k-m².

Satakunnan Museon kannanotto kaavaehdotukseen

Satakunnan Museo näkee, että sen luonnosvaiheessa esittämät kannat on huomioitu kaavaehdotuksessa. Museo pitää hyvänä, että maakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä sijaitsevalle arkkitehtonisesti laadukkaalle ja kaupunkikuvallisesti merkittävälle kirjastorakennukselle on osoitettu suojelumerkintä. Museo haluaa kuitenkin huomauttaa, että Sr-10-merkintää koskeviin määräyksiin tulee tehdä lisäys, joka kieltää rakennuksen purkamisen ja rakennusta koskevista muutoksista tulee varata museoviranomaiselle mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Kaavaehdotukseen osoitetuista melko runsaista lisärakennusoikeuksista Satakunnan Museo näkee, että kaavan Osmosentalon sekä Sepäntalon pihapiirien väliin osoitettu, suhteellisen mittava uudisrakennuksen paikka tulee rikkomaan näiden kahden 1920-luvulla rakennetun pihapiirin muodostaman kokonaisuuden. Kuten alueella toteutetussa rakennusinventoinnissakin todetaan, liittyvät nämä kaksi kiinteistöä laajemmin 1900-luvun alkupuolella Nortamonkadun risteysalueelle syntyneeseen puutaloasutukseen. Toteutuessaan pysäköintilaitos tulee jo huomattavasti vaikuttamaan suunnittelualueella rakennetun ympäristön massaan. Museo näkee Osmosentalon ja Sepäntalon pihapiireille kaavan luonnosvaiheessa esitetyn ratkaisun kulttuurihistoriallisten sekä maisemallisten arvojen säilymisen kannalta parempana. Museolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksessa Sepäntalolle osoitetun suojelumerkinnän rajauksesta.

Satakunnan Museo pitää hyvänä, että rakennustapaohjeita on täydennetty mm. pysäköintilaitoksen osalta ja rakennuksen vaikutusta on kuvattu myös havainnemateriaalilla. Museo yhtyy Satakuntaliiton näkemykseen, että paikoituslaitoksen rakennuskorkeutta tulisi kuitenkin vielä ohjata tarkemmin kaavamääräyksissä. Kaavan luonnosvaiheessa pysäköintilaitos ja maantasopysäköinti esitettiin kahtena toteutusvaihtoehtona. Koska pysäköintilaitoksen toteuttaminen osoitetaan kaavaehdotuksessa edelleen mahdolliseksi, tulee ehdotuksessa pysäköintilaitoksen lisäksi osoitetun maantasopysäköinnin tarvetta vielä harkita, jotta kirjaston eteläpuolella oleva kallioalue säilyisi.

Satakunnan Museolla ei ole toimialansa puitteissa muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Satakunnan Museo

Museonjohtaja Johanna Jakomaa

Tutkija Olli Joukio

Tiedoksi

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

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä



Lausunto

26.1.2024

MV/26168/2023

1 (2)

Viite

Asia RAUMA, Kanalinmutkan Y-tontin asemakaavan muutos

Rauman kaupunki on pyytänyt Museoviraston lausunnon Kanalinmutkan Y-tontin asemakaavan muutoksen ehdotuksesta.

Museovirasto pitää erityisen hyvänä, että myös Rauman kirjasto on ehdotusvaiheessa saanut suojelumerkinnän. Kaavaan liittyvät rakennustapaohjeet ovat asialliset.

Museovirastolla ei ole huomautettavaa esitettyyn kaavaehdotukseen.

Yli-intendentti

Sirkka-Liisa Jetsonen

Erikoisasiantuntija

Kaija Kiiveri-Hakkarainen

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

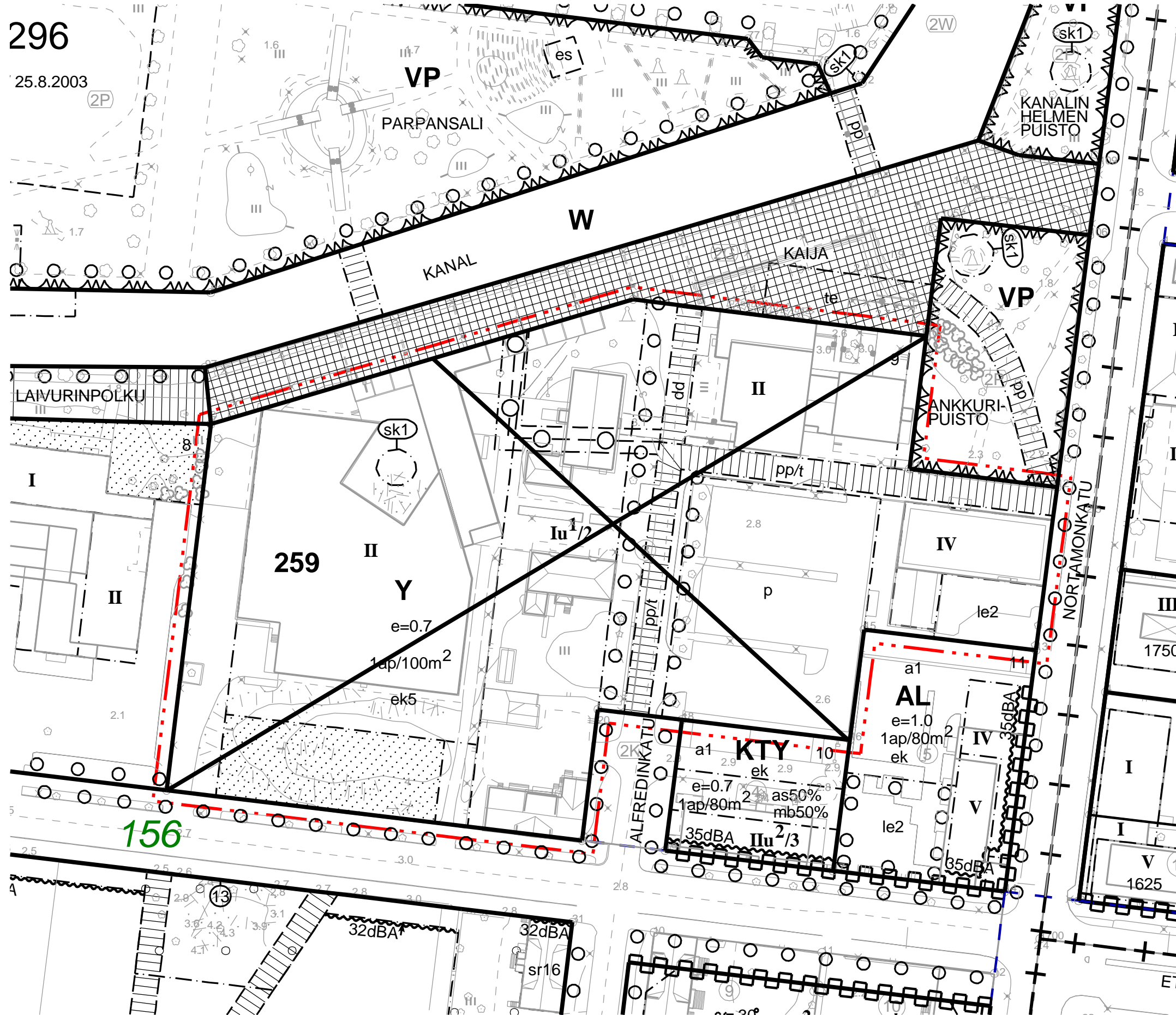
Jakelu Rauman kaupunki/Tekninen virasto, Kaavoitus

Tiedoksi Porin kaupunki/Satakunnan Museo

POISTETTAVA KAAVA

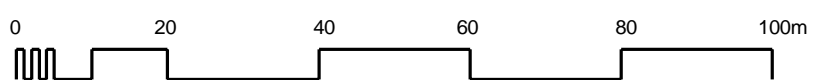
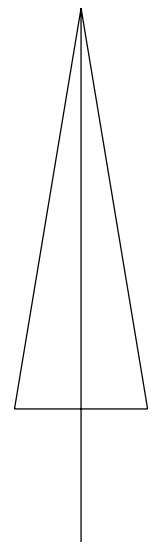
296

25.8.2003

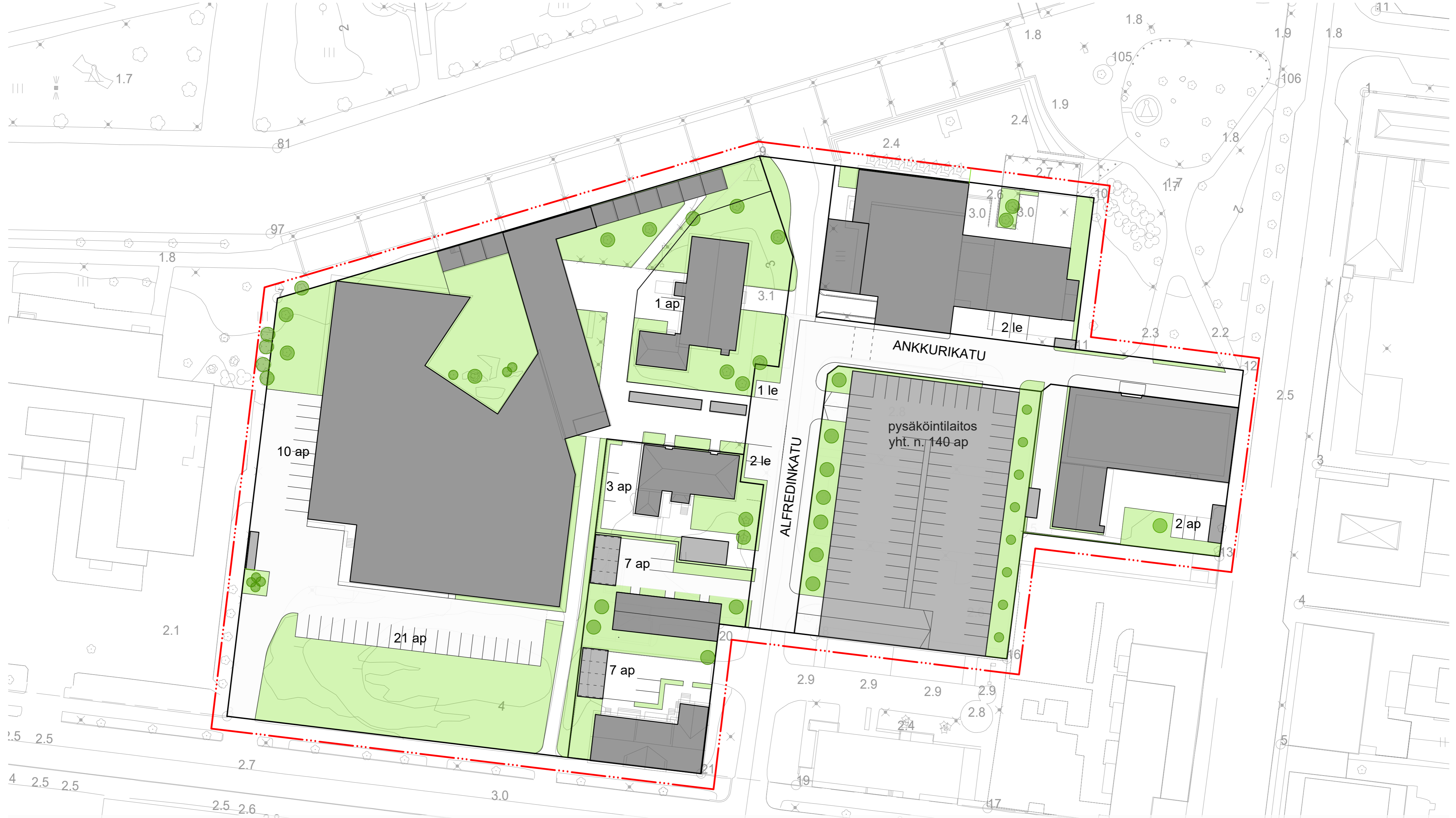


Poistettavia asemakaavamääräyksiä ja -merkintöjä

- A012 Y Yleisten rakennusten korttelialue.
- A082 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- A090
x
x
 Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



RAUMAN KAUPUNKI		TEKNINEN VIRASTO / KAAVOITUS			
		POISTUVA ASEMAKAAVA KANALINMUTKAN Y-TONTTI			
KAUPUNGINHALLITUS	KAUPUNGINVALTUUSTO	YMPÄRISTÖKESKUS	VOMAANTULO	MITTAKAAVA 1:1000	Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK22 Korkeusjärjestelmä: N2000
SUUNNITTELLIA			PIIRTAJÄ	PÄIVÄYS	
POHJAKARTTA ON JHS185 2.5.2014 MUKAINEN					
TÄMÄ KARTTA ON OLLUT NÄHTÄVILLÄ RAUMAN KAUPUNGIN TEKNISESSÄ VIRASTOSSA					
TÄMÄ KARTTA ON RAUMAN KAUPUNGINVALTUUSTON / KAUPUNGINHALLITUKSEN					KAAVATUNNUS 02-329
PÄÄTÖKSEN / § MUKAINEN KAUPUNGINSIHTTEERI / KAUPUNGINLAKKIMIES					

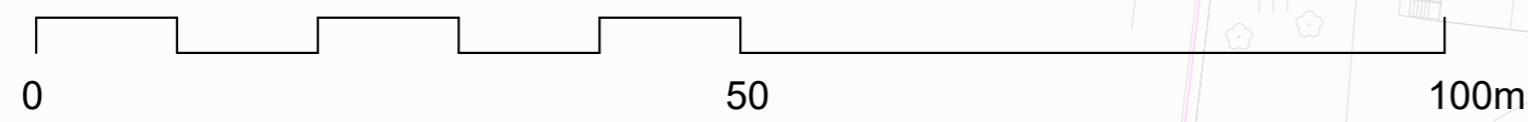


KANALINMUTKAN Y-TONTTI

Liittyy asemakaavaan AK02-329

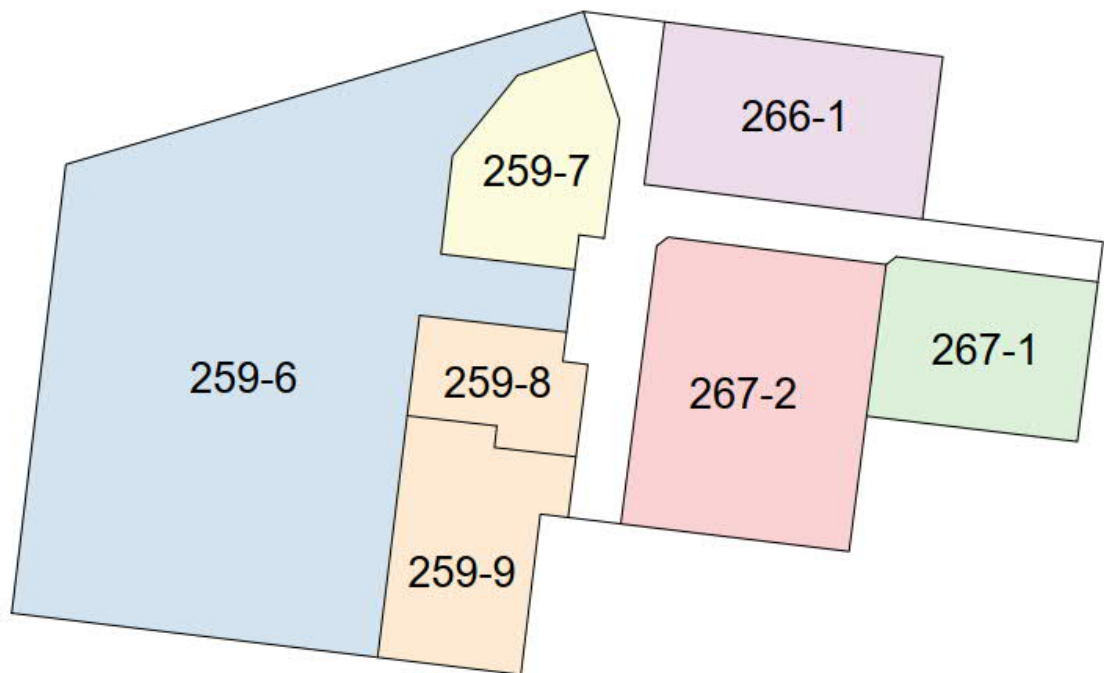
HAVAINNEPIIRROS

Tekninen toimiala, Kaavoitus 7.3.2024



KANALINMUTKAN Y-TONTIN asemakaavan muutos RAKENTAMISTAPA-OHJEET

7.3.2024



2. kaupunginosan korttelin 259 tontit 6, 7, 8, 9,
korttelin 266 tontti 1 ja korttelin 267 tontit 1 ja 2

Liittyy asemakaavaan AK 02-329

Rauma kaupunki/ Tekninen toimiala / Kaavoitus

RAKENTAMISTAPAOHJEET

2. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 259 TONTIT 6, 7, 8, 9, KORTTELIN 266 TONTTI 1 JA KORTTELIN 267 TONTIT 1 JA 2

1. YLEISTÄ

Nämä rakentamistapaohjeet koskevat Rauman kaupalliseen keskustaan liittyvää kulttuuripalveluiden aluetta ja kaavamuutoksen myötä myös uutta AL-tonttia korttelissa 259. Rauman pääkirjasto (2004), Ankkuripuiston koulu (1950-luku), teatteri (1961), teatterin toimisto ja puvusto "Kivipää" (1951), sekä kaksi 1920-luvun puutaloa "Osмосen talo" ja "Sepäntalo" ovat saaneet asemakaavassa suojelumerkinnät.

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

Näiden rakentamistapaohjeiden tavoitteena on ohjata korjausrakentamista niin, että vanhojen rakennusten keskeiset arvot ja ominaispiirteet säilyvät sekä varmistaa täydentävän rakentamisen laadukas toteuttaminen rakennettuun ympäristöön sopeutuvalla ja sitä kunnioittavalla tavalla. Aluetta merkittävästi muuttavissa hankkeissa tulee kuulla museoviranomaista.

Rakennushankkeella on oltava pätevyysvaatimukset täyttävä pääsuunnittelija. Tämän tulee ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan ennen varsinaisen rakennusluvan hakua. Rakennustarkastajan kanssa käytävässä keskustelussa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä rakentamistapaohjeet ja muut huomioon otettavat seikat. Lisäksi pääsuunnittelijan tulee tutustua ja ottaa huomioon Kanalinmutkan Y-tontin kulttuurikeskuksen rakennusinventointi 2023 (Satakunnan Museo).

2. RAKENTAMISTAPAOHJEET ALUETTAIN

TONTTI 259-6, KIRJASTO

Tontilla 259-10 sijaitsee vuonna 2003 valmistunut Rauman kaupungin pääkirjasto, jonka on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki arkkitehtikutsukilpailun tuloksena. Kirjastorakennus sopeutuu paikkaansa luoden Kanalin varren maisemaan modernin lyhtymäisen rakenneosan.

TONTTIA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

- Tontti liittyy kiinteästi Kanalinvarren näkymiin ja kaikissa sen järjestelyissä ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon näkyvyyden ja sijainnin kaupunkikeskustassa asettamat vaatimukset.
- Asemakaavan vaatimat autopaikat voidaan osoittaa omalta tontilta ja viereiseltä LPA-tontilta.

- Kirjaston etelän puoleiselle kallio ja nurmikkoalueelle on asemakaavassa osoitettu kapea (12 m leveä) pysäköintialue. Pysäköintialuetta rakennettaessa tulee varmistua, että sen ja Aittakarinkadun väliin jäävä tonttiin kuuluva viheralue ja sen kallio säilyy mahdollisimman laajasti ja ehyenä.
- Kirjastorakennuksen eteläpuolelle osoitetulle pysäköintialueelle (p) voidaan rakentaa myös kirjaston arkkitehtuuriin sopiva polkupyörä-/jätekatos.
- Valaistuksessa vältetään häikäisyä ja ympäristöön tarpeettomasti leviävää valoa. Pihavalaisimien tulee suunnata valo alaspäin.

RAKENNUKSIA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

- Rakennukseen tehtävät muutokset tulee tehdä rakennuksen ehdoin rakennukselle ja rakennusaikakaudelle tyypilliset erityispiirteet säilyttäen, erityisesti julkisivuissa ja niiden yksityiskohdissa mutta myös sisäarkkitehtuuria kunnioittaen.
- Jos rakennuksen katolle sijoitetaan aurinkokennoja, tulee niiden näkyvyys kaupunkimaisemassa suunnitteluvaiheessa havainnollistaa ja sovittaa tekninen ratkaisu kaupunkikuvaan ja rakennuksen kokonaisarkkitehtuuriin.
- Asemakaavassa tontille ei ole osoitettu varsinaisia uudisrakennuksille varattuja rakennusaloja. Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus kuitenkin mahdollistaa Kanalin varrella sijaitsevien korkeiden katosten osittaisen muuttamisen sisätiloiksi. Mahdollinen muutos tulee rakentaa lasijulkisivuisena, jo toteutettua mallia noudattaen.
- Kirjaston pohjoista sisäpihaa voidaan kehittää kirjastoasiakkaiden toimintapihana. Piha voidaan esimerkiksi kattaa kirjaston arkkitehtuuriin sopivalla lasikatteella. Sisäpihalla oleva kallio tulee kuitenkin säästää.

TONTTIT 259-7, TEATTERIN TOIMISTO- JA PUUVUUSTAMORAKENNUS "KIVIPÄÄ"

Tontilla 259-7 sijaitsee arkkitehti Martti Välikankaan suunnittelema vuonna 1951 valmistunut toimistokerrostalo, joka nykyisin toimii Rauman kaupunginteatterin toimistorakennuksena sekä pukuvuokraamona. Rakennus edustaa hyvin 1950-luvun rakentamista,

Ennen korjaus ja muutostöihin ryhtymistä tulee Satakunnan Museon ja rakennusvalvonnan kanssa selvittää rakennushistoriallisen selvityksen ja mahdollisten kuntotutkimusten tarve.

TONTTIA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

- Tontit liittyvät kiinteästi Kanalinvarren näkyymiin ja kaikissa niiden järjestelyissä ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon näkyvyyden ja sijainnin kaupunkikeskustassa asettamat vaatimukset.
- Asemakaavan vaatimat autopaikat voidaan osoittaa viereiseltä LPA-tontilta ja osin myös omalta tontilta.
- Kiinteistön käyttöön liittyviä pyöräpysäköintipaikkoja voidaan osoittaa myös viereiseltä puisto ja katualueelta.
- Valaistuksessa vältetään häikäisyä ja ympäristöön tarpeettomasti leviävää valoa. Pihavalaisimien tulee suunnata valo alaspäin.

RAKENNUKSIA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

- Mikäli suojeltuja rakennuksia päädytään muuttamaan, tulee muutokset tehdä rakennuksen ehdoin rakennusaikakaudelle tyypilliset erityispiirteet säilyttäen, erityisesti julkisivuissa ja niiden yksityiskohdissa.
- Kunnostustöissä tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja, työtapoja ja värejä.
- Rakennuksissa säilytettäviä osia ovat erityisesti mm. julkisivut materiaaleineen (roiskerappaus ja liuskekivi), kattomuoto ja räystäsdetaljointi sekä "Kivipään" sisäänkäyntiportaali.
- Asemakaavassa tontille ei ole osoitettu varsinaisia uudisrakennuksille varattuja rakennusaloja.

TONTIT 259-8 ja 9 SEPÄNTALO JA OSMOSEN TALO

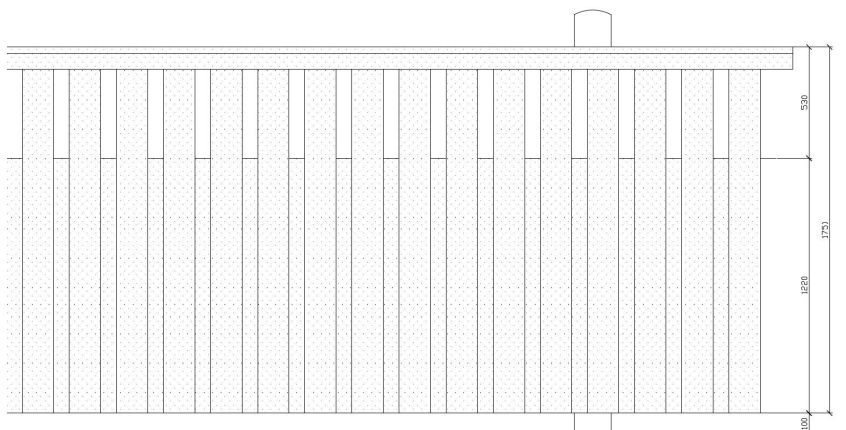
Tontilla 259-9 sijaitsee vuonna 1925 valmistunut hirsirunkoinen, lautavuorattu ja kauniisti koristeltu Sepäntalona tunnettu alun perin kahden asunnon asuinrakennus. Vastaavasti tontilla 259-10 on Osmosen talona tunnettu julkisivun yksityiskohdiltaan klassistinen asuinrakennus. Molemmat rakennukset ovat Kaarlo Wirtasen suunnittelemlia. Hyvin säilyneet rakennukset muodostavat yhdessä 1920-luvun ajallisen kokonaisuuden luoden kortteliin ajallista kerroksellisuutta.

Ennen korjaus ja muutostöihin ryhtymistä tulee Satakunnan Museon ja rakennusvalvonnan kanssa selvittää rakennushistoriallisen selvityksen ja mahdollisten kuntotutkimusten tarve.

TONTTIA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Tonttijaon muuttuessa on tärkeää, että jatkossakin rakennukset muodostavat yhdessä ulkorakennusten ja aitojen kanssa intiimit piha-alueet molemmille tonteille. Pihat istutuksineen ovat tärkeä osa kokonaisuutta.

- Kasvillisuuden hoidolla ja huolellisesti suunnitelluilla istutuksilla tuetaan alueen viihtyvyyttä.
- Tonttien yksityisen luontoiset pihat tulee aidata historiallisten rakennusten arkkitehtuuriin sopeutuvilla pysty-laudoitetuilla aidoilla. Vahat portit ja portinpielet säilytetään.
- Pihojen valaistuksessa käytetään perinteisiä valaisinmalleja ja vältetään häikäisyä ja ympäristöön tarpeettomasti leviävää valoa.
- Tontille 259-9 suunniteltu uudisrakennus voidaan tarvittaessa osoittaa omalle tontille, mikäli rakentaminen sitä edellyttää.



Kuva. Sepäntalon tontilla käytetty aitatyyppi sopii hyvin ympäristöönsä.

RAKENNUKSIA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Korjausrakentaminen

- Mikäli suojeltuja rakennuksia joudutaan muuttamaan, tulee muutokset tehdä rakennuksen ehdoin rakennusaikakaudelle tyypilliset erityispiirteet säilyttäen, erityisesti julkisivuissa ja niiden yksityiskohdissa.
- Korjausrakentamisessa tulee käyttää rakennusajalle ominaisia materiaaleja ja työtapoja.
- Rakennuksissa säilytettäviä yksityiskohtia ovat puujulkisivut koristedetaljeineen, puuikkunat, kattomuoto ja räystäsdetaljoinnit.
- Päärakennusten katon tulee olla konesaumattu tai käsin saumattu peltikatto, jossa on jalkarännit ja suppilolliset syöksytorvet perinteisine kolmiosaisine mutkineen.
- Osmosen talon piharakennuksen säilyttäminen on suotavaa, kunnes asemakaavan mahdollistama uudisrakennus rakennetaan. Piharakennusta voidaan kunnostaa, vaikka se sijaitsee osin asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolella.

Uudisrakentaminen

- Asemakaavassa on osoitettu rakennusala uudisrakennukselle Osmosen talon ja Sepäntalon väliin sekä rakennusalat päärakennuksia palveleville talousrakennuksille.
- Julkisivumateriaalina uudisrakentamisessa tulee käyttää peittomaalattua puuta. Lisäksi rapattu kivipinta on mahdollinen palomuurina toimivissa julkisivunosissa tonttien rajoilla.
- Ikkunat tulee asentaa siten, että uloin lasipinta on julkisivun kanssa samassa pinnassa; sisäänveto rakenteen syvyys suunnassa saa olla korkeintaan 5 cm.
- Kattomateriaalina tulee olla jalkarännein varustettu konesaumapelti.
- Asemakaavassa on uudisrakennuksen kattokaltevuudeksi määrätty 30°. Talousrakennuksissa on suositeltavaa käyttää pihalle laskeutuvaa pulpettikattoa esim. kaltevuudella 15°-20°.
- Uusien talousrakennuksien ja autokatosten tulee olla julkisivuilmeeltään yksinkertaisia, selkeitä ja rauhallisia. Uudisrakentamisen tuleekin olla vanhoihin rakennuksiin nähden alisteista.



Kuva. Alfredinkadun katujulkisivun havainnekuva, jossa on esitetty lisärakentaminen suhteessa Osmosen taloon, Sepäntaloon ja Kivipäähän.

TONTTI 266-1, TEATTERI

Tontilla 266-1 sijaitsee vuonna 1961 kirjastoksi valmistunut rakennus, jonka on alun perin suunnitellut arkkitehti Eero O. Kari. Vuosina 2004-2005 rakennus muutettiin (ark. Marja-Liisa Jalava/ark.tsto Jalava) teatteriksi, jolloin rakennuksessa on läpikäyty mittavia sisätilan muutoksia. Rakennuksella on keskeinen asema Kanalin maisemassa.

TONTTIA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

- Tontit liittyvät kiinteästi Kanalinvarren näkymiin ja kaikissa niiden järjestelyissä ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon näkyvyyden ja sijainnin kaupunkikeskustassa asettamat vaatimukset.
- Asemakaavan vaatimat autopaikat voidaan osoittaa viereiseltä LPA-tontilta ja osin myös omalta tontilta.
- Kiinteistön käyttöön liittyviä pyöräpysäköintipaikkoja voidaan osoittaa myös viereiseltä puisto ja katualueelta.
- Valaistuksessa vältetään häikäisyä ja ympäristöön tarpeettomasti leviävää valoa. Pihavalaisimien tulee suunnata valo alaspäin.

RAKENNUKSIA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

- Rakennuksessa tehtävissä muutoksissa on otettava huomioon rakennuksen alkuperäiset ominaispiirteet ja materiaalit. Erityisesti rakennuksen pohjoisjulkisivun säilyminen on syytä ottaa huomioon.
- Korjausrakentamisessa tulee käyttää rakennukseen soveltuvia materiaaleja ja työtapoja.
- Asemakaavalla on osoitettu 130 k-m² lisärakennusala olemassa olevan rakennuksen jatkeeksi sen itäpuolelle. Mahdollisen lisärakentamisen tulee julkisivultaan sopeutua ja liittyä nykyiseen teatterirakennukseen niin massaltaan, materiaaleiltaan kuin kattomuodoltaankin.

TONTTI 267-1, ANKKIRIPUISTON KOULU

Tontilla 259-6 sijaitsee kahdessa vaiheessa 1950-luvulla rakennettu alun perin kauppaoppilaitoksena toiminut koulurakennus. Rakennuksen on suunnitellut Veikko Kyander, mutta julkisivujen ulkoasun on suunnitellut arkkitehti Keijo Valli. Vanhan siipiosan alkuperäiset sisustussuunnitelman värit ja huonekalut ovat Ilmari Tapiovaaran käsialaa. Rakennus on säilynyt hyvin ja edustaa näkyvällä paikalla 1950-luvun oppilaitosrakentamista.

Ennen korjaus ja muutostöihin ryhtymistä tulee Satakunnan Museon ja rakennusvalvonnan kanssa selvittää rakennushistoriallisen selvityksen ja mahdollisten kuntotutkimusten tarve.

TONTTIA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

- Jos koulurakennus muutetaan asuinkäyttöön, tulee sisäpihalle rakentaa leikki- ja oleskelualue. Se tulee suojata melulta vähintään 2,7 m korkean meluaidan tai talousrakennuksen tai niiden yhdistelmän avulla. Aidan ja talousrakennuksen julkisivun tulee olla yksinkertainen ja kaupunkikuvallisesti taustalle jäävä. Julkisivumateriaalin tulee olla sileä kiviaineksinen mielellään rapattu tai vaihtoehtoisesti laudoitus. Sisäpihalle osoitetun leikki- ja oleskelualueen viihtyvyyttä tulee parantaa istutuksin.
- Meluaidan rakenteen tulee olla tiivis ja riittävästi ääntä eristävä. Tässä tapauksessa ilmaääneneristävyyden (ilmaääneneristävyyysluku DLR) tulee olla ainakin 25 dB, koska rakenteeseen kohdistuu lähes 65 dB melutaso. Esimerkki ko. arvon täyttävästä puurakenteesta on 6 mm vaneri + 20 mm laudoitus. Rakenteen tulee olla tiivis ja raoton. (Katso asemakaavan liite, meluselvitys Ramboll 2023).
- Valaistuksessa vältetään häikäisyä ja ympäristöön tarpeettomasti leviävää valoa. Valaisimien tulee suunnata valo alaspäin.
- Tontin suunnittelussa tulee ottaa huomioon pelastustiejärjestelyt.

RAKENNUKSIA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

- Mikäli suojeltuja rakennuksia päädytään muuttamaan, tulee muutokset tehdä rakennuksen ehdoin rakennusaikakaudelle tyypilliset erityispiirteet säilyttäen, erityisesti julkisivuissa ja niiden yksityiskohdissa.
- Korjausrakentamisessa tulee käyttää rakennusajalle ominaisia materiaaleja ja työtapoja.
- Rakennuksessa säilytettäviä osia ovat mm. valoisat porrashuoneet kaide detaljeineen ja mosaiikkibetonilattioineen, sisääntulokatokset, rapatut julkisivut rytmiteltyine aukotusperiaatteineen sekä kattomuoto.
- Mikäli rakennukseen rakennetaan parvekkeita, tulee niiden olla tyypiltään ns. ranskalaisia parvekkeita. Ankkuripuiston puoleiselle julkisivulle ja Nortamonkadunpuoleiseen päätyyn ei parvekkeita kuitenkaan saa rakentaa.

TONTTI 267-2, LPA-ALUE

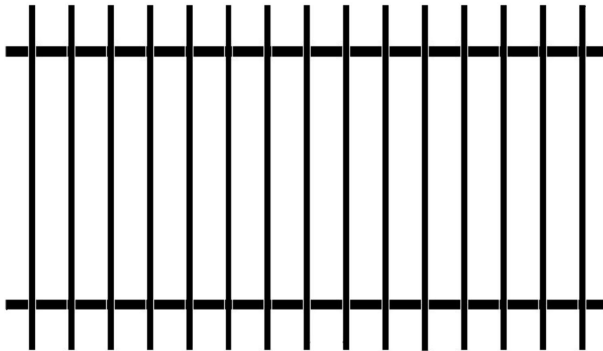
Asemakaava mahdollistaa kaksitasoisen pysäköintilaitoksen rakentamisen tontille, mutta Autopaikkojen korttelialue voidaan myös toteuttaa yksin maantasopysäköinnin avulla.

Asemakaavamerkinnän mukaan alueelle saa sijoittaa tonttien 259-6 ja 7, 266-1 sekä 267-2 autopaikkoja. Mikäli pysäköintilaitos sisältää enemmän autopaikkoja, mitä asemakaavan tonttikohtaiset pysäköintinormit edellyttävät, voidaan autopaikkoja luovuttaa myös ulkopuoliseen käyttöön.

TONNTIN RAKENTAMISTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Pysäköinti maantasossa

- Mahdollisten uusien autosuojien tulee olla julkisivuilmeeltään yksinkertaisia, selkeitä ja rauhallisia. Uudisrakentamisen tulee olla vanhoihin rakennuksiin nähden alisteista.
- Julkisivumateriaalina tulee käyttää rapattua kivipintaa tai pystyautoitusta.
- Ankkuripuiston koulun pysäköintiä (tontti 267-1) varten voidaan osoittaa oma alueen osa, jonka saa aidata ja siten erottaa muusta LPA-alueesta. Mahdollisen aidan tulee olla yksinkertainen mustaksi tai tummanharmaaksi käsitelty pystypuolainen metalliaita. Mikäli alueelle rakennetaan autokatokset, voi tontin ja yleisen pysäköintialueen erottaa katosten julkisivuun materiaaleiltaan ja ilmeeltään liittyvällä aidalla.



Kuva: Pystypuolaisen metalliaidan periaatepiirros

Pysäköintilaitos:

- Jos alueelle rakennetaan pysäköintilaitos, tulee rakentamisessa laadullisesti ottaa huomioon rakennuksen sijainti Rauman kulttuuripalveluiden keskiössä keskustarakenteen sisällä. Alfredinkadulle ja Ankkurinkadulle antavat julkisivut ovat kaupunkikuvallisesti merkittävimmät.
- Pysäköintilaitoksen julkisivujen tulee olla yksinkertaisia, kaupunkikuvassa taustamaisemaksi vetäytyviä. Julkisivuja voidaan kuitenkin myös käsitellä taidokkaan arkkitehtuurin tai taiteen keinoin, jolloin se voi muodostaa kaupunkikuvaan näkyvän ja kiinnostavan elementin. Kolmantena vaihtoehtona on toteuttaa julkisivut viherseininä tai viherjulkisivuina esim. villiviiniä hyödyntäen.
- Riippumatta julkisivuratkaisusta rakennuksen ilmettä tulee pehmentää ja alueen viihtyvyyttä parantaa viherrakentamisen keinoin istutuksia hyödyntäen.
- Pysäköintilaitoksen toinen (=ylin) taso voidaan kattaa ja sille on mahdollista sijoittaa aurinkopaneeleja, tällöin tulee varmistua, etteivät aurinkopaneelien heijastukset aiheuta häikäisyhaittaa läheisille asunnoille.
- Meritulvariskin mahdollisuus on huomioitava pysäköintilaitoksen suunnitelmissa.



Kuva Pysäköintitalon esimerkki julkisivukaaviot Alfredinkadulle (viherjulkisivu) ja Ankkurikadulle.



Kuva. Ote Vanhan Rauman OYK:n liikenneselvityksestä (Sito). Suunnitelmassa on tutkittu kaksikerroksista pysäköintilaitosvaihtoehtoa kaltevilla ajoluiskilla. Saattoliikenteelle on osoitettu reitti Nortamonkadulta. Laitoksen itäreunalle jätetty tilaa pylväsmuotoisille puille ja pysäköintilaitoksen alataso on painettu nykyisen maanpinnan alapuolelle.
