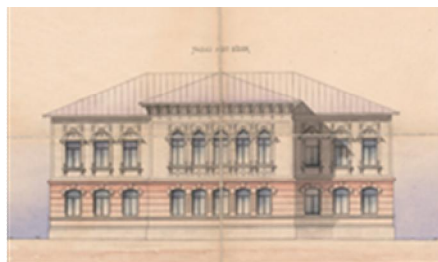
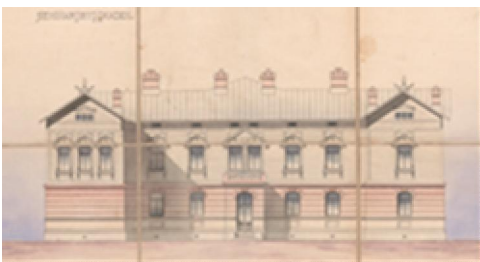
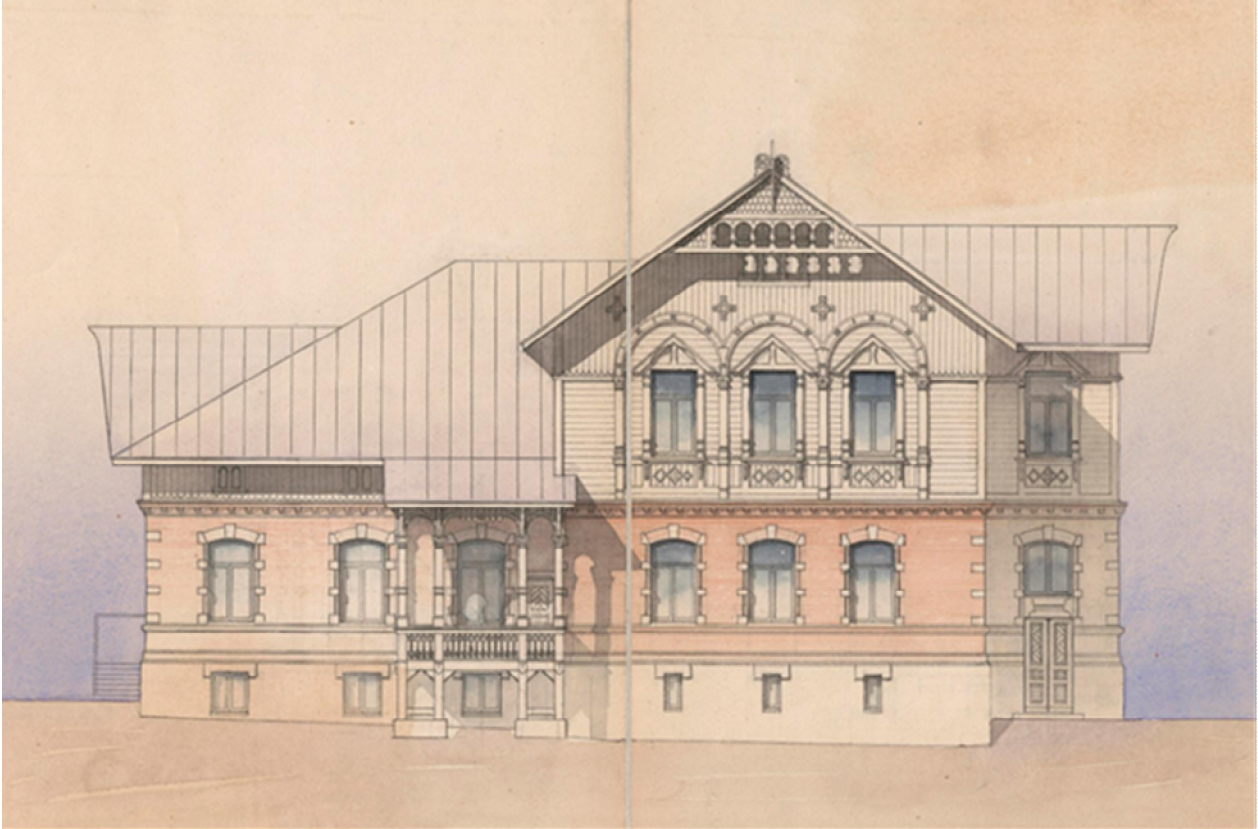


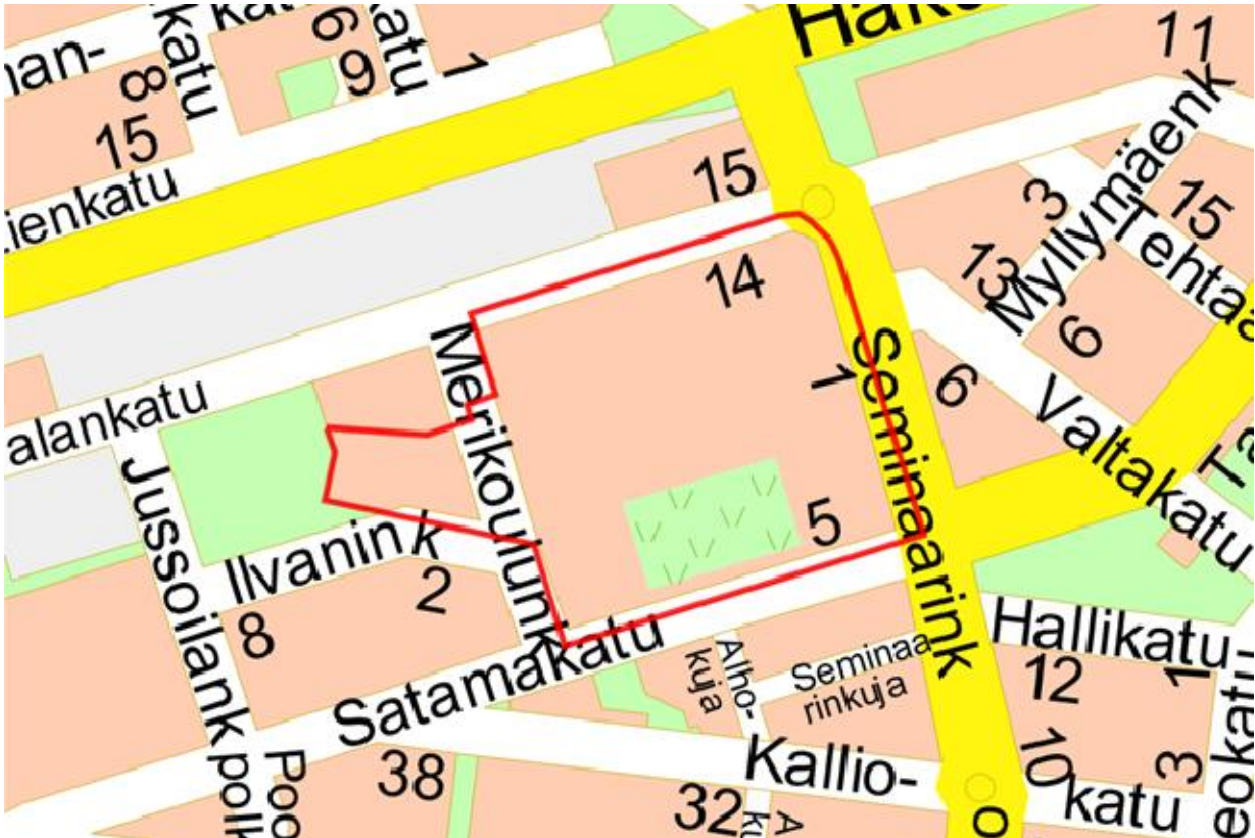
Seminaarinmäen asemakaavan muutos AK 02–320



Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 2.12.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

Seminaarimäen asemakaavan muutos, AK 02–320

Asemakaavan muutoksella jaetaan nykyinen tontti neljäksi erilliseksi tontiksi ja mahdollistetaan vajaakäyttöisten rakennusten vanhan johtajan asunnon, pajan ja Artikan muuttaminen myös yksityiseen käyttöön kuten esimerkiksi asuinkäyttöön. Lisäksi Satamakadun ja Seminaarinkadun kulmaukseen osoitetaan nykyisen ruokalarakennuksen tilalle rakennusala liike-/asuin kerrostalolle.



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

Asemakaavan muutos koskee:

Rauman kaupungin 2. kaupunginosan osaa korttelista 261

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

2. kaupunginosan osa korttelia 261 ja katualuetta

Sitova tonttijako:

2–261–4...7

Kaavan laatija:

Rauman kaupungin tekninen toimiala / kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Jouni Mäkinen

Kanalinranta 3

26100 Rauma

Puh. 044 793 3665

Vireille tulo: kaavoitusohjelma 2020, kuulutus 26.3.2020

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto _____.____.202____, ____§

Sisällysluettelo:

Seminaarimäen asemakaavan muutos, AK 02–320	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.....	25
1.2 Suunnittelutilanne	25
1.2.1 Maakuntakaava.....	25
1.2.2 Yleiskaava.....	28
1.2.3 Asemakaava	30
1.2.4 Suojeleminen rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla	31
1.2.5 Hakemistokartta.....	33
1.2.6 Rakennusjärjestys.....	33
1.2.7 Pohjakartta.....	33
2. Asemakaavan muutoksen tavoitteet ja vaihtoehdot	34
2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	34
2.2 Hakijan tavoitteet	34
2.3 Kaupunginhallituksen periaatepäätöksessä (4.12.2017) kirjatut tavoitteet	34
2.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma:.....	36
2.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	36
2.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	37
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	39
3.2 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	39
3.3 Vireilletulo.....	39
3.4 Aloitusvaihe.....	39
3.5 Luonnosvaihe	40
3.6 Ehdotusvaihe.....	40
4. Asemakaavan kuvaus.....	43
4.1 Kaavan rakenne	43
4.1.1 Mitoitus	44
4.2 Aluevaraukset.....	44
4.2.1 Korttelialueet	44
4.2.2 Katualueet.....	47
4.3 Kaavamerkinnot, -määräykset.....	47
4.4 Rakentamistapaohjeet.....	48
4.5 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	48
5. Kaavan vaikutukset	49
5.1 Yleistä	49
5.2 Vaikutukset taulukkomuodossa.....	49
5.3 Sosiaalisten vaikutusten arviointi (SVA)	56
6. Asemakaavan toteutus	66

Liiteasiakirjat:

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

Muu valmisteluaineisto, suunnitelmat ja selvitykset:

1. Seminaarimäen rakennusinventointi ja kulttuurimaisema-analyysi 2020; 2020
Rauman kaupunki, Olli Joukio
2. Luontoselvitys 2020; Ahlman Group Oy
3. Seminaarinmäki, Rauma; Asemakaavan muutoksen meluselvitys 2021 ja; Ramboll
4. Viitesuunnitelma tontti 261-7, Oopeaa 2021
5. Ympäristöministeriön Seminaarinmäkeä koskevassa rakennussuojelupäätös
(YM6/531/2016)

Tiivistelmä

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Kaava-alueena on keskustassa sijaitseva tontti 684–2–261–3, jonka pinta-ala on 62511 m².

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.

Seminaarin tontilla on alkuperäisen suunnitelman mukaisia rakennuksia jäljellä viisi; päärakennus, entinen johtajan asunto, kirjasto eli entinen harjoituskoulu sekä tiiliset käsityöverstas Artika ja paja. Muita alueen rakennuksia ovat 1950-luvulla rakennetut opetustilarakennus Torni, normaalikoulu ja puutarhurin asunto, ruokalarivitalorakennus 1967, työpaja Teknika 1969 ja uusi normaalikoulu 1997 sekä hiljattain valmistunut päiväkotiki ja varhaiskasvatuksen opettajien harjoittelupaikka nimeltään Pikkunorsi.

Alueen omistaa Suomen Yliopistokiinteistöt Oy (SYK) ja päävuokralaisena on Turun Yliopisto. Osa Seminaarinmäen rakennuksista on tällä hetkellä tyhjillään Yliopiston tiivistettyä toimintaansa.

Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on muuttaa asemakaava siten, että se mahdollistaa vanhan tontin jakamista pienempiin osiin ja vajaakäyttöisten rakennusten muuttamisen asuinkäyttöön. Ruokalarakennuksen tilalle halutaan rakentaa liike- /asuinkerrostalo.

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

Kaavaprosessin vaiheet

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy on hakenut 22.3.2019 päivätyllä hakemuksella asemakaavamuutosta kiinteistölle 684–2–261–3. Hakemuksessa viitataan Rauman kau-

punginhallituksen 4.12.2017 tekemään periaatepäätökseen ja Rauman kaupungin ja Suomen Yliopisto-kiinteistöt Oy:n välisiin keskusteluihin.

Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on tehnyt päätöksen asemakaavamuutokseen ryhtymisestä 16.4.2019 KVJ 26 §. Kaavahanke kuuluu kaavoitusohjelmaan. Sopimus asemakaavamuutoksen käynnistämisestä on Rauman kaupungin ja Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n välillä allekirjoitettu 2.3.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 24.8.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuulutettiin nähtäville 3.9. – 5.10.2020 väliseksi ajaksi. Lehtikuulutuksen lisäksi OAS postitettiin suunnittelualueen toimijoille ja alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja haltijoille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja alustava maankäyttöluonnoksesta jätettiin kolme mielipidettä Suomen yliopistokiinteistöt OY:tä (SYK), Senaatti-kiinteistöiltä sekä yhteismielipide Rauman Kilta ry:tä, Myllymäen Kilta ry:tä, Rauman Kalevalaiset naiset ry:tä ja Rauman Senioriopettajat ry:n hallitukselta. Varsinaisia viranomaislausuntoja aloitusvaiheessa ei saatu.

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto päätti asettaa asemakaavan luonnoksena nähtäville 24.11.2020 (108§). Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 3.12.2020 – 7.1.2021. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta jätettiin yhdeksän kirjallista mielipidettä.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot asianosaisilta tahoilta ja lausuntoja saatiin yhteensä yksitoista. Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto hyväksyi luonnosvaiheen lausuntoihin laaditut vastineet kokouksessaan __.__.2021 (KVJ _ §).

Kaavoitusjaosto päätti __.__.2021 (KVJ _ §) kokouksessaan Seminaarinmäen asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Asemakaavan muutos oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti __.__. __.__.2021. Nähtävillä olon aikana kaavasta ei jätetty/jätettiin _kpl kirjallisia muistutuksia.

Asemakaava

Nyt vireillä olevalla asemakaavan muutoksella muodostetaan kaava-alueelle kolme uutta tonttia ja mahdollistetaan tontin 261–5 alueella suojeltujen rakennusten yksityinen käyttö yleisen käytön lisäksi. Edelleen kaavamuutoksella mahdollistetaan asuinliikerakennuksen rakentaminen Seminaarinkadun ja Satamakadun kulmaukseen.

Seminaarinmäen asemakaavan muutoksella osoitetaan vanhalle johtajan asunnon, Artikan ja pajan muodostamalle alueelle oma erillinen tontti, joka merkitään rakennussuojelualueeksi (SR). Asemakaava siis mahdollistaa mm. asuntojen sijoittamisen näihin rakennuksiin mutta myös muut käyttötarkoitukset ovat mahdollisia, kunhan rakennusperinnön suojelulain nojalla annettu suojelumääräys ja ympäristön vaatimukset otetaan huomioon.

Seminaarinkadun ja Satamakadun kulmaukseen muodostetaan niin ikään uusi tontti, joka osoitetaan asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Alueella 261–7 sijaitseva nyt käyttämättömäksi jäänyt ruokala-rivitalorakennus voidaan purkaa ja tilalle rakentaa 2000 k-m² suuruinen kerrostalo. Satamakadun puolella rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on määriteltä +19.3. Rakentamistapaohjeissa on määräyksen sisältöä tarkennettu. Käytännössä kaavamerkintä mahdollistaa osittain neljäkerroksisen ja osittain viisikerroksisen talon rakentamisen.

AL-tontin läheisyyteen muodostetaan ns. Teletalolle oma ET-tontti.

Muilta osin kaava-alue jää voimassa olevan kaavan tapaan rakennussuojelualueeksi, joka on tarkoitettu yleisiä rakennuksia varten (SRY). Tontin 261–4 rakennusoikeudeksi on annettu 20 900 k-m². Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus säilyy jokoseenkin muuttumattomana (n. 25 000 k-m²).

Asemakaavan suojelumerkintöjä on täsmennetty ja laajennettu koskemaan myös entisen harjoituskoulun 1950-luvun laajennusta ja työpajarakennusta eli Tekniikkaa. Asemakaavan rakennuksia koskevilla suojelumerkinnöillä on huomioitu Ympäristöministeriön Seminaarinmäkeä koskeva rakennussuojelupäätös (YM6/531/2016). Edelleen asemakaavamääräyksissä on otettu huomioon Seminaarinmäen opetuspuutarhan ja puistomaisen luonteen säilyttäminen.

SRY-tontin 261–4 kautta on merkitty ajo- ja huoltoyhteys sekä ohjeellinen jalankulku-yhteys tontille 261–5 ja edelleen ohjeellinen ajoyhteys tontille 261–6. Nämä kaavakarttaan merkityt kulkuyhteydet noudattavat jo olemassa olevia korttelin sisäisiä kulkureittejä. Voimassaolevan kaavan mukaisesti Merikoulunkadun ja Karjalankadun välille on merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) ja johtoja varten varattu alueen osa.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutoksen mahdollistamat rakennustyöt voidaan aloittaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Kaupunginhallituksen periaatepäätöksen (4.12.2017) mukaan rakentamista edeltää kaupungin ja SYK:n välinen kiinteistökauppa.

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

Kaava-alue sijaitsee Rauman keskustassa kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla Karjalankadun, Seminaarinkadun, Satamakadun, Merikoulunkadun ja Ilvaninkadun rajaamalla alueella kalliomäellä.

Rauman historiallisesti merkittävä seminaarialue kuuluu 1800-1900-lukujen vaihteen valtiolliseen rakennusprojektiin sekä yleisten rakennusten ylihallituksen näihin aikoihin suunnittelemiin seminaareihin. Seminaarinmäki kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Yliopisto on tiivistänyt toimintaansa ja osa alueen rakennuksista on jäänyt tyhjilleen. Alueen ja 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 1950-60-lukujen voimakkaan muutosvaiheen rakennuskanta, joka muodostaa ruokalarakennusta lukuun ottamatta tavallaan oman kokonaisuutensa alueen luoteiskulmaan Karjalankadun varrelle. Tyhjilleen jääneet rakennukset ovat vuonna 1899 valmistuneet entinen seminaarin johtajan asuinrakennus ja seminaarin vanha verstasrakennus sekä 1900-luvun alussa valmistunut paja.



Kuva: Kaava-alue on rajattu punaisella viivalla ortokuvaan.

1.1.2 Luonnonympäristö

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

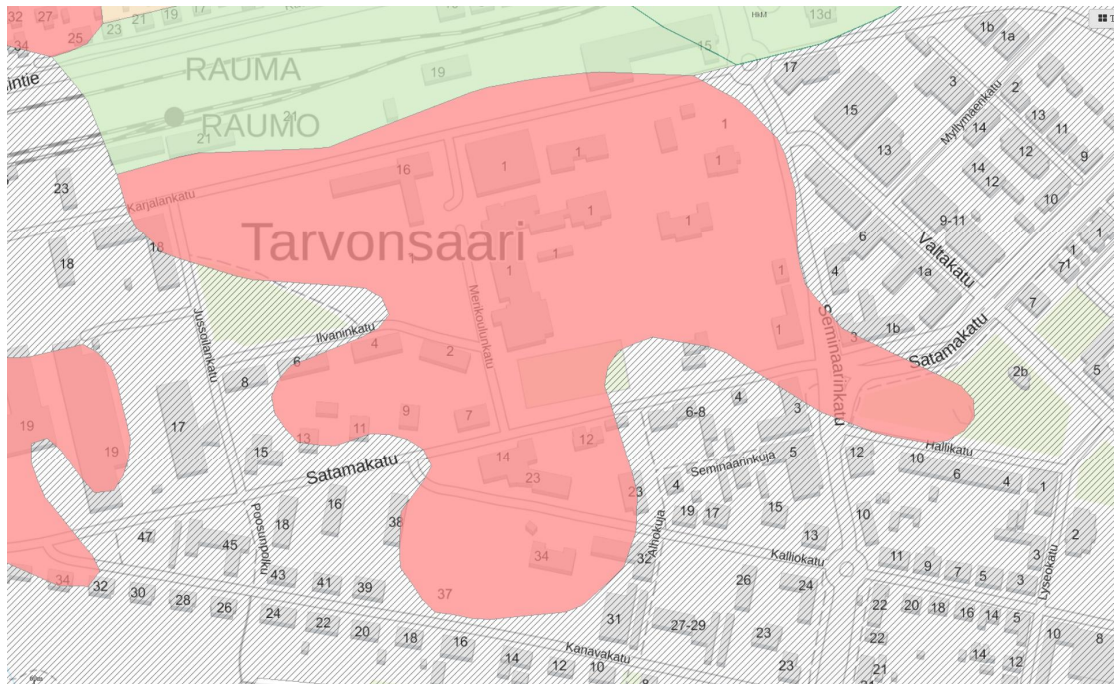
Kasvillisuus

Kulttuurikasvillisuus selvityksessä kuvataan kasvillisuutta mm. seuraavasti:

Seminaarinmäen tutkimusalueen länsipuolisko on käytännössä kokonaan rakennettu ympäristöä, sillä Merikoulunkadun länsipuolelle on rakennettu hiljattain harjoittelupäiväkoti, joka ei näy ortoilmakuvassa. 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, saarnit ja lehmukset. Koristeistutuksia on niin ikään runsaasti. Oman leimansa alueelle antavat etelälaidan omenapuutarha, mehiläispesät läheisen niityn laidalla, opetuskasvimaa sekä hyötypuutarha.

Maaperä

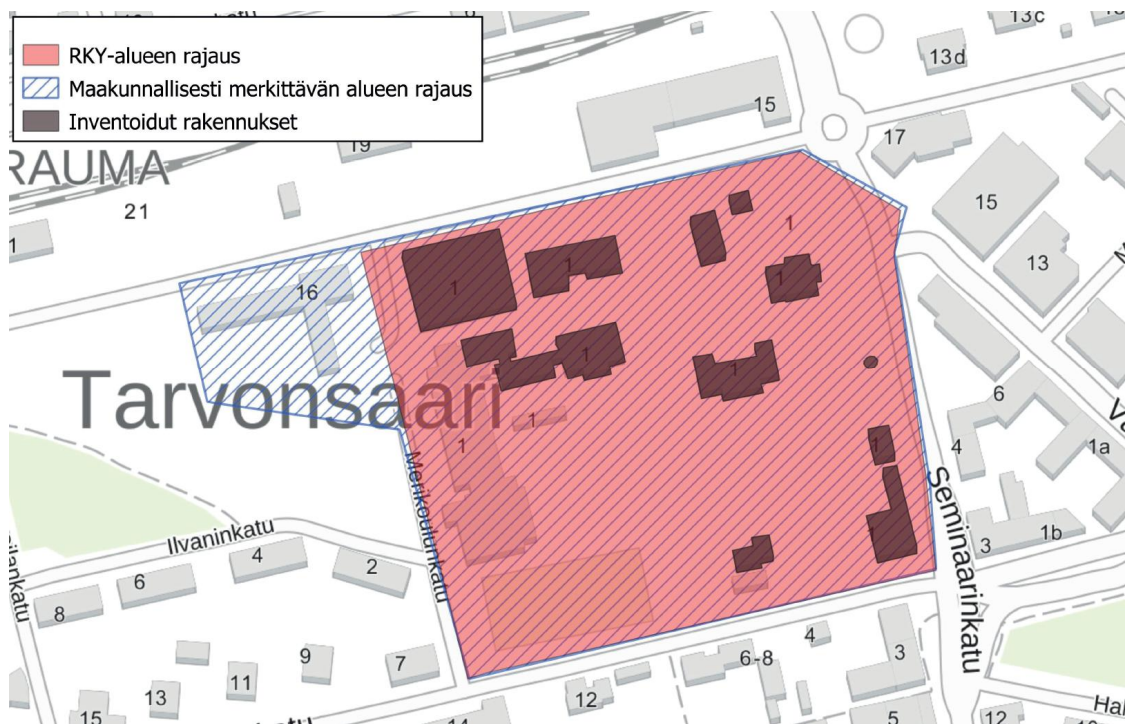


Kuva: Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan kaava-alueen maaperä on pääosin kalliota (punainen).

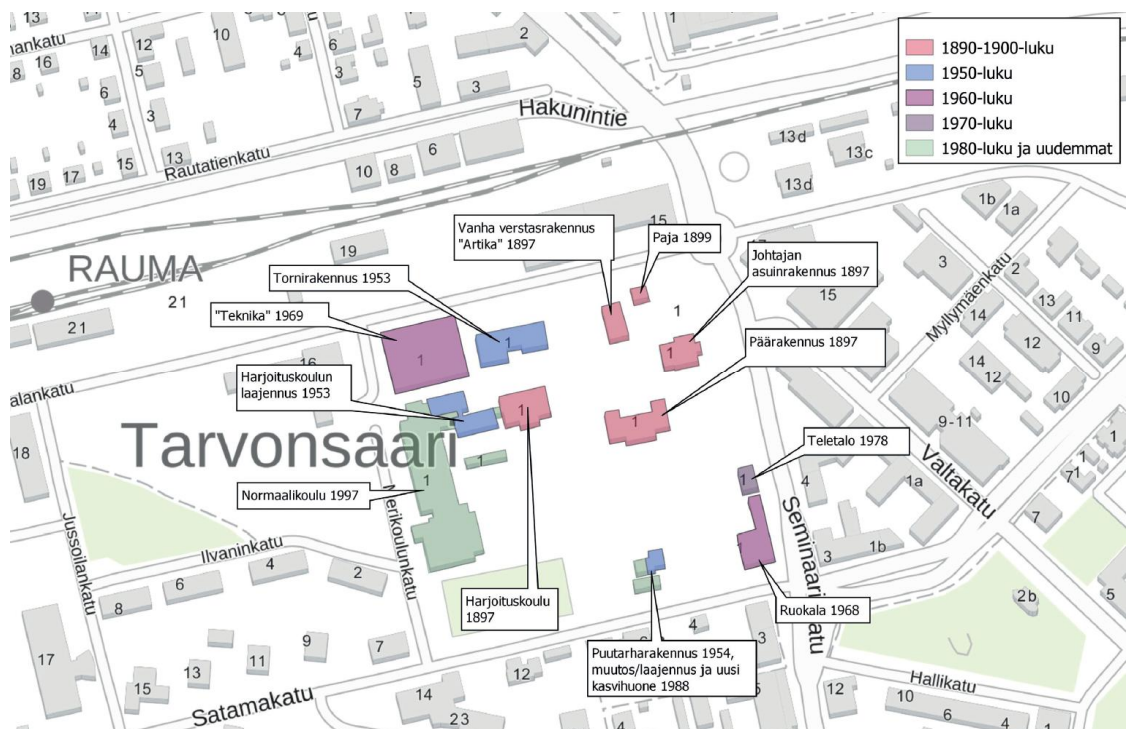
1.1.3 Rakennettu ympäristö

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

Rakennettu kulttuuriympäristö



Kuva: Seminaarinmäki kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY) ja lisäksi maakunnallisesti merkittävälle alueelle, joka käsittää myös kaava-alueen ulkopuolelle jäävän Jussoilan-kiinteistön.



Kuva: Ote Rauman seminaarimäen rakennusinventoinnista: Seminaarialueen rakennusten ikäjakauma suunnitteluajankohdan mukaan. Kartasta puuttuvat alueen itä-laidalla sijaitseva paikalle 1950-luvun puolivälissä Pyhärannasta siirretty tulimylly

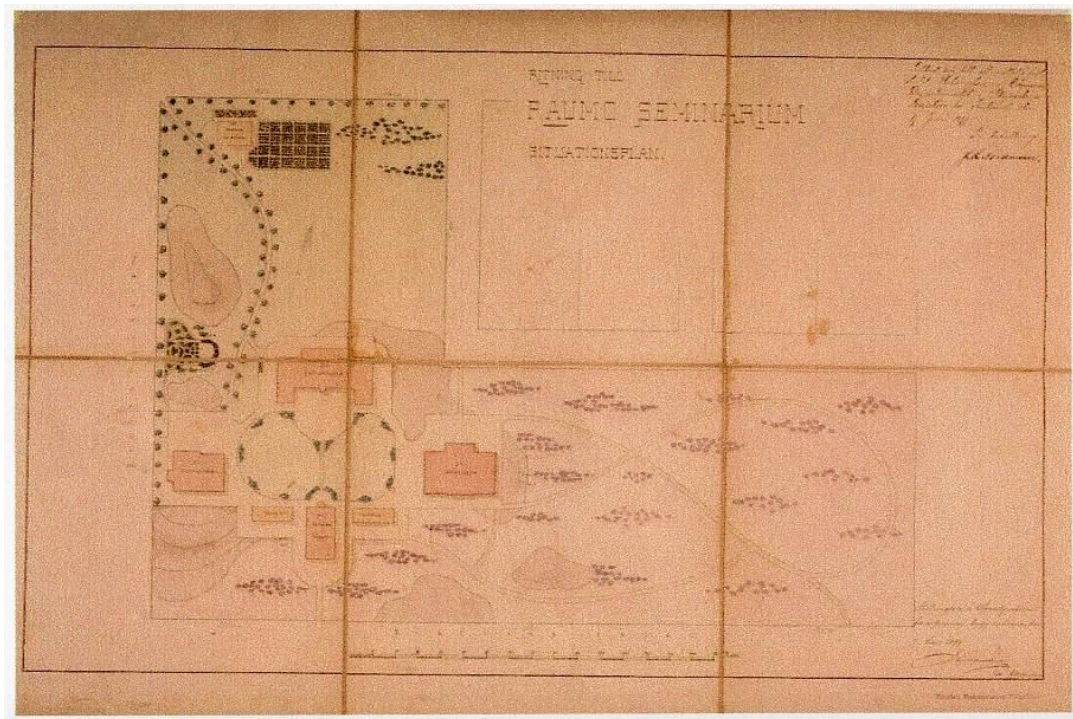
sekä aivan hiljattain valmistunut varhaiskasvatuksen opettajien harjoittelupaikka ”Pikkunorssi”.

Rakentamisen historiaa

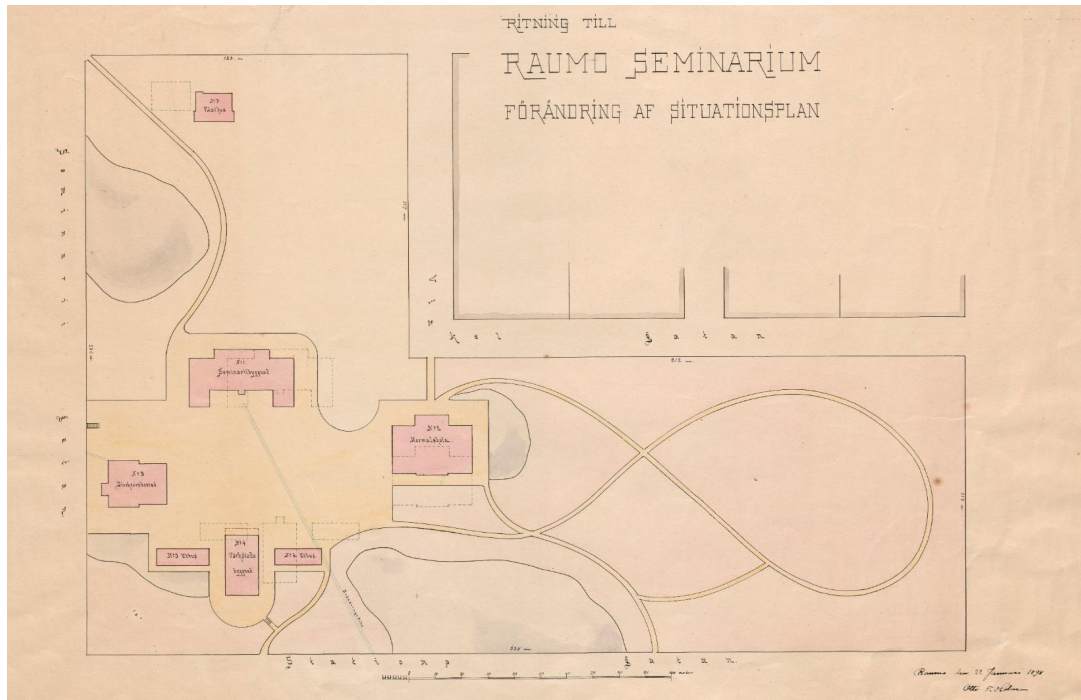
Seuraavassa on lainattu vuonna 2009 voimaan tulleen asemakaavan (AK 02–311) selostusta (Mervi Tammi) sitä ajankohtaisin osin täydentäen:

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.

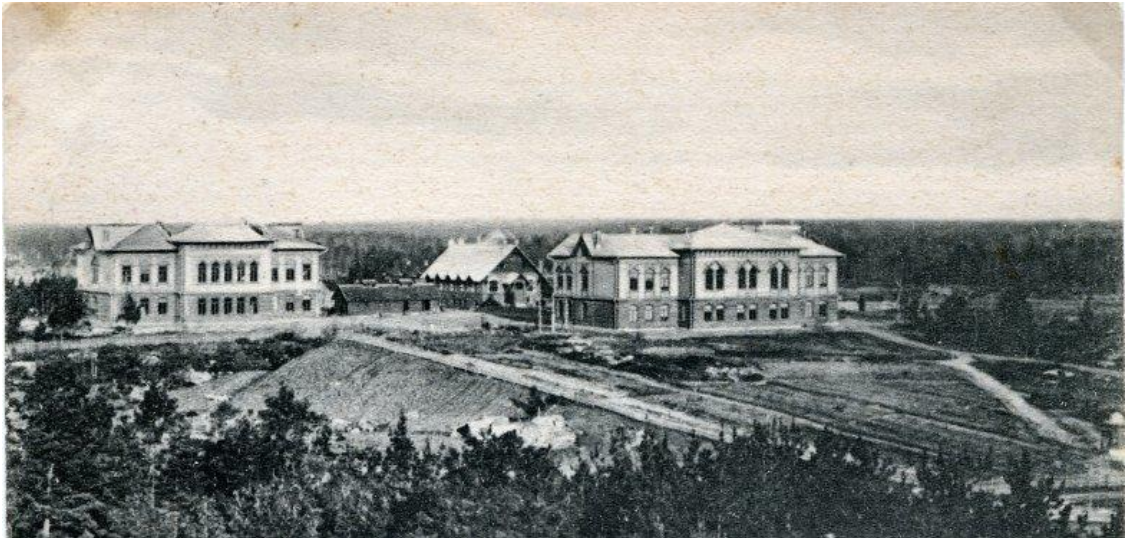


Kuva: Seminaarialueen asemapiirros vuodelta 1897. Alkuperäisessä asemapiirustuksessa seminaarin rakennukset on sijoitettu L-muotoisen tontin kulmaan symmetrisesti toisiinsa nähden. Symmetristä järjestelyä on korostettu rakennusten väliin jäävän alueen istutus- ja käytäväjärjestelyin. Kasvihuone on sijoitettu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



Kuva: Vuonna 1898 laadittu Otto F. Holmin allekirjoittama asemapiirros osoittaa, että rakennuspaikan tarkemman tutkimisen jälkeen asemapiirustusta muutettiin. Symmetrisyyttä pyrittiin edelleen noudattamaan. Uudessa asemapiirustuksessa vain johtajan asunto pysyi paikallaan, päärakennus ja verstaas 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, verstaas, puutarharakennus kasvihuoneineen, toinen ulkokuonerakennus ja paja valmistuivat vuonna 1899.



Kuva: Seminaarinmäen rakennuksia alkuperäisessä asussaan.

Seminaarien arkkitehtuuri oli yleensä melko karua ja yksinkertaista, kuten muun vaatimattoman laitosarkkitehtuurin, esimerkiksi sairaaloiden, kasarmien tai vankiloiden. Rauman seminaarin rakennukset ja rakennustapa jäivät kaupunkilaisille vieraisiksi. Niitä ei ole käytetty esikuvana muulle rakentamiselle. Lisäksi rakennukset koettiin jo kymmenen vuoden kuluttua vanhanaikaisiksi.



Kuva: Seminaarilaiset puutarhanhoidossa 1900-luvun alussa.

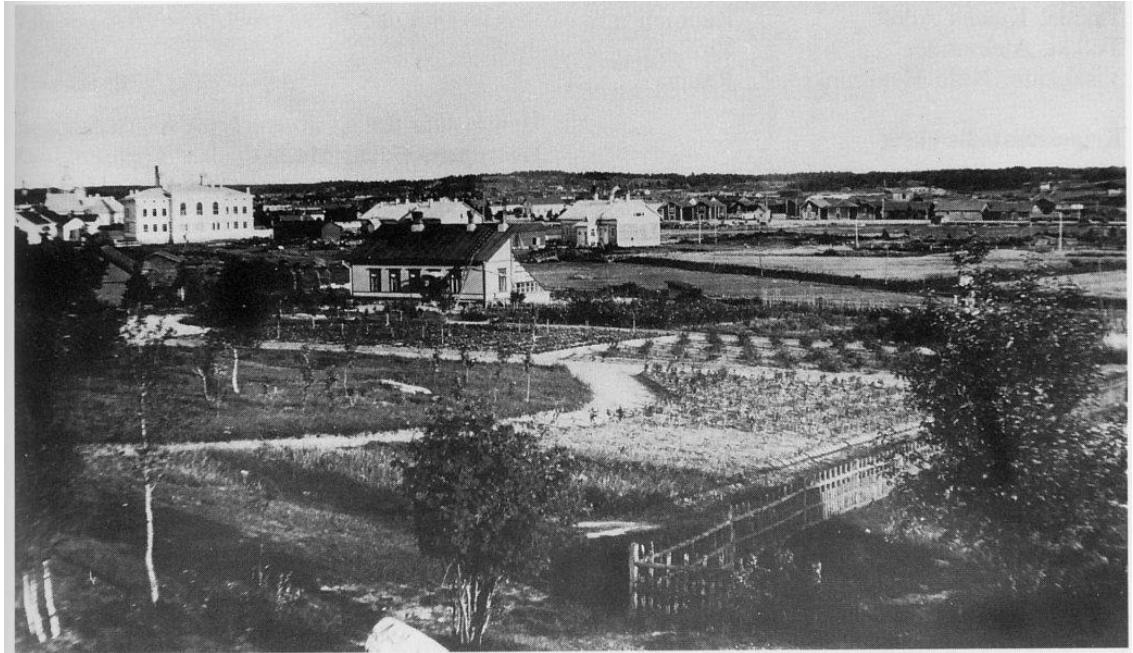
Rauman seminaari perustettiin alkujaan miesseminaariksi, mikä näkyy myös rakennusten arkkitehtuurissa. Miesseminaarien rakennukset olivat yleensä monumentaalisia ja niistä puuttuivat naissemineareille ominaiset koristeelliset puuleikkaukset. Monumentaalisuus korostuu Raumalla erityisesti päärakennuksessa.

Rauman seminaarin rakennukset ovat kansallisromanttis- ja sveitsiläisvaikutteisia. Etenkin johtajan asunnon ja verstaan alkuperäisessä asussa oli piirteitä sveitsiläistalosta. Suuremmat rakennukset tehtiin kaksikerroksisiksi niin, että alempi kerros on tiiltä ja ylempi kerros puuta. Verstas ja paja tehtiin kokonaan tiilisinä, puutarharakennus oli tiilinen, puinen ja lasinen ja ulkokuoneet 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 Kanalinen 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. Korjausten yhteydessä 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.

Yliopisto-aikaan siirryttäessä oli luovuttu johtajan asuinrakennuksen purkamisesta. Rakennus korjattiin sittemmin seminaarin hallinnon ja kirjaston tarpeisiin. Muutokset suunnittelivat O. Holmberg ja Marjaterstu Brzoza. Julkisivuja ei oleellisesti muutettu ja ensimmäisen kerroksen asunnon huonetilat ja lähes kaikki uunit säilytettiin. Pinnat uusittiin 1970-luvun tyyliin ja joitain ovia muutettiin laakaoviksi. Kokonaan vanhassa asussa on säilynyt pääportaikko.



Kuva: J. Ahrenbergin suunnittelema johtajan asunto, joka on myöhemmin toiminut hallintorakennuksena, mutta on nykyisellään ilman käyttöä.



Kuva: Johtajan asuinrakennuksen porrashuone on valurautaisine kaidedetaljeineen, kiviaskelmineen, välitason laatoituksineen ja katon koristekuviopalkistoineen yksi Rauman hienoimmista vanhoista porrashuoneista.

Verstasarakennus muutettiin perusteellisesti. Sen jyrkkäharjainen katto korvattiin loivemmalla ja sisätilat purettiin lähes kokonaan ja rakennettiin uudelleen.



Kuva: Verstas alkuperäisessä asussaan.

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 kouluylivaltuutukselle, 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 ylivaltuutus 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 Saanio. Lisärakennuksen vastikään toteutetun korjauksen on suunnitellut arkkitehti Timo Tuomola.

Oppilasruokalaa oli myös vuosien varrella suunniteltu useaan otteeseen. Se oli sijoitettuna johtajan asunnon yläkertaan 1940-luvulta lähtien. Määräraha uutta ruokalarakennusta varten saatiin jo vuonna 1958, mutta hanke ei edennyt.

Vuonna 1962 syntyi kiistaa ruokalarakennuksen paikasta. Rauman kaupunki esitti vaatimuksia rakennuspaikan siirtämisestä. Opettajakunta vastusti sitä, koska uusi paikka olisi heikentänyt puutarhaa. Kaupungin intressissä oli kuitenkin Seminaarinkadun leventäminen. Viimein opettajat taipuivat, koska he totesivat uuden ruokalan olevan tärkeämpi kuin sen sijoituspaikan. Tästä huolimatta rakentaminen viivästyi ja rakennus valmistui lopulta vuonna 1968 kymmenen vuoden prosessin jälkeen. Ruokalarakennuksen on suunnitellut Matti S. Heino.

Työpajarakennuksen suhteen kävi samoin kuin ruokalan. Prosessin venyessä alkuperäiset 1961 laaditut luonnospiirustukset jätettiin käyttämättä ja 1960-luvun puolivälissä laadittiin uusi laajennettu ja tarkistettu huonetilaohjelma. Viivyttelyn aikana tilat suurenivat melkein puolella. Uuden työpajan (Teknika) rakentaminen alkoi vuonna 1970.



Kuva: Uuden työpajarakennuksen eli Teknikan on alun perin suunnitellut Esko Mäkelä.

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 Pikkunorssin päiväkoti ja varhaiskasvatuksen opettajien harjoittelupaikka 2019.



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

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

Katuverkko

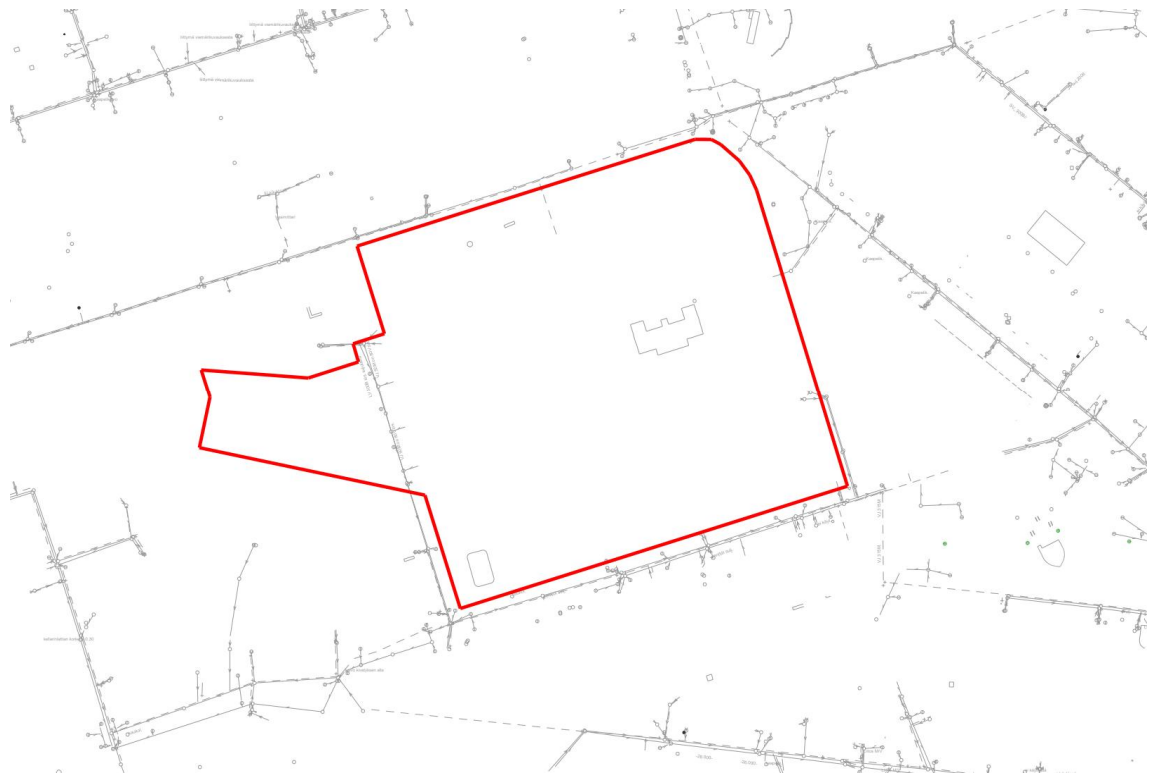
Liikenteellisesti kaava-alue liittyy ympäröivien katujen kautta kaupungin katuverkkoon.

Tekninen huolto

Kohdekiinteistöllä sijaitseville rakennuksille on yhteiset sähkön, lämmön ja veden liittymissopimukset, jotka ovat kiinteistöllä sijaitseville rakennuksille yhteiset.

Rauman Energian muuntamorakennus sijaitsee vanhan johtajan asunnon pohjoispuolella.

Vanhan ruokalarakennuksen vieressä Seminaarinkadun varrella sijaitsee Telian Teletalo.



Kuva: Kaava-alue on kaupungin vesihuollon piirissä. Tontin sisäiset johtolinjat eivät ilmene kaupungin paikkatietoaineistosta. Asemakaavan muutoksen toteuttaminen saattaa edellyttää viemäri- ja vesijohtojen siirtoa omille kiinteistöilleen.

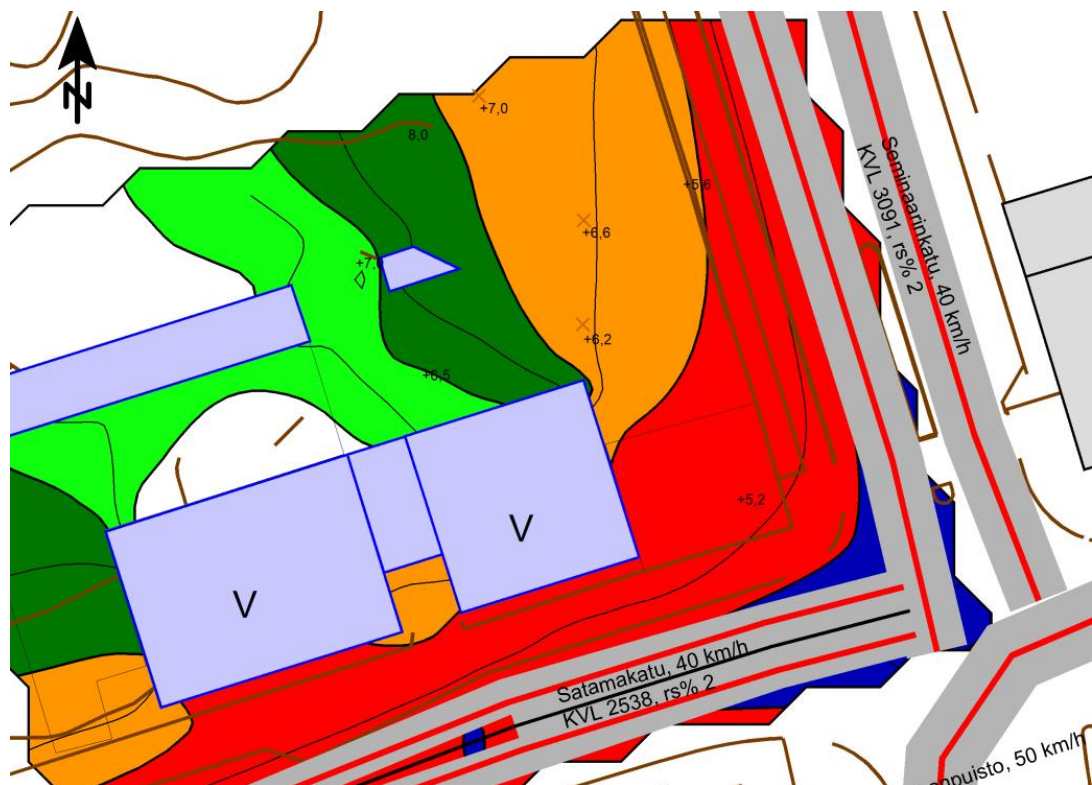
Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ei tiettävästi ole pilaantuneita maa-alueita.

Melu

Kaava-aluetta koskeva tieliikenteenmeluselvitys on tehty Rambollin toimesta SoundPLAN 8.2 –ohjelmistolla käyttäen ohjelmaan sisältyvää pohjoismaista tieliikennemelun laskentamallia (RTN-96). Laskentaohjelma laskee melun leviämisen 3D-maastomallissa huomioiden mm. etäisyysvaimentumisen, maastonmuodot, rakennukset, meluesteet ja heijastukset.

Laskennassa on huomioitu katuliikenteen osalta Seminaarinkadun, Karjalankadun ja Satamakadun aiheuttamat melutasot mitoittavassa ennustetilanteessa v.2035. Liikennemäärien on tuolloin arvioitu kasvavan noin 15% nykyliikenteeseen nähden. Laskennan perusteena olleet liikennemäärät on toimittanut Rauman kaupungin aluepalvelut.



Kuva: Päiväajan meluvyöhykkeet LAeq 07–22, katuliikenne, ennuste 2035, laskentakorkeus mp +2 m (Meluselvitys Ramboll).

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 kehittämissuunnitelmaan (mv2). Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet. Suunnittelumääräys: 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 merkintä Suojavyöhyke (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). Suunnittelumääräys: Suunnittelussa on otettava huomioon alueella sijaitsevista laitoksista tai vaarallisten kemikaalien valmistuksesta, varastoinnista tai kuljetuksesta ympäristölle ja alueelle sijoittuville toiminnoille mahdollisesti aiheutuvat riskit. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen 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.

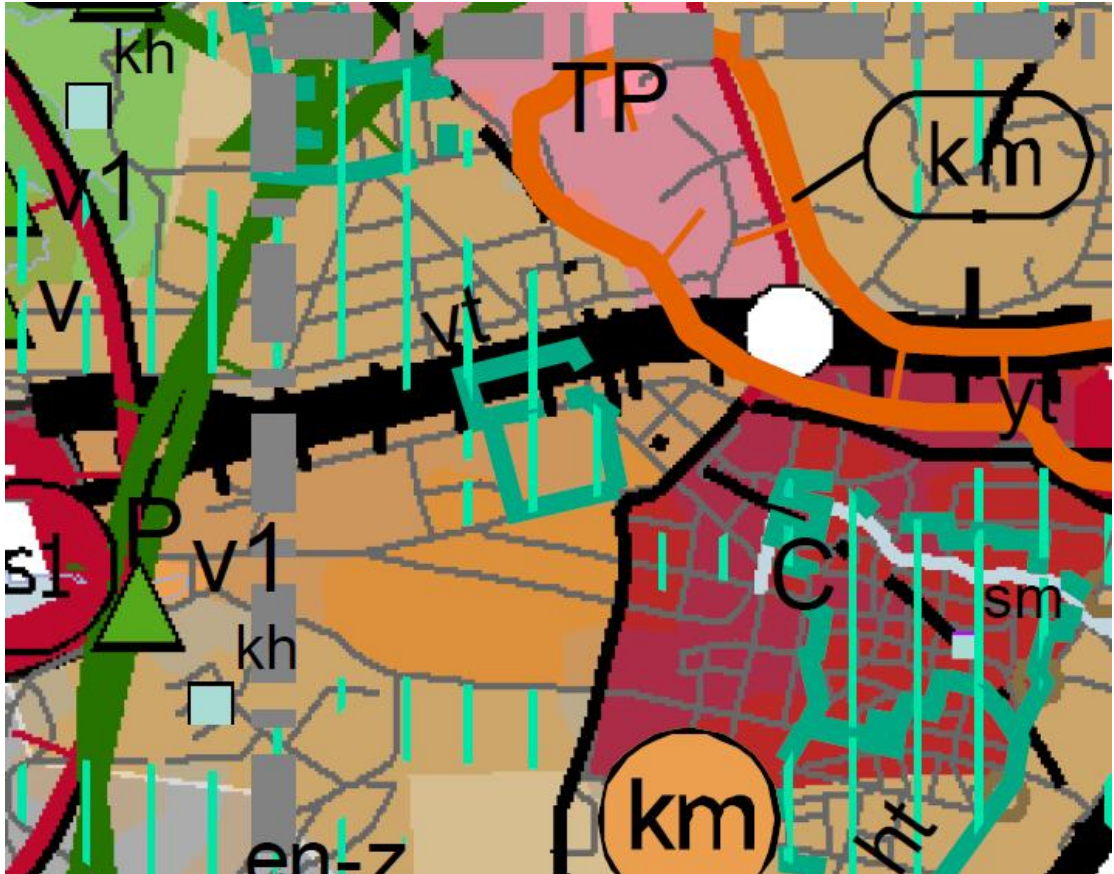
Vaihemaakuntakaavassa 2 Rauman Seminaarinmäki sijoittuu Palvelujen alueelle (P). Merkinnällä osoitetaan julkisten ja yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita. Alueelle voidaan sijoittaa myös tilaa vaativan erikoistavarakaupan yksiköitä.

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 määrittellä 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-alueetta 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

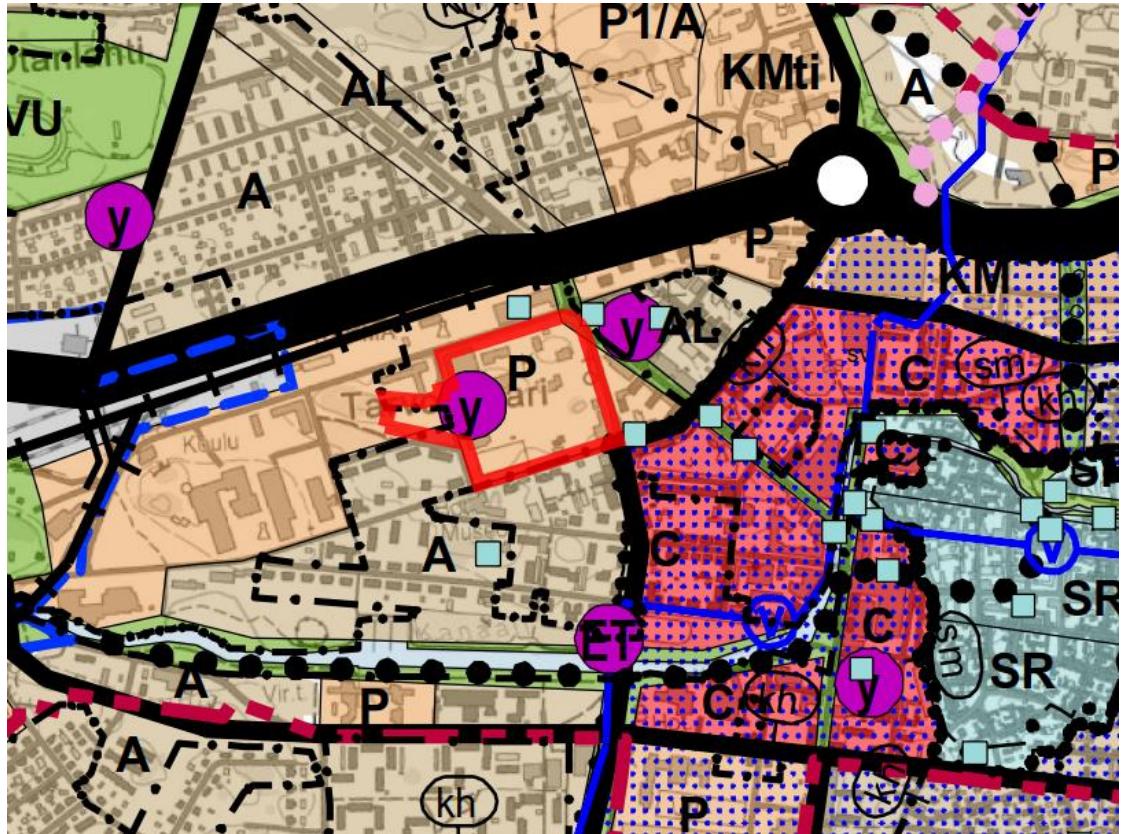
Rauman kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Rauman yleiskaava 2030:n 25.3.2019. Yleiskaavaehdotuksessa alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Alue on tarkoitettu pääasiassa muille kuin kaupallisille palveluille. Merkittävien kaupallisten hankkeiden kohdalla on kaupalliset vaikutukset tutkittava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

Aluevarausmerkinnän lisäksi suunnittelualueelle on annettu seuraavat yleiskaavamerkinnot:

Koulu (y)

Merkittävä kulttuuriympäristö (kh)

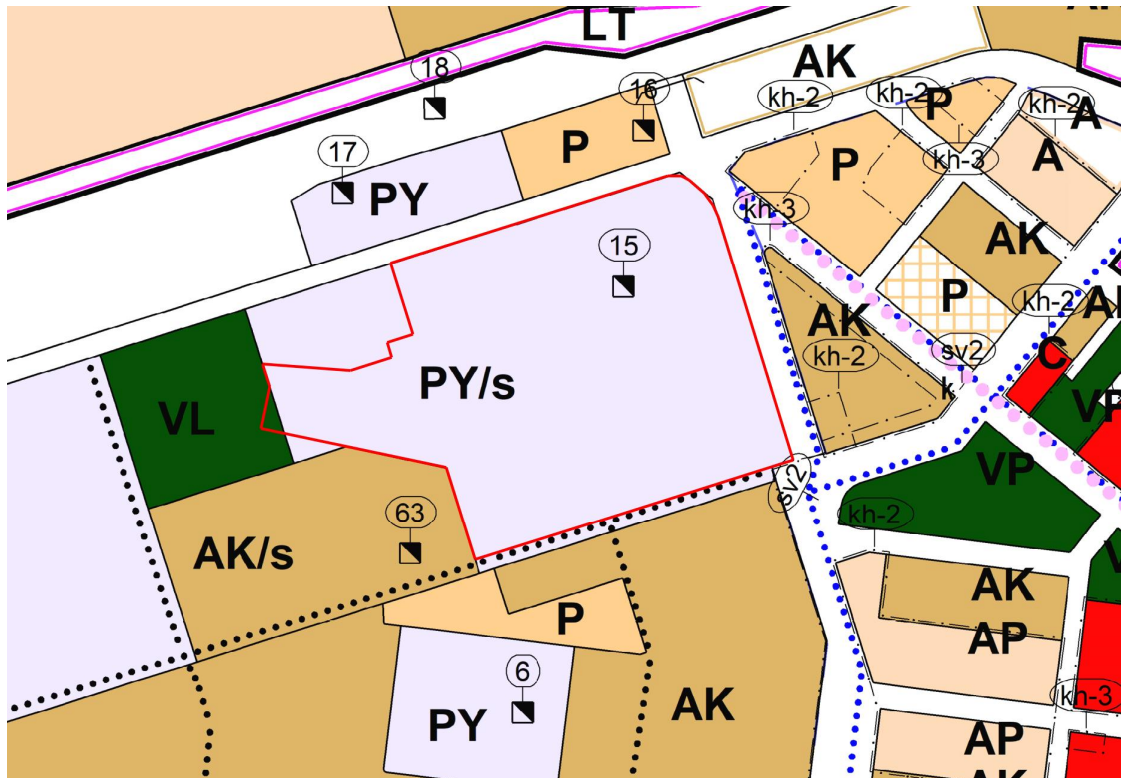
Vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavaiohyke (konsultointivöhyke) (sv1).



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.

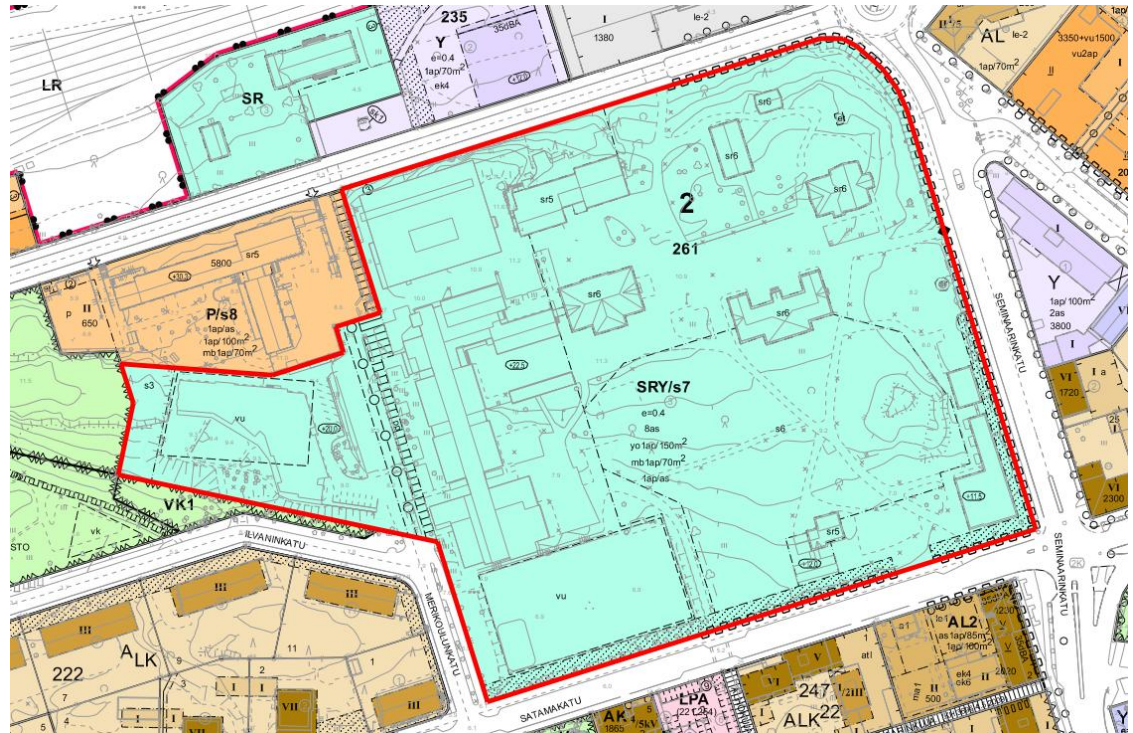
1.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 23.11.2009 hyväksytty asemakaava numero 02–311. Seminaarin alueen pääkäyttötarkoitukseksi on osoitettu rakennussuojelualue, joka on tarkoitettu yleisiä rakennuksia varten (SRY).

Seminaarin tontti on /s7-merkinnällä osoitettu alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Alueen rakentamisen on sopeuduttava kohdemerkinnällä suojeltaviksi osoitettujen rakennusten kulttuurihistoriallisiin ja arkkitehtonisiin arvoihin. Piha-alueen luonne Seminaarin puutarhana ja puistona tulee säilyttää. Lisäksi asemakaavassa on osoitettu alueen osa, jonka luonne seminaarin puutarhana tulee säilyttää (s3).

Seminaarin tontilla on alkuperäisen suunnitelman mukaisia rakennuksia jäljellä viisi, jotka on osoitettu suojeltavaksi valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen nojalla. Rakennusten kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot tulee säilyttää. Korjaustöiden sekä käyttötarkoitus- ja muiden muutosten suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa (sr6).

Asemakaavan tehokkuus luku on $e=0.4$. Lisäksi tontille on annettu muita asemakaavamerkintöjä mm. suojelua, rakentamisen korkeutta, asuinrakentamisen määrää, tontin käsittelyä ja pysäköintiä koskien.



Ote ajantasa-asetmakaavasta, 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:

”Suojelu kohdentuu päärakennuksessa, kirjastossa eli vanhassa harjoituskoulussa, hallintorakennuksessa eli entisessä johtajan asunnossa ja pajassa ulkoasun ja tilajon 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 sisäövet, portaat, ikkunapenkit ja kaiteet. Kirjaston eli entisen harjoituskoulun 1950-luvun laajennuksessa kiinteää sisustusta ovat pintamateriaalit, sisäövet, 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.”

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

SYK hakee 22.3.2019 päivätyllä hakemuksella asemakaavamuutosta kiinteistölle 684-2-261-3. Hakija viittaa hakemuksessaan Rauman kaupunginhallituksen 4.12.2017 tekemään periaatepäätökseen sekä kaupungin ja SYK:n välisiin keskusteluihin.

Kaupunginhallituksen periaatepäätös koskee Hallintorakennuksen, Artika- ja Pajarakennusten ja niitä ympäröivän määrä-alan ostamista kaupungin omistukseen.

Lisäksi kaupungin ja SYK:n välillä on käyty keskusteluja entisen ruokalarakennus Kulinariumin kiinteistön kaavamuutoksesta, joka mahdollistaisi rakennuksen purkamisen ja esimerkiksi uuden laajuudeltaan noin 2000 kerrosneliömetrin asuinrakentamisen sijoittamisen alueelle.

2.3 Kaupunginhallituksen periaatepäätöksessä (4.12.2017) kirjatut tavoitteet

Kaupunginhallituksen periaatepäätöksen valmistelutekstissä toimialajohtaja Tomi Suvanto toteaa mm. seuraavaa;

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy (SYK) omistaa ja hallinnoi ns. Seminaarinmäen aluetta ja rakennuskantaa. Alueen päävuokralainen on Turun Yliopisto (TY). Seminaarinmäen rakennuksista on tällä hetkellä osa tyhjillään Yliopiston tiivistettyä toimintaansa. Alueen asemakaavassa sekä rakennukset että Seminaarinmäen miljöö on suojeltuja.

SYK, TY ja kaupunki ovat käyneet keskusteluja alueen kehittämisestä sekä koulutus-toiminnan että rakennusten osalta.

Yliopiston toimintavolyymi etenkin varhaiskasvatuksen osalta on Raumalla voimakkaassa kasvussa, mikä edellyttää opetustilojen lisäystä. SYK:n ja TY:n tarkoituksena onkin korjata Torni-rakennus opetuskäyttöön. Tämä kokonaisuus on myös Rauman kaupungin kannalta erittäin merkittävä myönteinen kehitysaskel.

Keskusteluissa SYK on tarjonnut kaupungille vetovastuuta eräiden muiden rakennusten kehittämisessä; näitä ovat Hallintorakennus, Artika ja Paja, jotka sijaitsevat Seminarimäen koilliskulmassa ja muodostavat siten oman luontevan osan kokonaisuudesta. Vetovastuu kehittämisessä liittyy mm. kaupungin rooliin kaavoituksessa sekä paikallistuntemuksessa.

Sen lisäksi, mitä em. rakennusten kehittämisestä on keskusteltu SYK:n ja TY:n kanssa, on kaupunki myös alustavasti keskustellut Museoviraston edustajien kanssa. Näissä keskusteluissa on tiedusteltu mahdollisuutta muuttaa Hallintorakennus ja Artika pääosin korkeatasoiseen asumiskäyttöön. Keskusteluissa ei ole tullut esiin mitään sellaista periaatteellista, mikä olisi este tämän kaltaiselle kehittämiselle. Neuvotteluissa kaupunki on tuonut esille, ettei sillä ole tarvetta sijoittaa ko. tiloihin opetustoimintaa.

Kaupungin rooli vetovastuun ottajana tarkoittaisi em. kolmen rakennuksen ja niihin liittyvän, vielä tarkentamattoman määräalan ostamista SYK:ltä, kehittämissyhteistyökumppanin hankintaa, yhteistä hankesuunnittelua/kehittämistä kaavamuutoksineen ja kohteiden myyntiä kehittämiskumppanille hankkeen toteuttamiseksi. Alueella, jonka miljöö on suojeltu ja jossa opiskelee ja työskentelee iso määrä ihmisiä ja jonne sijoittuu merkittävä määrä asuntoja, edellytetään tiivistä yhteistoimintaa kaikkien osapuolten kesken alueen suunnittelu-, toteutus- ja käyttövaiheessa. Huomattavaa on, että myös TY:n volyyymi kasvaa ko. kiinteistöjen kehittämistöiden kanssa samaan aikaan Seminarimäellä.

Periaatepäätöksen jälkeen laaditaan kaupan esisopimus, mikä saatetaan erikseen kaupunginhallituksen käsittelyyn. Alueen asemakaavan muuttamiseen on syytä ryhtyä.

Kaupunginhallitus päätti tehdä periaatepäätöksen Rauman Seminarimäen kolmen rakennuksen (Hallintorakennuksen, Artikan sekä Pajan) ostamisesta noin 700.000 euron hintaan sekä lisäksi em. rakennusten toiminnan edellyttämän määräalan hankinnasta. Kaupunginhallitus edellyttää, että kustannus pyritään kattamaan kaupungin omaisuutta myymällä.

Lisäksi hakijan tavoitteena on, että Teletalolle muodostetaan oma tontti.

2.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tavoitteet on määritelty seuraavasti:

Hakijan tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että se mahdollistaa vanhan tontin jakamista pienempiin osiin ja vajaakäyttöisten rakennusten muuttamisen asuinkäyttöön. Ruokalarakennus haluttaisiin purkaa ja tilalle rakentaa liike- /asuinkerrostalo.

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

2.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Aloitusvaiheen mielipiteet

Rauman Seminaarinmäen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja alustava maankäyttöluonnos olivat nähtävillä 3.9. – 5.10.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja alustavasta maankäyttöluonnoksesta jätettiin kolme mielipidettä Suomen yliopistokiinteistöt OY:ltä (SYK), Senaattikiinteistöiltä sekä yhteismielipide Rauman Kilta ry:ltä, Myllymäen Kilta ry:ltä, Rauman Kalevalaiset naiset ry:tä ja Rauman Senioriopettajat ry:n hallitukselta.

Aloitusvaiheen mielipiteet ja vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä.

Luonnosvaiheen mielipiteet

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 3.12.2020 – 7.1.2021. Asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin yhdeksän mielipidettä: Suomen Yliopistokiinteistö Oy:ltä, Turun yliopistolta, Senaattikiinteistöiltä, ja Myllymäen Kilta ry:ltä, Turun yliopiston Rauman opettajainkoulutuslaitoksen työntekijältä sekä neljältä muulta yksityishenkilöltä. Mielipiteistä yksi saapui kaupunginjohtajalle osoitettuna sähköpostina (2.11.2020) jo ennen luonnoksen asettamista nähtäville, mutta on tässä kirjattu luonnoksesta annetuksi mielipiteeksi. Samoin Turun yliopiston Rauman opettajainkoulutuslaitoksen Rauman kampuksen työntekijältä saapunut mielipide on huomioitu luonnoksena saatuna mielipiteenä, koska se on aloitusvaiheessa jäänyt käsittelemättä.

Luonnosvaiheen mielipiteet ja vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä.

2.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

0-vaihtoehto

Alue on voimassaolevan asemakaavan mukaan yhtä tonttia ja sen käyttötarkoituksimerkintä (SRY, rakennussuojelualue, joka on tarkoitettu yleisiä rakennuksia varten). yhdessä asuntojen maksimimäärää osoittavan merkinnän (8as) kanssa ei mahdollista hakijan toivetta rakentaa vanhan ruokalarakennuksen tilalle asuinkerrostaloa eikä Artikan, johtajan asunnon ja pajan muuttamista täysimittaisesti asuinkäyttöön.

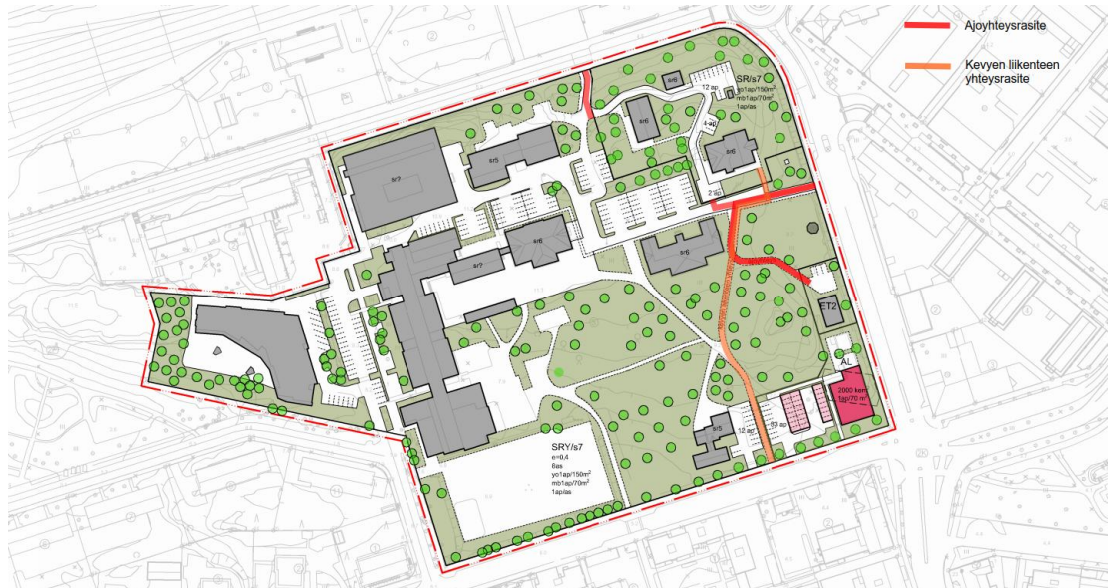
Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa hyvin Turun yliopiston alaisen opettajakoulutuslaitoksen toiminnan kehittämisen ja laajentamisen alueella. Toisaalta Turun yliopiston mukaan opettajakoulutuslaitoksella ei ole tarvetta nyt tyhjiin oleviin tiloihin.

Alustavat luonnosvaihtoehdot

Kaavaratkaisun pohjaksi on tehty alustavia maankäyttöluonnoksia, joissa on tutkittu erityisesti muuttuvia pysäköintijärjestelyitä, kulkuyhteyksiä ja kiinteistörajoja. OAS:n kanssa yhdessä nähtävillä ollut alustava maankäyttöluonnos (24.8.2020) perustuu tähän alustavaan vaihtoehtotarkasteluun.



Kuva: Alustava vaihtoehto 1, jonka pohjalta valmisteltiin OAS:n kanssa yhdessä nähtävillä ollut alustava maankäyttöluonnos (24.8.2020).



Kuva: Alustava vaihtoehto 2, joka poikkeaa vaihtoehdosta 1 pysäköintijärjestelyiden osalta.

AL-tontin 261-7 vaihtoehtoiset suunnitteluratkaisut

Asemakaavaluonnoksessa esitettyä Seminaarinkadun ja Satamakadun kulmaukseen sijoittuvaa kulmakerrostaloa kritisoitiin mielipiteissä mm. sitä, että se sulkee Seminaarinmäen yhteyden ja näkymät Keskuspuiston suuntaan ja päinvastoin. Myös lausunnoissa toivottiin kerrostalon tarkempaa suunnittelua jo kaavavaiheessa. Kaavoitus tilasi arkkitehtitoimisto Oopealta suunnitelman, joka ottaisi huomioon tarkentuneet tavoitteet. Arkkitehtitoimisto Oopeaan suunnitelma on ollut asemakaavaehdotuksen lähtökohtana tontin 261-7 kohdalla.



Kuva: katunäkymä, kaavoitus luonnosvaihe



Kuva: katunäkymä, Oopeaa ehdotusvaihe

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.2 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy on hakenut 22.3.2019 päivätyllä hakemuksella asemakaavamuuutosta kiinteistölle 684–2–261–3. Hakemuksessa viitataan Rauman kaupunginhallituksen 4.12.2017 tekemään periaatepäätökseen ja Rauman kaupungin ja Suomen Yliopisto-kiinteistöt Oy:n välisiin keskusteluihin.

3.3 Vireilletulo

Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on tehnyt päätöksen asemakaavamuuutukseen ryhtymisestä 16.4.2019 KVJ 26 §. Kaavahanke sisältyy vuoden 2020 kaavoitusohjelmaan. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta kaavoituskatsauksesta on tiedotettu Rauman kaupungin tiedotuslehdessä 1/2020. Kaavoituskatsauksesta on lisäksi kuulutettu 26.3.2020.

Sopimus asemakaavamuuutoksen käynnistämisestä on Rauman kaupungin ja Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n välillä allekirjoitettu 2.3.2020.

3.4 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 24.8.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuulutettiin nähtäville 3.9. – 5.10.2020 väliseksi ajaksi. Lehtikuulutuksen lisäksi OAS postitettiin suunnittelualueen toimijoille ja alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja haltijoille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja alustavasta maankäyttöluonnoksesta jätettiin kolme mielipidettä Suomen yliopistokiinteistöt OY:tä (SYK), Senaatti-kiinteistöiltä sekä yhteismielipide Rauman Kilta ry:tä, Myllymäen Kilta ry:tä, Rauman Kalevalaiset naiset ry:tä ja Rauman Senioriopettajat ry:n hallitukselta. Varsinaisia viranomaislausuntoja aloitusvaiheessa ei saatu.

Lausunnot

Aloitusvaiheessa ei saatu lausuntoja.

3.5 Luonnosvaihe

Asemakaavaluonnoksen valmisteluvaiheessa käytiin työneuvotteluksi luonnehdittava viranomaisneuvottelu Teams-palaverina Museoviraston kanssa 5.11.2020. Niin ikään viranomaistyöneuvottelu ELY-keskuksen, Satakuntaliiton ja Museoviraston kanssa pidettiin 14.1.2021. Varsinainen viranomaisneuvottelu em. tahojen kanssa pidettiin 18.8.2021.

Asemakaavaluonnos (AK 02–320) ja rakentamistapaohjeet olivat luonnoksena nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 3.12.2020 – 7.1.2021.

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin yhdeksän kirjallista mielipiteitä.

Asemakaavamuutoksen luonnoksesta pyydetään lausunnot tekniseltä valiokunnalta, sosiaali- ja terveystieteiden valiokunnalta, sivistysvaliokunnalta, ympäristö- ja lupalautakunnalta, terveysvalvonnalta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, Museovirastolta, Satakunnan pelastuslaitokselta, Tukesilta, Rauman Energia Oy:ltä, DNA Oy:ltä ja Rauman Vedeltä. Luonnosvaiheessa saatiin yhteensä yksitoista lausuntoa.

Saadut lausunnot ja mielipiteet on lisätty asemakaavan liitteeksi samoin kuin kaavoittajan vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin. Kaavoitusjaos hyväksyi kaavoittajan vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin kokouksessaan 8.9.2021 (KVJ 54 §).

3.6 Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen on Satamakadun ja Seminaarinkadun kulmaukseen sijoittuvan kerrostalon suunnittelua jatkettu arkkitehtitoimisto Oopeaa avulla. Rakennus sijoittuu nyt toisin mahdollistaen Seminaarinmäen avautumisen paremmin kaupunkimaisemaan. Kulmakerrostalon julkisivusuunnittelua on niin ikään tarkennettu, mikä on mahdollistanut rakentamistapaohjeiden tarkemmat määräykset.

Asemakaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen johdosta kaavakarttaan tehtiin seuraavat muutokset ehdotusvaiheeseen siirryttäessä:

- Tontin 261-7 rajausta on muutettu siten, että Seminaarinmäelle johtava ohjeellinen sisäiselle jalankululle osoitettu kulkuyhteys on voitu suunnata suoremmin Keskuspuiston ja valo-ohjatun risteyksen suuntaan.
- Satamakadun ja Seminaarinkadun kulmauksessa tontin 261-4 kulmaus on viistetty katualuetta siten vähän kasvattaen.

- AL-tontin 261-7 kaavamääräyksiä on täydennetty ja tarkistettu mm. kattokaltevuuden ($\alpha=35^{\circ}$ - 40°), talousrakennuksen rakennusoikeuden (t200), pelastustielle varatun alueenosan (pel) ja räystäskorkeusmerkinnän (+19,3) osalta.
- SRY-tontin 261-4 rakennusoikeus on nyt määritelty tehokkuusluvun sijaan kerrosalaneliömetrien lukuarvona (20900). Tontin rakennusaloja on myös supistettu. Näin tulevan lisärakentamisen sijoittumista on ohjattu tarkemmin.
- Katualueisiin rajoittuvia istutettavan alueenosan merkintöjä on laajennettu.
- Alueen rakennusperintölailla suojeltuja rakennuksia koskeva suojelumääräys on muutettu Museoviraston toivomaan muotoon. Suojelumääräyksessä mainitaan nyt, että suojelu perustuu rakennusperintölakiin ja että rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä on pyydettävä Museoviraston lausunto.
- Kaavakarttaan on lisätty pyöräpysäköintiä koskevat määräykset tontikohtaisesti.
- Nykyisiä ja suunniteltuja pysäköintialueita on kaavakartalla osoitettu ohjeellisiksi pysäköimispaikoiksi.
- Kaavaan on lisätty seuraava yleismääräys: ”Seminaarinmäki on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Kulttuuriympäristön arvojen, kuten arvokäytön ja puutarhan erityisyyden tunnistaminen ja säilyttäminen tulee olla kaiken suunnittelun ja rakentamisen lähtökohtana. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto”.
- Lisäksi on tehty tiettyjä teknisiä tarkistuksia.

Lisäksi rakentamistapaohjeet laadittiin kaikkia kaava-alueen tontteja koskeviksi ja erityisesti tonttia 261-7 koskevia ohjeita tarkennettiin.

Kaavoitusjaosto päätti 8.9.2021 (KVJ 54 §) kokouksessaan asemakaavaehdotuksen (AK 02–320) nähtäville asettamisesta. Asemakaavamuutoksen ehdotus ja rakentamistapaohjeet (AK 02-320) olivat nähtävillä 16.9.– 21.10.2021 Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmanissa (Valtakatu 2 A) ja kaavoituksen nettisivuilla osoitteessa www.rauma.fi/02-320-seminaarimaki/.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kolme muistutusta: kampusrauha -nettiaadressi, jonka oli käynyt allekirjoittamassa 2088 henkilöä, Myllymäen Kilta ry ja kahden arkkitehdin yhteismielipide.

Asemakaavamuutoksen ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, Museovirastolta, Suomen Yliopistokiinteistö Oy:ltä ja

Turun yliopistolta. Turun yliopisto totesi, että sillä ei ole lausuttavaa Seminaarimäen asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheesta. Muilta pyydetyiltä taholta saatiin lausunto.

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

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan on tehty tarkistukset Tornirakennuksen ja Normaalikoulun rakennusaloihin. Lisäksi havainnepiirroksen on tehty vähäisiä tarkistuksia mm. siinä esitettyyn kasvillisuuteen liittyen. Tarkistukset ovat luonteeltaan teknisiä ja ne on tehty saatujen lausuntojen ja muistutusten johdosta eivätkä merkittävästi muuta kaavan sisältöä. Muutoksiin on saatu maanomistajan hyväksyntä eivätkä ne loukkaa muidenkaan osallisten etuja. Ehdotusta ei näin ollen tarvitse asettaa uudelleen nähtäville. Asemakaavakartta ja havainnepiirros on päivitetty 2.12.2021. Asemakaavan selostusta on täydennetty mm. vaikutustenarviointia koskien ja se sisältää nyt myös sosiaalisten vaikutusten arvioinnin. Selostus on päivätty 9.12.2022.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Seminaarinmäen asemakaavan muutoksella osoitetaan vanhalle johtajan asunnon, Artikan ja pajan muodostamalle alueelle oma erillinen tontti, joka merkitään rakennussuojelualueeksi (SR). Asemakaava siis mahdollistaa mm. asuntojen sijoittamisen näihin rakennuksiin mutta myös muut käyttötarkoitukset ovat mahdollisia, kunhan rakennusperinnön suojelulain nojalla annettu suojelumääräys ja ympäristön vaatimukset otetaan huomioon.

Seminaarinkadun ja Satamakadun kulmaukseen muodostetaan niin ikään uusi tontti, joka osoitetaan asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Alueella sijaitseva nyt käyttämättömäksi jäänyt ruokala-rivitalorakennus voidaan purkaa ja tilalle rakentaa kerrostalo. Purettavan ruokalarakennuksen naapurissa olevalle ns. Teletalolle muodostetaan myös oma tontti.

Muilta osin kaava-alue jää rakennussuojelualueeksi, joka on tarkoitettu yleisiä rakennuksia varten (SRY). Asemakaavan suojelumerkintöjä on täsmennetty ja laajennettu koskemaan myös entisen harjoituskoulun 1950-luvun laajennusta ja työpajarakennusta eli Tekniikkaa. Asemakaavan rakennuksia koskevissa suojelumerkinnöissä on huomioitu Ympäristöministeriön Seminaarinmäkeä koskeva rakennussuojelupäätös (YM6/531/2016).

SRY-tontin 261–4 kautta on merkitty ajo- ja huoltoyhteys sekä ohjeellinen jalankulku-yhteys tontille 261–5 ja edelleen ohjeellinen ajoyhteys tontille 261–6. Nämä kaavakarttaan merkityt kulkuyhteydet noudattavat jo olemassa olevia korttelin sisäisiä kulkureittejä. Voimassaolevan kaavan mukaisesti Merikoulunkadun ja Karjalankadun välille on merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) ja johtoja varten varattu alueen osa.

Kaava-alueen tonteilla on noudatettava rakentamistapaohjeita (ek).

4.1.1 Mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala	Rakennusoikeus
SRY	53015 m ²	20900 k-m ²
SR	7050 m ²	1606 k-m ² *
AL	1681 m ²	2200 k-m ²
ET2	763 m ²	300 k-m ²
katu	2 m ²	0 k-m ²
Yht.	62511 m ²	25006 k-m ²

* SR-tontilla rakennusoikeus määräytyy rakennetun rakennuskannan mukaan. Suojeluilla rakennuksilla ei ole varsinaista kaavallista rakennusoikeusmäärittelyä.

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

SRY

Tontti 261–4 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). Aivan tontin länsiosassa on alueen osa, jota on hoidettava siten, että luonnonympäristön ominaispiirteet säilyvät (s3).

Tontin rakennusoikeudeksi on annettu 20900 k-m². Lisärakentamista silmällä pitäen on tontin länsiosaan osoitettu rakennusalat, joissa rakennuksen ylimmän kohdan korkeusasemiksi on määritelty +20.0 ja +22.5. Tontille on myös osoitettu ohjeellinen kentäksi varattu alueen osa (vu), jota länsiosaltaan voidaan kuitenkin tarvittaessa käyttää uudisrakentamisen alueena.

Asuntojen enimmäismäärä tontilla on 5 (5as). Tontilla on rakennettava yksi autopaikka 70 liike- ja toimistokerrosalaneliometriä kohti (mb1ap/70m²) ja 150 opetustoimin-

taa palvelevan tilan kerrosalaneliometriä kohti (yo1ap/150m²). Jokaista asuntoa kohti on rakennettava yksi autopaikka (1ap/as). Kaavakartalle on merkitty ohjeellisia pysäköimispaikkoja (p), joita ensisijaisesti tulee käyttää nimettyyn tarkoitukseen. Pysäköinti paikkoja on lisäksi mm. Merikoulunkadun jatkeena olevalla pysäköintipaikalla Pikkunorssin itäpuolella. Kaavakartan luettavuuden vuoksi ei näitä pysäköintialueita ole merkitty kaavaan.

Pyöräpysäköintiä koskien tontille 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/60m²).

SRY-tontin 261–4 kautta on merkitty ajo- ja huoltoyhteys sekä ohjeellinen jalankulku-yhteys tontille 261–5 ja edelleen ohjeellinen ajoyhteys tontille 261–6. Nämä kaavakarttaan merkityt kulkuyhteydet noudattavat jo olemassa olevia korttelin sisäisiä kulkureittejä. Voimassa olevan kaavan mukaisesti Merikoulunkadun ja Karjalankadun välille on merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) ja johtoja varten varattu alueen osa.

Tontilla on neljä rakennussuojelupäätöksellä suojeltua rakennusta, jotka kaikki on merkitty rakennusperintölain nojalla suojelluiksi rakennuksiksi. Näihin rakennuksiin kohdistuvista toimenpiteistä on pyydettävä Museoviraston lausunto. (srs1). 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 (sr5). Myös tontilla seisova tuulimylly on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr).

Tontilla on noudatettava liitteenä olevia rakentamistapaohjeita (ek).

SR

Tontti 261–5 on osoitettu rakennussuojelualueeksi (SR). Tontille on annettu myös merkintä /s7, jonka mukaan ympäristö säilytetään. Alueen rakentamisen on sopeuttava kohdemerkinnöillä suojeltaviksi osoitettujen rakennusten kulttuurihistoriallisiin

ja arkkitehtonisiin arvoihin. Piha-alueen luonne Seminaarin puutarhana ja puistona tulee säilyttää.

Tontilla on kolme rakennussuojelupäätöksellä suojeltua rakennusta, -johtajan asunto, Artika ja paja-, jotka kaikki on merkitty rakennusperintölain nojalla suojelluiksi rakennuksiksi. Näihin rakennuksiin kohdistuvista toimenpiteistä on pyydettyä Museoviraston lausunto. (srs1). Suojeltujen rakennusten rakennusoikeus määräytyy rakentuneen nykytilanteen mukaan, asemakaavalla ei ole rakennusoikeutta tarkemmin määritelty. Suojeltujen rakennusten lisäksi tontille on varattu pieni alueen osa muuntamoa varten (et), jolle rakennusoikeudeksi on osoitettu 10 m².

Asuntojen enimmäismäärä tontilla on 16 (16as). Tontilla on rakennettava yksi autopaikka 70 liike- ja 150 toimistokerrosalaneliometriä kohti (mb1ap/70m²) ja 150 opeustoimintaa palvelevan tilan kerrosalaneliometriä kohti (yo1ap/150m²). Jokaista asuntoa kohti on rakennettava yksi autopaikka (1ap/as). Tontille on merkitty ohjeellinen pysäköimispaikka (p), jota ensisijaisesti tulee käyttää nimettyyn tarkoitukseen.

Pyöräpysäköintiä koskien tontille 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/60m²).

Tontilla on noudatettava liitteenä olevia rakentamistapaohjeita (ek).

Tontin kadunpuoleisilla rajoilla on liittymäkielto. Liikennöinti tontille 261–5 tapahtuu tontin 261–4 kautta kaavakarttaan merkittyjen reittien kautta.

ET2

Tontti 261–6 on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi. (ET2). Tontille on merkitty yksikerroksisen rakennuksen rakennusala olemassa olevan teletalon kohdalle ja rakennusoikeudeksi on merkitty 300 m². Tontille on osoitettu ohjeellinen pysäköimispaikka (p). Tontin Seminaarinkadun puoleisella rajalla on liittymäkielto. Liikennöinti tontille tapahtuu tontin 261–4 kautta kaavakarttaan merkittyä ohjeellista ajoreittiä (ajo) noudatellen. Rakentamistapaohjeet koskeva myös tonttia 261-6 (ek).

AL

Tontti 261–7 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tontilla on kaksi rakennusala: toinen kerrostalolle, jonka rakennusoikeudeksi on määritelty 2000 k-m² ja toinen talousrakennukselle. Erillisen talousrakennuksen kerrosala saa olla 200 k-m². Kerrostalon rakennusallalla Satamakadun puolella rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on määritelty +19,3. Rakentamistapaohjeissa on tarkennettu räystäskorkeuttakoskevaa määräystä sallimalla tietyin osin korkeampi räystäskorkeus. Kerrostalon rakennusallalle sallitusta kerrosalasta (2000 k-m²) saadaan 20% käyttää myymälätiloja varten.

Tontin koillisosaan on rajattu ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Lisäksi tontille on osoitettu ajoneuvoliittymä kieltoalueet, ajoyhteys Puutarharakennuksen pysäköintialueelle ja pelastustielle varattu alueen osa. Niin ikään tontille on merkitty pelastustieksi varattu alueen osa.

Tontilla on rakennettava yksi autopaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohti (1ap/100m²) ja 40 kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi säältä suojattu polkupyörien säilytystä palveleva pyöräpaikka. Tontilla on noudatettava liitteenä olevia rakentamistapaohjeita (ek).

4.2.2 Katualueet

Satamakadun ja Seminaarinkadun kulmauksessa katualueen sisänurkkausta on viistetty katualueetta 2 m² laajentaen.

4.3 Kaavamerkinnät, -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset käyvät ilmi kaavakartalta.

Kaava-aluetta koskevan yleismääräyksen mukaan Seminaarinmäki on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Kulttuuriympäristön arvojen, kuten arvokäytön 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 261–4, 5, 6 ja 7 on noudatettava rakentamistapaohjeita. 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).

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. Kaavavalmistelussa elinvoimaisen kulttuuriympäristön säilyttäminen on ollut keskeisessä asemassa: kaavalla suojellaan kaikki alueen 7 rakennusperintölailalla suojeltua rakennusta ja alueen erityisesti tyhjillään olevien rakennusten monikäyttöisyyttä pyritään parantamaan.

5. Kaavan vaikutukset

5.1 Yleistä

Kaavan laadinnan tueksi on laadittu rakennusinventointi sekä kulttuuriympäristö-, kulttuurikasvillisuus- ja meluselvitykset. Selvitykset ovat vaikuttaneet mm. kaavan suojelumerkintöihin ja havainnepiirroksessa esitettyjen pysäköintialueiden sijaintiin. Rakentamistapaohjeiden tavoitteena on ohjata tontin rakentamista kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön ja kaupunkikuvan huomioivalla tavalla.

Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa verrataan ensisijaisesti asemakaavan muutoksen vaikutuksia voimassaolevaan asemakaavaan. Nyt vireillä olevalla asemakaavan muutoksella muodostetaan kaava-alueelle kolme uutta tonttia ja mahdollistetaan tontin 261–5 alueella suojeltujen rakennusten yksityinen käyttö yleisen käytön lisäksi. Edelleen kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-liikekerrostalon rakentaminen Seminaarinkadun ja Satamakadun kulmaukseen tontille 261–7.

Kaupunkikuvallisten vaikutusten arvioinnissa on hyödynnetty kaavoituksessa vuonna 2016 laadittua Kallio - Satamakatu rakennetun ympäristön selvitystä. Kaavan havainnepiirroksessa esitetty lisärakentaminen sijoittuu Satamakadun varrelle, jonka eteläpuolinen rakennuskanta on ajallisesti kerrostunutta ja melko epäyhtenäistä. Katuilmettä hallitsevat 5 ja 6 kerroksiset elementtirakenteiset asuinkerrostalot ja kaupunginsuuntaan Seminaarinkadun varrella oleva rapattu ns. Lokkitalo, joka on niin ikään viisikerroksinen. Satamakadun ja Seminaarinkadun risteuksen tuntumassa on vielä kaksi pienempimittakaavaista puutaloa. Asemakaava kuitenkin mahdollistaa myös näillä puutalotonteilla viisikerroksisen rakentamisen.

5.2 Vaikutukset taulukkomuodossa

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	
Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa	Kaava-alue sijaitsee kaupungin ydinkeskustan tuntumassa ja sen tehokas käyttö on yhdyskuntarakenteellisesti perusteltua.
Yhdyskuntarakenteen eheys	Yhdyskuntarakenteen eheyden kannalta kaava-alueen rakennusten uusiokäyttö ja kaupunkirakenteeseen soveltuva täydennysrakentaminen on myönteistä.

Vaikutukset liikenteeseen	
Liikennemäärä ja liikenteen sujuvuus	<p>Kaava-alue sijoittuu olemassa olevien katujen (Karjalankatu, Seminaarinkatu, Satamakatu, Merikoulunkatu ja Ilvaninkatu) varrelle. Kaavamuutos ei oleellisella tavalla muuta alueen liikennettä ja katujen välityskyky kestää mahdollisen liikennemäärän lisäyksen.</p> <p>Seminaarinmäen tonttiliittymä Seminaarinkadulle on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty suuntaisliittymäksi. Tämä merkintä on nyt tarpeettomana poistettu ja liittymästä kääntyminen molempiin suuntiin sallitaan.</p>
Joukkoliikenne	Ei muutoksia
Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen	
Yhdyskuntatekninen huolto	<p>Kaava-alue sijaitsee rakennetun Infran piirissä. Teletalolle on kaavassa osoitettu oma tontti, joka kaavallisesti turvaa toiminnan jatkumisen alueella. Rauman Energian muuntamolle on merkitty oma rakennusala tontille 261–5.</p> <p>Kaava-alueella sijaitsevilla rakennuksilla on nykyisin yhteiset sähkön, lämmön ja veden liittymissopimukset. Kun nykyinen kiinteistö jaetaan osiin, tulee uusille tonteille hankkia omat liittymät. Uusien tonttien itsenäistäminen edellyttää johtoja koskevien rasitesopimusten laadintaa ja tarvittaessa johtolinjojen siirtoa.</p>
Kaavatalous	Kaupungin keskustassa olevien tyhjillään olevien kiinteistöjen toiminnallinen kehittäminen ja uusiokäyttö ovat kaavataloudellisesti edullisia.

Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin	
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.</p> <p>Tontin 261–4 länsiosassa on alueen osa, jota on hoidettava siten, että luonnon ympäristön ominaispiirteet säilyvät (s3).</p>
Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	
Maisema	<p>Asemakaavassa on eri kaavamääräyksillä pyritty varjelemaan Seminaarinmäen opetuspuutarhan ja puistomaisen piha-alueen säilymistä:</p> <p>Tonteille 261–4 ja 5 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 4 on rajattu suojeltava alueen osa, jonka luonne Seminaarin puutarhana tulee säilyttää (s6).</p>
Kaupunkikuva	<p>Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden asuin-liikekerrostalon rakentamisen Seminaarinkadun ja Satamakadun kulmaukseen (2000 k-m²). Rakennusmassan kaupunkikuvallisia vaikutuksia on tarkasteltu mallintamisen ja kuvaistutusten avulla.</p> <p>Kaava-alueen tonteilla 261–4, 5, 6 ja 7 on noudatettava rakentamistapaohjeita. Rakentamistapaohjeen tavoitteena on varmistaa yhdessä kaavamääräysten kanssa uudisrakentamisen laadukas toteuttaminen rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan sopeutuvalla tavalla. Korjausrakentamista ohjaa Ympäristöministeri-</p>

	<p>ön Seminaarinmäkeä koskeva rakennussuojelupäätös (YM6/531/2016).</p> <p>Kaavakartalla on mm. määritelty tontin 261–7 rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema. Käytännössä kaavamerkintä yhdessä rakentamistapaohjeen määrittelyn kanssa mahdollistaa osittain neljäkerroksisen ja osittain viisikerroksisen talon rakentamisen. Suunniteltu rakennusmassa jää siis matalammaksi kuin Seminaarinkadun vastakkaisella puolella oleva 30-luvulla rakennettu asuinkerrostalo. Kattomuodoksi on rakentamistapaohjeissa määrätty harjakatto ja kattokaltevuudeksi 35-40 astetta.</p> <p>Rakentamistapaohjeiden mukaan AL-tontin (261-7) rakennusten julkisivujen tulee olla puuverhottuja ja öljymaalattuja. Määräystä voidaan perustella mm. sillä, että Seminaarinmäen vanhat rakennukset ovat punatiilisen pohjakerroksen yläpuoliselta kerrokseltaan puuta. Rakentamistapaohjeissa myös määrätään, että rakennuksen tulee kostua selkeästi kahdesta erillisestä osasta. Määräyksen avulla sovitetaan uutta rakennusta olemassa olevaan ympäröivään rakennuskantaan.</p> <p>Kaupunkikuvallisesti AL-tontin 4-5-kerroksinen kerrostalo tulee olemaan korkeampi kuin Satamakadun vastakkaisella puolella nyt sijaitsevat kaksi puutaloa ovat. Alueella voimassa oleva asemakaava ei kuitenkaan turvaa näiden puutalojen säilymistä. Asemakaavan mukaan alueelle voi rakentaa viisikerroksiset rakennukset.</p> <p>SRY tontilla 261–4 on vielä käyttämätöntä rakennusoikeutta n. 3000 k-m², joten tontille voi lisärakentaa. Lisärakentaminen on mahdollista mm. nykyisen urheilukentän länsipäässä. Asemakaavan havainnepiirroksessa on havainnollistettu lisärakentamisen määrää. Asemakaavassa vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksiksi on määritelty +22,5.</p> <p>Satamakadulla SRY-tontin (261–4) lisärakennusalan vastakkaisel-</p>
--	---

	<p>la 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.</p> <p>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”</p> <p>On hyvä huomata, että lisärakentaminen nykyisen urheilukentän alueelle on mahdollista myös voimassaolevan asemakaavan mukaan, joten tältä osin asemakaavan muutos ei tuo muutoksia nykyiseen.</p>
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 7:ä vanhaa rakennusta koskee Ympäristöministeriön Seminaarinmäelle annettu rakennussuojelupäätös (YM6/531/2016).</p> <p>Kaavassa on suojelumääräyksiä täsmennetty vastaamaan rakennusperintölain mukaista suojelupäätöstä. Tämän lisäksi asemakaavan muutoksella suojellaan puutarhurin rakennus ja tuulimylly sekä työpajarakennus Teknika. Teknikan suojelumerkintä perustuu alueella tehtyyn rakennusinventointiin. Asemakaavan muutos laajentaa asemakaavassa suojelluksi merkittyjen rakennusten määrää kahdella: Teknikalla ja kirjaston eli entisen harjoituskoulun 1950-luvun laajennuksella. Harjoituskoulun laajennusosa on toki jo ennestään suojeltu rakennusperintölailla. Asemakaava siis parantaa kaava-alueen rakennusten suojelustatusta.</p> <p>Asemakaavan muutos mahdollistaa vanhan ruokalarakennuksen purkamisen Seminaarinkadun ja Satamakadun kulmauksessa. Rakennusinventoinnissa ei rakennuksesta löydetty sellaisia erityisiä arvoja, etteikö sitä voisi purkaa. Rakennusta ei myöskään ole suojeltu voimassa olevassa vuoden 2009 asemakaavassa.</p>
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	
Ympäristöhäiriöt	<p>Kaava-aluetta koskeva tieliikenteen meluselvitys on tehty Rambollin toimesta SoundPLAN 8.2 –ohjelmistolla. Meluselvityksessä todetaan mm. seuraavasti:</p> <p>Ohjearvojen suhteen asuinkortteleiden ja –tonttien melutilanne tulee täyttää 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä. Tiukempaa uusien alueiden yöohjearvoa 45 dB ei ole välttämätöntä soveltaa täydennysrakentamisessa ja alueilla jossa on jo olemassa olevaa asumista.</p> <p>Uuden kerrostalon pihamelutilanne täyttää sovellettavat ohjearvot</p>

	<p>päivällä ja yöllä.</p> <p>Uuden asuinkerrostalon julkisivuun kohdistuu enimmillään päivällä 61 dB. Ääneneristävyystarve keskiäänitasojen perusteella on 26 dB (61 dB – sisämelun ohjearvo 35 dB). Alle 30 dB eristävyysvaatimuksia ei ole tarpeen merkitä kaavaan.</p> <p>Parvekkeet, joihin kohdistuu yli 55 dB päivämelutaso, on suositeltavaa lasittaa. Lasituksella tulisi saavuttaa äänitasoero, jolla parvekkeella sisällä melutaso ei ylitä ohjearvoa 55 dB. Jos esimerkiksi parvekkeeseen kohdistuu 60 dB melutaso, tulee lasituksella saavuttaa 5 dB äänitasoero. Tavanomaisella lasituksella saavutetaan yleensä vähintään 5 dB äänitasoero.</p> <p>Suunnittelualueen pohjoisosassa olevien nykyisten rakennusten ympäristössä melutaso täyttää sovellettavat ohjearvot, joten käytötarkoituksen muutos asumiseen on mahdollinen sijoittamalla ulko-oleskelualueet ohjearvot täyttäviin kohtiin.</p> <p>Rakentamistapaohjeisiin on lisätty meluselvityksen edellyttämät suositukset parvekelasitusta koskien.</p>
Sosiaalinen ympäristö	<p>Asemakaavan osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely on tuonut esiin ristiriitaiset näkemykset kaava-alueen kehittämisestä.</p> <p>Seminaarinmäki on nimensä mukaisesti toiminut aiemmin kokonaisuudessaan opettajankoulutuslaitoksen käytössä. Alueen sosiaalinen ympäristö tulee siinä mielessä muuttumaan, että asemakaava mahdollistaa mm. asumistoiminnan uusille tonteille 261–5 ja 7.</p> <p>Vaikutusten arviointiin sisältyy erillinen sosiaalisten vaikutusten arviointiosuus.</p>
Virkistys	Kaava-alueeseen ei sisälly varsinaisia virkistysalueita.

Julkiset palvelut	<p>Mikäli tontit 261–5 ja 7 myydään yksityisomistukseen, Rauman opettajankoulutuslaitos ei voi tulevaisuudessa sijoittaa toimintojaan näille tonteille. Toisaalta voidaan todeta, että ko. tonttien rakennukset ovat nykyisin tyhjillään eikä Turun yliopistolla ole osoittaa niille käyttöä.</p> <p>Opettajankoulutuslaitoksen käyttöön jäävällä tontilla 261–4 on vielä runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta ja se mahdollistaa opetustoiminnan kehittämisen alueella. Mahdollinen lisärakentaminen tontilla pienentää todennäköisesti nykyisen urheilukentän aluetta.</p>
Yksityiset palvelut	<p>AL-tontille 261–7 voi sijoittaa asumisen lisäksi liike ja toimistotiloja. Myymälätilojen määrä on rajoitettu tontilla 400 k-m² (m20%). Myös SR-tontille 261–5 voidaan kaavamuutoksen myötä sijoittaa myös yksityisiä palveluita esimerkiksi ravintola.</p>
Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin	
Elinkeinotoiminta ja työpaikat	<p>Uudisrakentaminen ja tyhjillään olevien tilojen uudiskäyttö edesauttaa paikallisen elinkeinoelämän vireyttä.</p>

5.3 Sosiaalisten vaikutusten arviointi (SVA)

Sosiaalisten vaikutusten arviointi - määritelmä

Sosiaalisilla vaikutuksilla tarkoitetaan hankkeesta tai suunnitelmasta aiheutuvia välitömiä tai välillisiä vaikutuksia yhteiskunnalle ja yhteisöille tai eri väestöryhmien ja ihmisten elinolosuhteille, elämäntavoille ja koetulle elämänlaadulle. Sosiaaliset vaikutukset näkyvät ja välittyvät muutoksina resurssien hallinnassa, toimintakäytännöissä, instituutioissa, asenteissa ja arvoissa sekä myös ristiriitoina. Vaikutukset kohdistuvat usein alueellisesti ja ovat erilaisia eri väestöryhmien osalta tai koetaan eri tavoin.

Sosiaalisten vaikutusten arvioinnissa (SVA) ennalta arvioidaan hankkeiden vaikutuksia ihmisten elinolosuhteisiin, elämäntapoihin ja koettuun elämänlaatuun.

Sosiaalisten vaikutusten arviointia voidaan käyttää työvälineenä esimerkiksi ristiriitoja aiheuttavien tilanteiden ja näkemuserojen analyysiin ja käsittelyyn. Konfliktien käsittelyn kannalta SVA luo mahdollisuuksia eri vaihtoehtojen monipuoliseen tarkasteluun, sekä positiivisten että negatiivisten vaikutusten esille tuomiseen ja eri osapuolten näkemysten selventämiseen ja keskinäisen ymmärryksen lisäämiseen. Sosiaalisten vaikutusten arvioinnin avulla voidaan erottaa erilaisia asiantuntijanäkökulmia sekä muiden toimijoiden – usein asukasryhmien – näkökulmia samaan alueeseen.

Sosiaalisten vaikutusten arvioinnissa ei ole kyse erillisestä prosessista tai menetelmästä vaan se liittyy kiinteästi koko kaavaprosessiin ja sen osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyyn. Vaikutusten arviointi on myös aina tilannekohtainen. Yhtä kaikkiin tilanteisiin soveltuvaa mallia ei ole vaan arviointia tulee soveltaa kunkin kaavan erityispiirteiden mukaisesti.

Vaikutusten arviointi kaavoituksessa perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL). Maankäyttö- ja rakennuslain yleisenä tavoitteena on “järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä”. Sosiaalinen ulottuvuus on mukana paitsi lain yleisessä tavoitteessa, myös alueidenkäytön suunnittelun tavoitteissa (MRL 5 §), asemakaavaa koskevissa sisältövaatimuksissa (MRL 54 §) sekä vaikutusten selvittämistä (MRL 9 §) ja vuorovaikutusta (MRL 6 §, 62 § ja 63 §) koskevissa säännöksissä. Kaavoituksen aikana maanomistajien sekä muiden henkilöiden ja tahojen, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, tulee päästä kertomaan näkemyksensä alueen käytöstä. Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää – turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista. (MRL 5 §).

Tämän Seminaarinmäen asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditun selvityksen pyrkimyksenä on arvioida minkälaisia sosiaalisia vaikutuksia Seminaarinmäen asemakaavamuutoksella on kaava-alueen eri käyttäjiin, tuomalla esiin kaavahankkeeseen liittyviä näkemyksiä, pelkoja ja mahdollisia ratkaisuja vaikutusten pehmentämiseksi.

Kaavaprosessin aikana toteutunut osallistuminen ja vuorovaikutus

Aloitusvaihe

Rauman Seminaarinmäen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja alustava maankäyttöluonnos olivat nähtävillä kaavoituksen nettisivuilla sekä palvelupiste Pyyrmanissa 3.9.– 5.10.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja alustavasta maankäyttöluonnoksesta jätettiin kolme mielipidettä Suomen yliopistokiinteistöt Oy:ltä (SYK), Senaatti-kiinteistöiltä sekä yhteismielipide Rauman Kilta ry:ltä, Myllymäen Kilta ry:ltä, Rauman Kalevalaiset naiset ry:ltä, Museonystävät ry:ltä ja Rauman Senioriopettajat ry:n hallitukselta ja opiskelijajärjestö Opekas ry:ltä.

Viranomaislausuntoja ei aloitusvaiheessa saatu.

Luonnosvaihe

Seminaarinmäen asemakaavan muutoksen luonnos ja rakentamistapaohjeet (AK 02-320) olivat nähtävillä kaavoituksen nettisivuilla sekä palvelupiste Pyyrmanissa 3.12.2020 – 7.1.2021. Asemakaavan muutoslunnoksesta saatiin yhdeksän mielipidettä: Suomen Yliopistokiinteistö Oy:ltä (lausuntomuotoinen), Turun yliopistolta (lausuntomuotoinen), Senaatti-kiinteistöiltä, ja Myllymäen Kilta ry:ltä, Turun yliopiston Rauman opettajainkoulutuslaitoksen työntekijältä sekä neljältä muulta yksityishenkilöltä.

Viranomaislausunnot luonnosvaiheesta saatiin Museovirastolta, Satakuntaliitolta, Varsinais-Suomen Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY), Rauman Energia Oy:ltä, DNA:lta, Satakunnan pelastuslaitokselta, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes), terveydensuojeluviranomaiselta, Tekniselta valiokunnalta, Sivistysvaliokunnalta sekä ympäristö- ja lupalautakunnalta.

Opekas ry:n ja kaavoituksen kesken järjestettiin myös Teams-palaveri 12.3.2021, jonka yhteydessä Opekas ry:n edustajat esittelivät ideoita Seminaarinmäen kehittämisestä.

Ehdotusvaihe

Asemakaavamuutoksen ehdotus ja rakentamistapaohjeet (AK 02-320) olivat nähtävillä 16.9.– 21.10.2021 kaavoituksen nettisivuilla sekä palvelupiste Pyyrmanissa. Ase-

makaavan muutosehdotuksesta saatiin kolme muistutusta: kampusrauha - nettiadressi, Myllymäen Kilta ry:ltä sekä kahden arkkitehdin yhteismielipide.

Viranomaislausunnot ehdotusvaiheesta saatiin Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:lta, Satakuntaliitolta, Varsinais-Suomen Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY), Museovirastolta sekä Turun yliopistolta.

Ennen kampusrauha- adressin luovutusta järjestettiin keskustelutapaaminen 11.10.2021 Teams-palvelun avulla Rauman kampuksella opettajaksi opiskelevien ai-nejärjestö Opekas ry:n, Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n ja kaavoituksen edustajien sekä kaupunginhallituksen ja valtuuston puheenjohtajien välillä. Tilaisuudessa käytiin hyvää ja selventävää keskustelua. Yhteistä näkemystä ei kaikilta osilta kuitenkaan syntynyt.

Tavoitteiden ja näkökulmien ristiriitaisuus ja konfliktitilanne

Seminaarinmäki rakentui Raumalle 1897-1899 ja on siitä asti toiminut alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan. Alueella on säilynyt useita alkuperäisiä rakennuksia. Myös uudisrakentamista on tapahtunut runsaasti erityisesti 1950- ja 1960-luvulla. Myöhäisimmät lisäykset on tehty vuosina 1997 (normaalikoulu) ja 2019 (päiväkoti Pikku-Norssi). Sittenkin käytöstä poistuneen ruokalarakennuksen (v.1968) tilalle ollaan nyt kaavamuutoksen myötä rakentamassa asuin- ja liikerakennusta. Lisäksi v. 1899 valmistuneen entisen seminaarin johtajan asuinrakennuksen ja seminaarin vanhan verstaarakennuksen sekä 1900-luvun alussa valmistuneen pajarakennuksen muodostama alue tullaan osoittamaan omaksi SR-tontikseen. Kaavamuutos mahdollistaa rakennuksille uutta käyttöä, myös rakennusten muuttamisen asuinkäyttöön.

Seminaarinmäki kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Seminaarinmäen kulttuurihistoriallisella arvolla on kaavaprosessin aikana saadun palautteen perusteella suuri merkitys niin nykyisille kuin entisille raumalaisille, että alueen ensisijaisille käyttäjille, ja kaavamuutos on herättänyt kritiikkiä.

Kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvojen huomioon ottaminen on ollut niin kaavavalmistelussa kuin viranomaisneuvotteluissa keskeisesti esillä. Edellä mainittujen arvojen tunnistamiseksi alueelle on laadittu kulttuurikasvillisuus selvitys ja rakennushistoriallinen inventointi, joka sisältää myös kulttuurimaisema-analyysin.

Seminaarinmäen tulevan asemakaavamuutoksen herättämässä huolissa ja peloissa on osittain kyse ennakkokäsityksistä. Sosiaalisten vaikutusten erityispiirre verrattuna esimerkiksi ympäristövaikutuksiin on, että sosiaaliset vaikutukset muodostuvat ihmisten välillä ja henkilökohtaisten kokemusten kautta kunkin omasta asemastaan käsin tekemistä havainnoista.

Kokemus pohjainen luonne merkitsee myös sitä, että sosiaaliset vaikutukset ovat reflektiivisiä eli uudelleen arvioitavissa ja käsitykset voivat muuttua uuden tiedon ja kokemusten myötä. Kokemukset ja koetut vaikutukset kaavaprosessin alkaessa, kuluessa ja toteutusvaiheessa voivat siis poiketa toisistaan paljonkin. Sosiaalisten vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on tuottaa tietoa mahdollisista muutoksista ja niiden vaikutuksista eri käyttäjäryhmiin sekä pyrkiä ennakoimaan, ehkäisemään ja pehmentämään mahdollisia kaavahankkeesta aiheutuvia haittoja.

Seminaarinmäen sosiaalisten vaikutusten arviointi

Seminaarinmäen sosiaalisten vaikutusten arvioinnissa on sovellettu Ympäristöministeriön julkaisussa ”Sosiaalisten vaikutusten arviointi kaavoituksessa” (2005) esittelemää ajatusta, jossa asemakaavan vaikutuksia arvioidaan kolmen eri ulottuvuuden kautta niiden sisäisiä muuttujia tarkastelemalla.

Nämä kolme perusulottuvuutta muuttujineen ovat:

1) alueen sosiaalinen luonne

- käyttäjäryhmät, käyttäjäryhmien väliset suhteet sekä paikan luonne, identiteetti ja imago

2) toiminnallisuus

- vaikutukset palveluihin ja niiden saavutettavuuteen, vaikutukset elämäntapoihin sekä vaikutukset virkistysalueiden säilymiseen, luonteeseen ja saavutettavuuteen

3) koettu ympäristö ja elämyksellisyys

- vaikutukset alueen viihtyisyyteen ja esteettisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriarvoihin

Seuraavassa käsitellään Seminaarinmäen asemakaavamuutoksen sosiaalisia vaikutuksia edellä esitettyjen ulottuvuuksien avulla.

Vaikutukset alueen sosiaaliseen luonteeseen

Käyttäjäryhmät ja ryhmien väliset suhteet:

Selvityksessä on tunnistettu kuusi erilaista käyttäjäryhmää, joihin Seminaarinmäen asemakaavamuutoksen sosiaaliset vaikutukset kohdistuvat; Rauman seminaarin opiskelijat ja henkilökunta, normaalikoulun oppilaat ja henkilökunta, Pikku-Norssin päiväkodin lapset ja henkilökunta, opetuspuutarhan käyttäjät, mahdolliset tulevat asukkaat sekä muut kaupunkilaiset.

Kaavamuutoksen sosiaaliset vaikutukset kohdentuvat kaavaprosessin aikana saadun palautteen perusteella tässä vaiheessa kaavahanketta erityisesti Seminaarin opiskelijoihin, joissa muutossuunnitelmat ovat herättäneet eniten huolta ja vastustusta. Myös muilta kaupunkilaisilta on saatu hankkeesta runsaasti palautetta. Vaikutusten voi myös ennakoida kohdistuvan erityisesti alueen tuleviin käyttäjiin, esimerkiksi tuleviin asukkaisiin. Selvityksessä on huomioitu myös muut käyttäjät.

Alueen sosiaaliseen luonteen muodostumisessa avainasemassa ovat Seminaarinmäen vanhojen ja uusien käyttäjien väliset suhteet. Merkityksellistä on, tuleeko esimerkiksi Seminaarinmäen kaavamuutoksen myötä muodostuvalle AL-tontille yksityistä vai opiskelijoille suunnattua asumista, sekä kuinka paljon SR-tonttien tulevaan käyttötarkoitukseen pystytään vaikuttamaan.

Hyvien vuorovaikutussuhteiden edistämiseksi yhteistoiminta ja asioista sopiminen osapuolten kesken on suositeltavaa sijoitettaessa asuintoimintoja Seminaarinmäelle. Uusien ja vanhojen käyttäjien välisten hyvien suhteiden edistämässä korostuu vuorovaikutuksen merkitys ja ehkä jopa jonkin konkreettisen, yhteisen toiminnon löytäminen. Jos uusien tonttien tuleva käyttö linkittyy koulutukseen tai kulttuuriin, yhteinen nimittäjä on jo valmiina olemassa. Asumisen tapauksessa yhteinen tekijä on etsittävä ja sen löytäminen edellyttää molemminpuolista tahtoa edistää vuorovaikutusta.

Paikan luonne, identiteetti ja imago:

Seminaarinmäen identiteetin ja imagon kohdalla kaavamuutoksen sosiaaliset vaikutukset ulottuvat alueen ensisijaisista käyttäjistä koko kaupungin alueelle, sillä Rauman seminaari ja Seminaarinmäki ovat osa raumalaisten paikallishistoriaa ja siten paikallisidentiteettiä. Vaikka asumisen, ja erityisesti yksityisen asumisen myötä Seminaarinmäelle tulee aikaisemmasta käytöstä poikkeava toiminto, alue tulee identifioitumaan edelleen vahvasti koulutuksen ja kulttuuriin piiriin, jonka käyttöön jää alueen pinta-alasta vähintään 86%.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on nimenomaan turvata seminaarin toiminta Rauman Seminaarinmäellä. Kaavamuutoksen myötä myös alueella olevien rakennusten suojelustatus paranee ja käyttämättömien rakennusten säilymistä edistetään mahdollistamalla niille kaavassa uusi käyttötarkoitus. Rakentamisen on sopeuduttava kohdemerkinnöillä suojeltaviksi osoitettujen rakennusten kulttuurihistoriallisiin ja arkkitehtonisiin arvoihin.

Myös kaavamuutoksen aiheuttamalla kritiikillä saattaa olla lyhytkestoisia vaikutuksia alueen imagoon ja sitä myötä sen vetovoimaan esimerkiksi asuinalueena.

Vaikutukset toiminnallisuuteen

Vaikutukset elämäntapoihin, virkistysalueiden säilymiseen, luonteeseen ja saavutettavuuteen:

Kaavamuutoksen sosiaaliset vaikutukset kohdistuvat toiminnallisuuden osalta pääasiassa Seminaarinmäen ensisijaisiin käyttäjiin, joiden käytöstä osa (14%) alueesta jää pois kaavamuutoksen myötä. Pääosin alue säilyy nykyisen tilanteen mukaisena.

Kaupunkilaisten käytön osalta asemakaavamuutos ei tule muuttamaan tilannetta. Kaupunkilaisilla on ollut vapaa pääsy Seminaarinmäen opetuspuutarhaan ja mahdollisuus tulee säilymään myös asemakaavamuutoksen jälkeen. Seminaarinkadun ja Satamakadun risteykseen sijoittuvan AL-tontin itä- ja pohjoispuolelle on mm. osoitettu alueen sisäiselle jalankululle varattu ohjeellinen alueen osa. Alue ei kuitenkaan ole nykyiselläänkään yhteiskäyttöistä puistoa vaan yliopiston aluetta, jossa toimii myös sen puutarha, ja maanomistaja voi halutessaan kieltää sen käytön.

Opetuspuutarhan käytössä oleva alue ei asemakaavamuutoksen myötä supistu ja puutarha voi jatkaa toimintaansa alueella kuten tähänkin asti.

Voimassaolevaan asemakaavaan verrattaessa asemakaavan muutos ei vaikuta normaalikoulun ja Pikku-Norssin urheilukentän käyttöön. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa urheilukentän alueen rakentamisen samoin kuin asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon kentän merkitys koululle ja päiväkodille liikuntatuntien sekä välituntiliikunnan alueena supistamalla rakennusala vain kentän länsiosaan. Tuleva kaava turvaa näin käyttökelpoisen kentän säilymisen. Mahdollisesta lisärakentamisesta ja kentän tulevaisuudesta vastaa kuitenkin ensisijaisesti alueen maanomistaja ja haltija.

Palvelut ja niiden saavutettavuus:

Kaavamuutoksen myötä alueelle voi vähäisissä määrin sijoittua uusia palveluita.

Vaikutukset koettuun ympäristöön ja elämyksellisyyteen

Viihtyisyys ja esteettiset arvot:

Asemakaavaehdotuksesta saadussa palautteessa on kritisoitu uuden kerrostalorakennuksen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja pyydetty tarkennettuja perusteita ratkaisulle.

Vaikutukset Seminaarinmäen viihtyisyyteen ja esteettisiin arvoihin kohdistuvatkin juuri kaavamuutoksella muodostuvaan AL-tonttiin. Tontille tulevaan uudisrakennukseen kohdistunut kritiikki on otettu huomioon muuttamalla kiinteistörajoja ja tontille suunnitellun kerrostalon paikkaa siten, että näkymä Seminaarinmäelle opetuspuutarhoineen avautuu paremmin Keskuspuiston suuntaan. Asemakaavan muutoksen mukaisen rakentamisen kaupunkikuvallisia vaikutuksia on tutkittu mallintamisen ja kuvaistutusten avulla. Suunniteltu rakennusmassa jää selkeästi matalammaksi, kuin Seminaarinkadun vastakkaisella puolella oleva 1930-luvulla rakennettu asuinkerrostalo. Riippuu kuitenkin myös rakennussuunnittelun osaamisesta ja laadusta miten tuleva rakennus sopeutuu kaupunkikuvaan.

Seminaarin opetuspuutarha-alue on asemakaavassa merkitty suojeltavaksi alueen osaksi, jonka luonne Seminaarin puutarhana tulee säilyttää. AL-tontilta purettavan ruokalarakennuksen kohdalla piha palautetaan puistomaiseen tilaan. Myös SR-tonteilla piha-alueen luonne Seminaarin puutarhana ja puistona tulee säilyttää.

Kulttuuriarvot:

Seminaarinmäen asemakaavamuutos mahdollistaa nykyisen opetustoiminnan säilymisen alueen pääasiallisena käyttötarkoituksena ja pyrkii turvaamaan nyt käyttämättöminä olevien rakennusten säilymistä ja suojelua mahdollistamalla rakennusten uuden käytön.

Artikan, johtajan asunnon ja pajan alueen käyttötarkoituksimerkintä (SR) ei määrittele alueen tulevaa käyttötarkoitusta, mutta asumista on pidetty yhtenä mahdollisuutena. Rakennuksille voidaan kuitenkin osoittaa myös muuta käyttöä esim. julkista tai puolijulkista, jos sopiva käyttäjä löytyy. Kaavaprosessin aikana saadussa palautteessa rakennuksiin on esitetty koulutuksen ja kulttuurin piiriin liittyviä toimintoja, kuten musiikkiopisto, opiskelijakahvila, liikuntatila, taidekasvatusta, museo tai tutkimustoimin-

taa palvelevia arkisto-, kirjasto-, etäkoulutustiloja. Rakennusryhmän tuleva käyttö vaikuttaa osaltaan sosiaalisten vaikutusten luonteeseen.

Seminaarinmäen kaavahanketta varten on laadittu Seminaarinmäen rakennusinventointi ja kulttuurimaisema-analyysi (Joukio Olli, 2020). Seminaarinmäen ajallinen kerrostuneisuus on otettu huomioon niin kaavamääräyksissä kuin rakennustapaohjeissa. SRY-tontin uudisrakentamista ohjaa Rakentamistapaohjeiden määräys. Lisäksi koko kaava-alueella koskee yleismääräys, jonka mukaan Seminaarinmäki on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Turvallisuus:

Kaavaprosessin aikana saadun palautteen perusteella Seminaarinmäen kaavamuutoksen mahdollistavan asuinkäytön pelätään aiheuttavan liikenteen ja liikenneturvatomuuden lisääntymistä alueella. Turvallisuusriskiksi on koettu muun muassa se, että oppilaitokset ja asuinkiinteistöt käyttävät samoja ajoyhteyksiä ja pysäköintialueet ahautuvat. Asemakaavamuutos ei kuitenkaan lisää liikenteen määrää alueella niin merkittävästi, ettei liikennöintiä nykyisiä korttelin sisäisiä väyliä pitkin olisi mahdollista toteuttaa riittävän turvallisesti. Asuminen tulee lisäksi sijoittumaan Seminaarinmäen reunoille eikä näin ollen aiheuta ajoneuvoliikenteen lisääntymistä alueen ydinosissa.

Huolta on herättää myös ajatus opiskeluympäristöstä ulkopuolisten, tuntemattomien asukkaiden läsnäolosta alueella. Osittain huoli liittyy kysymykseen tulevaisuuden mahdollisista konflikteista erilaisten käyttäjäryhmien kesken. Kaavamuutoksen myötä alueelle saattaa muodostua kaksi elämäntavoiltaan erilaista käyttäjäkuntaa, ja pelkona ovat mahdolliset meluhaitat molemmiin puolin. Kuten edellä on todettu kokemukset ja koetut vaikutukset kaavaprosessin alkaessa, kuluessa ja toteutusvaiheessa voivat poiketa toisistaan paljonkin ja siten tämänhetkiset huolet voivat osoittautua turhiksi.

Sosiaalisten vaikutusten seuranta

Kaavan lisäksi ympäristöön vaikuttavat myös muut tekijät, kuten kaupunki-, liikenne ja sosiaalipolitiikka, jotka ulottuvat aina rakennussuunnitteluun asti. Siksi sosiaalisten vaikutusten seuranta olisi hyvä jatkaa myös alueen toteutuksen yhteydessä.

Seminaarinmäen asemakaavamuutoksen sosiaalisten vaikutusten pehmentämisessä avainasemassa on SR-tonttien tuleva käyttötarkoitus ja AL-tontin tuleva asukaskunta: linkittykö SR-tontin käyttö koulutuksen ja kulttuurin piiriin vai tuleeko alueelle yksityistä asumista. AL-tontin tapauksessa merkityksellistä on, tuleeko asuinkerrostaloon yksityistä asumista vai opiskelija-asumista. Kummankin skenaarion tapauksessa so-

siaalisten vaikutusten seuranta myös alueen toteuttamisen jälkeen olisi tärkeää. Tä-
hän sisältyy esimerkiksi alueen käyttäjien oikea-aikainen ja riittävä tiedottaminen tu-
levista rakennus- ja korjaushankkeista.

Sosiaalisten vaikutusten näkökulmasta olisi eduksi, jos Seminaarinmäen eri käyttäjä-
kuntien näkemykset voitaisiin ottaa huomioon SR-tontin uuden vuokralaisen / omista-
jan valinnassa.

Lähteet (SVA):

Seminaarinmäen asemakaavamuutoksen osallistamis- ja vuorovaikutusprosessissa
vastaanotetut mielipiteet, muistutukset ja viranomaislausunnot sekä muu kaavapro-
sessin aikana tuotettu kaavamateriaali ja kaavaa varten laaditut selvitykset.

Päivänen, Kohl, Manninen, Sairinen & Kyttä: "Ympäristövaikutusten arviointi kaavoit-
uksessa". Ympäristöministeriö 2005.

Ympäristöministeriö 2013: "Vaikutusten arviointi kaavoituksessa" Ympäristöhallinnon
verkkosivusto Ymparisto.fi Ymparisto > Vaikutusten arviointi kaavoituksessa (viitattu
8.12.2021)

6. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan muutoksen mahdollistamat rakennustyöt voidaan aloittaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Kaupunginhallituksen periaatepäätöksen (4.12.2017) mukaan rakentamista edeltää kaupungin ja SYK:n välinen kiinteistökauppa.

Korttelialueella 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).

Asemakaavan tavoitteita selventämään ja täydentämään on laadittu rakentamistapaohjeen lisäksi havainnepiirros. Havainnepiirroksessa on esitetty mm. esimerkkiratkaistu, miten uudet autopaikat voidaan alueelle sijoittaa. On hyvä huomata, että tonttien 261–5 ja 7 erottaminen omiksi kiinteistöiksi edellyttää pysäköintipaikkojen uudelleen järjestelyä myös tontilla 261–4.

Arkkitehtitoimisto Oopea on tehnyt viitesuunnitelman, joka on selostuksen liitteenä, tontin 261-7 kerrostalosta.

Kaavatyöhön ovat osallistuneet kaavoitusarkkitehti Jouni Mäkinen, kaavoitusavustaja Taina Heinonen ja kaavavalmistelija Suvi Rosendahl.

Raumalla 9.12.2021

Rauman kaupungin tekninen toimiala / kaavoitus

Jouni Mäkinen
kaavoitusarkkitehti

Juha Eskolin
kaavoitusjohtaja

Asemakaavan perustiedot

Asemakaavan nimi	SEMINAARINMÄKI			
Kunta	RAUMA	Ayk:n kaavatunnus		
Kuntanumero	684	Kunnan kaavatunnus	02-320	
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm		
Kaava-alueen pinta-ala	6,25	Uusi ak:n pinta-ala		
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala	6,25	
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm	Lomarak.paikkojen lkm	
		Oma ranta Muut	Oma ranta Muut	

Yhteenveto aluevarauksista

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	6,2511	100,0	25006	0,40		2
A yhteensä	0,1681	2,7	2200	1,31	0,1681	2200
P yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
Y yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
C yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
K yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
T yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
V yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
R yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
L yhteensä	0,0002	0,0	0		0,0002	0
E yhteensä	0,0763	1,2	300	0,39	0,0763	300
S yhteensä	6,0065	96,1	22506	0,37	-0,2446	-2498
M yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
W yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0

Yhteenveto maanalaisista tiloista

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Maan.til. yht	0,0000		0	0,0000	0

Rakennussuojelu

	Suojeltujen rak. lkm	Suojeltujen rak. k-m ²	Suojeltujen rak. lkm±	Suojeltujen rak. k-m ² ±
Suoj.rak. yht	10	0	2	0
asemakaava	10	0	2	0
muu	0	0	0	0

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus		0		
Asemakaavan tietojen täyttölomake 2/4		Täyttämispvm		17.06.2021		
Asemakaavan tunnistetiedot						
Asemakaavan nimi	SEMINAARINMÄKI					
	0					
	0					
Kunta	RAUMA	Ayk:n kaavatunnus				0
Kuntanumero	684	Kunnan kaavatunnus				02-320
Hyväksymispvm	00.01.1900					
Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Aluevar. yhteensä	6,2511	100,0	25006	0,40		2
A yhteensä	0,1681	2,7	2200	1,31	0,1681	2200
A		0,0			0,0000	0
AK		0,0			0,0000	0
AL	0,1681	100,0	2200	1,31	0,1681	2200
		0,0			0,0000	0
P yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
P					0,0000	0
PV					0,0000	0
					0,0000	0
Y yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
Y					0,0000	0
YU					0,0000	0
					0,0000	0
C yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
C					0,0000	0
					0,0000	0
K yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
K					0,0000	0
KTY					0,0000	0
					0,0000	0
T yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
T					0,0000	0
T/kem					0,0000	0
					0,0000	0
V yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
V					0,0000	0
VP					0,0000	0
					0,0000	0
R yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
R					0,0000	0
RP					0,0000	0
					0,0000	0
L yhteensä	0,0002	0,0	0		0,0002	0
L		0,0			0,0000	0
Kadut	0,0002	100,0			0,0002	0
LPA		0,0			0,0000	0
		0,0			0,0000	0
E yhteensä	0,0763	1,2	300	0,39	0,0763	300
E		0,0			0,0000	0

ET2	0,0763	100,0	300	0,39	0,0763	300
EV		0,0			0,0000	0
		0,0			0,0000	0
S yhteensä	6,0065	96,1	22506	0,37	-0,2446	-2498
S		0,0			0,0000	0
SL		0,0			0,0000	0
SR/s7	0,7050	11,7	1606	0,23	0,7050	1606
SRY/s7	5,3015	88,3	20900		-0,9496	-4104
		0,0			0,0000	0
M yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
MT					0,0000	0
MY					0,0000	0
					0,0000	0
W yhteensä	0,0000	0,0	0		0,0000	0
W					0,0000	0
					0,0000	0

Asemakaavoituksen seuranta	Alueell. ympäristök.	0
Asemakaavan tietojen täyttölomake 4/4	Täyttämispvm	17.06.2021

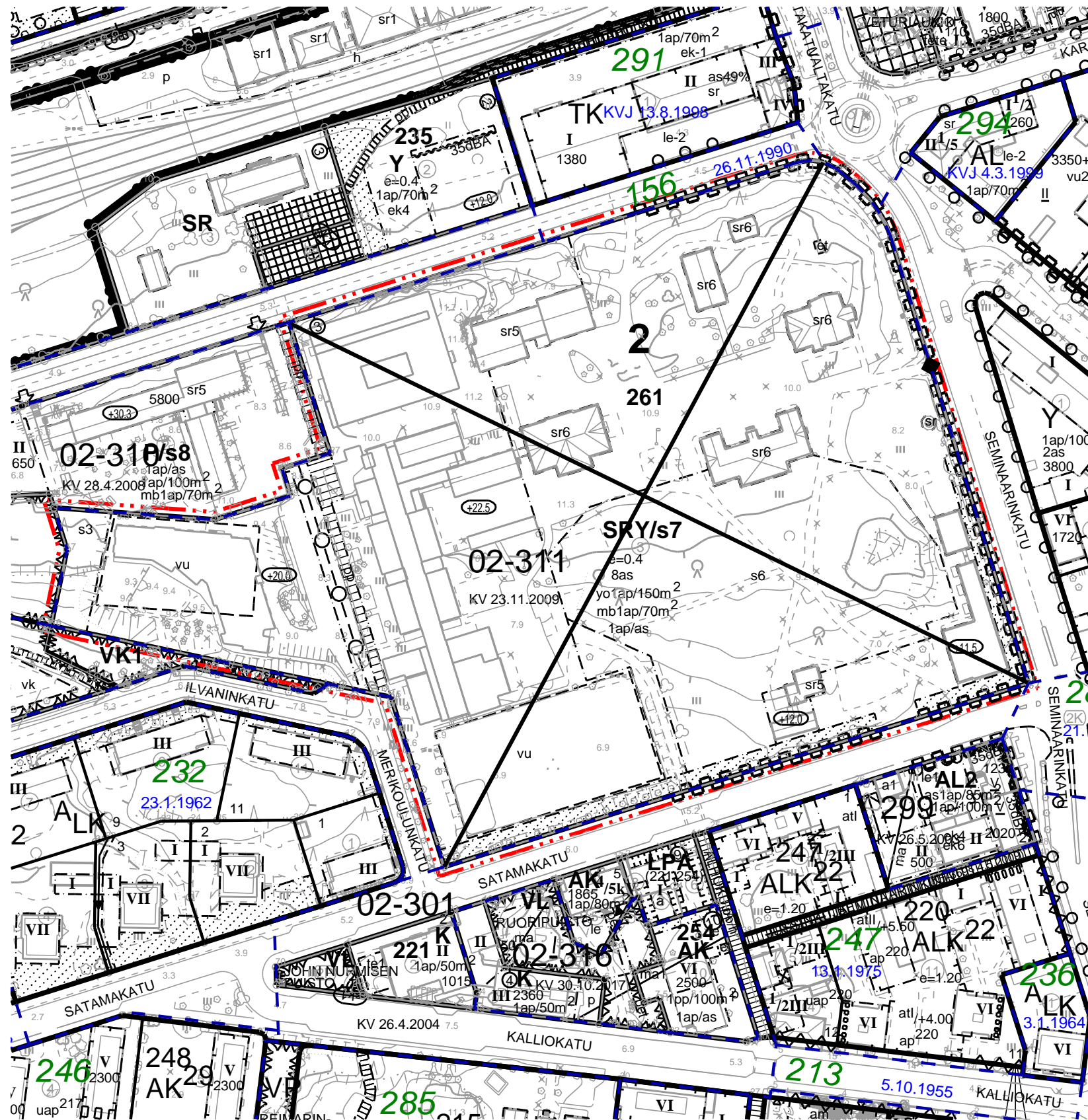
Asemakaavan tunnistetiedot



Asemakaavan nimi	SEMINAARINMÄKI		
	0		
	0		
Kunta	RAUMA	Ayk:n kaavatunnus	0
Kuntanumero		684 Kunnan kaavatunnus	02-320
Hyväksymispvm	00.01.1900		

Rakennussuojelu


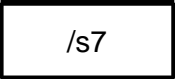
	Suojeltujen rakennusten		Suojeltujen rakennusten muutos	
	lkm	kerrosala k-m ²	lkm _±	kerrosala k-m ² _±
Suoj.rak. yht	10		0	2
<i>suojellut rak.</i>				
asemakaava	10			2
muu				

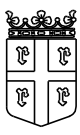
POISTETTAVA KAAVA



- A082  3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- A090  Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Poistuvia asemakaavamääräyksiä ja -merkintöjä:

- A07202  Rakennussuojelualue, joka on tarkoitettu yleisiä rakennuksia varten.
- A07311  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.

RAUMAN KAUPUNKI		TEKNINEN VIRASTO / KAAVOITUS			
		POISTUVA ASEMAKAAVA SEMINAARINMÄKI			
KAUPUNGINHALLITUS	KAUPUNGINVALTUUSTO	YMPÄRISTÖKESKUS	VOIMAANTULO	MITTAKAAVA 1:2000	Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK22 Korkeusjärjestelmä: N2000
SUUNNITTELUJA		PIIRTÄJÄ	PÄIVÄYS		
POHJAKARTTA ON JHS185 2.5.2014 MUKAINEN					
TÄMÄ KARTTA ON OLLUT NÄHTÄVILLÄ RAUMAN KAUPUNGIN TEKNISISSÄ VIRASTOSSA					
TÄMÄ KARTTA ON RAUMAN KAUPUNGINVALTUUSTON / KAUPUNGINHALLITUKSEN					KAAVATUNNUS 02-320
PÄÄTÖKSEN	/	§	MUKAINEN	KAUPUNGINSIHTEERI / KAUPUNGINLAKIMIES	

VALITUSOSOITUS

Valitusviranomainen

Tähän päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta toimivaltaiselta hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella. Valituskirjelmä osoitetaan valitusviranomaiselle ja se on toimitettava valitusajassa kyseisen hallinto-oikeuden kirjaamoon.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, lauantai, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluaatto tai juhannusaatto, valitusaika jatkuu vielä seuraavana arkipäivänä.

Valituksen sisältö

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- päätös, johon haetaan muutosta, miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta, mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi ja millä perusteilla muutosta vaaditaan
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valituksen liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- ministeriön päätös, johon haetaan muutosta alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi
- asiamiehen valtakirja
- muut asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituskirjelmän toimittaminen perille

Valituskirjelmä on toimitettava valitusviranomaiselle valitusajan kuluessa. Valituskirjelmän voi viedä henkilökohtaisesti valittaja tai hänen valtuuttamansa asiamies tai toimittaa lähetin välityksellä. Sen voi omalla vastuulla lähettää myös postitse tai sähköpostilla hallinto-oikeuden sähköpostiosoitteeseen. Muutoksenhakuasiaan liittyvä sähköposti on lähetettävä aina hallinto-oikeuden virastosähköpostiin (hallinto-oikeus(at)oikeus.fi). Postiin valituskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Virastoaika päättyy kello 16.15. Postin ja sähköpostin käyttäminen on lähettäjän vastuulla.

Valittajalta peritään hallinto-oikeudessa tuomioistuinmaksulain (1445/2015) mukainen oikeudenkäyntimaksu 250 euroa. Tuomioistuinmaksulaissa on erikseen säädetty tapauksista, joissa maksua ei peritä.

Toimivaltainen hallinto-oikeus:	Turun hallinto-oikeus
postiosoite:	PL 32, 20101 Turku
käyntiosoite:	Sairashuoneenkatu 2-4, Turku
sähköpostiosoite:	turku.hao@oikeus.fi
puhelinvaihe:	029 56 42400