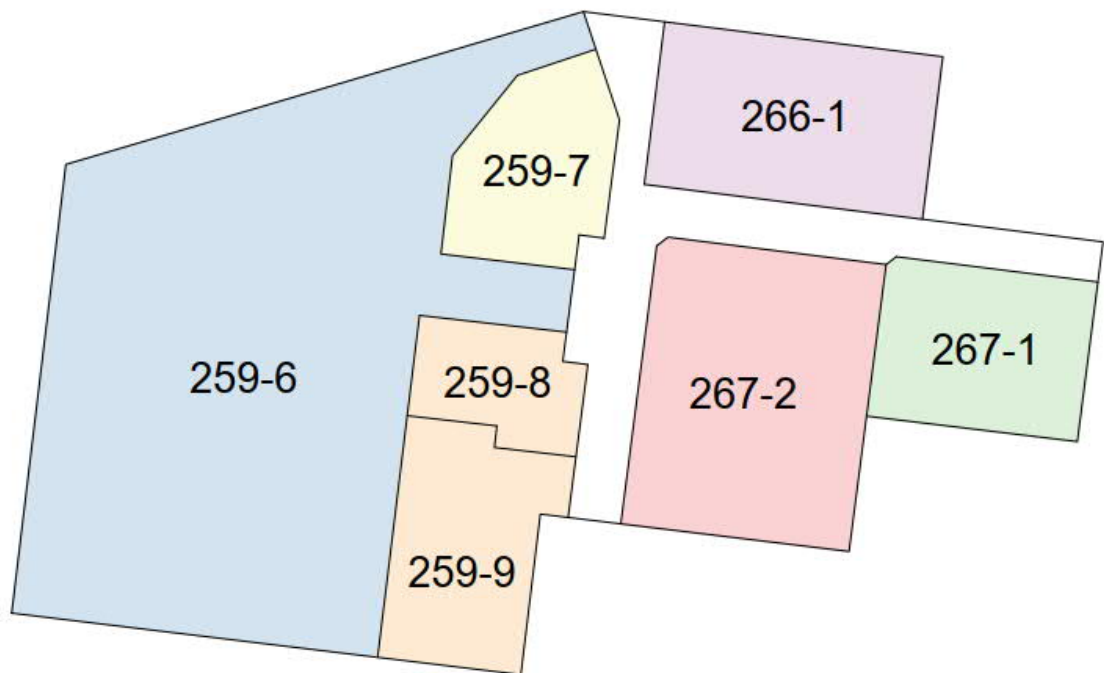


KANALINMUTKAN Y-TONTIN asemakaavan muutos RAKENTAMISTAPA-OHJEET

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-/jätetekatos.
- 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 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

- 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

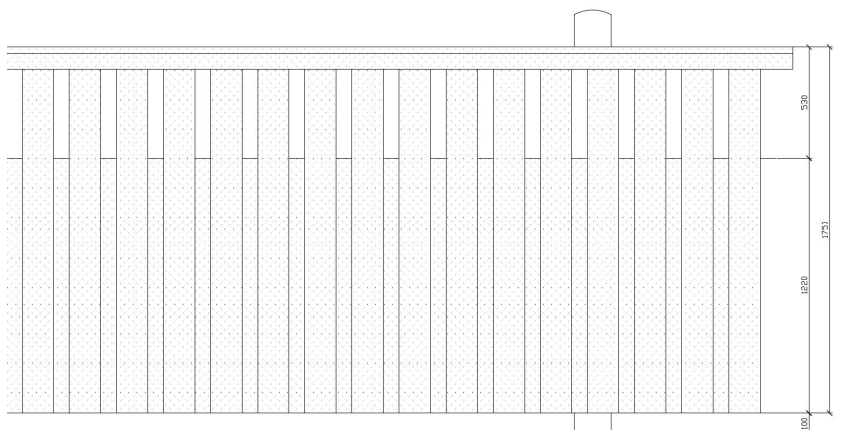
Tontilla 259-9 sijaitsee vuonna 1925 valmistunut hirsirunkoinen, lautavuorattu ja kauniisti koristeltu Sepäntalona tunnettu alun perin kahden asunnon asuinrakennus. Vastaavasti tontilla 259-10 on Osmosen talona tunnettu julkisivun yksityiskohdiltaan klassistinen asuinrakennus. Molemmat rakennukset ovat 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 pystylaudoitetuilla 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.

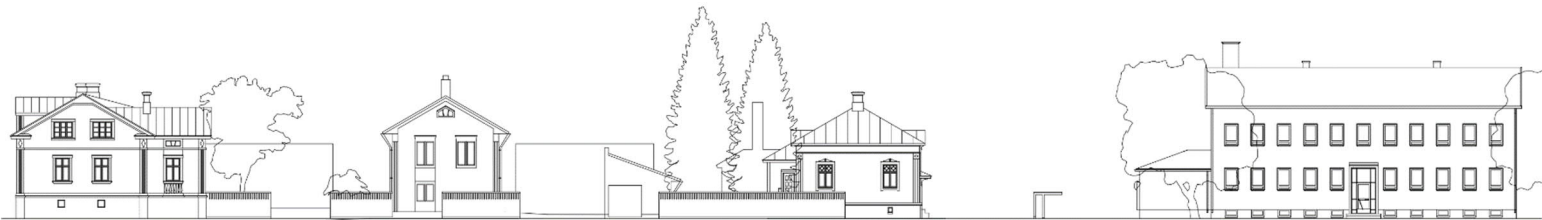
RAKENNUKSIA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

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

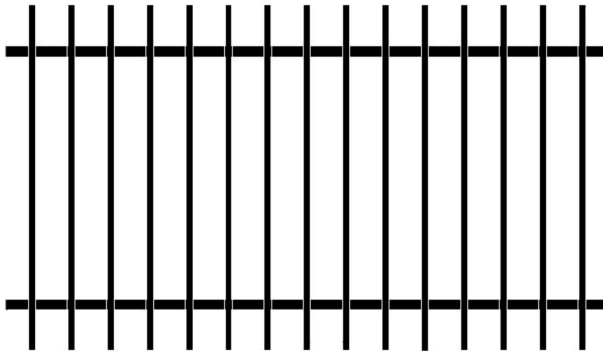
Asemakaava mahdollistaa kaksitasoisen pysäköintilaitoksen rakentamisen tontille, mutta Autopaikkojen korttelialue voidaan myös toteuttaa yksin maantasopysäköinnin avulla.

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.

TONTTIN 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.



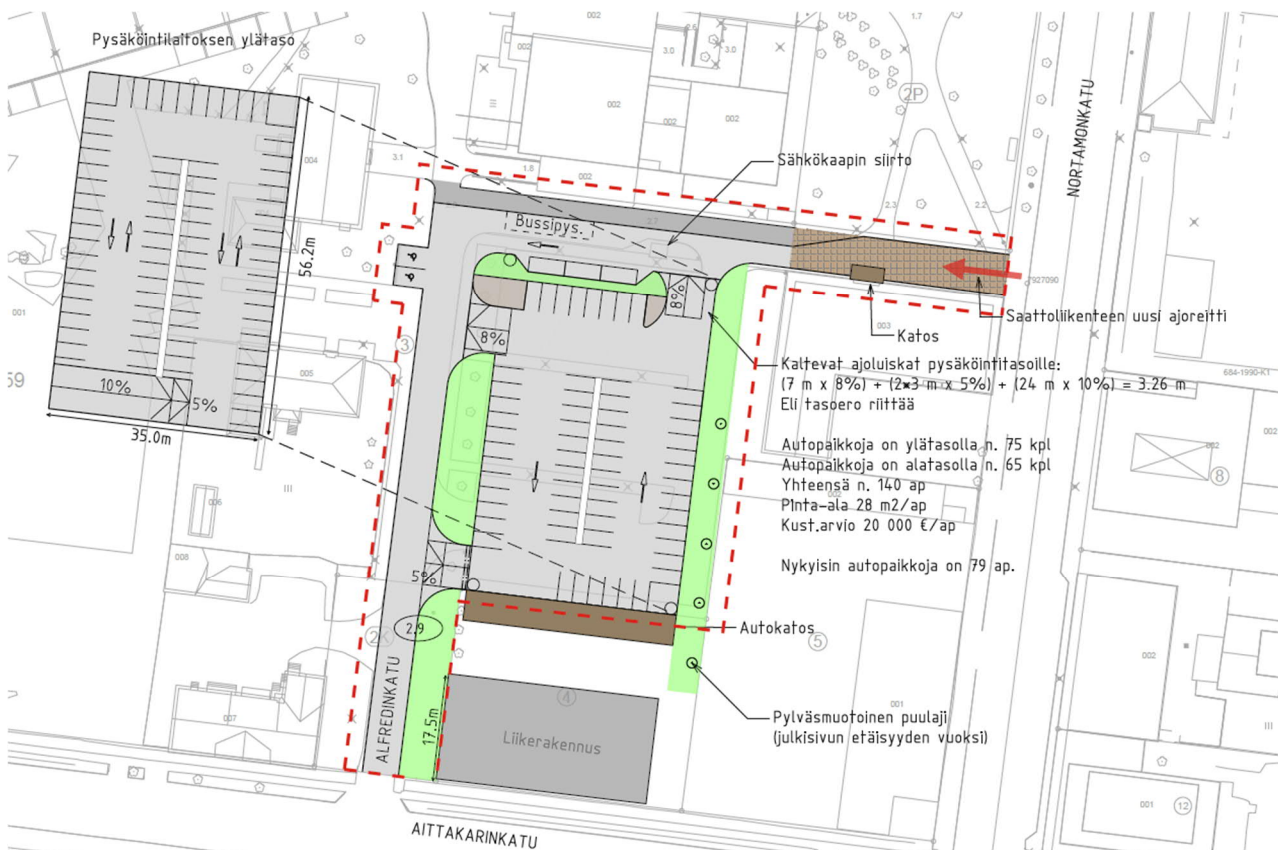
Kuva: Pystypuolaisen metalliaidan periaatepiirros

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 aurinkopaneelieja, 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.
