

SEMINAARINMÄKI

asemakaavan muutos

RAKENTAMISTAPAOHJEET

2.12.2021



2. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 261 TONTIT 4, 5, 6 JA 7

Liittyy asemakaavaan AK 02-320

Rauma kaupunki/ Tekninen toimiala / Kaavoitus

Rakentamistapaohjeet

2. kaupunginosan korttelin 261 osa

1. Yleistä

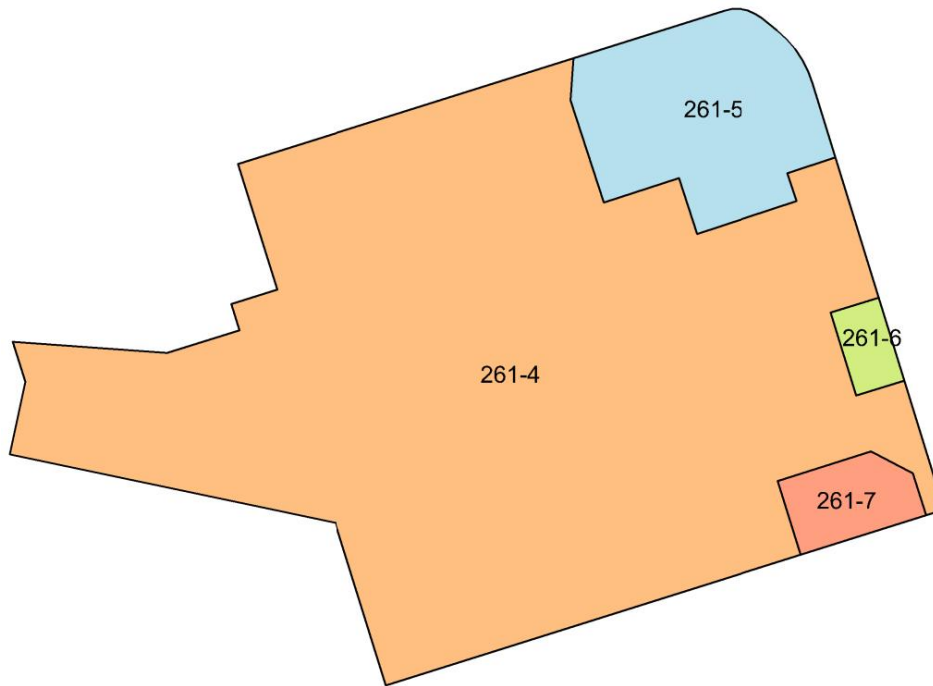
Seminaarinmäki kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä rakennusten että seminaarin toimintaan kuuluvan puutarhan osalta. Rauman Seminaarin rakennustyöt alkoivat 1897. Rakennuksissa on nähtävissä historiallinen kerroksisuus ja alueen rakentaminen on jatkunut aina näihin päiviin asti. Seminaarinmäkeä koskevan asemakaavan yleismääräyksen mukaan kulttuuriympäristön arvojen, kuten arvorakennusten ja puutarhan erityisyyden tunnistaminen ja säilyttäminen tulee olla kaiken suunnittelun ja rakentamisen lähtökohtana. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Alueen seitsemän vanhaa rakennusta on suojeltu rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla: päärakennus, kirjasto eli vanha harjoituskoulu, entinen johtajan asunto, paja, käsityöverstas Artika, Tornirakennus ja kirjaston eli entisen harjoituskoulun 1950-luvun laajennus. Lisäksi alueella on kolme asemakaavalla suojeltua rakennusta: Teknika, Puutarharakennus ja Pyhärannasta paikalle siirretty tuulimylly.

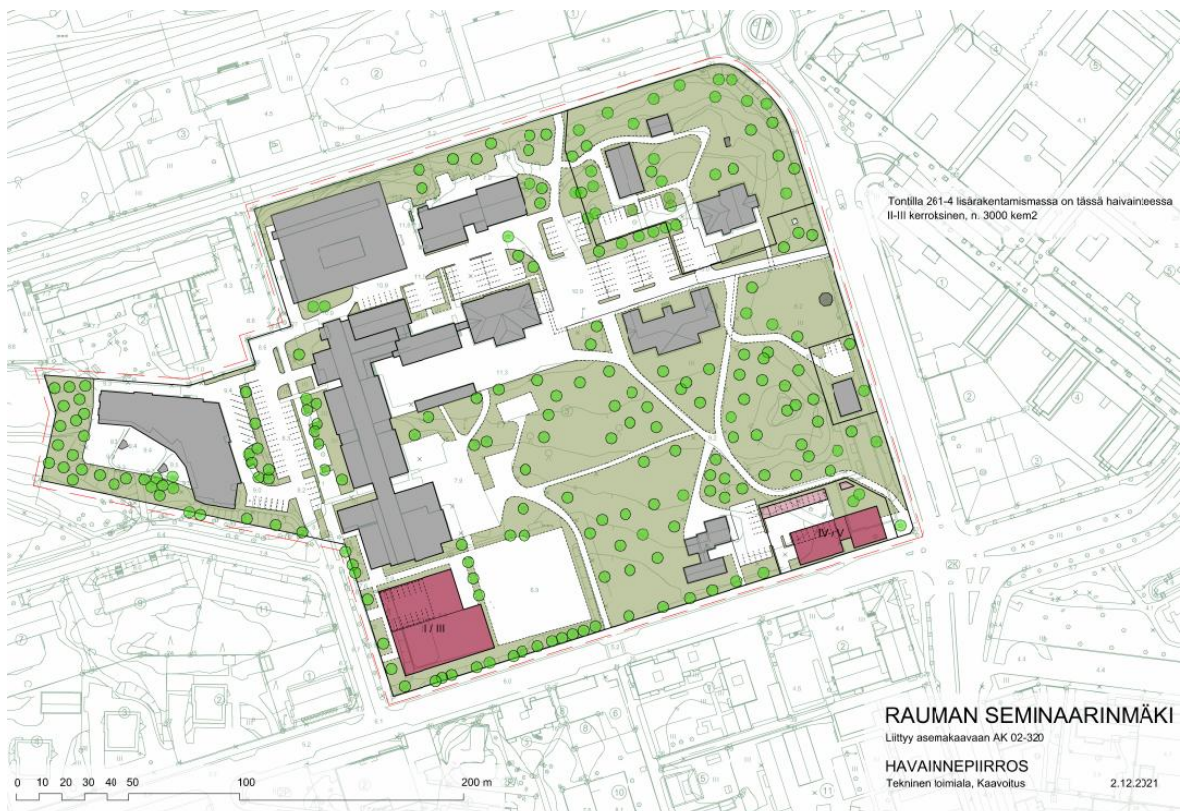
Rakentamistapaohjeen tavoitteena on varmistaa uudisrakentamisen laadukas toteuttaminen rakennettuun ympäristöön sopeutuvalla tavalla. Lisäksi tavoitteena on uusien pihajärjestelyiden kuten autopaikkojen ja tonttia rajaavien aitojen suunnittelun ohjaaminen siten, että piha-aluekokonaisuuden puutarhamainen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

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

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



Kuva 1: Rakentamistapaohje jakautuu yleistä osion lisäksi kaava-alueen neljää eri tonttia koskeviin määräyksiin.



Kuva 2: Asemakaavaan liittyvä havainnepiirros: Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen on piirretty punaisella värillä.

2. Tontti 261-4, (Normaalikoulu, Pikkunorssi, Teknika, Tornirakennus, Harjoituskoulu ja sen laajennus, Päärakennus, Puutarharakennus ja kasvihuone sekä tulimylly)

Tontilla on neljä rakennusperintölain nojalla suojeltua rakennusta ja kolme asemakaavamääräyksellä suojeltua rakennusta. Kaavaselostuksen liitteenä olevassa Seminaarinmäen rakennusinventoinnissa ja kulttuuriympäristöselvityksessä on kuvattu tarkemmin alueen rakentamisen historiaa ja rakennuksia.

Rauman seminaarin puutarha on vanhin ja viimeinen edelleen käytössä oleva seminaaripuutarha Suomessa.

2.1 Pihapiirin rakentamista koskevat määräykset

- Asemakaavamääräyksen mukaan tontti on aluetta, jolla ympäristö säilytetään. Alueen rakentamisen on sopeuduttava kohdemerkinnöillä suojeltaviksi osoitettujen rakennusten kulttuurihistoriallisiin ja arkkitehtonisiin arvoihin. Piha-alueen luonne Seminaarin puutarhana ja puistona tulee säilyttää. Alueella tuleekin huolehtia alueen puistomaisen ilmeen säilymisestä puustoa ja kasvillisuutta säilyttämällä, hoitamalla ja maltillisesti uudistamalla.
- Edellä kuvatun määräyksen lisäksi asemakaavassa on osoitettu erikseen suojeltava alueen osa, jonka luonne Seminaarinpuutarhana tulee säilyttää (s6).
- Rauman seminaarin puutarhaa koskien tulisi laatia hoitosuunnitelma, joka ottaa huomioon mm. sen historialliset arvot.
- Puutarhassa kasvavien vieraslajien (sahalinintatar ja isopiisku) poisto on suositeltavaa ks. Rauman Seminaarinmäen kulttuurikasvillisuus-selvitys 2020 Ahlman.
- Tontin käytön vaatimat autopaikat voidaan sijoittaa asemakaavassa osoitettuihin ohjeellisiin pysäköimispaikkoihin tai muutoin siten, että Seminaarin opetuspuutarhan arvokas miljöö säilyy.
- Tontilla käytettyjä aitatyyppejä ovat yksinkertainen tummaksi maalattu pystypuolainen metalliaita (ks. kuva 3) ja kolmilankaverkkoaita urheilukentän ympärillä.
- Valaistuksessa vältetään häikäisyä ja ympäristöön tarpeettomasti leviävää valoa. Valaisimien tulee suunnata valo alaspäin ja valaisimallien tulee olla historialliseen ympäristöön sopivia.

- Jätepisteet tulee sijoittaa ja varustaa siten, että jäteastiat eivät näy häiritsevästi Seminaarinmäen pihalle tai kadulle.
- Asemakaavassa on osoitettu jalankulku- ja huoltoajo- sekä ajoyhteydet tontin 261-4 läpi tontille 261-5. Myös ET-tontille 261-6 on ajoyhteys kohdetontin kautta. Tontin järjestelyssä tulee huolehtia korttelin sisäisen liikenteen turvallisuudesta ja tarpeellisten pelastustieyhteyksien säilymisestä.

2.2 Rakennusten suojeleminen rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla

Ympäristöministeriön Seminaarinmäkeä koskevassa rakennussuojelupäätöksessä (YM6/531/2016) selvennetään suojelun kohdentumista kohdetontilla. Seuraavassa on lainattu rakennussuojelupäätöstä tonttia 261-4 koskevin osin:

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

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

Suojaelu 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 Museovirastoa, jolla on oikeus antaa ohjeita suojelumääräysten soveltamisesta.
5. Luovuttaessaan suojeltavaksi määrätyn rakennuksen tai kysymyksessä olevan kiinteistön kokonaan tai osittain, luovuttajan on luovutuskirjaan otettavalla maininnalla tai muutoin todistettavasti ilmoitettava saajalle tästä päätöksestä.
6. Jos suojeltavaksi määrätty rakennus on vahingoittunut tai tuhoutunut, rakennuksen omistajan on ilmoitettava siitä viipymättä Varsinais-Suomen ELY-keskukselle.
7. Lisäksi on noudatettava mitä laissa rakennusperinnön suojelemisesta on vielä säädetty.”

2.3 Uudisrakentamista koskevat määräykset

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

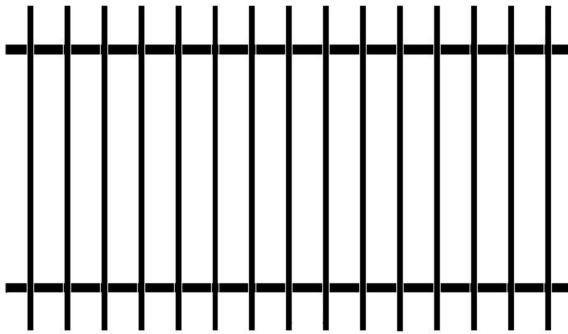
Tontti 261-5, (entinen johtajan asunto, käsityöverstas Artika ja paja)

Tontilla on kolme rakennusperintölain nojalla suojeltua rakennusta, jotka ovat kiinteä osa Seminaarinmäen arvokasta rakennuskantaa. Kaavaselostuksen liitteenä olevassa Seminaarinmäen rakennusinventoinnissa ja kulttuuriympäristöselvityksessä on kuvattu tarkemmin alueen rakentamisen historiaa ja rakennuksia.

Vaikka kohdetontti ei ole osa Seminaarinmäen varsinaista vanhaa opetuspuutarhaa, sillä on tärkeä osa vanhoine puineen alueen puistomaisen kokonaisilmeen kannalta.

Pihapiirin rakentamista koskevat määräykset

- Asemakaavamääräyksen mukaan tontti on aluetta, jolla ympäristö säilytetään. Alueen rakentamisen on sopeuduttava kohdemerkinnöillä suojeltaviksi osoitettujen rakennusten kulttuurihistoriallisiin ja arkkitehtonisiin arvoihin. Piha-alueen luonne Seminaarin puutarhana ja puistona tulee säilyttää. Alueella tuleekin huolehtia alueen puistomaisen ilmeen säilymisestä puustoa ja kasvillisuutta säilyttämällä, hoitamalla ja maltillisesti uudistamalla.
- Tontin käytön vaatimat autopaikat voidaan sijoittaa asemakaavakartalla ja havainnepiirroksessa osoitetun periaatteen mukaisesti siten, että arvokas puusto ja muu kasvillisuus häiriintyvät mahdollisimman vähän. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaivuutöiden yhteydessä puiden juuriston säilymiseen elinvoimaisena.
- Uusia autokatoksia tai talleja ei tontille saa rakentaa.
- Tontin aitaaminen ei ole suositeltavaa. Jos kuitenkin kiinteistöjen välinen aitaaminen on toiminnallisista syistä välttämätöntä, tulee aidan olla 1 - 1,5 metriä korkea, laadukas ja yksinkertainen mustaksi tai tummanharmaaksi käsitelty pystypuolainen metalliaita.



Kuva 3: Aitamallin periaatepiirros

- Valaistuksessa vältetään häikäisyä ja ympäristöön tarpeettomasti leviävää valoa. Valaisimien tulee suunnata valo alaspäin ja valaisinmallien tulee olla historialliseen ympäristöön sopivia.
- Jätepiste tulee sijoittaa ja varustaa siten, että jäteastiat eivät näy häiritsevästi Seminaarinmäen pihalle tai kadulle.

2.4 Rakennusten suojeleminen rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla

Ympäristöministeriön Seminaarinmäkeä koskevassa rakennussuojelupäätöksessä (YM6/531/2016) selvennetään suojelun kohdentumista kohdetontilla. Seuraavassa on lainattu rakennussuojelupäätöstä tonttia 261-5 koskevin osin:

”Suojelu kohdentuu hallintorakennuksessa eli entisessä johtajan asunnossa ja pajassa ulkoasun ja tilajaon lisäksi seuraaviin alkuperäisinä säilyneisiin rakennusosiin sekä 1950-luvun korjauksen mukanaan tuomiin arkkitehtuurin piirteisiin:

- 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.

Suojelumääräykset

Kohteelle vahvistetaan seuraavat suojelumääräykset:

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

3. Tontti 261-6, (Teletalo)

Tontilla sijaitsee yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva Teletalo.

Kohdetontti liittyy maisemallisesti Seminaarinmäen puutarhakokonaisuuteen.

3.1 Pihapiirin rakentamista koskevat määräykset

- Tontin piha tulee säilyttää maisemallisesti osana seminaarinmäen puutarhaa. Tämä tulee ottaa huomioon sekä pihan rakentamisessa että sen hoitamisessa.
- Tontin käytön vaatimat autopaikat voidaan sijoittaa asemakaavakartalla ja havainnepiirroksessa osoitetun periaatteen mukaisesti. Autokatoksia tai talleja ei tontille saa rakentaa.
- Tontin aitaaminen ei ole suositeltavaa. Jos kuitenkin kiinteistöjen välinen aitaaminen on toiminnallisista syistä välttämätöntä, tulee aidan olla 1 - 1,5 metriä korkea, laadukas ja yksinkertainen mustaksi tai tummanharmaaksi käsitelty pystypuolainen metalliaita (ks. kuva 3).
- Valaistuksessa vältetään häikäisyä ja ympäristöön tarpeettomasti leviävää valoa. Valaisimien tulee suunnata valo alaspäin ja valaisinmallien tulee olla historialliseen ympäristöön sopivia.

3.2 Rakennuksia koskevat määräykset

- Rakentamisen on tontilla sopeuduttava Seminaarinmäen kulttuurihistoriallisiin ja arkkitehtonisiin arvoihin.
- Rakennuksen / rakennuksien tulee olla ilmeeltään yksinkertaisia, kaupunkikuvassa ja Seminaarinmäen maisemassa taustalle jääviä.

4. Tontti 261-7, (uusi asuin- / liikekerrostalo)

Tontille rakennettava kerrostalo sijaitsee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla Seminaarinkadun ja Satamakadun risteuksen tuntumassa. Tontti on myös osa Seminaarinmäen valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Uudisrakennus myös tulee seisomaan itsenäisesti, eikä rakennu kiinni korttelin muihin rakennuksiin. Nämä kolme tekijää asettavat kohdetontilla suunnittelulle ja rakentamiselle korkeat laatuvaatimukset.

4.1 Pihapiirin rakentamista koskevat määräykset

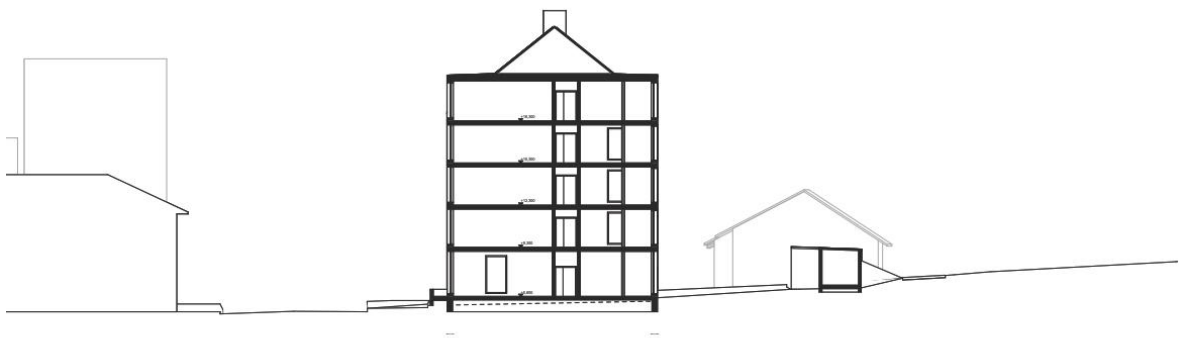
- Tontin rajoilla ei nykyisiä korkeusasemia saa merkittävästi muuttaa ja tontin liittyminen ympäristöönsä tulee olla luontevaa.
- Oleskelu- ja sisäänkäyntipiha tulee erottaa pysäköintialueesta selkeästi pihan pintamateriaalien muiden toiminnallista jäsennöintiä selkeyttävien yksityiskohtien avulla.
- Valaistuksessa vältetään häikäisyä ja ympäristöön tarpeettomasti leviävää valoa. Valaisimien tulee suunnata valo alaspäin ja valaisinmallien tulee olla historialliseen ympäristöön sopivia.
- Jätepiste tulee sijoittaa esim. talousrakennuksen yhteyteen siten, että jäteastiat eivät näy häiritsevästi kadulle tai Seminaarinmäen puutarha-alueelle.
- Tontti tulee aidata seminaarin puutarhaan rajoittuvilta osiltaan 1 - 1,5 metriä korkealla, laadukkaalla ja yksinkertaisella mustaksi tai tummanharmaaksi käsitellyllä pystypuolaisella metalliaidalla. (Katso aidan periaatepiirros kuva 3) tai autotalli/-katokseen (myös väriykseltään) liittyvällä puuaidalla. Rakennuksia voidaan ja on suositeltavaa käyttää aidan ohella tontin rajaamiseen.
- Tontin 261-7 kautta on asemakaavassa osoitettu ajoyhteys tontin 261-4 Puutarharakennuksen pysäköintialueelle.

4.2 Rakennuksia koskevat määräykset

- Rakennuksien suunnittelun ja erityisesti julkisivusuunnittelun tulee olla kaupunkikeskustan ja kulttuuriympäristön asettamien vaatimusten mukaista.
- Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi tontin porrashuone- ja sisääntuloaluiden yhteyteen saa kussakin kerroksessa rakentaa 15 m² ylittävän luonnonvaloa saavan osan. Porrashuone- ja sisääntuloaluiden ei tässä lasketa ikkunattomia kerroskäytäviä.
- Rakennuksen yhtenäinen julkisivumitta on maksimissaan 22 metriä. Rakennuskokonaisuuden tulee koostua selkeästi kahdesta erillisestä osasta /

talosta. Rakennusosien / talojen välillä saa olla nivelosa jonka tulee olla katujulkisivuun nähden sisäänvedetty vähintään 3 metriä (ks. Arkkitehtitoimisto Oopeaan luonnossuunnitelma).

- Rakennusten julkisivujen tulee olla puuverhottuja ja öljymaalattuja. Vähäisin osin voidaan käyttää myös muita kokonaisuutta täydentäviä materiaaleja.
- Julkisivut tulee rakentaa ilman näkyviä elemettisaumoja.
- Parvekkeiden tulee liittyä kiinteästi rakennusmassaan, ulkonevia parvekkeita ei saa rakentaa.
- Parvekkeet, joihin kohdistuu yli 55 dB päivämelutaso, on suositeltavaa lasittaa. Lasituksella tulisi saavuttaa äänitasoero, jolla parvekkeella sisällä melutaso ei ylitä ohjearvoa 55 dB. Asemakaavaselostuksen liiteaineistona on meluselvitys (Ramboll 2021), josta ilmenee julkisivun eri osille kohdistuvat äänitasot.
- Piharakennuksia lukuun ottamatta rakennusten tulee olla harjakattoisia. Kattokaltevuudeksi on määritelty 35° - 40°.
- Asemakaavassa on Satamakadun puoleisen räystäään maksimikorkeusasemaksi määritelty +19,30. Rakennuksen katujulkisivun keskiosassa räystääskorkeus voi kuitenkin olla suurempi, mahdollistaen asuntojen sijoittamisen myös viidenteen kerrokseen. Tällöinkin räystäään maksimikorkeusaseman tulee jäädä alle tason +22,30. Korkeampi räystääsosuus saa olla korkeintaan 60% julkisivumitasta ja rakennusten päätyosissa tulee noudattaa asemakaavamääräyksen mukaista räystääskorkoa.
- Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset laitteet tulee integroida osaksi rakennusmassaa siten, että ne eivät muodosta katolle tai julkisivuun erillisiä muusta rakennusmassasta ulkonevia osia.
- Kattomateriaalina tulee käyttää konesaumattua peltiä.
- Rakennuksen Seminaarinkadunpuoleisessa itäpäädyssä ensimmäiseen kaduntasokerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja. Kadulle avautuvien liike, toimistotilojen ja yhteistilojen sijoittaminen on sallittua.
- Piharakennusten kuten autotallien ja varastorakennusten sekä autokatosten julkisivumateriaalien ja käsittelyn tulee olla päärakennuksen tapaan korkealuokkaista, kaupunkikuvallisesti näkyvään ja historiallisesti arvokkaaseen ympäristöön sopivaa.
- Piharakennuksen katon tulee olla loivasti laskeutuva viherkatto.



Kuva 4: Havainnollistavia kuvia arkkitehtitoimisto Oopeaan luonnossuunnitelmasta 23.6.2021: julkisivut etelään ja itään sekä leikkaus (tontti 261-7).
