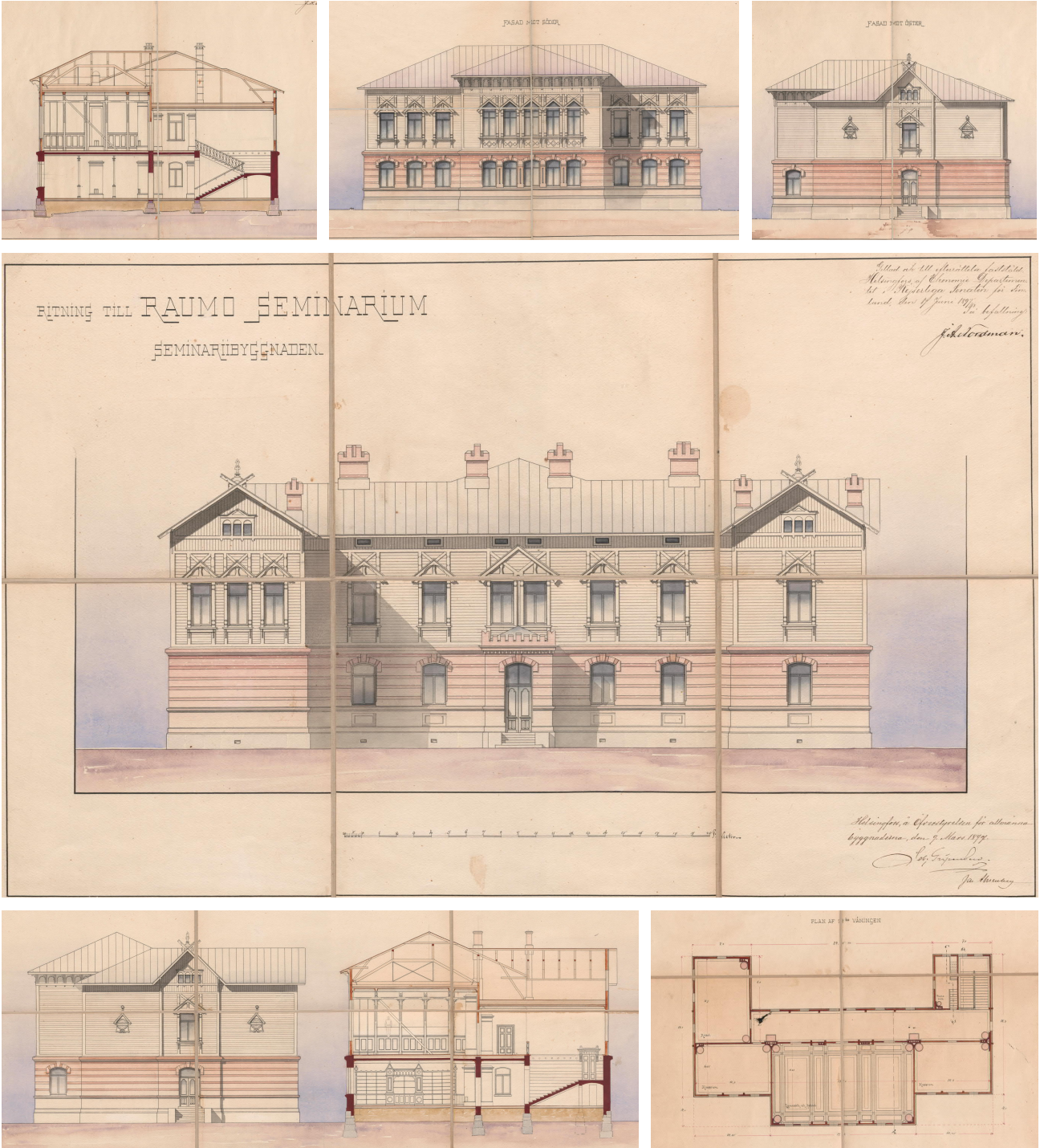


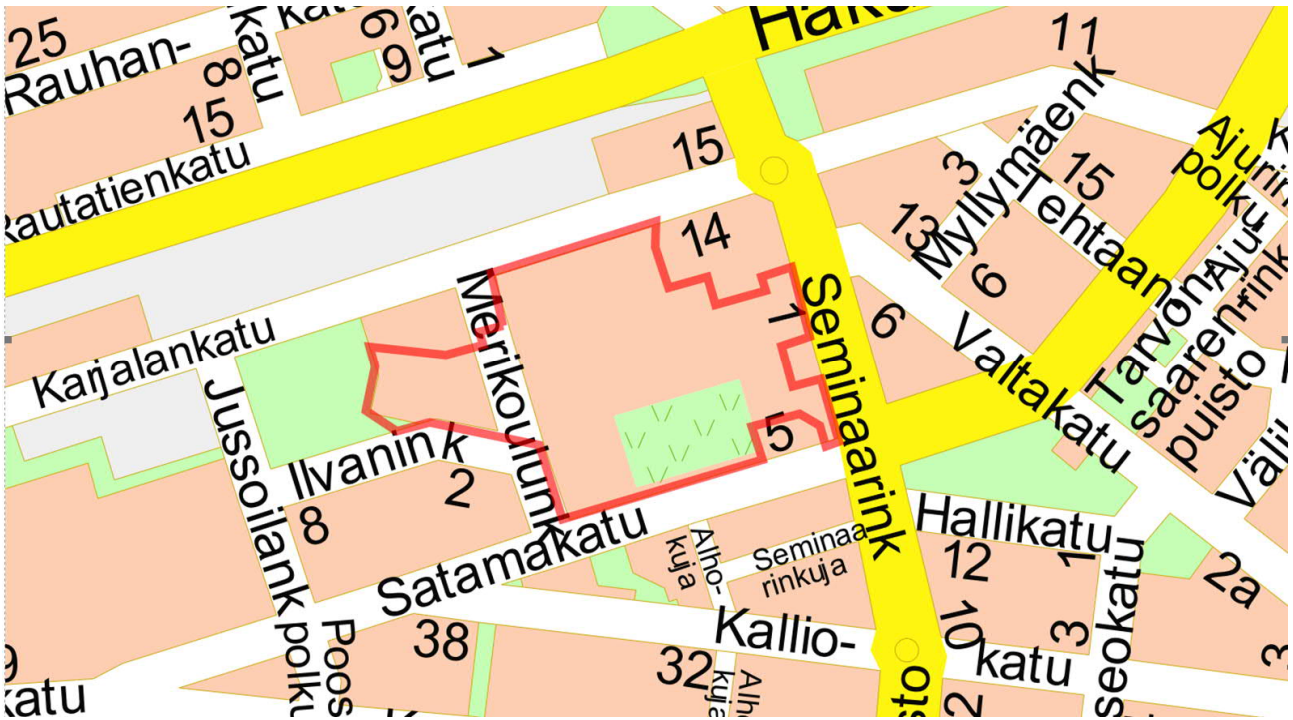
## Seminaarinmäen kampuksen asemakaavan muutos AK 02-330



Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 6.6.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

## Seminaarinmäen kampuksen asemakaavan muutos, AK 02–330

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



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

Asemakaavan muutos koskee:

Rauman kaupungin 2. kaupunginosan osaa korttelista 261 ja katualuetta

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

2. kaupunginosan osa korttelia 261

Sitova tonttijako:

2–261–9,8 ja 10

Kaavan laatija:

**Rauman kaupungin tekninen toimiala / kaavoitus**

Kaavoitusarkkitehti Jouni Mäkinen

Kanalinranta 3

26100 Rauma

Puh. 044 793 3665

Vireille tulo: kuulutus 7.9.2023

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto \_\_. \_\_. 2024, \_\_ §

## Sisällysluettelo:

Seminaarinmäen kampuksen asemakaavan muutos, AK 02–330.....	1
1. Lähtökohdat .....	8
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
1.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	8
1.1.2 Luonnonympäristö.....	9
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	10
1.1.4 Maanomistus.....	22
1.2 Suunnittelutilanne.....	22
1.2.1 Maakuntakaava.....	22
1.2.2 Yleiskaava.....	26
1.2.3 Asemakaava.....	27
1.2.4 Suojeleminen rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla.....	28
1.2.5 Satakunnan maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt selvitys 2023.....	30
1.2.6 Hakemistokartta.....	31
1.2.7 Rakennusjärjestys.....	31
1.2.8 Pohjakartta.....	31
2. Asemakaavan muutoksen tavoitteet ja vaihtoehdot .....	32
2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	32
2.2 Hakijan tavoitteet.....	32
2.3 Rauman kaupungin ja Turun yliopiston välinen yhteistyösopimus.....	32
2.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	32
2.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen.....	33
2.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	33
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	34
3.2 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	34
3.3 Vireilletulo.....	34
3.4 Aloitusvaihe.....	34
3.5 Luonnosvaihe.....	34
3.6 Ehdotusvaihe.....	35
4. Asemakaavan kuvaus .....	37
4.1 Kaavan rakenne.....	37
4.1.1 Mitoitus.....	37
4.2 Aluevaraukset.....	38
4.2.1 Korttelialueet.....	38
4.2.2 Katualueet.....	40
4.3 Kaavamerkinnot, -määräykset.....	40
4.4 Rakentamistapaohjeet.....	40
4.5 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	41
5. Kaavan vaikutukset.....	41
5.1 Yleistä .....	41
5.2 Vaikutukset taulukkomuodossa .....	42
6. Asemakaavan toteutus.....	47

**Liiteasiakirjat:**

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

**Muu valmisteluaineisto, suunnitelmat ja selvitykset:**

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



## Tiivistelmä

### **Kaava-alueen sijainti ja luonne**

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

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

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

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

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

### **Asemakaavan tavoitteet**

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

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

### **Kaavaprosessin vaiheet**

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

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

Rauman kaupunginvaltuusto on hyväksynyt (27.2.2023, 15 §) Rauman-kaupungin ja Turun yliopiston välisen sopimuksen siten, että kaupunginjohtaja valtuutettiin tekemään mahdollisia vähäisiä korjauksia ja muutoksia sopimukseen ja allekirjoittamaan sen. Sopimus on allekirjoitettu yliopiston puolesta 9.5.2023 ja kaupungin puolesta 10.5.2023.

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

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

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

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot asianosaisilta tahoilta ja lausuntoja saatiin yhteensä 6 kpl. Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto hyväksyi luonnosvaiheen lausuntoihin laaditut vastineet kokouksessaan \_\_.\_\_.2024 (KVVJ \_\_ §).

Kaavoitusjaosto päätti \_\_.\_\_.202\_ (KVVJ \_\_ §) kokouksessaan Seminaarinmäen asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Asemakaavan muutos oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti \_\_.- \_\_.-202\_\_. Nähtävillä olon aikana kaavasta ei jätetty/jätetiin \_kpl kirjallisia muistutuksia. Kaavaehdotuksesta pyydettiin ELY-keskuksen, Museoviraston ja Satakuntaliiton lausunnot.

### **Asemakaava**

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

Alueen rakennussuojelumerkintöihin on tehty vähäisiä muutoksia. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus (21 150 k-m<sup>2</sup>) säilyy jokseenkin muuttumattomana (+250 k-m<sup>2</sup>). Rakennusoikeus mahdollistaa n. 5 000 k-m<sup>2</sup> lisärakentamisen Seminaarinmäen tontilla 261-8.

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

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

### **Asemakaavan toteuttaminen**

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

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

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



## **1. Lähtökohdat**

### **1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

#### **1.1.1 Alueen yleiskuvaus**

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

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

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



Kuva: Kaava-alue on rajattu punaisella viivalla ortokuvaan.

### 1.1.2 Luonnonympäristö

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

#### **Kasvillisuus**

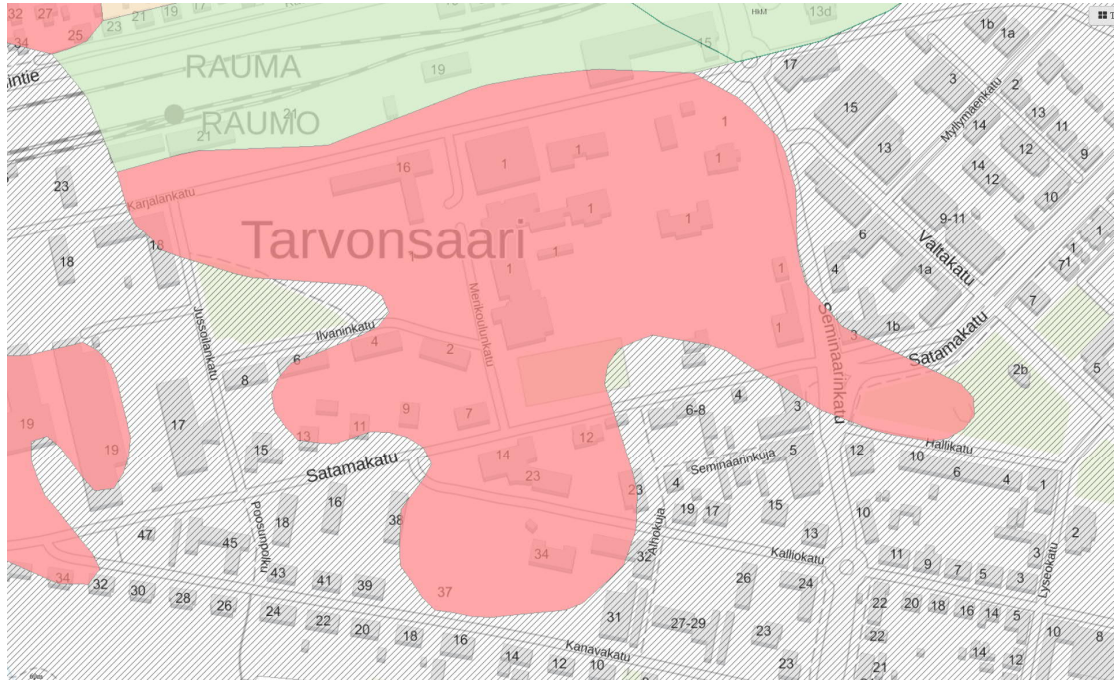
Kulttuurikasvillisuus selvityksessä kuvataan kasvillisuutta mm. seuraavasti:

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

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

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

## Maaperä

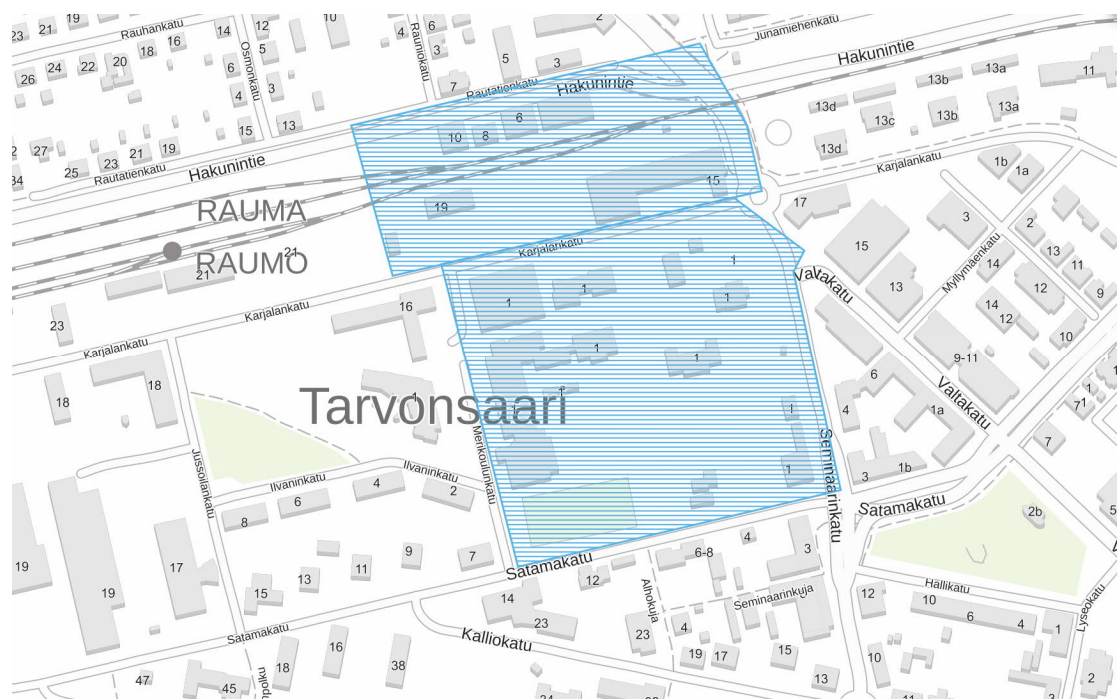


Kuva: Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan kaava-alueen maaperä on pääosin kalliota (punainen).

### 1.1.3 Rakennettu ympäristö

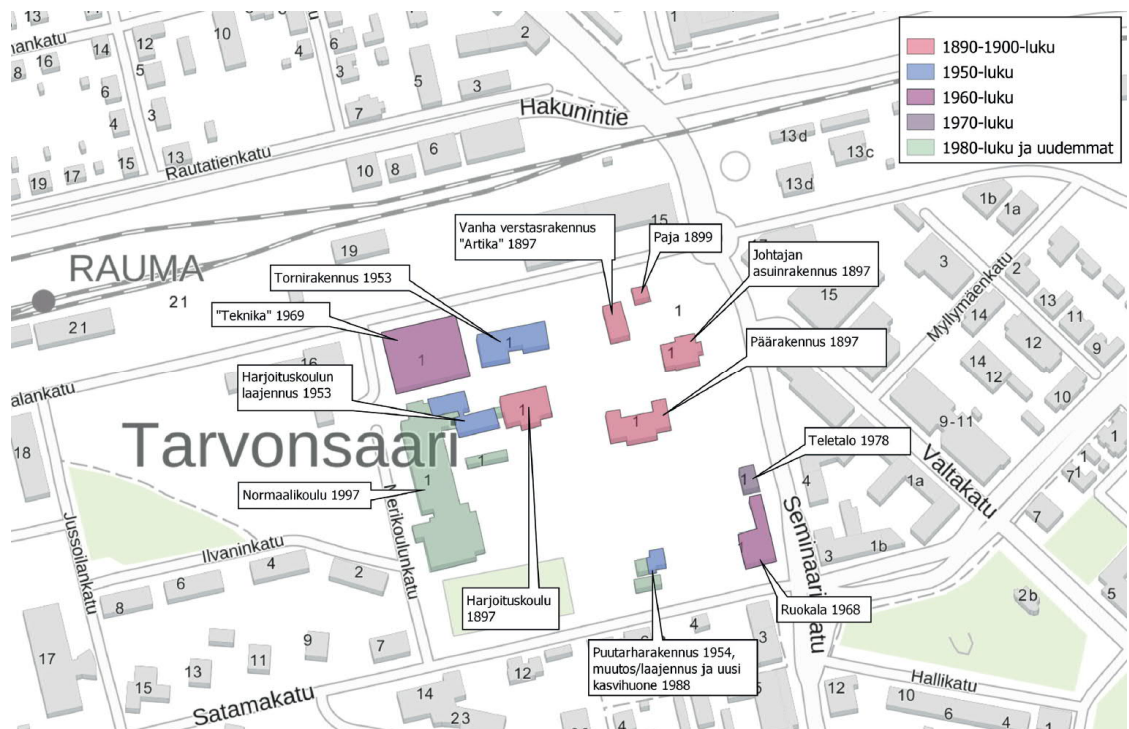
Kaavatyötä varten on laadittu Rauman seminaarimäen rakennusinventointi ja kulttuuriympäristöselvitys (Olli Joukio 2020), joka on kaavaselostuksen liitteenä.

## Rakennettu kulttuuriympäristö



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





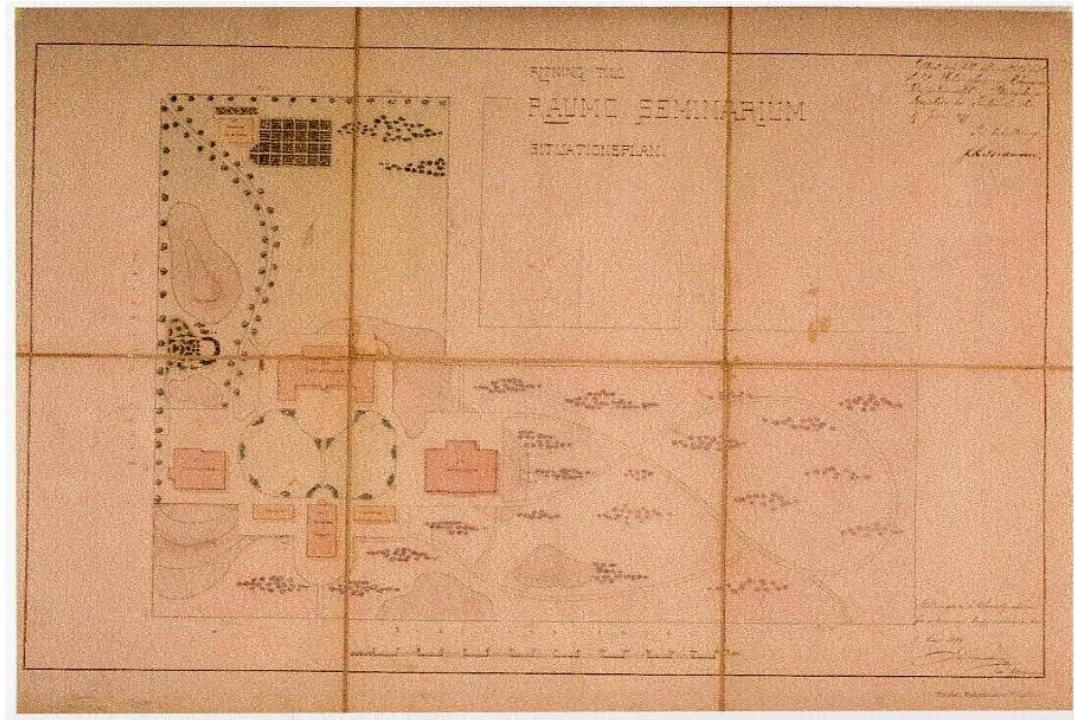
Kuva: Ote Rauman Seminaarimäen rakennusinventoinnista: Seminaarialueen rakennusten ikäjakauma suunnitteluajankohdan mukaan. Kartasta puuttuvat alueen itä-laidalla sijaitseva, paikalle 1950-luvun puolivälissä Pyhärannasta siirretty tuulimylly sekä hiljattain valmistunut varhaiskasvatuksen opettajien harjoittelupäiväkoti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

### Rakentamisen historiaa

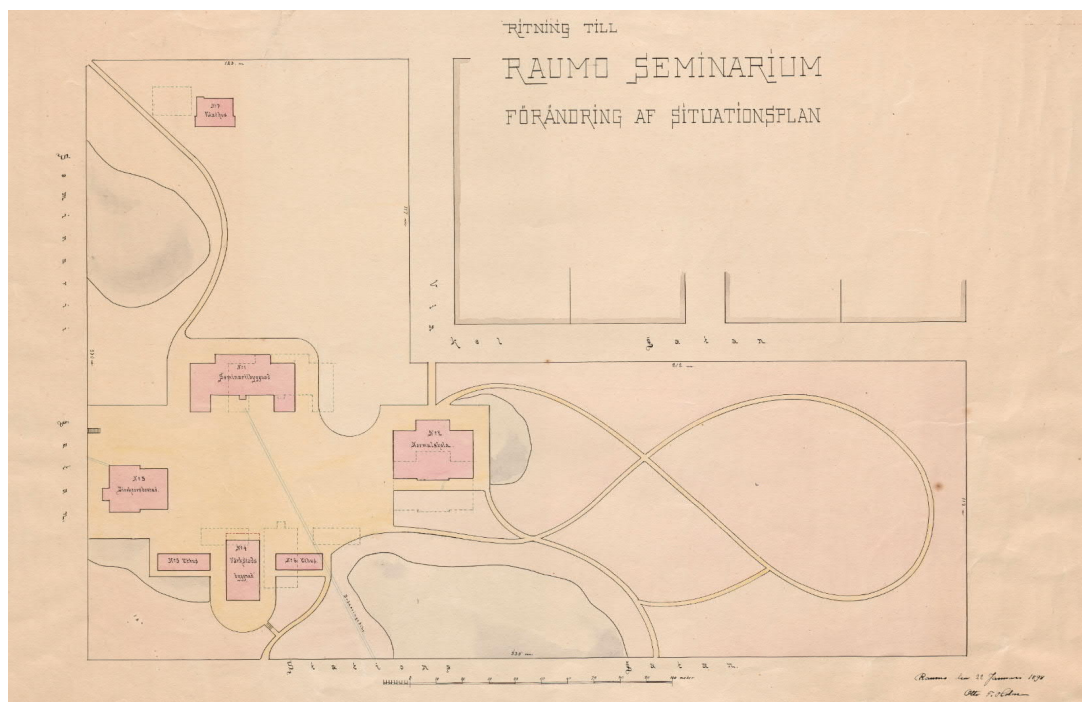
Seuraavassa on lainattu vuonna 2009 voimaan tulleen asemakaavan (AK 02–311) selostusta (Mervi Tammi) sitä ajankohtaisin osin täydentäen ja osin supistaen:

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

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



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



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



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

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



Kuva: Seminaarinmäen rakennuksia alkuperäisessä asussaan.



Kuva: Seminaarilaiset puutarhanhoidossa 1900-luvun alussa.

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

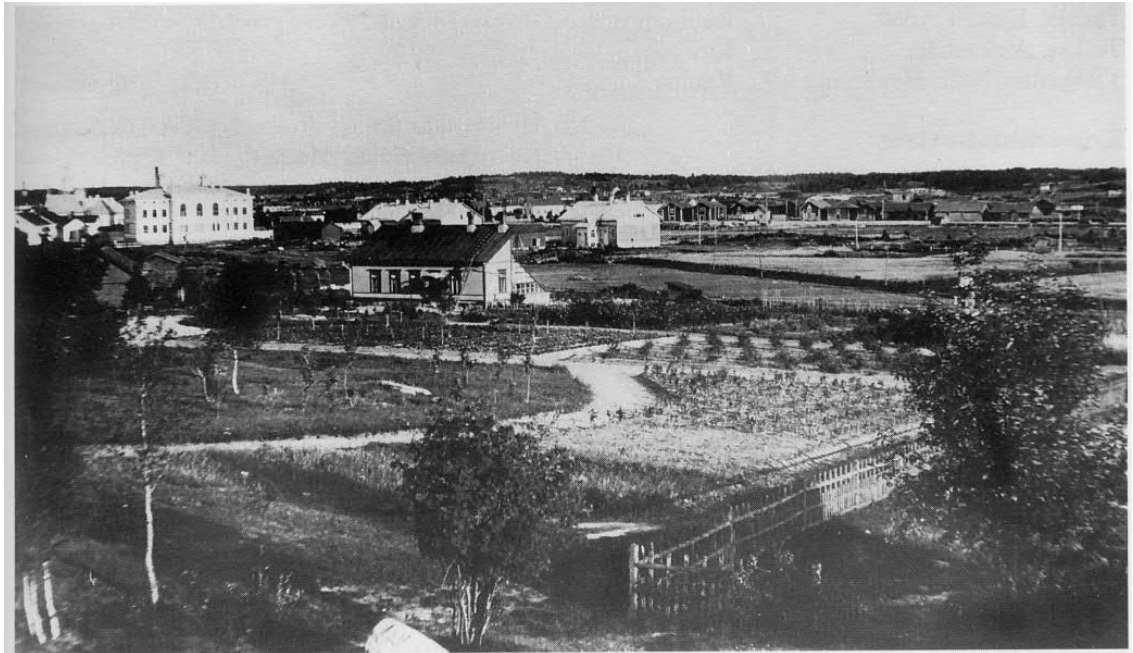
Rauman seminaarin rakennukset ovat kansallisromanttis- ja sveitsiläisvaikutteisia. Etenkin nyt kaava-alueen ulkopuolelle jäävässä johtajan asunnon ja verstaan alkuperäisessä asussa oli piirteitä sveitsiläistalosta. Suuremmat rakennukset tehtiin kaksikerroksisiksi niin, että alempi kerros on tiiltä ja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

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

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



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



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

### **Seminaarirakennusten muutokset**

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



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



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

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

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

### **Seminaarin lisärakentaminen**

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

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

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

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



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





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

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



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

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



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

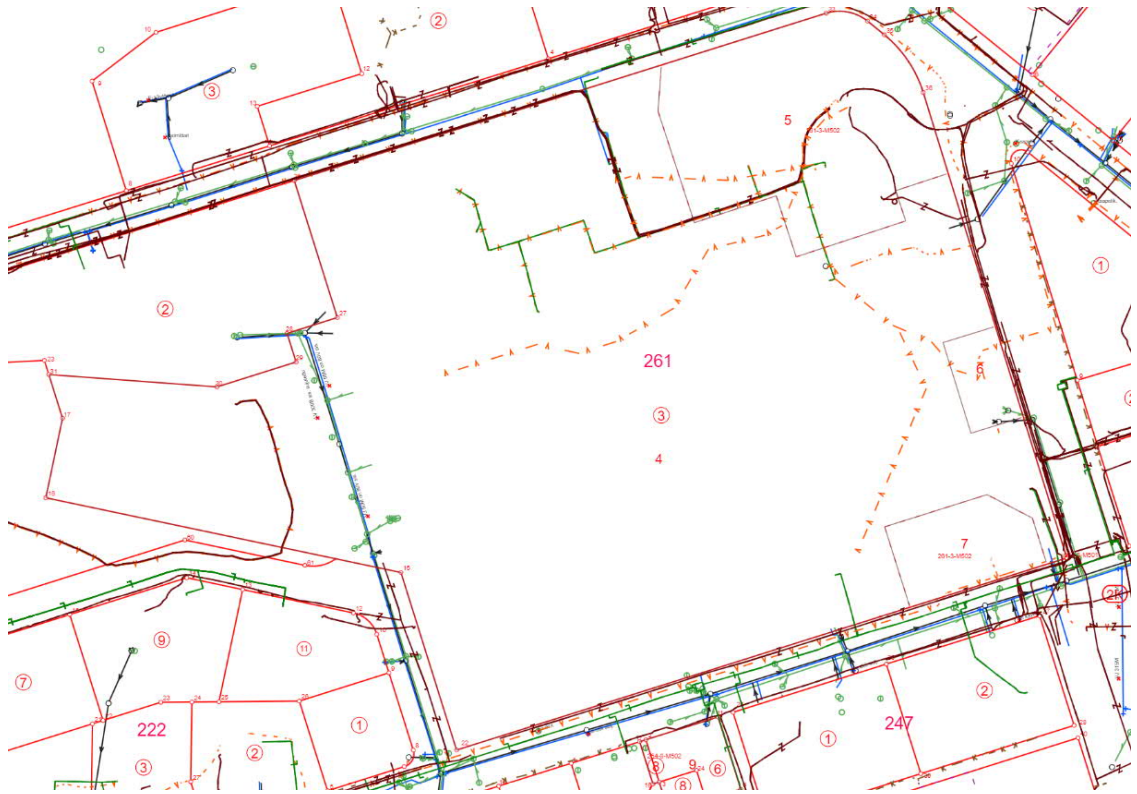
Alueen Seminaarinkadunpuoleisessa reunassa on Pyhärannasta 1957 paikalle siirretty mamsellimylly. Mäellä on ennen seminaarin rakentamista sijainnut tuulimyllyjä, mistä on peräisin alueen Myllymäki-nimitys.

### **Katuverkko**

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

### **Tekninen huolto**

Suunnittelualue on kaupungin vesihuollon piirissä.



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

### Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ei tiettävästi ole pilaantuneita maa-alueita.

### 1.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen maanomistajat ovat Suomen Yliopistokiinteistöt Oy ja Rauman kaupunki. Pikkunorssia käsittävää määrääalaa kiinteistöstä 684-261-3 koskeva kauppakirja on allekirjoitettu 28.12.2023. Tällä kaupalla kaupunki osti SYK:ta 5715m<sup>2</sup> suuruisen määrääalan siellä sijaitsevine rakennuksineen.

## 1.2 Suunnittelutilanne

### 1.2.1 Maakuntakaava

#### Satakunnan maakuntakaava

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

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

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

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

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

### **Satakunnan vaihemaakuntakaava 1**

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

### **Satakunnan vaihemaakuntakaava 2**

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

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

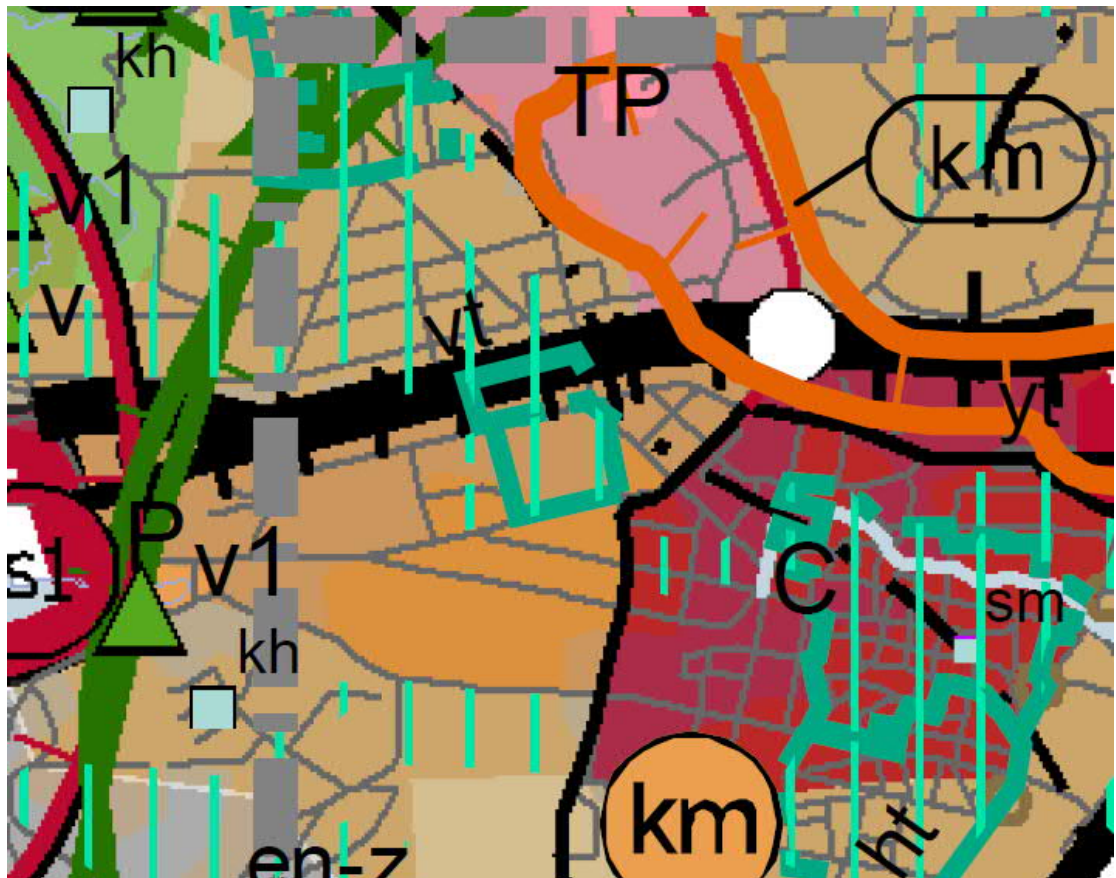
Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella palvelujen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset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

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



Satamakadun välinen alue on niin ikään maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

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



Kuva: Ote maakuntakaavan yhdistelmäkartasta.

## 1.2.2 Yleiskaava

### Rauman yleiskaava 2030

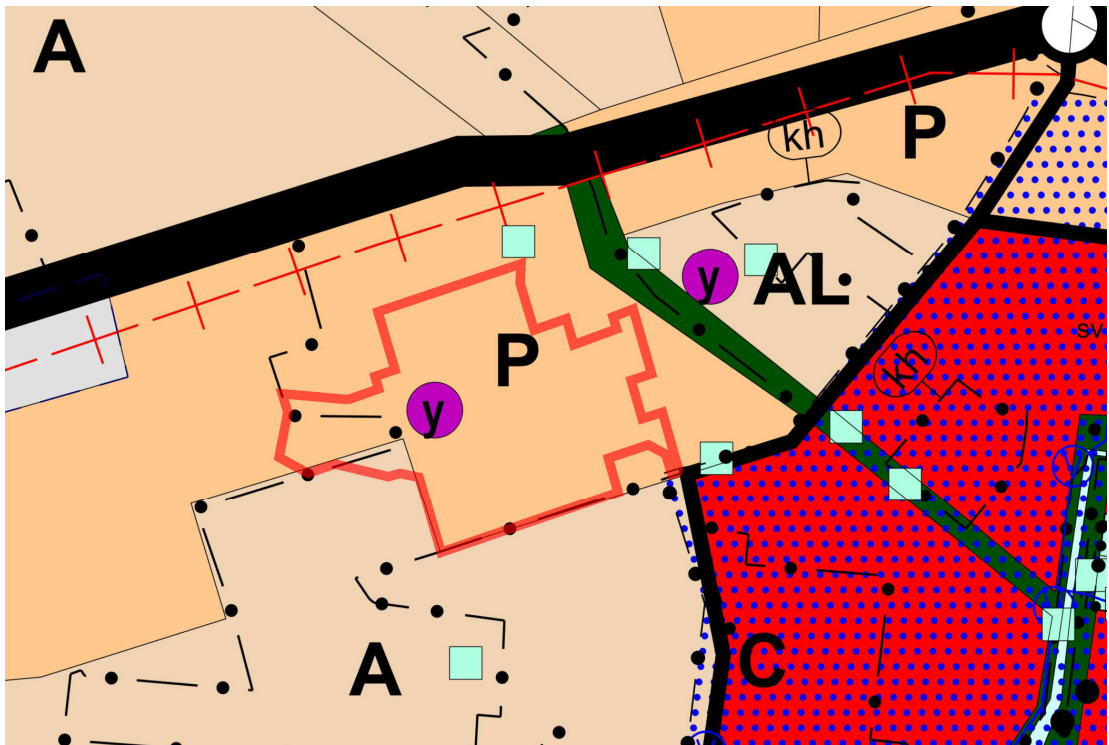
Rauman kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Rauman yleiskaava 2030:n 25.3.2019. Yleiskaavaehdotuksessa alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Alue on tarkoitettu pääasiassa muille kuin kaupallisille palveluille. Merkittävien kaupallisten hankkeiden kohdalla on kaupalliset vaikutukset tutkittava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

Aluevarausmerkinnän lisäksi suunnittelualueelle on annettu seuraavat yleiskaava-merkinnät:

Koulu (y)

Merkittävä kulttuuriympäristö (kh)

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

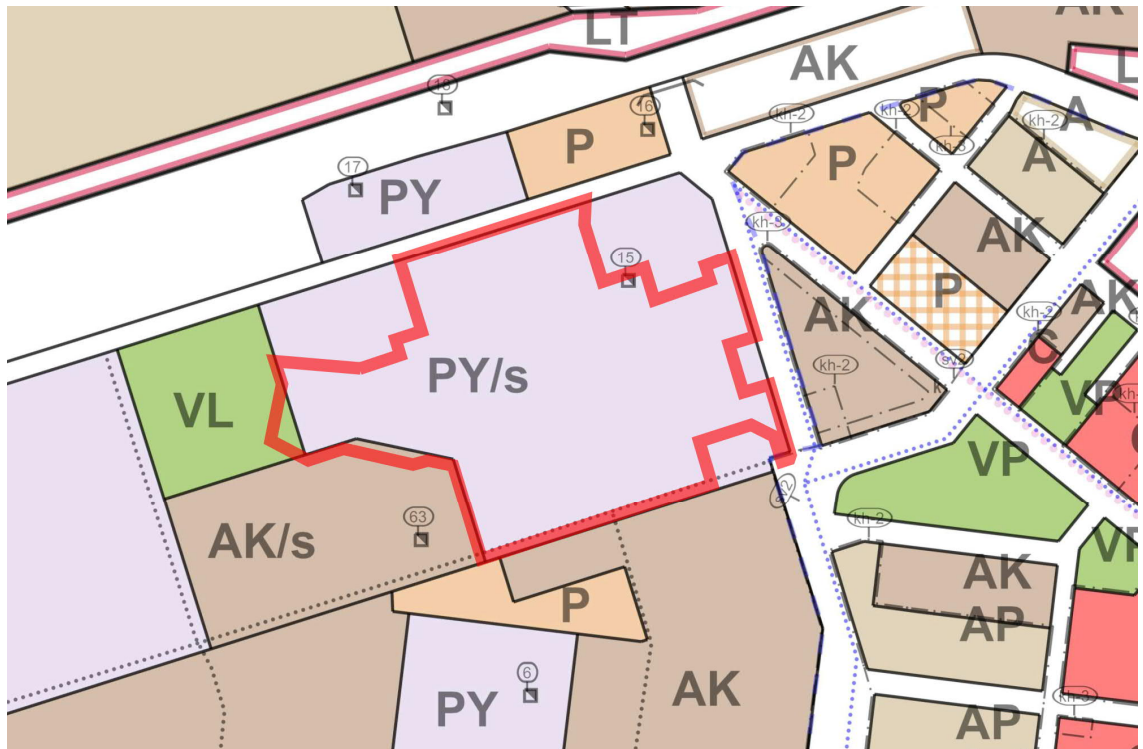


Kuva: Ote Rauman yleiskaavasta 2030 (YK002035). Kaava-alue on rajattu punaisella viivalla.

### Rauman keskustan osayleiskaava

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





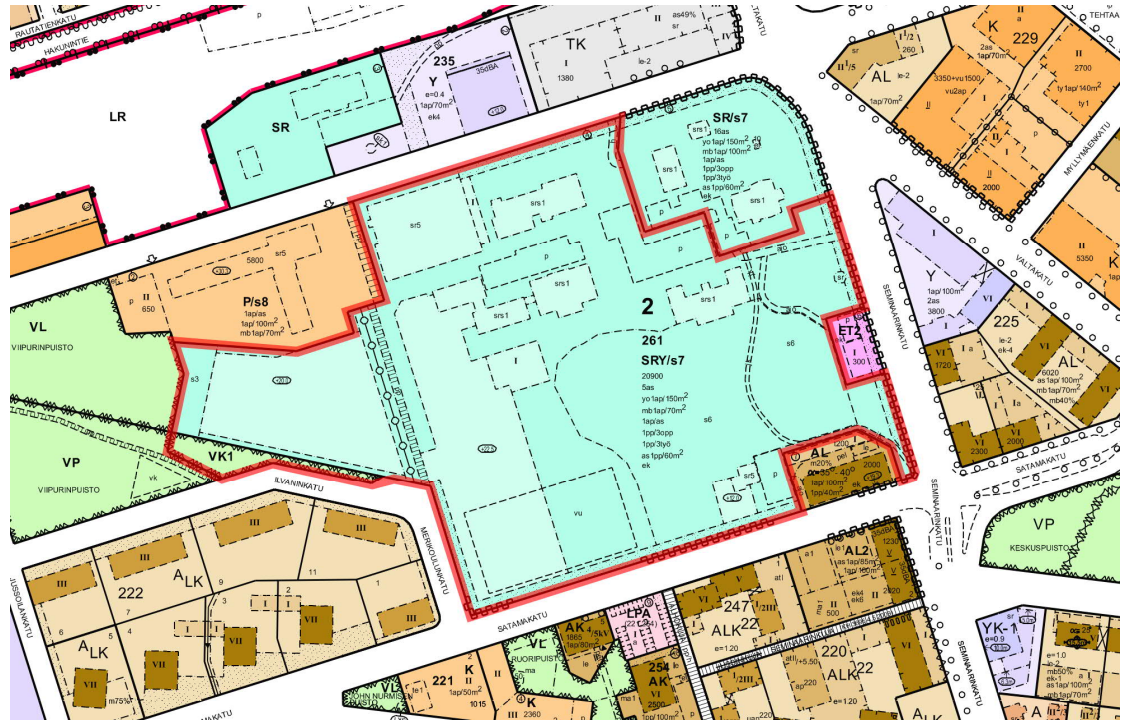
Kuva: Ote Rauman keskustan osayleiskaavasta 002033. Kaava-alue on rajattu punaisella viivalla.

### 1.2.3 Asemakaava

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

Tontti 261–4 on osoitettu asemakaavassa rakennussuojelualueeksi, joka on tarkoitettu yleisiä rakennuksia varten (SRY). Tontille on annettu merkintä /s7, jonka mukaan ympäristö säilytetään. Alueen rakentamisen on sopeuduttava kohdemerkinnöllä suojeltaviksi osoitettujen rakennusten kulttuurihistoriallisiin ja arkkitehtonisiin arvoihin. Piha-alueen luonne Seminaarin puutarhana ja puistona tulee säilyttää. Lisäksi tontille on rajattu suojeltava alueen osa, jonka luonne Seminaarin puutarhana tulee säilyttää (s6). Tontin rakennusoikeus on 20900 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi asemakaavassa on merkitty mm. suojeltavat rakennukset, asuntojen enimmäismäärä, annettu pysäköintinormit sekä autoille että polkupyörille ja osoitettu kulkuyhteyksiä. Asemakaavalla on myös annettu rakentamisen korkeutta ja pysäköintipaikkojen ohjeellista sijaintia koskevia määräyksiä. Tonttia koskevat myös rakentamistapaohjeet.

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



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

#### 1.2.4 Suojeleminen rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla

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

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

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

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

(Suojelu kohdentuu käsityöverstas Artikassa ulkoasun lisäksi ikkunoihin vetimiseen.)

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

#### Suojelumääräykset

Kohteelle vahvistetaan seuraavat suojelumääräykset:

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

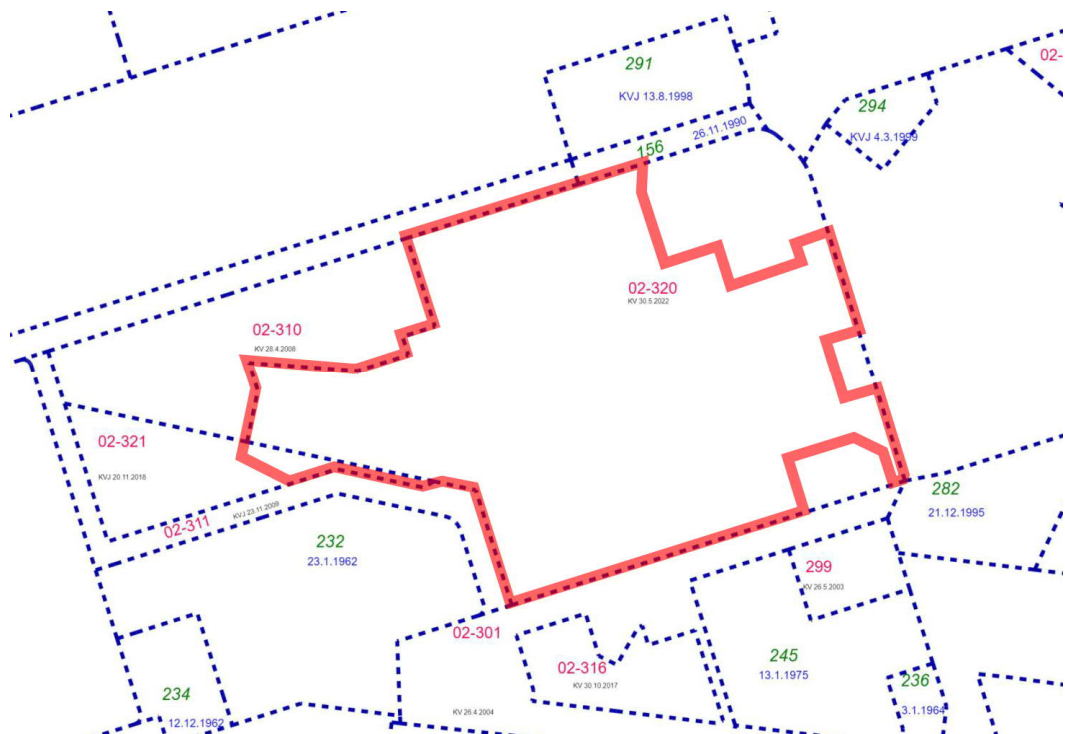
### 1.2.5 Satakunnan maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt selvitys 2023

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



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

## 1.2.6 Hakemistokartta



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

## 1.2.7 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Rauman kaupungin rakennusjärjestyksen 30.3.2009, voimaantulopäivä oli 3.4.2009.

## 1.2.8 Pohjakartta

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



## **2. Asemakaavan muutoksen tavoitteet ja vaihtoehdot**

### **2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

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

### **2.2 Hakijan tavoitteet**

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

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

### **2.3 Rauman kaupungin ja Turun yliopiston välinen yhteistyösopimus**

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

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

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

### **2.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tavoitteet on määritelty seuraavasti:

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

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

## **2.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen**

### **Osallisten tavoitteet**

#### **Aloitusvaiheen mielipiteet**

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

#### **Luonnosvaiheen mielipiteet**

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

## **2.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot**

### **0-vaihtoehto**

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

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

#### **3.2 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

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

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

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

#### **3.3 Vireilletulo**

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

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

#### **3.4 Aloitusvaihe**

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

#### **Lausunnot**

Aloitusvaiheessa ei saatu lausuntoja.

#### **3.5 Luonnosvaihe**

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

Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta ei jätetty kirjallisia mielipiteitä.

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

Luonnosvaiheessa saatiin yhteensä 6 lausuntoa.

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

Saadut lausunnot on lisätty asemakaavan liitteeksi samoin kuin kaavoittajan vastineet niihin. Kaavoitusjaos hyväksyi kaavoittajan vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin kokouksessaan \_\_.202\_ (KVJ \_ §).

### 3.6 Ehdotusvaihe

Asemakaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen johdosta kaavakarttaan tehtiin seuraavat muutokset ehdotusvaiheeseen siirryttäessä:

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

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

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

Kaavoitusjaosto päätti \_\_.\_\_.2024 (KVJ \_\_ §) kokouksessaan asemakaavaehdotuksen (AK 02–330) nähtäville asettamisesta. Asemakaavamuutoksen ehdotus ja rakentamistapaohjeet (AK 02-330) olivat nähtävillä \_\_. – \_\_.202\_ Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa (Valtakatu 2 A) ja kaavoituksen nettisivuilla.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin / ei saatu muistutuksia.

Asemakaavamuutoksen ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta ja Museovirastolta.

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset on lisätty asemakaavan liitteeksi samoin kuin kaavoittajan vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin



## 4. Asemakaavan kuvaus

### 4.1 Kaavan rakenne

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

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

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

#### 4.1.1 Mitoitus

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

Kokonaisrakennusoikeus kaava-alueella kasvaa voimassaolevaan asemakaavaan nähden 250 k-m<sup>2</sup>.

## 4.2 Aluevaraukset

### 4.2.1 Korttelialueet

#### SRY

Tontit 261–8 ja 9 on osoitettu rakennussuojelualueeksi, joka on tarkoitettu yleisiä rakennuksia varten (SRY). Tontille on annettu myös merkintä /s7, jonka mukaan ympäristö säilytetään. Alueen rakentamisen on sopeuduttava kohdemerkinnöillä suojeltaviksi osoitettujen rakennusten kulttuurihistoriallisiin ja arkkitehtonisiin arvoihin. Piha-alueen luonne Seminaarin puutarhana ja puistona tulee säilyttää. Lisäksi tontille on rajattu suojeltava alueen osa, jonka luonne Seminaarin puutarhana tulee säilyttää (s6).

Tontin 261-8 lisärakentamista silmällä pitäen on tontin länsiosaan osoitettu rakennusalat, joissa rakennuksen ylimmän kohdan korkeusasemiksi on määritetty +22.5. Tontille on myös osoitettu ohjeellinen kentäksi varattu alueen osa (vu), jota länsiosaltaan voidaan kuitenkin tarvittaessa käyttää uudisrakentamisen alueena.

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

Pyöräpysäköintiä koskien alueelle on annettu seuraavat määräykset: Kolmea oppilasta kohti on osoitettava yksi pyöräpaikka sisääntuloväylien tai pääovien läheisyyteen (1pp/3opp). Kolmea työntekijää kohti on osoitettava yksi pyöräpaikka (1pp/3työ). Kuuttakymmentä asuinkerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi säältä suojattu pyöräpaikka (as 1pp/60m<sup>2</sup>).

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

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

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

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

Alueella on noudatettava liitteenä olevia rakentamistapaohjeita (ek).

YL

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

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

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

Alueella on noudatettava liitteenä olevia rakentamistapaohjeita (ek).

### **4.2.2 Katualueet**

Asemakaavalla liitetään n. 43 m<sup>2</sup> suuruinen Ilvaninkadun osa päiväkodin tonttiin 261-10. Asemakaavalla ei muodosteta katualueita.

### **4.3 Kaavamerkinnät, -määräykset**

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

Kaavamerkinnät ja -määräykset käyvät parhaiten ilmi kaavakartalta.

Kaava-alueita koskevan yleismääräyksen mukaan Seminaarinmäki on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Kulttuuriympäristön arvojen, kuten arvokorkeuksien ja puutarhan erityisyyden tunnistaminen ja säilyttäminen tulee olla kaiken suunnittelun ja rakentamisen lähtökohtana. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

### **4.4 Rakentamistapaohjeet**

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

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

Rakentamistapaohjeet ovat kaavaselostuksen liitteenä.



## 4.5 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

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

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

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

## 5. Kaavan vaikutukset

### 5.1 Yleistä

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

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

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

## 5.2 Vaikutukset taulukkomuodossa

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

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

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

SRY tontilla 261-8 on vielä käyttämätöntä rakennusoikeutta, joten tontille voi lisärakentaa. Lisärakentaminen on mahdollista mm. nykyisen urheilukentän länsipäässä. Asemakaavan havainnepiirroksessa on havainnollistettu mahdollisen lisärakentamisen määrää. Asemakaavassa vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi on määriteltä +22,5.

Satamakadulla SRY-tontin (261–8) lisärakennusalan vastakkaisella puolella on viisikerroksinen 1987 valmistunut elementtikerrostalo, jossa on ns. maanpäällinen kellarikerros ja Ruoripuiston länsipuolella kaksi- ja kolmekerroksinen 1963 valmistunut hotelli- ja ravintolarakennus. Merikoulunkadun vastakkaisella puolella lisärakennusalaan nähden on kolmekerroksinen rapattu 1950-luvun lopulla rakennettu asuinkerrostalo ja 1,5-kerroksinen rapattu majoituskäytössä oleva rakennus sekä edelleen Satamakadun pohjoispuolella olevat neljä seitsemänkerroksista 1950-1960-luvuilla rakennettua pistetaloa.

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

Lisärakentaminen nykyisen urheilukentän alueelle on mahdollista myös voimassaolevan asemakaavan mukaan, joten tältä osin asemakaavan muutos ei tuo muutoksia nykyiseen.

Kulttuuriperintö	<p>Seminaarinmäki kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY) ja lisäksi maakunnallisesti merkittävälle alueelle. Kaava-alueita koskevan yleismääräyksen mukaan Seminaarinmäki on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Kulttuuriympäristön arvojen, kuten arvorakennusten ja puutarhan erityisyyden tunnistaminen ja säilyttäminen tulee olla kaiken suunnittelun ja rakentamisen lähtökohtana. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.</p> <p>Tarkemmin kulttuuriperinnön huomioon ottamisesta on kirjoitettu kohdissa maisema ja rakennettu ympäristö.</p>
Rakennettu ympäristö	<p>Kaavatyötä varten on laadittu Rauman seminaarimäen rakennusinventointi ja kulttuuriympäristöselvitys. Kaava-alueen neljää vanhaa rakennusta koskee Ympäristöministeriön Seminaarinmäelle annettu rakennussuojelupäätös (YM6/531/2016).</p> <p>Alueen rakennuksia koskeviin suojelumerkintöihin tehdään vain vähäisiä muutoksia ELY-keskuksen lausunnosta johtuen.</p> <p>Suojelumääräykset vastaavat rakennusperintölain mukaista suojelupäätöstä. Tämän lisäksi asemakaavalla on suojeltu puutarhurin rakennus ja tuulimylly sekä työpajarakennus Teknika.</p>
<b>Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön</b>	
Sosiaalinen ympäristö	<p>Asemakaavan osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyn kautta on osallisten mahdollista tuoda esiin omat näkemykset kaava-alueen kehittämisestä.</p> <p>Asemakaavamuutoksen aiheuttamat muutokset sosiaalisessa ympäristössä lienevät vähäisiä.</p>



Virkestys	Tonttiin 261-10 liitetään n. 1004 m <sup>2</sup> suuruinen alue Viipuripuiston itäpäästä. Alue on kuitenkin jo aiemmin osoitettu ja otettu päiväkodin käyttöön. Kyseinen alue on myös aidattu irti muusta puistoalueesta. Käytännössä virkestysalueen laajuuteen ja toimintaan ei näin ollen tule muutoksia.
Julkiset palvelut	<p>Asemakaavamuutos perustuu Rauman kaupungin ja Turun yliopiston väliseen yhteistyösopimukseen, jonka tavoitteena on opettajainkoulutuslaitoksen säilyminen Raumalla. Tontilla 261-8 on vielä runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta ja se mahdollistaa opetustoiminnan kehittämisen alueella. Mahdollinen lisärakentaminen tontilla pienentää todennäköisesti nykyisen urheilukentän aluetta.</p> <p>Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Pikkunorssin päiväkodin alueen omistuksellinen irrottautuminen muusta Seminaarinmäen kampusalueesta.</p>
Yksityiset palvelut	Kaava alueen käyttötarkoituksimerkinnot mahdollistavat julkisen rakentamisen. Varsinaisesti yksityisille palveluille ei ole osoitettu rakennusoikeutta.
<b>Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin</b>	
Elinkeinotoiminta ja työpaikat	Opettajainkoulutuslaitoksen toiminnan säilyminen Raumalla tukee myös paikallista elinkeinotoimintaa.

## 6. Asemakaavan toteutus

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

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

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

\*\*\*

Kaavatyöhön ovat osallistuneet kaavoitusarkkitehti Jouni Mäkinen ja kaavoitusavustaja Mari Jaakkola.

Raumalla 6.6.2024

Rauman kaupungin tekninen toimiala / kaavoitus

Jouni Mäkinen  
kaavoitusarkkitehti

Juha Eskolin  
kaavoitusjohtaja

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

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

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

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

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

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

## Alamerkinnt

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

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

6.6.2024

Seminaarinmäen kampuksen asemakaavan muutos AK 02-330

## LAUSUNNOT JA VASTINEET NIIHIN

## Sisällys

1. Aloitusvaihe .....	1
1.1 Aloitusvaiheen nähtävilläolo .....	1
2. Luonnosvaihe .....	1
2.1 Luonnosvaiheen nähtävilläolo .....	1
2.2 Tiivistelmä luonnosvaiheen lausunnoista ja kaavoittajan vastineet .....	2

**1. Aloitusvaihe****1.1 Aloitusvaiheen nähtävilläolo**

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

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

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

**2. Luonnosvaihe****2.1 Luonnosvaiheen nähtävilläolo**

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

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

Luonnosvaiheessa saatiin yhteensä 6 lausuntoa.

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

## **2.2 Tiivistelmä luonnosvaiheen lausunnoista ja kaavoittajan vastineet**

### **Museovirasto**

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

Museovirastolla ei ole huomautettavaa esitettyyn kaava-aineistoon.

### **Kaavoittajan vastine**

Ei kommentoitavaa.

### **Varsinais-Suomen ELY-keskus**

#### Yleistä

ELY-keskus toteaa, että asemakaavanmuutos perustuu pitkälti vuonna 2022 hyväksytyyn asemakaavaan, jonka ehdotusvaiheesta ELY-keskus on 15.11.2021 (VARELY/4440/2020) antanut lausunnon ja johon asemakaavaan on kaavaluonnoksessa esitetty vain suhteellisen vähäisiä muutoksia. Kerrosala on luonnoksessa aiempaan nähden lisääntynyt vähäisessä määrin (+250 krs-m<sup>2</sup>) ja alueelle mm. muodostetaan kaksi uutta tonttia, mutta rakennussuojelumerkintöjä ei ole esitetty muutettaviksi.

#### Kulttuuriympäristö



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

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

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

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

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

### Liikenne

Liikenteen osalta ELY-keskuksella ei ole kaavaluonnoksesta lausuttavaa.

### **Kaavoittajan vastine**

ELY-keskuksen lausunnosta johtuen on asemakaavaan tehty seuraavat tarkistukset:

- Puutarharakennuksen laajentamisen mahdollistavaa rakennusala on pienennetty vanhaan suojeltuun rakennukseen liittyvältä osalta.
- Tekniikka ja puutarharakennusta koskevaa suojelumerkintää on täydennetty ja se kuuluu nyt seuraavasti: Suojeltava rakennus, jonka kaupunkikuvan kannalta merkittävät kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot tulee säilyttää. Rakennusta on hoidet-

tava ja korjattava siten, että julkisivun alkuperäiset yksityiskohdat ja materiaalit säilytetään. Rakennuslupahakemusta käsiteltäessä tulee kuulla museoviranomaista. (sr23).

- Päärakennusta, kirjastoa eli entistä harjoituskoulua, harjoituskoulun laajennusta ja Torni-rakennusta koskevaa suojelumerkintää on niin ikään täydennetty ja se kuuluu nyt seuraavasti: Rakennusperintölain nojalla suojeltu rakennus, josta on tehty rakennusuojelupäätös (YM6/531/2016). Suojelumääräykset käyvät ilmi suojelupäätöksestä. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä on pyydettävä Museoviraston lausunto (srs2).
- Asemakaavan selostusta on täydennetty ja siinä on nyt mainittu vuonna 1965 paljastettu Summan veteraanien patsas ja sille annettu kaavamerkintä.

### **Satakuntaliitto**

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

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

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

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

**Kaavoittajan vastine**

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

**Tekninen valiokunta**

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

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

Aluepalvelut; Suunnittelupäällikkö Pajuoja Riikka 15.5.2024:

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

Tilapalvelut; Tilapalvelujohtaja Kumpula Olli-Pekka 16.5.2024:

Tilapalveluilla ei ole asemakaavaluonnokseen huomautettavaa.

Päätösehdotus: Toimialajohtaja Suvanto Tomi 17.5.2024:

Tekninen valiokunta päättää saattaa kaavoittajan tietoon yllä mainitut asiat.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

**Kaavoittajan vastine**

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

**Ympäristö- ja lupalautakunta**

Ympäristönsuojelutarkastaja Raija Huuskonen 29.2.2024:

Kaavassa tulee huomioida, että kaava-alueen Karjalankadun puoleisen osan itäreunalla on jäänyt vuonna 2023 maaperän puhdistuksen yhteydessä alemman ohjearvon ylittäviä PAH-yhdisteillä pilaantuneita maita. Puhdistustyö oli jouduttu keskeyttämään vilkkaasti liikennöidyn huoltotien kohdalle kaivalueen länsireunaan. Kunnostetun ja kunnostamattoman maan raja on merkitty huomioverkolla ennen kaivannon täyttöä. Kunnostettavaa maata ar-

vioidaan esiintyvän ainoastaan asfaltoidun huoltotien alla noin 96 m<sup>2</sup> suuruisella alueella ja pilaantunutta maata arvioidaan olevan alle 58 m<sup>3</sup>. Todetut haitta-aineet ovat ominaisuuksiltaan maaperässä kulkeutumattomia. Tämä tulee huomioida, jos kaivuutöitä tehdään huoltotien alueella.

Rakennustarkastaja Timo Heinilä 29.2.2024:

Rakennusvalvonnalla ei ole lausuttavaa asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta.

Päätösehdotus Ympäristönsuojelupäällikkö Tuija Kailaste 29.2.2024:

Ympäristö- ja lupalautakunta päättää antaa lausunnon ympäristönsuojelutarkastajan ehdotuksen mukaan.

Päätös: Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

### **Kaavoittajan vastine**

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

### **Tukes**

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

### **Kaavoittajan vastine**

Ei kommentoitavaa.

\*\*\*

SEMINAARINMÄEN KAMPUS AK02-330  
LUONNOSVAIHEEN LAUSUNNOT





Lausunto

13.2.2024

MV/25642/2023

1 (2)

Viite

**Asia RAUMA, Seminaarinmäen kampuksen asemakaavan muutos**

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

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

Museovirastolla ei ole huomautettavaa esitettyyn kaava-aineistoon.

Yli-intendentti

Sirkkaliisa Jetsonen

Erikoisasiantuntija

Kaija Kiiveri-Hakkarainen

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

Jakelu Rauman kaupunki/Tekninen virasto, Kaavoitus

Tiedoksi Porin kaupunki/Satakunnan Museo

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

**Asia / Sak / Case**

**MV/25642/2023**

**RAUMA, Seminaarinmäen kampuksen asemakaavan  
muutos**

**Asiakirja / Dokument / Document**

**MV/25642/2023-3**

**RAUMA, Seminaarinmäen kampuksen asemakaavan  
muutos**



Rauman kaupunki / kaavoitus  
[kaavoitus@rauma.fi](mailto:kaavoitus@rauma.fi)

Viite: Lausuntopyyntö 26.01.2024

## **Seminaarinmäen kampuksen asemakaavanmuutos, luonnosvaihe päivätty 11.01.2024, Rauman kaupunki**

### Kaavahanke ja Suunnittelutilanne

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

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

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

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

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

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

Rauman koko kaupungin aluetta koskeva yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019.

Yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu palvelujen ja hallinnon alueelle (P).

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

Rauman keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on hyväksytty 25.8.2003.

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

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

## **Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto**

### Yleistä

ELY-keskus toteaa, että asemakaavanmuutos perustuu pitkälti vuonna 2022 hyväksytyyn asemakaavaan, jonka ehdotusvaiheesta ELY-keskus on 15.11.2021 (VARELY/4440/2020) antanut lausunnon ja johon asemakaavaan on kaavaluonnoksessa esitetty vain suhteellisen vähäisiä muutoksia. Kerrosala on luonnoksessa aiempaan nähden lisääntynyt vähäisessä määrin (+250 krs-m<sup>2</sup>) ja alueelle mm. muodostetaan kaksi uutta tonttia, mutta rakennussuojelumerkintöjä ei ole esitetty muutettaviksi.

### Kulttuuriympäristö

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

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

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

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

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

### Liikenne

Liikenteen osalta ELY-keskuksella ei ole kaavaluonnoksesta lausuttavaa.

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

Yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Päivi Valkama

**Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.**

TIEDOKSI sähköpostilla Satakuntaliitto ja Alueellinen vastuumuseo (Satakunnan Museo)

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

Ratkaisija Rauhala Risto 20.03.2024 08:45

Esittelijä Valkama Päivi 20.03.2024 07:55



Rauman kaupungin kaavoitus  
kaavoitus@rauma.fi

viite: Lausuntopyyntö 28.3.2024

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

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

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

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

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

### **SATAKUNTALIITTO**

**Tiedoksi:** Satakunnan Museo  
Varsinais-Suomen ELY-keskus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta [kirjaamo@satakunta.fi](mailto:kirjaamo@satakunta.fi)



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

Tekninen valiokunta 128 § 21.5.2024

**Asian esittely**

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

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

**Kiinteistö- ja mittaustoimi**

Maankäyttöinsinööri Asikainen Ari-Pekka 6.5.2024:

Kiinteistö- ja mittaustoimi on käynyt kaavoittajan kanssa kaavuluonnoksen kiinteistötieteisiä huomioita läpi. Tonttijako muuttuu kaavamuutoksen myötä. Kiinteistö- ja mittaustoimella ei ole asemakaavamuutokseen huomautettavaa.

**Aluepalvelut**

Suunnittelupäällikkö Pajuoja Riikka 15.5.2024:

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

**Tilapalvelut**

Tilapalvelujohtaja Kumpula Olli-Pekka 16.5.2024:

Tilapalveluilla ei ole asemakaavuluonnokseen huomautettavaa.

**Päätösehdotus**

Toimialajohtaja Suvanto Tomi 17.5.2024:

Tekninen valiokunta päättää saattaa kaavoittajan tietoon yllä mainitut asiat.

**Päätös**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

**Lisätietojen antaja**

maankäyttöinsinööri Asikainen Ari-Pekka  
puh. 044 403 6001  
[ari-pekka.asikainen@rauma.fi](mailto:ari-pekka.asikainen@rauma.fi)

suunnittelupäällikkö Pajuoja Riikka  
puh. 044 567 9243  
[riikka.pajuoja@rauma.fi](mailto:riikka.pajuoja@rauma.fi)

tilapalvelujohtaja Kumpula Olli-Pekka  
puh. 044 403 3000  
[olli-pekka.kumpula@rauma.fi](mailto:olli-pekka.kumpula@rauma.fi)

**Tiedoksi**

Kaavoitus, kiint. ja mittaus, aluepalvelut, tilapalvelut

**Oikaisuvaatimusohje****I Muutoksenhakukielto****Kuntalain mukainen muutoksenhakukielto**

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

SÄHKÖISESTI ALLEKIRJOITETTU

Anttila Hele, Hallintosihteeri 24.5.2024

**RAUMAN KAUPUNKI**

Ympäristö- ja lupalautakunta

KOKOUSAIKA 5.3.2024 klo 16.29-17.33

KOKOUSPAIKKA Kokoushuone 10

## OSALLISTUJAT

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

Rosalina Rantala, nuorisovaltuuston edustaja

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

Kailaste Tuija, ympäristönsuojelupäällikkö, pöytäkirjanpitäjä  
Heinilä Timo, rakennustarkastaja

## ALLEKIRJOITUKSET

Teija Sirola  
puheenjohtajaTuija Kailaste  
sihteeri

## KÄSITELTÄVÄT ASIAT §:t 13-23

PÖYTÄKIRJAN  
TARKASTUS

Sähköinen tarkastus 8.3.2024

Paikka ja aika

Allekirjoitukset

Teija Sirola

Mika Korteniemi

Anne Holgeri

PÖYTÄKIRJA YLEISESTI Yleisessä tietoverkossa alkaen 11.3.2024  
NÄHTÄVÄNÄ

Paikka ja aika

Todistaa

Katri Pirinen

Pöytäkirjan otteen oikeaksi todistaa  
SÄHKÖISESTI ALLEKIRJOITETTU

Pirinen Katri, Lupasihteeri 12.3.2024

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

Ympäristö- ja lupalautakunta 20 § 5.3.2024

### Asian esittely

Ympäristönsuojelutarkastaja Raija Huuskonen 29.2.2024:

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

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

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

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

### Ehdotus

Ympäristönsuojelutarkastaja Raija Huuskonen 29.2.2024:

Kaavassa tulee huomioida, että kaava-alueen Karjalankadun puoleisen osan itäreunalla on jäänyt vuonna 2023 maaperän puhdistuksen yhteydessä alemman ohjearvon ylittäviä PAH-yhdisteillä pilaantuneita maita. Puhdistustyö oli jouduttu keskeyttämään vilkkaasti liikennöidyn huoltotien kohdalle kaivualueen länsireunaan. Kunnostetun ja kunnostamattoman maan raja on merkitty huomioverkolla ennen kaivannon täyttöä. Kunnostettavaa maata arvioidaan esiintyvän ainoastaan asfaltoidun huoltotien alla noin 96 m<sup>2</sup> suuruisella alueella ja pilaantunutta maata arvioidaan olevan alle 58 m<sup>3</sup>. Todetut haitta-aineet ovat ominaisuuksiltaan maaperässä kulkeutumattomia. Tämä tulee huomioida, jos kaivuutöitä tehdään huoltotien alueella.

Rakennustarkastaja Timo Heinilä 29.2.2024:

Rakennusvalvonnalla ei ole lausuttavaa asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta.

### Päätösehdotus

Ympäristönsuojelupäällikkö Tuija Kailaste 29.2.2024:

Ympäristö- ja lupalautakunta päättää antaa lausunnon ympäristönsuojelutarkastajan ehdotuksen mukaan.

### Päätös

Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

### Lisätietojen antaja

ympäristönsuojelutarkastaja Raija Huuskonen  
puh. 050 380 4515  
[raija.huuskonen@rauma.fi](mailto:raija.huuskonen@rauma.fi)

### Tiedoksi

### Oikaisuvaatimusohje

### I Muutoksenhakukielto

---

**Kuntalain mukainen muutoksenhakukielto**

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

**Erityislainsäädännön mukaiset muutoksenhakukiellot**



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

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

Ilmoitan, että Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla (Tukes) ei ole kemikaaliturvallisuuslain (390/2005) perusteella huomautettavaa lausuntopyyntöänne koskevasta asemakaavamuutoksesta.

Tukesin valvonnassa olevien laajamittaisten kemikaalilaitosten onnettomuusvaikutukset eivät Tukesin käytettävissä olevien tietojen perusteella ulotu suunnittelualueelle.

Ystävällisin terveisin,

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

