

SEMINAARINMÄEN KAMPUS

asemakaavan muutos

RAKENTAMISTAPAOHJEET

6.6.2024

2. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 261 TONTIT 8, 9 ja 10

Liittyy asemakaavaan AK 02-330

Rauma kaupunki/ Tekninen toimiala / Kaavoitus

Rakentamistapaohjeet

Yleistä

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

Alueen seitsemän vanhaa rakennusta on suojeltu rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla: päärakennus, kirjasto eli vanha harjoituskoulu, Torni-rakennus ja entisen harjoituskoulun 1950-luvun laajennus sekä kaava-alueen ulkopuolelle jäävät entinen johtajan asunto, paja ja käsityöverstas Artika. Lisäksi alueella on kolme asemakaavalla suojeltua rakennusta: Teknika, Puutarharakennus ja Pyhärannasta paikalle siirretty tuulimyly.

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 pihakokonaisuuden puutarhamainen luonne säilytetään.

Vanhojen rakennusten korjausrakentamista ohjaa Ympäristöministeriön Seminaarinmäkeä koskeva rakennussuojelupäätös (YM6/531/2016).

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

Tontit 261-8, 9 ja 10, (Normaalikoulu, Teknika, Tornirakennus, Harjoituskoulu

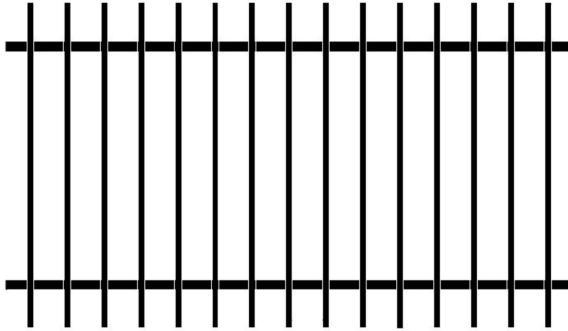
ja sen laajennus, Päärakennus, Puutarharakennus ja kasvihuone, tulimylly sekä Pikkunorssi)

Tonteilla 261-8 ja 9 on neljä rakennusperintölain nojalla suojeltua rakennusta ja kolme asemakaavamääräyksellä suojeltua rakennusta. Kaavaselostuksen liitteenä olevassa Seminaarinmäen rakennusinventoinnissa ja kulttuuriympäristöselvityksessä on kuvattu tarkemmin alueen rakentamisen historiaa ja rakennuksia.

Rauman seminaarin puutarha on vanhin ja viimeinen edelleen käytössä oleva seminaaripuutarha Suomessa. Kaava-alue on arvioitu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi myös Pikkunorssin osalta (Maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitys- ja täydennysinventointi 2023).

Pihapiirin rakentamista koskevat määräykset

- Asemakaavamääräyksen mukaan tontit ovat aluetta, jolla ympäristö säilytetään. Alueen rakentamisen on sopeuduttava kohdemerkinnöillä suojeltaviksi osoitettujen rakennusten kulttuurihistoriallisiin ja arkkitehtonisiin arvoihin. Piha-alueen luonne Seminaarin puutarhana ja puistona tulee säilyttää. Alueella tuleekin huolehtia alueen puistomaisen ilmeen säilymisestä, puustoa ja kasvillisuutta säilyttämällä, hoitamalla ja maltillisesti uudistamalla.
- Edellä kuvatun määräyksen lisäksi asemakaavassa on osoitettu erikseen suojeltava alueen osa, jonka luonne Seminaarin puutarhana tulee säilyttää (s6).
- Rauman seminaarin puutarhaa koskien tulisi laatia hoitosuunnitelma, joka ottaa huomioon mm. sen historialliset arvot.
- Puutarhassa kasvavien vieraslajien (sahalinintatar ja isopiisku) poisto on suositeltavaa ks. Rauman Seminaarinmäen kulttuurikasvillisuus-selvitys 2020 Ahlman.
- Tontin 261-8 käytön vaatimat autopaikat voidaan sijoittaa asemakaavassa osoitettuihin ohjeellisiin pysäköimispaikkoihin tai muutoin siten, että Seminaarin opetuspuutarhan arvokas miljöö säilyy.
- Tonteilla käytettyjä ja sallittuja aitatyyppejä ovat yksinkertainen tummaksi maalattu pystypuolainen metalliaita (ks. kuva 1) ja kolmilankaverkkoaita esim. urheilukentän ja päiväkodin leikkipihan ympärillä.



Kuva 1: Pystypuolaisen aitamallin periaatepiirros.

- Valaistuksessa vältetään häikäisyä ja ympäristöön tarpeettomasti leviävää valoa. Valaisimien tulee suunnata valo alaspäin ja valaisinmallien tulee olla historialliseen ympäristöön sopivia.
- Jätepisteet tulee sijoittaa ja varustaa siten, että jäteastiat eivät näy häiritsevästi Seminaarinmäen pihalle tai kadulle.
- Asemakaavassa on osoitettu jalankulku- ja huoltoajo- sekä ajoyhteydet tontin 261-8 läpi tonteille 261-5, 9 ja 10. Myös ET-tontille 261-6 on ajoyhteys tontin 261-8 kautta. Tonttien järjestelyssä tulee huolehtia korttelin sisäisen liikenteen turvallisuudesta ja tarpeellisten pelastustieyhteyksien säilymisestä.

Rakennusten suojeleminen rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla Ympäristöministeriön Seminaarinmäkeä koskevassa rakennussuojelupäätöksessä (YM6/531/2016) selvennetään suojelun kohdentumista. Seuraavassa on lainattu rakennussuojelupäätöstä tontteja 261-8 ja 9. koskevin osin:

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

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

Suojaus kohdentuu Torni-rakennuksen ja kirjaston eli entisen harjoituskoulun 1950-luvun laajennuksen ulkoasuun, kantavien rakenteiden muodostamaan tilajärjestelyyn sekä rakennusten

Liittyy Seminaarinmäen kampuksen asemakaavan muutokseen AK 02-330

aula- ja porrastilojen kiinteään sisustukseen. Torni-rakennuksessa kiinteää sisustusta ovat sisäovet, portaat, ikkunapenkit ja kaiteet. Kirjaston eli entisen harjoituskoulun 1950-luvun laajennuksessa kiinteää sisustusta ovat pintamateriaalit, sisäovet, portaat, listat, ikkunapenkit ja kaiteet.

Suojelumääräykset

Kohteelle vahvistetaan seuraavat suojelumääräykset:

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

Uudisrakentamista koskevat määräykset

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