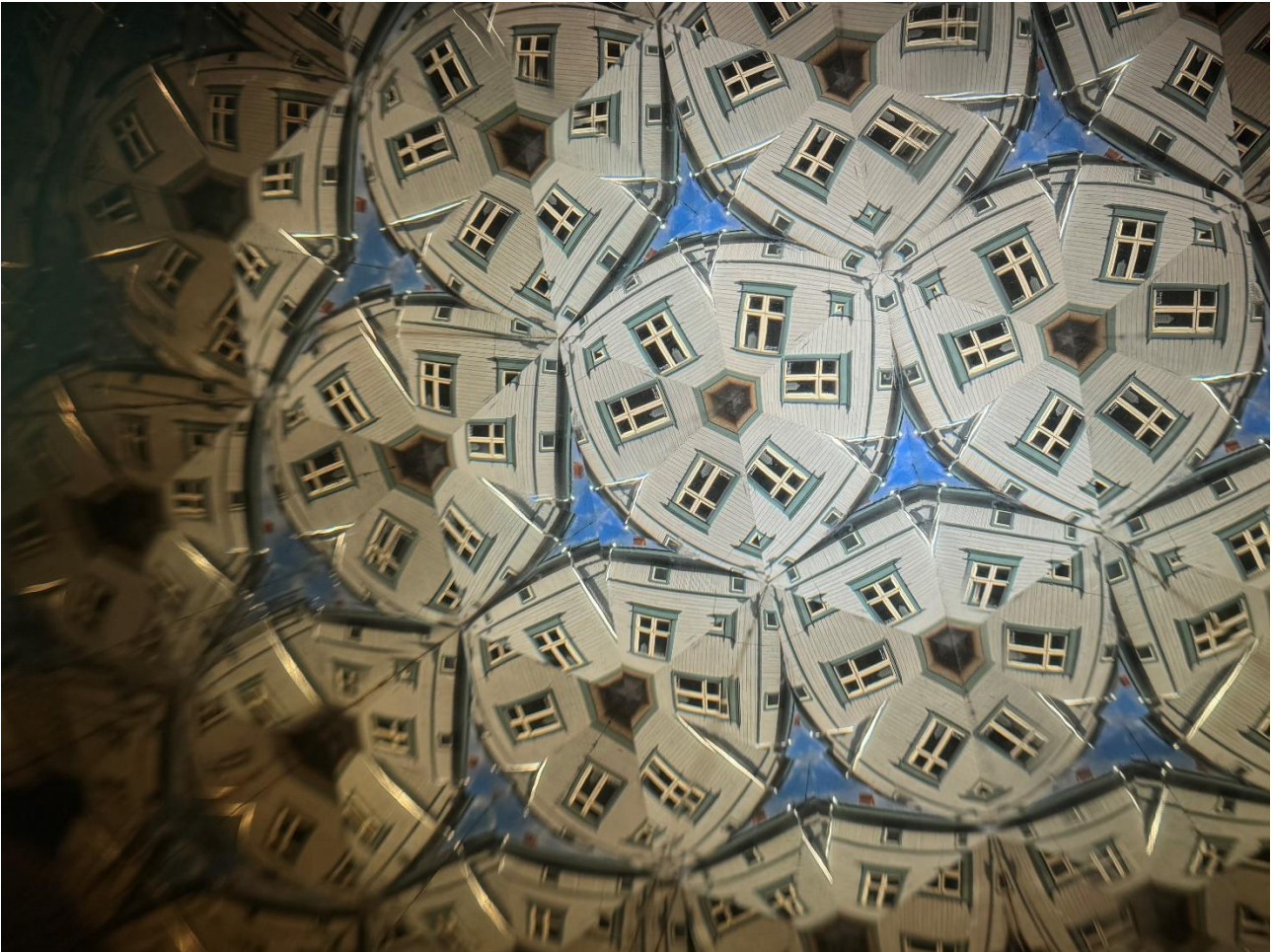


LUONNOS VAIHE 2

Kuvituskuvana teleidoskooppikuva Talalan talon seinästä.

Vanhan Rauman asemakaavamuutos AK 01-102

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 27.3.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan laatija:

Rauman kaupungin tekninen toimiala / kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Mervi Tammi

Kanalinranta 3

26100 Rauma

Puh. 044 793 3664

Kaavoitusarkkitehti Henri Raitio

Kanalinranta 3

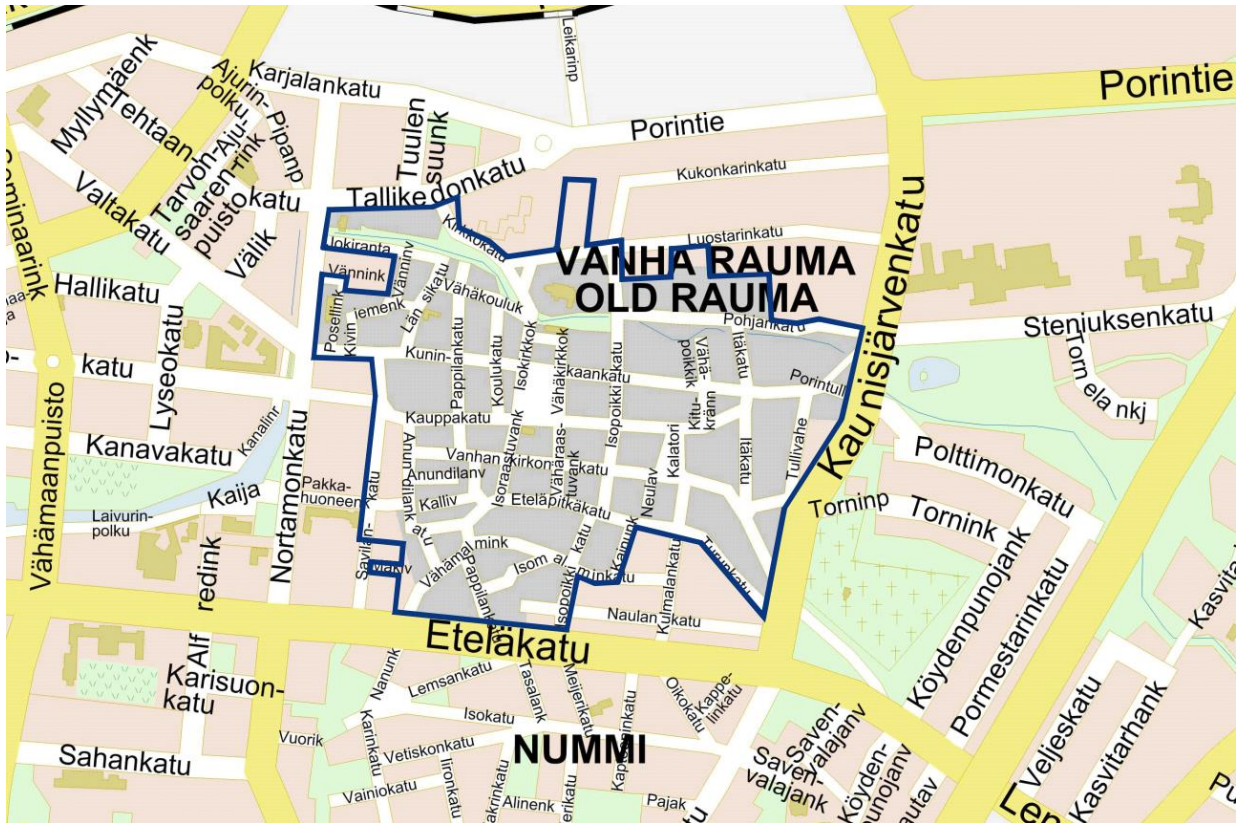
26100 Rauma

Puh. 044 793 3670

Vanhan Rauman asemakaavamuutos AK 01-102

Vireilletulo: 2.5.2019 (Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville)

Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto



Asemakaavan muutos koskee Rauman kaupungin 1. kaupunginosan kortteleita 30, 55, 123-165, 167, 169, 170 ja osaa kortteleista 52, 56 ja 122 sekä muinaismuisto-, katu-, virkistys-, tori- ja vesialuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Rauman kaupungin 1. kaupunginosan korttelit 30, 55, 123-165, 167, 169 ja osa kortteleista 52, 56 ja 122 sekä muinaismuisto-, katu-, virkistys-, tori- ja vesialuetta.

Sitova tonttijako:

Sisällys

Tiivistelmä	9
Kaavaprosessin vaiheet.....	9
Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	10
Asemakaavan toteuttaminen	10
1. Alueen nykytilanteen yleiskuvaus	11
1.1 Rakennettu ympäristö ja maisema	11
1.2 Luonnonympäristö	13
1.3 Liikenne ja pysäköinti.....	13
1.3.1 Keskusta-alueen liikenne.....	13
1.3.2 Vanhan Rauman liikenne.....	13
1.4 Sosiaalinen ympäristö.....	14
2. Lähtötiedot ja selvitykset.....	15
2.1 Pohjakartta.....	15
2.2 Maanomistus	15
2.3 Tonttijako	15
2.4 Suojelussa sovellettavat lait.....	15
2.5 Selvitykset.....	15
2.5.1 Rakennusinventointi	15
2.5.2 Pihainventointi ja kasvillisuus selvitys	16
2.5.3 Kulttuuriympäristöselvitys	17
2.5.4 Liikenteelliset tarkastelut.....	17
2.5.5 Pysäköintipaikat.....	17
2.5.6 Arkeologinen inventointi ja kaivaukset.....	18
2.5.7 Rakennusten kuntoselvitykset	18
2.5.8 Kaupalliset selvitykset.....	19
2.5.9 Kauppatujen luonteen ja elinvoiman analyysi.....	20
2.5.10 Elinvoimalaskenta	21
2.5.11 Vaarallisten kemikaalien varastointi, riskikartoitus	21
2.6 Muut taustatiedot	21
2.6.1 Hulevedet.....	21
2.6.2 Maaperän saastuneisuus.....	22
2.6.3 Melu	22
2.6.4 Pysäköintipaikat tonteilla	22
2.6.5 Tonttikatselmukset.....	22
3. Suunnittelutilanne	24
3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	24
3.2 Maakuntakaava ja vaihemaakuntakaava 2	25
3.3 Yleiskaava 2030	35
3.4 Keskustan osayleiskaava	36

3.5	Asemakaava	40
4.	Asemakaavan tavoitteet.....	42
4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	42
4.1.1	Kaavaratkaisun suhde maailmanperintösopimukseen	42
4.1.2	Kaavaratkaisun suhde Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	43
4.1.3	Kaavaratkaisun suhde maakuntakaavaan.....	44
4.1.4	Kaavaratkaisun suhde yleiskaavaan	46
5.	Asemakaavaratkaisun perusteet.....	51
5.1	Suojelun perusteet.....	51
5.1.1	Maailmanperintökohde	51
5.1.2	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.....	55
5.1.3	Maankäyttö ja rakennuslaki	57
5.1.4	Laki rakennusperinnön suojelemisesta	58
5.1.5	Kirkkolaki.....	59
5.1.6	Laki ortodoksisesta kirkosta.....	59
5.1.7	Muinaismuistolaki	60
5.1.8	Kiinteistönomistajien ja asukkaiden haastattelut	60
5.2	Suojelumerkinntät	61
5.2.1	Aluetta koskeva suojelumerkintä	61
5.2.2	Rakennusalaakohtaiset suojelumerkinntät	62
5.3	Käyttötarkoitusten perusteet.....	62
5.3.1	kaupallinen selvitys	62
5.3.2	Yrittäjien ja liikekiinteistönomistajien haastattelut.....	66
5.3.3	Kiinteistönomistajien ja asukkaiden haastattelut	68
5.4	Käyttötarkoituserkinntät	69
6.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	70
6.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	70
6.1.1	Rakennuskielto	70
6.2	Suunnittelun vaiheet	71
6.2.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	71
6.2.2	Aloitusvaihe.....	71
6.2.3	Asemakaavan muutosluonnos vaihe 1	73
6.2.4	Lausunnot ja mielipiteet asemakaavan muutosluonnoksesta vaihe 1.....	74
6.2.5	Asemakaavan muutosluonnos vaihe 2.....	75
6.2.6	Lausunnot ja mielipiteet asemakaavan muutosluonnoksesta vaihe 1.....	76
6.2.7	Asemakaavan muutosehdotus	76
6.2.8	Lausunnot ja muistutukset asemakaavan muutosehdotuksesta	76
6.2.9	Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö.....	76
7.	Asemakaavan kuvaus	79
7.1	Asemakaavan rakenne ja aluevaraukset.....	79

7.1.1	Käyttötarkoitukset	79
7.1.2	Rakennusala-kohtaiset käyttötarkoitukset	81
7.1.3	Rakennusalat ja rakennusoikeudet	81
7.1.4	Puisto- ja vesialueet.....	81
7.1.5	Katu- ja torialueet.....	82
7.1.6	Kehittämismerkinnät	84
7.1.7	Suojelumääräykset	85
7.1.8	Rakennusalat	85
7.2	Korjaus- ja rakentamistapamääräykset	85
7.3	Kaavan vaikutukset.....	86
7.4	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset.....	92
7.5	Nimistö	105
8.	Asemakaavan toteutus.....	106
8.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	106
8.2	Tulkittamisohjeet	106
8.2.1	Rakennusala-kohtaiset käyttötarkoitukset	106
8.2.2	Kortteleiden sisäinen reitti.....	106
8.2.3	Erityiselin.....	106

Liitteet:

1. Tilastolomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Viranomaisneuvottelun muistio 3.6.2019, aloitusvaihe
4. Rakennuskohtaiset inventoinnin arvotukset ja luonnoksen suojelumerkinnät -taulukko
5. Koostekartat rakennusten arvoluokista, suojelumääräyksistä ja käyttötarkoituksista
6. Raportti yrittäjien ja kiinteistönomistajien haastatteluista
7. Raatihuoneentorin ja Kauppatorin historia ja analyysi 25.3.2024
8. Luonnos vaihe 1 lausunnot
9. Luonnos vaihe 1 mielipiteet 1-28
10. Luonnos vaihe 1 mielipide 29
11. Vastineet luonnos vaihe 1:n lausuntoihin
12. Vastineet luonnos vaihe 1:n mielipiteisiin
13. Poistuva kaava

Kaavaan liittyvät muut asiakirjat:

1. Keskustan osayleiskaavan muutos ja laajennus 002039. Materiaali löytyy Rauman kaupungin kaavoituksen verkkosivuilta osoitteesta: <https://www.rauma.fi/002039-vanhan-rauman-osayleiskaava-osayleiskaavamuutos/>
2. Vanhan Rauman rakennusinventointi, raportti 7.6.2013, Satakunnan Museo. Inventointikohteiden tiedot löytyvät Satakunnan rakennusperintötietokannasta verkkosivuilta osoitteesta: <http://www.y-pakki.fi/>
3. Vanhan Rauman pihat, pihainventointi 2017, Anne Rihtniemi-Rauh
4. Raportti Vanhan Rauman pihakasvien kartoituksesta kesällä 2017
5. Vanhan Rauman kulttuuriympäristöselvitys, Olli Joukio Satakunnan Museo 2020
6. Rauman kauppa ja palvelut 2022, WSP Finland Oy 29.6.2022
7. Kaupunkiarkeologinen inventointi, Museovirasto 2009
8. Kaupunkiarkeologinen täydennysinventointi, Museovirasto 2012
9. Vanhan Rauman luontoselvitys, Ahlman Konsultointi & suunnittelu 2012
10. Vanhan Rauman eräiden rakennusten kuntotarkastukset osa 1 ja osa 2, Suomen Rakennuskonservointi Niko Palonen 8.12.2022, täydennetty
11. Vanhan Rauman keskeiset liikennejärjestelyt, vaihtoehtotarkastelu, Ramboll 16.2.2024
12. Pysäköintipaikat Vanhan Rauman alueella, Ramboll 16.2.2024
13. Pohjankadun liikennetarkastelu
14. Rauman keskustan kauppakatualueen luonteen ja elinvoiman analyysi, WSP 4.10.2023

Tiivistelmä

Kaavaprosessin vaiheet

Vanhan Rauman maailmanperintöalue asetettiin rakennuskieltoon asemakaavan uusimiseksi 13.7.2016 alkaen, josta kaavoitusjaosto oli tehnyt päätöksen 31.5.2016 KVJ 62 §.

Asemakaavamuutoksen laatimisen tueksi tehtiin aluetta koskeva oikeusvaikutteinen osayleiskaavan muutos ja laajennus, joka koski maailmanperintöaluetta ja sen suojavyöhykettä. Osayleiskaavan yhteydessä päätettiin yleistavoitteista Vanhan Rauman asemakaavamuutokselle. Osayleiskaava valmistui loppuvuonna 2018.

Vanhan Rauman asemakaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.-31.5.2019. Nähtävillä olosta julkaistiin kuulutus 2.5.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon aikana saatiin kaksi mielipidettä, joista kumpikaan ei koskenut osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöä.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti 3.6.2019. Neuvotteluun osallistuivat Varsinais-Suomen ELY-keskus, Museovirasto ja Satakuntaliitto.

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihe on jaettu kahteen osaan. Ensimmäisessä vaiheessa käsitellään suojelumerkinnyt, rakennusoikeus ja käyttötarkoitukset. Toisessa vaiheessa muun muassa liikenne, tarkemmat suojelumääräykset ja korjaus- ja rakentamistapamääräykset.

Kaavoitusjaosto käsitteli kaavaluonnos vaihe 1:tä kokouksessaan 15.12.2022. Jaosto päätti, että Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 1 (AK 01-102) asetetaan nähtävillä ja että siitä pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 1 oli nähtävillä 30.1.-8.3.2023. Nähtävillä oloa jatkettiin 23.3.2023 asti. Nähtävillä olon jatkamisesta julkaistiin kuulutus.

Asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 1:stä pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Aluepalopäällikkö, Sivistysvaliokunta, Satakunnan Hyvinvointialue, Tekninen valiokunta, ympäristö- ja lupalautakunta, Vanhan Rauman erityiselin, Terveystieteiden tutkimuskeskus, Tukes, Satakunnan Museo, Museovirasto, Satakuntaliitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Rauman Energia Oy, DNA Oy ja Rauman Vesi.

Yleisötilaisuus asemakaavamuutoksesta pidettiin 14.2.2023 klo 18-20 kaupungintalon ravintola Knuutinpojassa ja kaavoittajat olivat ilman ajanvarausta tavattavissa korjausrakentamiskeskus Tammelassa 16.2.2023 klo 12-18 ja 21.2.2023 klo 8-12.

Luonnos vaihe 1:stä saatuun palautteeseen laadittiin vastineet, jotka hyväksyttiin kaavoitusjaoston kokouksessa 21.2.2024 § 14.

Asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2 asetetaan nähtäville 28.3.-16.5.2024 väliseksi ajaksi. Yleisötilaisuus kaavasta pidetään 9.4. klo 17.30-20.00 Rauman kaupungintalon valtuustosalissa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on uudistaa Vanhan Rauman asemakaava huomioiden alueen arvot valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä ja maailmanperintökohteena. Asemakaava asettaa tavoitteet ja määrittää reunaehdot Vanhan Rauman vaalimiselle, muutoksille, korjaamiselle ja rakentamiselle.

Vaikka Vanha Rauma on maailmanperintökohde ja maailmanperintökohteiden suojelusta ensisijaisesti vastaa valtio, ei alueesta ole laitettu vireille rakennusperinnön suojelusta annetun lain mukaista suojeluesitystä. Näin ollen ainut väline Vanhan Rauman maailmanperintökohteen suojelemiseksi on asemakaava. Tämä asettaa asemakaavalle erityisiä vaatimuksia muun muassa sen tarkkuustasosta. Asemakaavalla tulee varmistaa Vanhan Rauman yleismaailmallisten erityisarvojen (OUV) säilyminen.

Asemakaavalla määritellään alueen suojelu ja ohjataan muutoksia. Kaavakartan lisäksi tarvitaan alueen korjaamista ja rakentamista ohjaavat laajat määräykset, jotka tarkentavat miten suojelua käytännössä toteutetaan.

Kaava ei koskaan voi olla täysin yksiselitteinen Vanhan Rauman kaltaisella laajalla, historiallisella ja monimuotoisella alueella. Tästä syystä Vanhassa Raumassa tarvitaan edelleen asemakaavan toteuttamista ohjaava ja valvova erityiselin myös uuden asemakaavan valmistuttua.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan heti sen saatua lainvoiman.

1. Alueen nykytilanteen yleiskuvaus

Asemakaavamuutosalue sijoittuu kaupungin ydinkeskustaan. Siihen sisältyy koko Vanhan Rauman maailmanperintöalue sekä vähäisiä osia maailmanperintöalueen suojavyöhykkeestä. Vanha Rauma on nimetty Unescon maailmanperintölistalle vuonna 1991, jossa se edustaa pohjoismaista puukaupunkiperinnettä.

Koko kaavamuutosalueen laajuus on noin 31 hehtaaria, josta maailmanperintöalueen osuus on noin 29 hehtaaria. Pääosa alueesta on rakennettua korttelialuetta sekä katu-, tori- ja puistoaluetta. Lisäksi alueen poikki itä-länsisuunnassa kulkee Raumajoki, joka kaava-alueen länsipuolella muuttuu kanavaksi (Kanal).

Alueella on erilaisia keskustatoimintoja muun muassa liike- ja toimistotilaa, yksityisiä ja julkisia palveluja ja asumista. Rakennettua kerrosalaa kaava-alueella on noin 82 000m², josta pääosin kaupan ja palvelujen käytössä olevaa kerrosalaa on noin 25 000m².

1.1 Rakennettu ympäristö ja maisema

Rauma sai kaupunkioikeudet vuonna 1442 ja ensimmäinen maininta kaupungin pohjoispuolelle perustetusta fransiskaanikonventista on vuodelta 1449. Pyhän Ristin kirkko valmistui luostarikirkoksi 1450-1510-luvuilla. Kaupungin kirkkona oli Pyhän Kolminaisuuden kirkko, joka on tiettävästi 1400-luvulta. Kaupungin kirkko tuhoutui tulipalossa vuonna 1640 eikä sitä saatu korjattua ja entisestä luostarikirkosta tehtiin seurakunnan pääkirkko.

Rauman alue muodostuu jo keskiajalla tunnetusta Rauman kauppapaikasta ja siihen 1600-luvulla liitetyistä kortteleista. 1620-luvulla kaupungin ympärille rakennettiin tulliaita, joka asetti rajat kaupungin kasvulle ja vaikutti näin merkittävästi kaupunkikuvan kehittymiseen. Vuonna 1809 puretun tulliaidan aikanaan rajaama alue on säilynyt ehjänä kokonaisuutena. 1800-luvun lopulta lähtien kaupunki on laajentunut, mutta Vanha Rauma on yhä osa kaupungin keskustaa.

Vanha Rauman katuverkon sanotaan olevan osin peräisin keskiajalta ja rakennukset vuonna 1682 lähes koko kaupungin tuhonneen palon jälkeiseltä ajalta. Nykyisen muotonsa rakennukset ovat saaneet vähitellen lisä- ja muutosrakentamisen tuloksena. Vaikka kaupunkikuva on rakentunut pitkän ajan kuluessa ja eri rakennusihanteiden mukaisesti, on se mittakaavaltaan yhtenäinen.

Nykyisen raatihuoneen rakentamisesta päätettiin heti vuoden 1682 suurpalon jälkeen ja se valmistui vuonna 1776.

Alueena Vanha Rauma on tiivis ja kaupunkimainen koostuen pääosin perinteisistä yksikerroksisista lautavuoratuista hirsirakennuksista. Kaksikerroksisia hirsitaloja on vain muutamia. Alueella on eri ajoilta myös paljon muun tyyppistä rakennuskantaa, jotka ovat aivan yhtä olennainen osa kaupunkikokonaisuutta kuin puurakennuksetkin.

Vanhan Rauman arvohierarkiassa yleensä arvokkaimmat rakennukset sijaitsevat pääkatujen varsilla ja sekundääriset rakennukset sivukaduilla ja pihoilla. Kulku asuinrakennuksiin on tyyppillisesti pihan puolelta ja vastaavasti liiketiloihin sekä muihin julkisiin tiloihin kadulta, taloustilat sijaitsevat piharakennuksissa. Rakennusten yksinkertainen ja selkeä huonejärjestys on mahdollistanut tilojen joustavan käytön.

Vanhan Rauman rakennusten tyylin ja mittakaavan ovat määritelleet muun muassa erilaiset määräykset, taloudelliset resurssit, muotivirtaukset ja käytössä olevat materiaalit. Erityisesti hirsi on ollut mitoittavana tekijänä rakentamisessa.

Vanhan Rauman siluetti on parhaiten havainnoitavissa pohjoisen suunnasta. Kaupunkimaisemassa vanhan kaupungin ulkopuolelle näkyviä elementtejä ovat kirkon ja raatihuoneen tornit. Vanhan Rauman raja näkyy hienoimmin etelästä panoraamajulkisivumaisena näkymänä. Katukuvan lisäksi alueella on merkittävää kattomaisema, joka on tarkasteltavissa eri puolilta kaupunkia.

Vanha Rauma muodostaa kokonaisuuden, joka on enemmän kuin osiensa summa. Se on arkkitehtuuriltaan tyyppinen ja kokonaisuutena ainutlaatuinen esimerkki vanhasta pohjoismaisesta puukaupungista. On harvinaista, että keskiajalta peräisin oleva puukaupunki on säilynyt eheänä ja elävänä kokonaisuutena. Maailmanperintökohteen arvoihin hyvin säilyneiden rakennusten, pihapiirien, katujen, torien ja puistojen lisäksi kuuluu tärkeänä osana myös alueella elävä ja toimiva yhteisö.

Puut ja puistot eivät perinteisesti kuulu Vanhan Rauman kaupunkikuvaan, mutta niidenkin historia ulottuu jo hyvin pitkälle ja on olennainen osa kulttuuriympäristöä. Ensimmäisen puiston alueen itäosaan niin sanottuun Turun tulliin perusti alkujaan tanskalainen Catherine Westerling 1870-luvulla. Erikoinen kaupungin kaunistuskomitea asetettiin vuonna 1892, jossa rouva Westerling oli päänä ja sieluna. (Rauman kaupungin historia, Aina Lähteenoja, Rauma 1809-1917)

Vanhan Rauman puistot sijoittuvat enemmän reuna-alueille ja liepeille, mutta muodostavat maisemallisesti merkittävän elementin kaupungin vanhimman ja uudempien osien välille.

1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueen luontotyypit ovat lähes kokonaan puistoja ja muita kulttuurialueita, esimerkiksi metsämaita ei ole lainkaan. Puistoalueet ovat yleisesti kooltaan hyvin pieniä, mutta siitä huolimatta monipuolisia. Kaava-alueen lounaisnurkassa on luonnontilaista kallioaluetta. Merkittävin puistoalue on Raumajokea seuraileva pitkä ja kapea vyöhyke, joka on kasvilajistoltaan varsin monimuotoinen.

Puuston ja muun koristekasvillisuuden ansiosta alueella on linnulle sopivia pesimäpaikkoja ja siksi linnusto on melko runsas, mutta tavanomainen. Huomionarvoisia lajeja ovat telkkä, leppälintu ja kivitasku. Linnuston kannalta on eduksi, jos puistojen monimuotoisuutta lisätään uusien istutusten myötä.

1.3 Liikenne ja pysäköinti

1.3.1 Keskusta-alueen liikenne

Rauman keskusta-alueen liikennejärjestelmä perustuu keskustaa kiertävään kehäväylään, jolle suurin osa liikenteestä pyritään ohjaamaan. Kehäratkaisu mahdollistaa ydinkeskustan läpiajoliikenteen vähenemisen sekä turvallisemman ja viihtyisämmän keskustaympäristön muodostumisen.

Nykytilanteessa Rauman keskustan katuverkon kapasiteetti on riittävä ja liikenteellinen toimivuus hyvä.

Ydinkeskustan kaduilla on annettu kaistatilaa pyöräilijöille ja jalankulkijoille ja liittymiä on jäsennetty, jolloin moottoriliikenteen ajonopeudet ovat laskeneet ja liikenteen sujuvuus kaikilla liikennemuodoilla on parantunut. Nopeusrajoitusalueet jakautuvat vyöhykkeisiin. Keskusta-alueella nopeusrajoitukset ovat pienemmät kuin kehällä. Keskusta-alueella perusnopeusrajoitus on 40 km/h, ydinkeskustassa 30 km/h ja Vanhan Rauman alueella 20 km/h aluenopeusrajoitus. Vanhassa Raumassa nopeus on sovitettu lähemmäs kevyttä liikennettä.

1.3.2 Vanhan Rauman liikenne

Vanhan Rauman läpi kulkee merkittävä määrä liikennettä. Tutkimuksen mukaan liikennemäärästä suuri osa on läpiajoo. Kauppakadun liikennemäärä on Kauppakadulla noin 2500 ja Kuninkaankadulla noin 3500 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Vanhan Rauman liikenne on kesäisin katkaistuna määräajaksi Anundilanaukion ja torin välisellä osuudella Kuninkaankadulla ja Kauppakadulla. Määräaika on vuosittain vaihdellut. Kävelykatukausi ja sen pituus määrittyvät Rauman Yrittäjien tekemän hakemuksen pohjalta. Kävelykatukausi oli esimerkiksi vuonna 2023 reilu 6 viikkoa kesäkuun lopusta elokuun puoliväliin ja vuonna 2022 reilu 6 viikkoa kesäkuun puolivälistä heinäkuun loppuun.

Vanhan Rauman pääkaduilla Kuninkaankadulla ja Kauppakadulla on suurella osalla kadun sulanapitojärjestelmä.

Pyöräilyverkosto on melko tiheä keksusta-alueella. Ongelmia ja kehittämistarpeita on kuitenkin muun muassa reitistön jatkuvuudessa, laatutasossa ja risteämissä autoliikenteen kanssa.

1.4 Sosiaalinen ympäristö

Vanhan Rauman alueella asuu noin 760 henkilöä.

Vanhan Rauman asukkaat ovat tyypillisiä raumalaisia iän, sosioekonomisen aseman ja tulojen suhteen. Korkeasti koulutettujen osuus on suuri verrattuna koko kaupungin lukuihin

Vanhassa Raumassa ja sen läheisyydessä on suurin osa palveluista, joten alue on houkutteleva kaiken ikäisille asukkaille. Ympäristö on tärkeä osa kaupungin ydinkeskustaa ja siten houkutteleva asiointipaikka myös kaikille muille raumalaisille. Maailmanperintökohteena Vanha Rauma kiinnostaa matkailukohteen ja tutkimuskohteena. Vanhassa Raumassa on paljon luontaisia paikkoja, joissa kuka tahansa voi käydä ja kohdata muita ihmisiä. Näin ollen Vanha Rauma sosiaalisena ympäristönä on hyvin monitahoinen ja osallistava. Tiivis ympäristö ja sekoittuneet toiminnot voivat aiheuttaa myös ristiriitoja. Eri toimijoiden tarpeet eivät aina ole samansuuntaisia.

2. Lähtötiedot ja selvitykset

2.1 Pohjakartta

Pohjakartan on laatinut Rauman kaupungin teknisen viraston kiinteistö- ja mittaustoimi ja se täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista JHS 185:ssä annetut vaatimukset.

2.2 Maanomistus

Alue on osin yksityisessä ja osin kaupungin omistuksessa. Alue on laaja ja omistajatahoja on paljon.

2.3 Tonttijako

Alueella on sitova tonttijako.

2.4 Suojelussa sovellettavat lait

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999

Laki rakennusperinnön suojelemisesta 498/2010

Muinaismuistolaki 295/1963

Kirkkolaki 1054/1993

Laki ortodoksisesta kirkosta (10.11.2006/ 985)

2.5 Selvitykset

Kaavamutoksen vaikutuksia ympäristöön arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä.

2.5.1 Rakennusinventointi

Vanhan Rauman rakennusten inventointi on tehty vuosien 2010-2012 aikana. Inventoinnista on laadittu raportti, joka on valmistunut 7.6.2013.

Rakennusinventointi aloitettiin Kahden ajan maailmanperinnöt –projektin yhteydessä.

Projektissa rakennustutkijana toimi FM Kirsi Niukko ja ohjausryhmässä oli Rauman kaupungin ja Satakunnan Museon edustajat. Projektin alkuvaiheessa kartoitettiin alueesta laaditut aiemmat selvitykset, tutkimukset, kirjallisuus ja muu aineisto sekä laadittiin suunnitelma koko alueen inventoinnista.

Vanhan Rauman rakennusinventointi päätettiin toteuttaa kattavana, jollin työhön tarvittiin lisävoimia. Rauman kaupungin tilaamana Satakunnan Museo palkkasi inventointityöhön projektitutkijat HuK Olli Joukion ja HuK/RI (amk) Laura Hesson. Raportin inventoinnista on laatinut Kirsi Niukko.

Vanhan Rauman rakennusinventointi kattaa koko maailmanperintöalueen. Inventointitieto on tallennettu Satakunnan Museon ylläpitämään Pakki-inventointisovellukseen.

Rakennukset on inventoinnin yhteydessä arvotettu. Arvottamiskeskustelun tueksi Rauman kaupungin Kahden ajan maailmanperinnöt –projekti ja Satakunnan Museon Pisara-hanke järjestivät arvottamisseminaarin Vanhan Rauman korjausrakentamiskeskus Tammelassa 14.4.2011. Projektitutkijat kirjasivat rakennuskohtaiset arvot Pakki-sovellukseen 4.1.2012 ja niitä on täydennetty raportin laatimisen yhteydessä.

Inventoinnin arvottamisen luokat ovat A: erityisen merkittävä, B: merkittävä ja C: osa aluekokonaisuutta. Ilman merkintöjä jätettiin vuoden 1981 suojelukaavan vahvistamisen jälkeen rakennetut kohteet. Vanhan Rauman inventoinnissa käytetyt arvoluokat eivät ole suoraan verrannollisia muiden inventointien arvoluokkien kanssa. Eli toisin sanoen Vanhan Rauman inventoinnissa arvoluokkiin A ja B sekä myös osa arvoluokkaan C määritellyistä kohteista vastaavat muiden inventointien arvoluokkaa A.

(Erillinen liite rakennusten arvoluokista suhteessa kaavamerkintöihin.)

2.5.2 Pihainventointi ja kasvillisuus selvitys

Vanhan Rauman pihainventointi on tehty vuonna 2017. Tutkimus on tehty Rauman kaupungin tilauksesta. Inventoinnin ja tutkimuksen on tehnyt maisema-arkkitehti MML Anne Rihntniemi-Rauh. Samaan aikaan pihaininventoinnin kanssa on tehty pihakasvillisuuden kartoitus. Kasvillisuus selvityksen teki puutarhatieteen dosentti MMT Leena Lindén.

Pihainventoinnissa selvitettiin, mitä piirteitä pihossa nykyisin on ja mitä vanhaa niillä on säilynyt. Samaan aikaan inventoitiin kulttuurikasvilajit ja vanhan kulttuurin seuralaislajistoa. Selvitysten avulla on saatu tietoa pihoihin liittyvästä kulttuuriperinnöstä.

Pihoilla kulttuuriperintöä on selvitetty kirjallisuuden, karttojen ja valokuvien avulla. Pihojen nykytilaa on tutkittu inventoimalla maastossa, miltä pihat nykyisin näyttävät, mitä piirteitä niillä on ja mitä niillä kasvaa. Inventoinnin perusteella on arvoitu pihojen historiallisten piirteiden säilyneisyyttä.

Pihainventoinnissa pihat on jaettu säilyneisyyden mukaan neljään luokkaan:

1. Vanhinta kerrostumaa edustavat pihat, joissa näkyy pitkä kehitys ja rakennuksiin liittyviä piirteitä, joita voidaan pitää alkuperäisinä. Näitä oli 23%pihoista.
2. Pihoja, joissa näkyy piirteitä aikaisemmista kehitysvaiheista. Näitä oli 24% pihosta.
3. 1900-luvun lopun rakentamistapaa edustavat pihat. Näitä oli 26% pihosta.
4. 2000-luvun piharakentamistavalla uudistetut pihat. Näitä oli 27% pihosta.

Pihainvoinnin tekemisen jälkeen on joitakin pihoja uudistettu voimakkaasti.

2.5.3 Kulttuuriympäristöselvitys

Vanhan Rauman kulttuuriympäristöselvitys on tehty vuonna 2020. Selvityksen on tehnyt Rauman kaupungin tilauksesta Satakunnan Museo, FM Olli Joukio.

Selvityksessä käytiin läpi maailmanperintöalueen aukoiden, puistojen ja muiden kuin rakennettujen tonttien historialliset vaiheet ja merkitys Vanhan Rauman kokonaisuuden ja alueiden lähiympäristön kannalta. Alueet kuvattiin ja arvotettiin. Pääasiallisena lähteenä kentällä tehtyjen havaintojen sekä kirjallisten lähteiden lisäksi käytettyyn vanhoja karttoja, vanhoja valokuvia sekä ilmakuvia alueesta. Selvityksessä päivitetään myös aiemman vuonna 2014 tehdyn Kalatoria, Pyhän Kolminaisuuden kirkkoa ja Katariina Westerlingin puistoa koskeneen maisemahistoriallisen selvityksen tiedot.

2.5.4 Liikenteelliset tarkastelut

Kaavan laatimisen yhteydessä on teetetty liikenteellisiä tarkasteluja, jotka koskevat erityisesti keskeisten pitkittäiskatujen liikennettä. Tarkempaan vertailuun valittiin neljä vaihtoehtoa (VE1-VE4) sekä nykytilanne pienin parannuksin (VE0+), jotka on esitetty raportissa Vanhan Rauman keskeiset liikennejärjestelyt, vaihtoehtotarkastelu, Ramboll 16.2.2024.

Vanhassa Raumassa liikenteellistä haittaa aiheuttaa tarpeeton läpiajoliikenne. Tavoitteena on vähentää turhaa läpiajtoa, mutta autolla liikkumista ei haluta hankaloittaa kaupallisen elinvoiman kustannuksella.

Vaihtoehtotarkastelussa on arvioitu vaihtoehtoja eri näkökulmista.

2.5.5 Pysäköintipaikat

Ramboll on koostanut tiedot Vanhan Rauman yleisten alueiden pysäköinnistä raporttiin Vanhan Rauman liikenneselvitys, pysäköintipaikat Vanhan Rauman Alueella 16.2.2024.

Koosteen mukaan Vanhassa Raumassa ja sen liepeillä on yhteensä 844 julkista pysäköintipaikkaa, joista Harmaidenveljesten puistossa on väliaikaisesti 85 paikkaa ja niin sanotulla Sahasen tontilla 51 paikkaa. Harmaidenveljesten puistossa olevat paikat poistuvat käytöstä heti, kun sen viereisellä pysäköintialueella oleva väliaikainen linja-autoasema poistuu. Väliaikaisen linja-autoaseman paikalla pysäköintipaikkoja on 123.

2.5.6 Arkeologinen inventointi ja kaivaukset

Vanhasta Raumasta on laadittu Museoviraston toimesta kaupunkiarkeologinen inventointi. Inventoinnin on tehnyt Päivi Hakanpää vuonna 2009.

Vanhassa Raumassa tehtiin vuonna 2011 kaupunkiarkeologinen täydennysinventointi myös Museoviraston toimesta. Tekijänä oli Katja Vuoristo. Inventoinnin tarkoituksena oli päivittää vuoden 2008 inventointia ja jakaa muinaisjäännösalueesta tietoa tonttien omistajille sekä rakennuttajille. inventoinnin yhteydessä aiemmin määritellyt muinaisjäännösalueen rajat muuttuivat hieman, aluetta laajennettiin paikoin ja tonttien luokitusta tarkistettiin. Lisäksi päivitettiin Vanhassa Raumassa vuoden 2008 jälkeen tapahtuneet arkeologiset tutkimukset.

Arkeologisten inventointien ja muiden arkeologisten tutkimusten perusteella on todettu, että Vanhan Rauman aikaisemmat kaupunkikerrokset ovat säilyneet alueella poikkeuksellisen hyvin. Tämä on ollut mahdollista sen vuoksi, että alueen nykyinen rakennuskanta on vanhaa ja uudisrakentamista on suhteellisen vähän. Paineita maankaivuutöille aiheuttavat viemäröinnit ja lämpöjärjestelmät.

2.5.7 Rakennusten kuntoselvitykset

Osa Vanhan Rauman arvokkaiksi todetuista rakennuksista on katsottu tai on esitetty huonokuntoisiksi. Kyseisten rakennusten kunnan selvittämiseksi Rauman kaupungin kaavoitus on tilannut kuntotarkastuksen Suomen Rakennuskonservointi / Niko Paloselta. Selvitys on tehty, jotta pystytään arvioimaan, miten kyseiset rakennukset huomioidaan uudessa asemakaavassa.

Rakennuskonservaattori Niko Palonen on suorittanut rakennusten tarkastuskäynnit 29.8.-31.8.2022 sekä täydentävät tarkastukset 8.11.2023 ja 26.3.2024. Rakennukset on tarkastettu pääpiirteittäin keskittyen niiden korjauskelpoisuuteen. Kuntotarkastusten tulokset on esitetty tässä kaksiosaisessa raportissa.

Tarkastettavia rakennuksia oli yhteensä 30, joista suurin osa oli talousrakennuksia. Suurin osa rakennuksista todettiin kunnostettavissa oleviksi.

2.5.8 Kaupalliset selvitykset

Rauman kauppa ja palvelut 2022 selvityksen on laatinut WSP Finland Oy, KTM Tuomas Santasalo ja KTM Katja Koskela. Raportti on valmistunut 29.6.2022.

Kaupallisessa selvityksessä tutkittiin Rauman vähittäiskaupan markkinoiden kehitystä. Selvityksessä koottiin tiedot Rauman vähittäiskaupasta sekä markkina-alueen ostovoimasta ja kilpailutilanteesta. Ostovoiman kehityksen pohjalta arvioitiin markkina-alueen liiketilan lisätarpeita seuraavalle kymmenelle vuodelle. Lisäksi selvityksessä päivitettiin yleistä kaupan kehityksessä tapahtuneita muutoksia sekä erilaisten tekijöiden vaikutuksia kiinteän myymäläverkon rakenteisiin. Kaupan nykytilan ja kaupan markkinoiden kehityskuvan kautta arvioitiin kaupan kehittämismahdollisuuksia Raumalla.

Kaupallisen selvityksen mukaan liiketilojen määrä on kasvanut keskimäärin prosentin vuosivauhdilla Raumalla. Kasvua on tapahtunut siitä huolimatta, että samaan aikaan liiketilaa on poistunut kaupungista. Laskennallisesti uuden liiketilan tarve kaupan ja palveluiden markkinoilla on keskimäärin noin 1500-2000 kerros-m² vuodessa, mikä tapahtuu sykkähdyksittäin uuden liiketilan rakentuessa. Kaupungin vetovoiman ja palvelukyvyyn näkökulmasta tulee liiketilan kasvusta pääosa lähivuosina kohdistaa ydinkeskustan alueelle. Tällöin keskustan palvelutarjonta paranisi ja keskustatarjonta olisi asukkaiden kannalta paremmin saavutettavissa, mikä tukisi Rauman vetovoimaa ja palveluverkon toimivuutta.

Kaupallisessa selvityksessä todetaan Vanhasta Raumasta kaupallisena ytimenä seuraavaa:

”Vanhassa Raumassa liiketilat sijoittuvat alueen keskiosaan ulottuen läntisestä reunasta aina itäreunaan asti. Tämä alue muodostaa tiiviin ja yhtenäisen liiketilojen sarjan, mikä tekee Vanhasta Raumasta vetovoimaisen kauppapaikan. Vanhan kaupungin luonne on säilynyt hyvin ja kaupallinen ilme pitää kaupunginosan elävänä. Vanhaa Raumaa tulee edelleen kehittää kaupallisesti vahvana sekä ympäristöltään viihtyisänä ja kävelypainotteisena keskustana. Alueen katuja on jo nyt parannettu asiakkaiden näkökulmasta, ja tätä kehittämistä tulee jatkaa. Tällöin kaduille saadaan sellaista luonnetta ja asiointiympäristöä, joka tukee alueen liiketoimintoja.

Vanhan Rauman kaupallinen kehittäminen perustuu alueen liiketilojen ylläpitoon ja niiden toimivuuteen toimivina liiketiloina. Liiketilakanta Vanhassa Raumassa ei voi oleellisesti kasvaa, koska uusia rakennuksia ei alueelle voi juurikaan rakentaa. Näin ollen on tärkeää, että

olemassa oleva liiketilakanta säilyy eikä tilojen käyttötarkoitusta muuteta. Olemassa oleva liiketilakanta säilyessään mahdollistaa kaupallisen vetovoiman vaalimisen Vanhassa Raumassa.

Vanhan Rauman kaupallisessa kehittämisessä on kyse siis enemmän liikepaikkojen toiminnallisesta muutoksesta kuin uusista neliöistä. Tämän vuoksi Vanhassa Raumassa on tärkeää kehittää ja säilyttää olevat liiketilat, vaikka ne ajoittain olisivatkin muussa käytössä. Liiketilat säilyvät nykyisen kaltaisena niin kauan, kun alue säilyttää kaupallisen vetovoimansa. Matkailu vahvistaa liiketoimintoja Vanhassa Raumassa, koska yritykset saavat merkittävästi lisää asiakkaita matkailijoista. Vetovoima säilyy, kun alueen liiketilat ovat tiiviinä kokonaisuutena, tyhjien liiketilojen määrä ei alueella kasva merkittävästi ja asiointiympäristöä kehitetään viihtyisänä. Tärkeää on varmistaa yritystoiminnan kannattavat edellytykset toimia Vanhassa Raumassa.”

2.5.9 Kauppatujen luonteen ja elinvoiman analyysi

WSP on laatinut analyysin Rauman keskustan kauppatujen luonteesta ja elinvoimasta 4.10.2023. Selvitys on tehty Kanalin Länsirannan HIA-selvitystä (Heritage Impact Assessment) varten.

Selvityksessä todetaan Vanhan Rauman elinvoimaisuudesta muun muassa seuraavaa:

” Rauman keskusta ja erityisesti Vanha Rauma ovat säilyneet vahvoina kauppapaikkoina, vaikka volyymikaupan painopiste on siirtynyt pohjoisemmaksi market-alueelle. Keskustassa ja erityisesti Vanhassa Raumassa suuri osa liiketoiminnoista on pieniä kaupan ja palvelualan yrityksiä. Vanha Rauma on tyypillinen pienten yritysten keskittymä, jonka yritysten elinvoimaisuus perustuu yritysten toimintaan markkinoilla, asiakasvirtoihin ja kaupungin tarjoamaan miljööhön eli asiointiympäristöön.

Vanhan Rauman kaupallinen elinvoima on ollut ja on edelleen vahva. Kun liiketoiminta on tiiviinä ja monimuotoisena kokonaisuutena keskittynyt, se on saavuttanut vahvan kilpailuedun muiden keskustan liikepaikkojen suhteen. Alueella toimivat yrittäjätkin näkevät liikepaikan arvon kasvavan, vaikka kaupunkiin tulee uusi kauppakeskus ja se tuo keskustaan uusia liikepaikkoja.

Muiden kaupan keskittymien vahvuutena on volyymikauppa, mutta Vanhan Rauman vahvuutena ovat vanha miljöö ja tiivis kaupan rakenne sekä monipuolinen palvelurakenne. Niin kauan, kun Vanha Rauma pystyy kehittymään vahvuksiensa kautta, sen elinvoima säilyy

vahvana. Kun yrityskanta on pientä, niiden elinvoima kestää paremmin myös suhdannevaihteluita ja markkinoiden kilpailutilannetta.”

2.5.10 Elinvoimalaskenta

TietoJärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy on Rauman kaupungin tilauksesta laatinut elinvoimalaskelman 25.5.2022. Ensimmäisen kerran vastaava laskelma tehtiin Raumalla vuonna 2017.

Elinvoimalaskennan kenttätöitä on tehty toukokuussa 2022. Tietojen niin sanottu täsmäyspäivä tiedoille ALL-in –portaalissa on 16.5.2022. Päivityskartoituksen ja raportin on laatinut FM Martti Wilhelms.

Elinvoimalaskenta perustuu Elävät Kaupunkikeskustat ry:n (EKK) menetelmään. EKK julkistaa elinvoimalaskennan tiedot vuosittain kaikista mukana olevista kaupungeista.

Elinvoimalaskenta koskee koko keskusta-aluetta. Siitä saatujen tunnuslukujen mukaan lauantaisin palvelevien kauppojen ja ravintoloiden osuus on laskenut hieman, Ravintoloiden osuus lauantaisin palvelevista liikkeistä on kasvanut. Tyhjien liiketilojen osuus on hieman laskenut, johtuen liiketilamäärän kasvusta. Kokonaisuudessaan Rauman elinvoimaluku on vahvistunut.

2.5.11 Vaarallisten kemikaalien varastointi, riskikartoitus

Yleiskaavan yhteydessä on teetetty suuronnettomuuksien turvallisuuskartoitus maankäytön suunnittelua varten. Selvityksellä tuotettiin alustava näkemys Rauman yleiskaavaan vaikuttavista teollisuuslaitosten ja VAK-liikenteen aiheuttamista suuronnettomuusvaaroista sekä suosituksia jatkotoimista.

Vanha Rauma sisältyy kokonaisuudessaan niin sanottuun konsultointivyöhykkeeseen. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suuronnettomuusriskin piiriin kuuluvan konsultointivyöhykkeen sisälle, tulee kaavatyön yhteydessä pyytää lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesilta.

2.6 Muut taustatiedot

2.6.1 Hulevedet

Vanhan Rauman hulevedet johdetaan Raumajokeen. Hulevesijärjestelmän parantaminen alueella on erityisen haastavaa. Siksi alueella tulisi pihossa ja puistoissa välttää laajoja läpäisemättömiä pintoja.

2.6.2 Maaperän saastuneisuus

Vanhan Rauman alueelle sijoittuu kolme maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) merkittyä kohdetta, joiden toiminta on merkitty päättyneeksi. Kohteiden lajiluokaksi on MATTI-järjestelmässä merkitty ”selvitystarve” (maaperän tilasta ei ole tutkimustietoa).

Kohteet ovat:

- Rauman pikapesula Oy, Isoraastouvankatu 17
- Rauman Evi-piste ky, Vanhankirkonkatu 6
- Länsi-Suomen kirjapaino, Kauppakatu 7

Alueilla tehtävien kaivutöiden yhteydessä mahdolliset haitta-ainepitoiset maa-ainekset on huomioitava ja mahdollisesti poistettavien maa-ainesjätteiden käsittelyssä on ensisijaisesti noudatettava Rauman kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen ohjeita tai määräyksiä.

2.6.3 Melu

Valtateiden 8 ja 12 äänet kantautuvat Vanhan Rauman alueelle, mutta äänitaso ei ylitä melun ohjearvoja. Vanhan Rauman pihat ovat rakennuksin ja aidoin suojattuja ja niiden äänimaisema on miellyttävä, jopa hiljainen. Alueen läpi ajava liikenne aiheuttaa merkittävimmän melun alueella.

2.6.4 Pysäköintipaikat tonteilla

Tonttikäyntien perusteella tonteilla on pysäköintipaikkoja yhteensä 576, joista lisärakentamisen myötä poistuisi arviolta alle 20 paikkaa. Vanhan Rauman tonteilla on siis keskimäärin 2,3 autopaikkaa.

2.6.5 Tonttikatselmukset

Asemakaavaprosessiin kuuluu laaja kuuleminen ja osallisten kanssa käydään vuoropuhelua. Vanhassa Raumassa asemaakaavamuutoksessa on katsottu tarpeelliseksi kuulla laajasti kiinteistön omistajia, yrittäjiä, asukkaita ja muita alueella toimijoita.

Vanhan Rauman asemakaavan suunnittelusta vastaavat kaavoitusarkkitehdit ovat vierailleet jokaisella Vanhan Rauman tontilla. Tavoitteena on ollut tavoittaa mahdollisimman kattavasti alueen kiinteistönomistajat ja yrittäjät. Tonttikäynneissä on yhdistetty haastattelu ja kaavoitusarkkitehtien tutustuminen suunnittelukohteeseen. Tämä on helpottanut haastateltavien esittelyä kohteesta, parantanut vuoropuhelua ja luonut kaavoitusarkkitehdeille tarkemman kuvan kustakin kohteesta sekä syventänyt Vanhan Rauman tuntemusta.

Vanha Rauma on laaja alue noin 29 ha ja tontteja on 248. Tonttikäynnit ja haastattelut tehtiin vuosien 2019-2022 aikana. Sen jälkeen on tehty vielä joitakin täydentäviä käyntejä ja haastatteluja.

Tonttikäynneistä on laadittu raportti, joka liitetään kaavamateriaaliin.

3. Suunnittelutilanne

3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017.

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentin mukaan maankäytön suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Vanhan Rauman asemakaavassa huomioitavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat seuraavat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

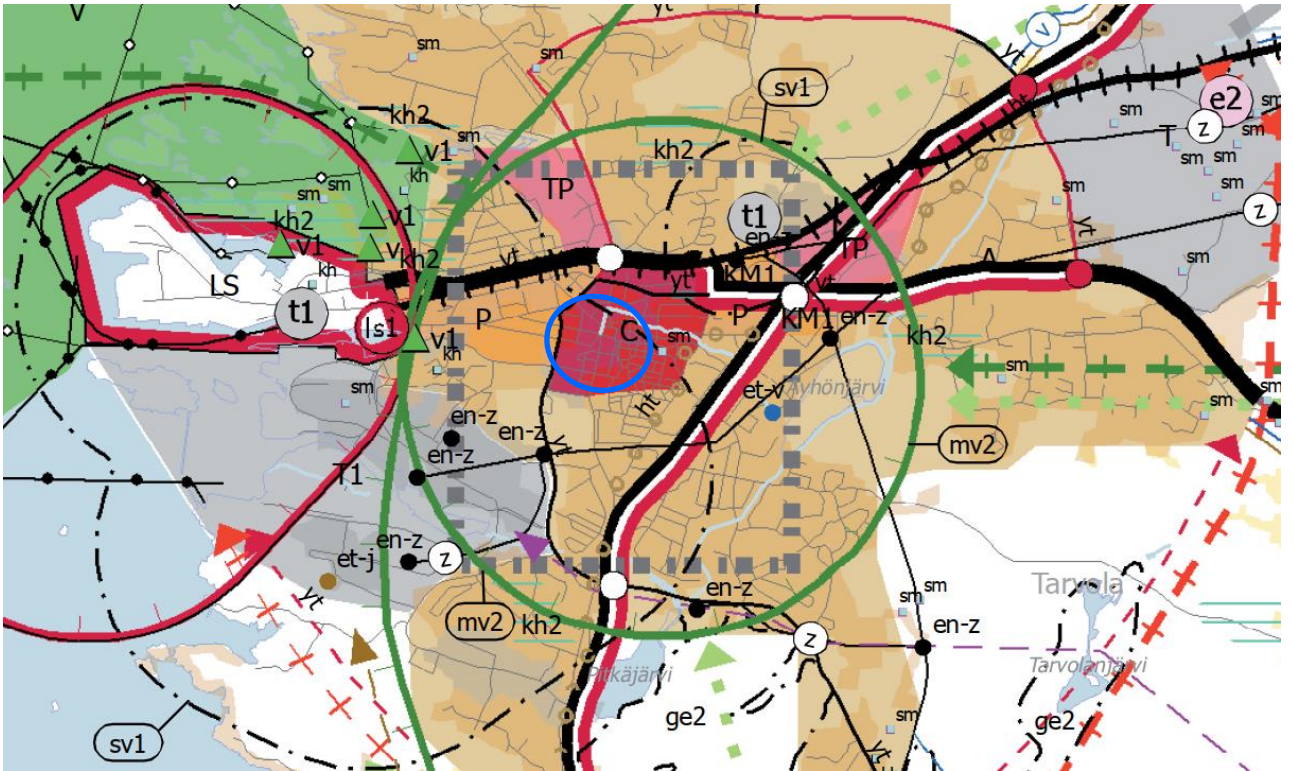
Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

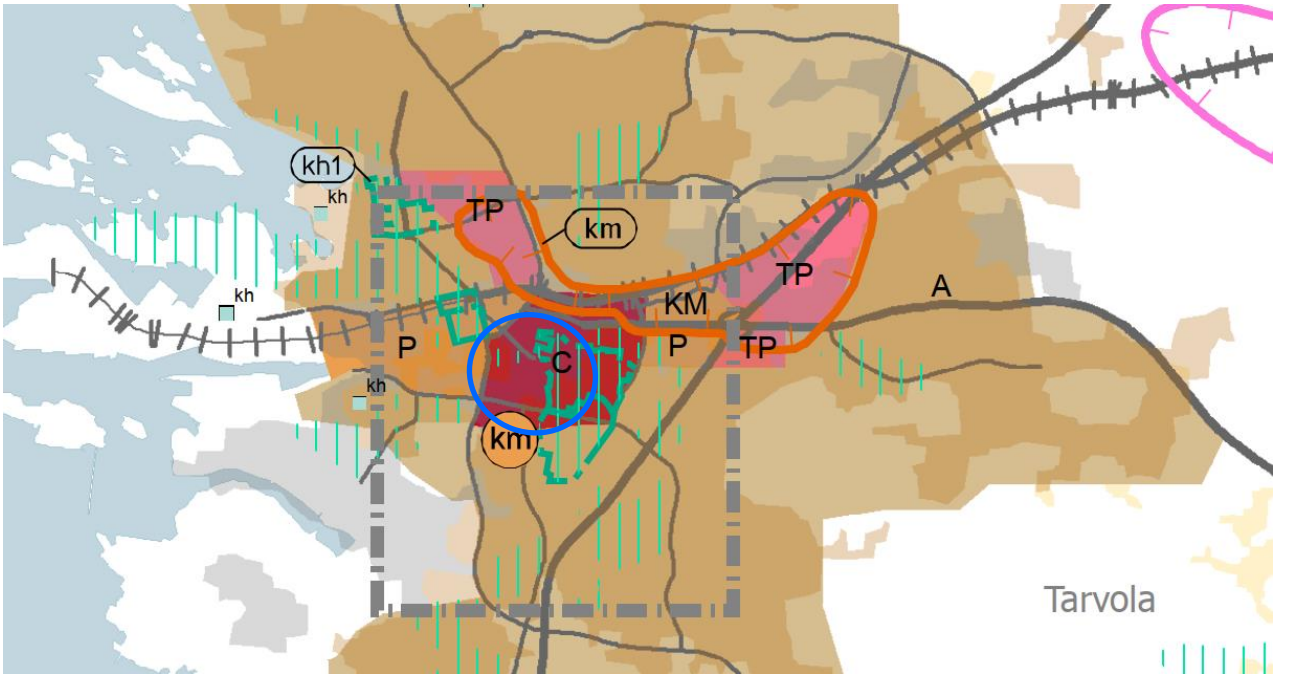
3.2 Maakuntakaava ja vaihemaakuntakaava 2

Ympäristöministeriö vahvisti 30.11.2011 Satakunnan maakuntakaavan (N:o YM1/5222/2010) ja se sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013.

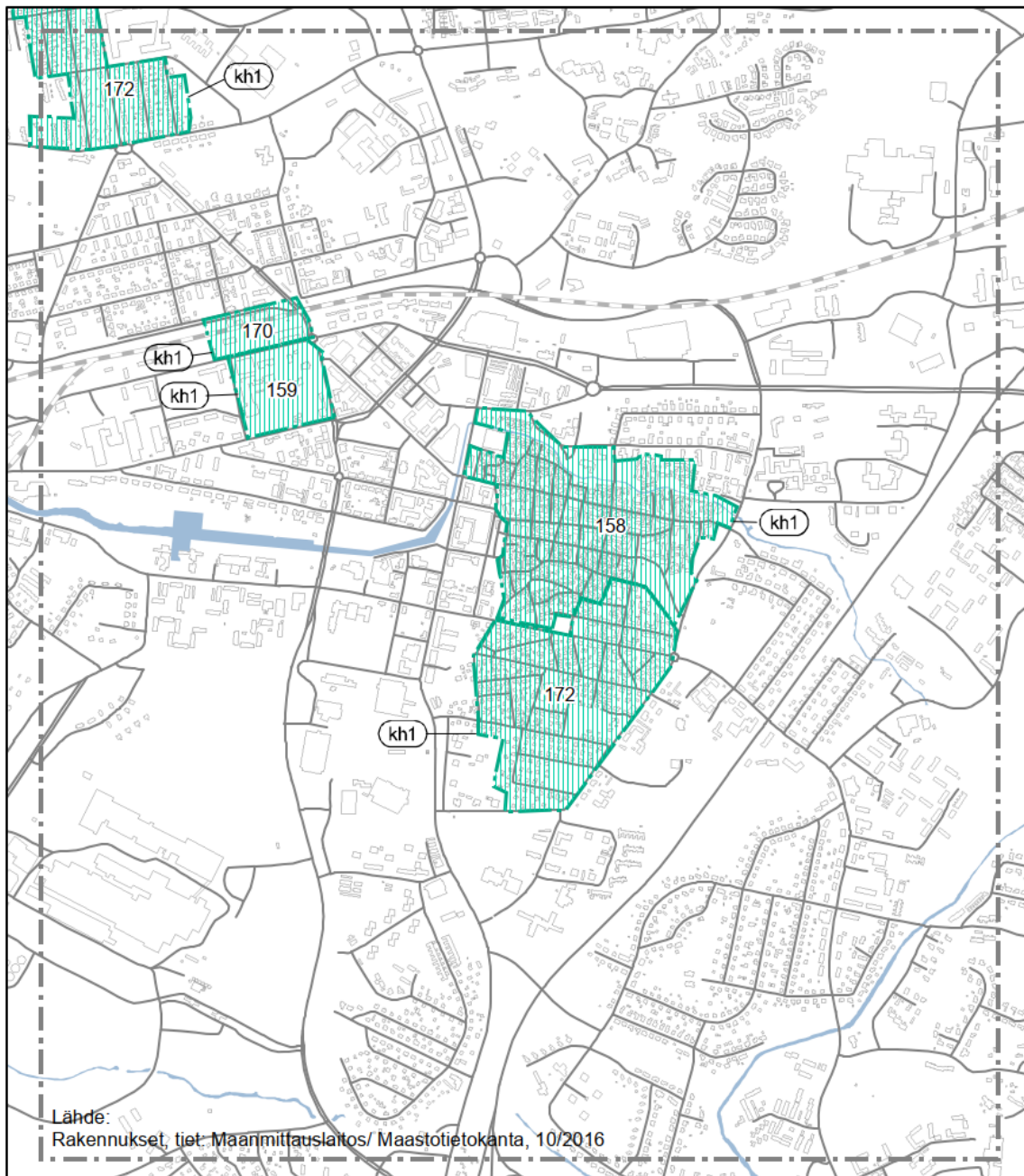
Satakunnan maakuntavaltuusto hyväksyi 17.5.2019 Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 ja se sai lainvoiman 1.7.2019. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tultua voimaan kumoutuu samalla Satakunnan maakuntakaavan vastaavat merkinnät ja määräykset.




Ote Satakunnan maakuntakaavan kaavakartasta. Kaava-alueen sijainti on merkitty sinisellä soikiolla.



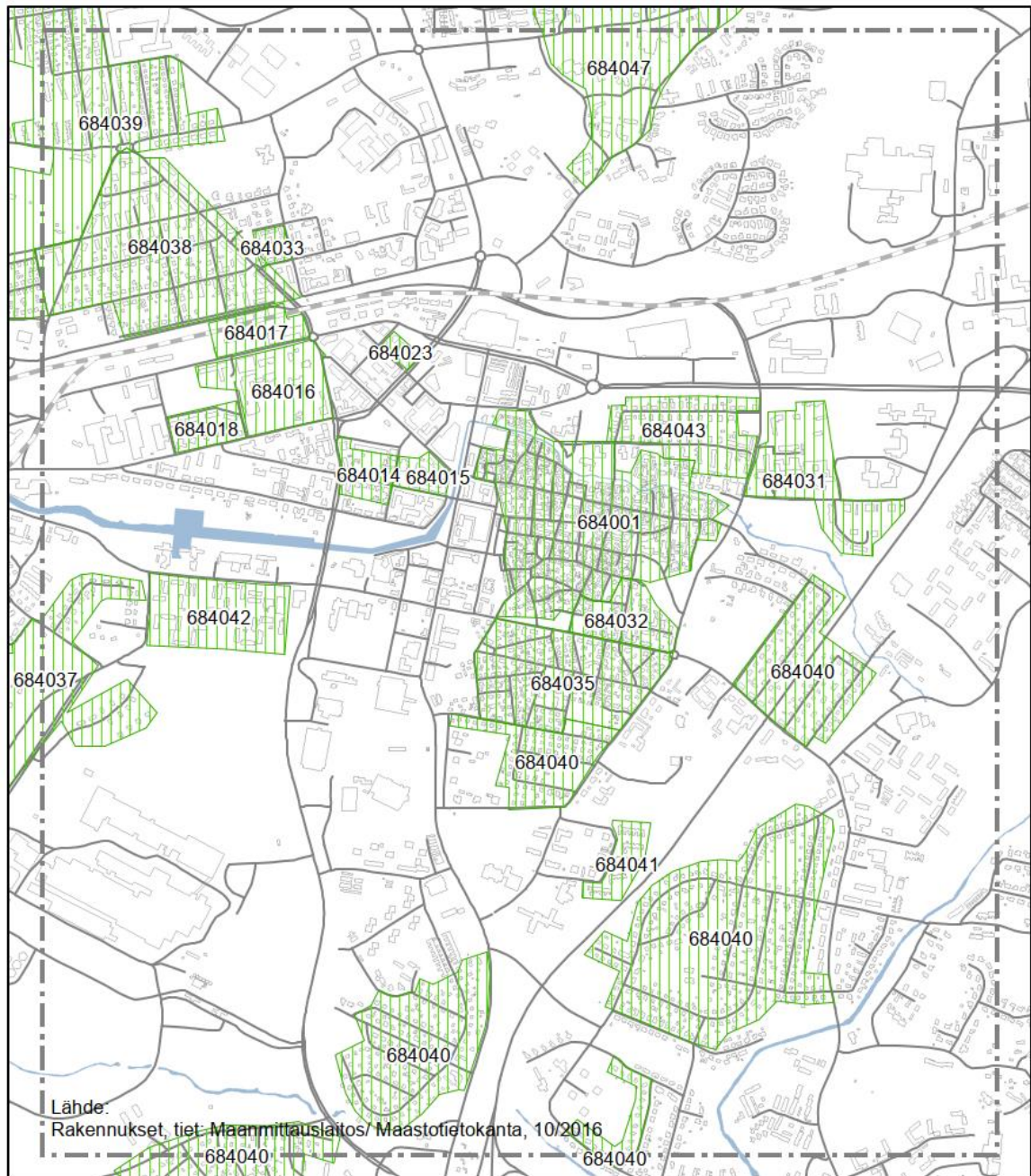
Ote Satakunnan vaihe 2:n kaavakartasta



Rauman keskusta-alue

 Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (kh1)

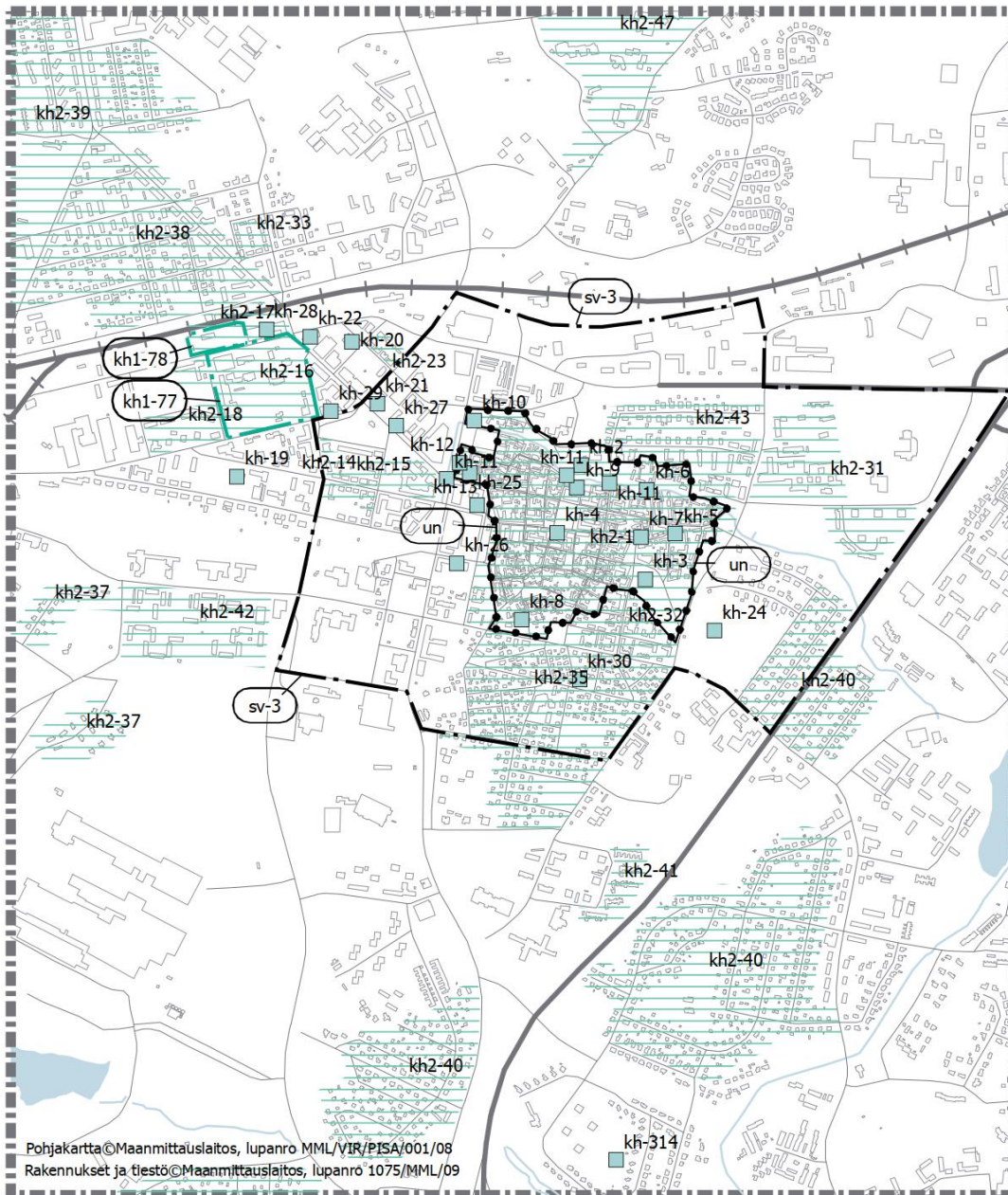
Ote Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:n liitekartasta 11f Maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaaliminen, Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Kartalla kohde 158 on Vanha Rauma.



Rauman keskusta-alue

 Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

Ote Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:n liitekartasta 12j Maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaaliminen, Maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt. Kartalla kohde 684001 on Vanha Rauma.



Maakuntakaavan liitekartta. Kartalla olevat kh-merkinnät ovat korvautuneet vaihemaakuntakaavan 2 merkinnöillä. Kartalla voimassa oleva merkintä on sv-3, jolla on osoitettu Unescon maailmanperintöalueen suojavyöhyke.

Kehittämisperiaatemerkinnot:

Suunnittelualue sisältyy kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeseen **kk**. Merkinnot osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia kokevia kehittämissuunnitelman alueidenkäyttöllisiä periaatteita. Merkinnot osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita.

Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykettä koskee seuraava suunnittelumääräys:

Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskustojen ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkoston jatkuvuus sekä palvelujen saatavuus.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä rakennettuja verkostoja, vähentämällä liikennetarvetta sekä edistämällä joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen edellytyksiä.

Alueen arkeologisten kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.

Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykettä koskee seuraava kehittämissuositus:

Alueen maankäytön kehittämistarpeet tulisi tutkia ja ratkaista yksityiskohtaisemmalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla.

Suunnittelualue on osoitettu matkailun kehittämisvyöhykkeeksi **mv2**, jolla osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

Matkailun kehittämisvyöhykettä koskee seuraava suunnittelumääräys:

Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden 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.

Maakuntakaavassa on keskustan ja matkailusaarten ja toisaalta keskustan ja Samallaudenmäen alueen välille osoitettu matkailun ja virkistyksen kehittämisen yhteystarve. Merkinnällä osoitetaan merkittävien matkailun kehittämisvyöhykkeiden toiminnalliset yhteystarpeet.

Alueiden erityisominaisuuksia ilmaisevat merkinnät:

Suunnittelualue on pääosin osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi **kh1** ja maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi **kh**.

Kh1 merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet. Kh osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet.

Aluetta koskee seuraava 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.

Suunnittelualueen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (Vanha Rauma) ulkopuoliset osat sijaitsevat UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhykkeellä **sv-3**.

Aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys:

Suojavyöhykettä on hoidettava siten, että sen arvot maailmanperintökohteena säilyvät.

Kaikista aluetta koskevista rakentamissuunnitelmista ja hankkeista tulee Museovirastolle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Noin puolet suunnittelualueesta sijaitsee vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeellä **sv-1**. Merkinnällä osoitetaan vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhyke (konsultointivyöhyke).

Suojavyöhykettä koskee seuraava 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.

Aluevaraus- ja kohdemerkinnät:

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi **C**. Merkinnällä osoitetaan palveluvarustukseltaan kaupunkitasoisten ja vastaavien seudullisten keskusten ydinalueet, joihin sijoittuu keskustahakuisten palvelu, hallinto-, asumis- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Keskusta-aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys:

Keskustatoimintojen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen arkkitehtuuriin, ympäristökuvaan, ominaispiirteisiin, viihtyisyyteen ja toimivuuteen, jalankulku-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen sekä häiriöttömyyteen. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään palvelu- ja liiketilatarjontaan.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien luonto-, maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen myös eheyttävän suunnittelun yhteydessä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vähittäiskaupan suuryksiköt tulee suunnitella siten, että ne arkkitehtuuriltaan ja sijoitukseltaan sopeutuvat ympäristöön ja mitoitukseltaan täydentävät keskustan palvelutarjontaa.

Viiva- ja muut merkinnät:

Alueen itäreunalle on osoitettu arvokas historiallisen tien osa **ht**.

Historiallista tielinjaa koskee seuraava suunnittelumääräys:

Kaikista niistä tien linjaukseen tai muuhun muuttamiseen liittyvistä suunnitelmista tai toimenpiteistä, jotka koskevat asemakaavoittamattomien tien osia, tulee varata museoviranomaiselle tilaisuus lausunnon antamiseen.

Koko maakuntakaava-aluetta koskevat suunnittelumääräykset:

Kauppaa koskeva suunnittelumääräys:

Vähittäiskauppojen sijainnin yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon tasapainoisen palveluverkon kehittäminen, olemassa olevien keskustatoimintojen alueiden kaupalliset palvelut ja niiden toiminta- ja kehitysedellytykset, yhdyskuntarakenteen muu kehitys sekä palveluiden saavutettavuus kaikki väestöryhmät huomioiden.

Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota vähittäiskaupan sijoittumiseen ja palveluverkon kattavuuteen suhteessa asuin- ja työpaikka-alueisiin, ja varmistaa asiointitiheydeltään päivittäisasiointiin perustuvan kaupan alueiden kytkeytyneisyys asuin- ja työpaikka-alueisiin erityisesti kevyenliikenteen verkostolla ja mahdollisuuksien mukaan myös joukkoliikenteen kulkutavoilla.

Keskustatoimintojen alueiden ja vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ulkopuolelle sijoittuva kauppa ei saa heikentää keskustatoimintojen alueiden kaupan toimintaedellytyksiä ja sitä kautta palveluiden seudullista saavutettavuutta.

Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön mitoitus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.

Raumalla kaupan hankkeiden suunnittelussa ja toteuttamisessa otetaan huomioon Vanhan Rauman maailmanperintöarvot ja kaupan hankkeiden vaikutukset arvioidaan erityisesti Vanhan Rauman palvelutarjonnalle.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskapan suuryksikön koon alaraja päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa Rauman keskustaajaman alueella on 5000 k-m². Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alaraja on Rauman keskustaajaman alueella 10 000 k-m².

Tulvasuojelua koskeva suunnittelumääräys:

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutus selvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Suunniteltaessa alueelle tulville herkkiä toimintoja tulee tulvasuojelusta vastaavalle alueelliselle ympäristöviranomaiselle varat mahdollisuus lausunnon antamiseen.

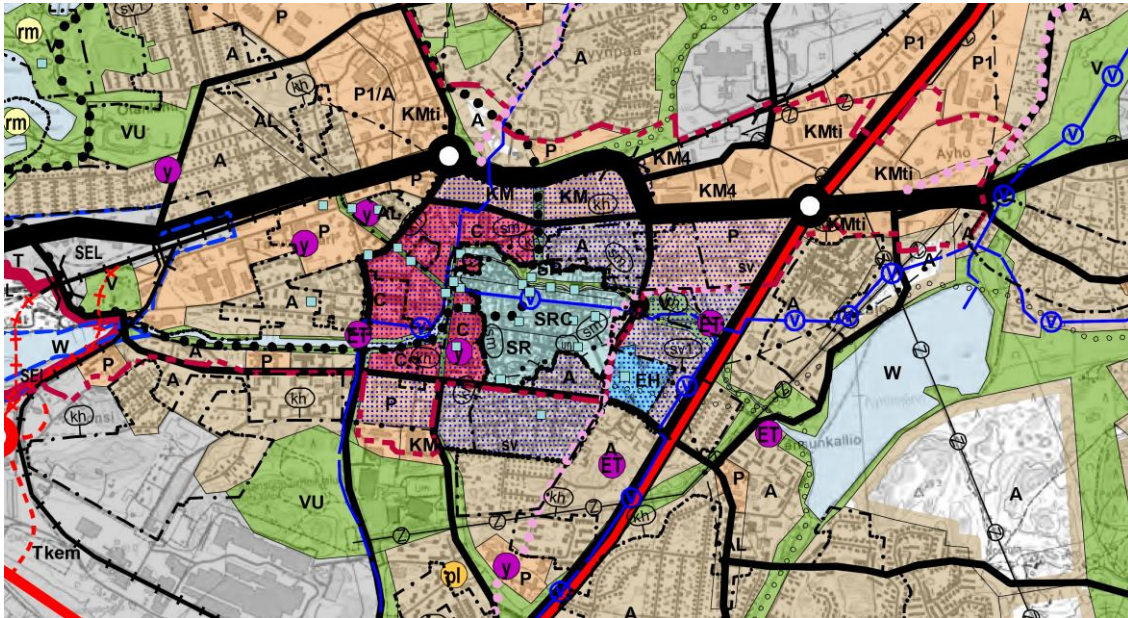
Vesien tilaa koskeva suunnittelumääräys:

Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen alueidenkäytön suunnittelun oltava alueelle kohdistuvien vesienhoitosuunnitelmien ja toimenpideohjelmien toteuttamista edistävää.

Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä vesistöjen rannoilla tulee maankäyttö- ja rakennuslain mukainen alueidenkäyttö suunnitella siten, että estetään tai vähennetään ravinteiden, kiintoaineen ja haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

3.3 Yleiskaava 2030

Rauman yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019. Yleiskaava ei ole voimassa asemakaavamuutoksen alueella.



Yleiskaavassa Vanhan Rauman alue on osoitettu UNESCO:n maailmanperintökohteeksi. Määräyksen mukaan kaikessa suunnittelussa tulee varmistua siitä, että alueen maailmanperintöarvoja ei heikennetä ja että suunnitelmat tukevat maailmanperintöarvojen säilymistä. Kaikista aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä lausunto Museovirastolta.

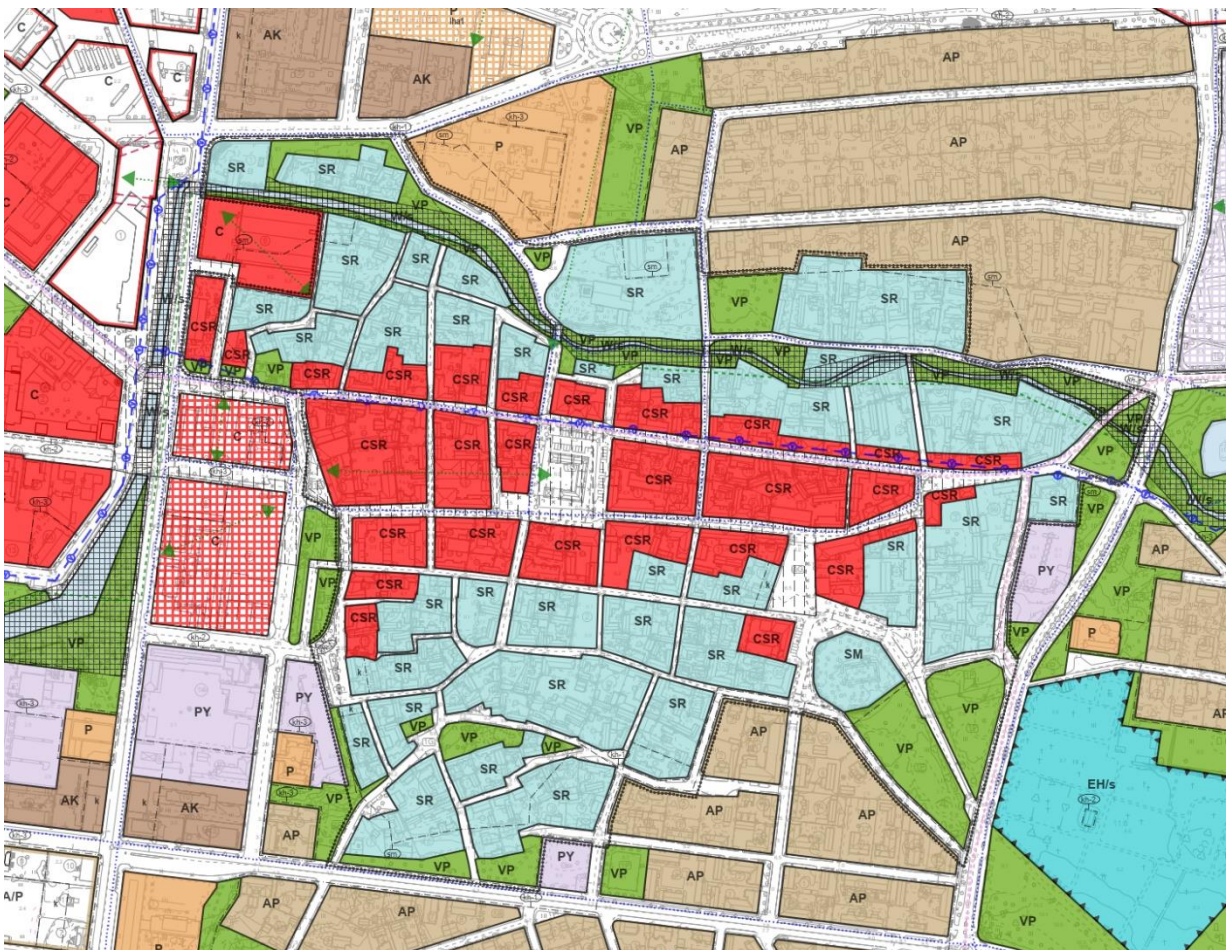
Yleiskaavassa on osoitettu maailmanperintöalueen suojavyöhyke, jolla on erityisesti otettava huomioon maailmanperintökohteen kulttuurihistoriallisen, maisemallisen ja kaupunkikuvallisen erityisaseman vaaliminen. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä Museoviraston lausunto.

Vanhan Rauman alueelle on yleiskaavassa osoitettu SR- ja SRC-aluetta. SR-alue on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavaa aluetta. Alueen käyttötarkoituksen tulee olla ensisijaisesti sellainen, että se tukee suojeltavan alueen arvoja. Alueen suojelu ratkaistaan asemakaavoituksella. SRC-alue on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltu alue, jolla keskustatoiminnot ovat sallittuja. Alueen käyttötarkoituksen tulee olla ensisijaisesti sellainen, että se tukee suojeltavan alueen arvoja.

Vanhan Rauman alueelle on osoitettu muinaismuistoalue, joka on muinaismuistolailalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kaikista aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto.

3.4 Keskustan osayleiskaava

Suunnittelualuetta koskeva keskusta osayleiskaavan muutos ja laajennus hyväksyttiin 27.8.2018, joka on voimassa alueen asemakaavaa muutettaessa.



Ote keskustan osayleiskaavasta.

Alue on osoitettu YK:n kulttuuri- ja tiedejärjestön UNESCO:n maailmanperintösopimuksen mukaiseksi kohteeksi, Vanha Rauma.

Vanha Rauma on yhtenäinen kaupunkikokonaisuus, jonka tunnuspiirteinä ovat eri-ikäiset puurakennukset pihapiireineen, osittain keskiajalta peräisin oleva katuverkko sekä elinvoimainen kaupunkiyhdyskunta ja jonka katsotaan olevan poikkeuksellisen hyvin säilynyt esimerkki pohjoisesta puukaupunkiperinteestä.

Vanha Rauman on yksi parhaiten säilyneistä ja laajimmista Pohjois-Euroopan arkkitehtuurin ja urbanismin esimerkeistä. Vanha Rauma on ainutlaatuinen esimerkki pohjoismaisesta puukaupungista, ja se on todisteena Pohjois-Euroopan perinteisestä asumismuodosta.

Vanhan Rauman autenttisuus perustuu hyvin säilyneisiin historiallisiin rakennuksiin, sisältäen erilaisia historiallisia kerroksia ja rakennusperinteitä. Kaupungin rakenne on poikkeuksellisen hyvin säilynyt. Vanha Rauma on säilyttänyt toimintonsa asumisen, työnteon ja kaupan paikkana.

Vanha Rauma on säilynyt kokonaisuutena ja säilyttänyt asemansa kaupunkirakenteessa elävänä keskusta osana.

Maailmanperintöalutta koskee seuraava suunnittelumääräys:

- Kaikessa suunnittelussa tulee varmistua siitä, että alueen maailmanperintöarvoja ei heikennetä ja että suunnitelmat tukevat maailmanperintöarvojen säilymistä.
- Kaikista aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä lausunto Museovirastolta.

Maailmanperintöalueen asemakaavan laatimiselle on osayleiskaavassa asetettu seuraavat yleistavoitteet:

- Kaupunkikuvalliset tavoitteet arvioidaan uudelleen rakennussuojelun ja Vanhan Rauman historiallisen kerroksisuuden näkökulmasta.
- Kaupunkitila, johon sisältyvät kadut, puistot ja aukiot sekä pihat ja puutarhat, huomioidaan osana kulttuurihistoriallista kokonaisuutta.
- Ympäristön muutoksen hallinta Vanhan Rauman arvot huomioiden.
- Suojelua tarkennetaan tehtyjen inventointien pohjalta.
- Suojelu koskee kaupunkikuvan lisäksi koko rakennusta.
- Kattomaiseman ja silhuetin säilyminen otetaan huomioon suunnittelussa.
- Kiinteistörajat ovat Vanhan Rauman kauimmaksi historiaan ulottuvaa näkyvää perinnettä, joka säilytetään.
- Korjausrakentamisessa keskeisenä tavoitteena on autenttisuuden säilyttäminen.
- Korjausrakentamisen ratkaisut perustuvat selvityksiin rakennuksen historiasta ja nykytilasta.
- Rakennusten yksikerroksisuuden merkitys otetaan huomioon suunnittelussa sekä korjaus- että uudisrakentamisen yhteydessä.
- Rakennusten materiaalit ja detajiiikka säilytetään.

- Korjaus- ja uudisrakentamisen yhteydessä säilytetään rakennusten, tonttien ja kortteleiden tilahierarkia.
- Uudisrakennusoikeudet arvioidaan uudelleen kulttuuriympäristön säilyttämisen näkökulmasta.
- Uudisrakentaminen tukee ajallisesti kerroksisen kulttuuriympäristön muodostumista.
- Uudisrakentaminen edustaa oman aikansa laadukasta arkkitehtuuria.
- Uudisrakentaminen soveltuu ympäristöön kerrosluvun, korkeuden, mittasuhteiden ja käyttötarkoituksen osalta.
- Uudisrakentamisen ohjeena on tilojen selkeys, mikä muun muassa helpottaa käyttötarkoituksen muuttamista.
- Aitojen ja porttien merkitys kaupunkitilassa otetaan huomioon.
- Muutos- ja lisärakennushankkeiden yhteydessä huolehditaan pihojen yksityisyyden säilymisestä.
- Liikennettä kehitetään jalankulkupainotteisena samalla turvaten asiointi- ja asukasliikenteen sujuvuus.
- Pysäköintipaikkojen määrän ja sijainnin suunnittelussa huomioidaan muun muassa ympäristöön ja sen arvioihin soveltuminen sekä paloturvallisuus.
- Esteettömyys otetaan huomioon suunnittelussa aina kun se on mahdollista ja kulttuurihistorialliset arvot huomioiden.
- Äänimaiseman huomioidaan suunnittelussa.
- Alue säilyy toiminnoiltaan monipuolisena ja erikoiskaupan keskuksena.
- Liiketilamäärä säilyy ja mahdollisuudet lisäliiketilalle kartoitetaan.
- Tuetaan toimia, joilla voidaan vaikuttaa asukkaiden sosioekonomisen aseman ja ikärakenteen säilymiseen samantyyppisina kuin ne ovat raumalaisilla keskimäärin.
- Väkiluku ei vähene.
- Työpaikkojen määrä vähintään säilyy.
- Kaavan yhteydessä alueelle laaditaan rakentamis- ja korjaustapaohjeisto.
- Kaavassa määritellään erityinen elin, joka ohjaa ja seuraa kaavan toteuttamista.
- Kaavassa määritellään lausuntomahdollisuuden varaaminen Museovirastolle.

Alueen halki kulkee kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi osoitettu Kanalin ja Raumjoen muodosta alue sekä niiden lähialueet. Suunnittelumääräyksessä todetaan, että alueella on varmistettava kaupunkikuvallisten ja historiallisten sekä luontoarvojen säilyminen.

Vanhan Rauman liikealueen korttelit ja tontit on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, joka on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltu (CSR). Merkinnällä osoitettavalla alueella pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen, keskustaan soveltuvat

ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnat, näihin liittyvä liikenne ja virkistys sekä yhdyskuntatekninen huolto. Alueella painottuvat erityisesti erikoiskaupan tilat.

Käyttötarkoitusten tulee ensisijaisesti olla sellaisia, että ne tukevat suojeltavan alueen arvoja. Alueelle ei saa sijoittaa kaupan suuryksiköitä. Suunnittelumääräyksen mukaan alue säilytetään erikoiskaupan keskuksena sekä liiketilamäärä säilytetään alueella ja tutkitaan mahdollisuuksia lisäliiketilalle.

Muut kuin liikealueen korttelit ja tontit on osoitettu rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavaksi alueeksi (SR). Käyttötarkoitusten tulee ensisijaisesti olla sellaisia, että ne tukevat suojeltavan alueen arvoja. Alueen käyttötarkoituksissa painottuu asuminen.

Vanhan kirkon raunioiden alue on osoitettu muinaismuistoalueeksi. Suunnittelumääräyksen mukaan:

- Viheralueet, jotka sijoittuvat lähinnä alueen reunoille, on osoitettu puistoiksi (VP).
Suunnittelumääräyksen mukaan:
- Aluetta suunniteltaessa on luotava yhtenäinen virkistysreitiverkosto. Osan reiteistä tulee olla liikuntaesteisten käyttöön soveltuvia.
- Alueelle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia rakennuksia tai rakenteita.
- Maailmanperintöalueella virkistysalueen ja -reitin suunnittelussa on erityisesti huomioitava maailmanperintöarvojen säilyminen.
- Virkistysalueiden ja -reittien suunnittelussa lähtökohtana tulee olla alueen erityispiirteet ja ominaisluonne.
- Vanhan Rauman alueella ja siihen rajoittuvilla alueilla on puistosuunnitelmista pyydettävä Museoviraston lausunto.
- Puistosuunnitelmien taustaksi on tehtävä historiaselvitys, joka on otettava huomioon suunnitelmaa laadittaessa.

Vanhan Rauman reunoilla olevat pysäköintialueet on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueiksi.

Kaava-alueen lounaisnurkassa, maailmanperintöalueen ulkopuolella olevat korttelit on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) ja pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).

P-alueen suunnittelumääräyksessä todetaan:

- Alueelle ei saa sijoittaa kaupan suuryksikköä.

- Suurten tai muuten merkittävien kaupallisten hakkeiden kohdalla on kaupalliset vaikutukset tutkittava ja arvioitava tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.
- Suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen.
- kh -merkinnällä osoitetut rakennukset ja rakennusryhmät otetaan huomioon suunnittelun lähtökohtana.
- Aluetta suunniteltaessa on otettava huomioon jalankulku-, pysäköinti- ja huoltoliikenteen toimivuus.
- Suunnittelussa on huomioitava riittävä pysäköintipaikkojen määrä.

AP-alueen suunnittelumääräyksessä todetaan:

- säilytetään nykyinen rakentamisen tehokkuus.
- suunnittelun lähtökohtana ovat aluekokonaisuuden ja yksittäisten rakennusten kulttuurihistorialliset arvot.

Liikekeskustan katualueet on osoitettu kävelypainotteisena kehitettäväksi katualueeksi. Tavoitteena on pyrkiä vähentämään alueen läpiajoliikennettä ja siten parantamaan liikkumisympäristön toimivuutta ja viihtyisyyttä sekä alueella asioivien, että asukkaiden ja toimijoiden näkökulmasta. Suunnittelumääräyksen mukaan:

- Suunnittelun lähtökohtana ovat erityisesti kevyenliikenteen tarpeet.
- Esteettömyys on otettava mahdollisuuksien mukaan huomioon suunnittelussa.
- Kaikessa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot.
- Katu- ja muista suunnitelmista on pyydettävä lausunto Museovirastolta.

Läntisen liikekeskustan osan korttelien läpi on osoitettu kevyenliikenteen yhteystarve.

3.5 Asemakaava

Maailmanperintöalueen osalta kaavoitettava alue on asetettu rakennuskieltoon asemakaavan uudistamista varten.

Rakennuskieltoon asetetulla alueella on suurelta osin 22.5.1981 hyväksytty asemakaava. Sen lisäksi alueen koillisosassa olevalla osalla on 27.9.1983 hyväksytty asemakaava. Näiden lisäksi alueella on tehty useampia pienialaisia kaavamuutoksia. Vanhin alueen kaavoista on vuodelta 1922.

Maailmanperintöalueen ulkopuolella on voimassa muun muassa 15.9.1977, 22.5.1981 ja 12.12.1994 hyväksytyt asemakaavoja.

Maailmanperintöalueella on sen Unescon listalle nimeämisen vuonna 1991 jälkeen tehty 5 pienialaista asemakaavamuutosta. Keskeisin näistä on 24.4.2006 hyväksytty torin asemakaavamuutos, jolla mahdollistettiin torikatosten rakentaminen.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen taustaa

2000-luvun alussa toteutettiin EU-osarahoitteinen kehittämisprojekti, joka koski Vanhan Rauman keskeisiä liikekortteleita. Projektin tavoitteena oli laatia korttelisuunnitelmat yksittäisten kiinteistöjen omien kunnostus- ja rakennussuunnitelmien pohjaksi. Hankkeen yhteydessä todettiin, että asemakaava vaatii vähäisiä muutoksia ja muutokset oli tarkoitus tehdä kortteittain. Jo työn alkuvaiheessa muutostarpeet osoittautuivat ennakoitua suuremmiksi.

Vanhan Rauman asemakaavan muuttamisen pohjaksi laadittiin yleistavoiteraportti, joka lähetettiin lausuntokierrokselle. Lausuntojen perusteella ilmeni tarve sitoa yleistavoitteet maankäytön suunnittelua koskevaan päätöksentekomenettelyyn, johon parhaaksi työkaluksi todettiin oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatiminen.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen yleistavoitteet -raportin valmistuttua järjestettiin alan asiantuntijoille ja poliittisille päättäjille suunnattu kansallinen kutsuseminaari, jossa avattiin näkökulmia ja keskustelua nykyaikaisesta rakennussuojelusta. Seminaarin perusteella vahvistui käsitys muun muassa siitä, että asemakaavamuutosta Vanhan Rauman alueella tarvitaan.

Vanhan Rauman maailmanperintöaluetta ja sen suojavyöhykettä koskevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatiminen aloitettiin vuoden 2015 lopulla ja kaava hyväksyttiin elokuussa 2018.

4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on uudistaa Vanhan Rauman asemakaava huomioiden alueen arvot valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä ja maailmanperintökohteena. Asemakaava asettaa tavoitteet ja määrittää reunaehdot Vanhan Rauman vaalimiselle, muutoksille, korjaamiselle ja rakentamiselle.

Vaikka Vanha Rauma on maailmanperintökohde ja maailmanperintökohteiden suojelusta ensisijaisesti vastaa valtio, ei alueesta ole laitettu vireille rakennusperinnön suojelusta annetun lain mukaista suojeluesitystä. Näin ollen ainut väline Vanhan Rauman maailmanperintökohteen suojelemiseksi on asemakaava. Tämä asettaa asemakaavalle erityisiä vaatimuksia muun muassa sen tarkkuustasosta. Asemakaavalla tulee varmistaa Vanhan Rauman yleismaailmallisten erityisarvojen (OUV) säilyminen.

Asemakaavalla määritellään alueen suojelu ja ohjataan muutoksia. Kaavakartan lisäksi tarvitaan alueen korjaamista ja rakentamista ohjaavat laajat määräykset, jotka tarkentavat miten suojelua käytännössä toteutetaan.

Kaava ei koskaan voi olla täysin yksiselitteinen Vanhan Rauman kaltaisella laajalla, historiallisella ja monimuotoisella alueella. Tästä syystä Vanhassa Raumassa tarvitaan edelleen asemakaavan toteuttamista ohjaava ja valvova erityiselin myös uuden asemakaavan valmistuttua.

4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

4.1.1 Kaavaratkaisun suhde maailmanperintösopimukseen

Maailmanperintökohteelta edellytetään eheyttä eli sen tulee sisältää mahdollisimman kokonaisina ja koskemattomina kaikki ne elementit, jotka ovat välttämättömiä kohteen yleismaailmallisen arvon ilmaisemiseksi. Kohteelta edellytetään myös autenttisuutta sen omassa kulttuurisessa kontekstissaan esimerkiksi muodon materiaalien, funktion tai perinteen puolesta. Maailmanperintökohteella tulee myös olla pitkäaikainen muodollinen tai sopimusperusteinen suojelu niitä uhkia vastaan, jotka voivat vaikuttaa negatiivisesti sen arvoihin. (Lähde: <https://www.museovirasto.fi/fi/tietoa-meista/kansainvalinen-toiminta/kansainvalisia-sopimuksia>)

Kaavaratkaisu tukee Vanhan Rauman maailmanperintökohteen kattavaa vaalimista sekä fyysisen ympäristön että toimintojen osalta. Kaava tukee maailmanperintösopimuksen mukaisia tavoitteita.

4.1.2 Kaavaratkaisun suhde Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat muun muassa toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, terveellinen ja turvallinen elinympäristö sekä elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö.

Vanha Rauma sijaitsee kaupungin keskustassa olemassa olevien verkostojen ja palvelujen äärellä. Asemakaavassa on osoitettu Vanhan Rauman ne alueet, jotka ovat osa Rauman ydinkeskustaa. Näillä alueilla on olemassa olevat liiketilat osoitettu edelleen liiketilakäyttöön. Kaavaratkaisussa on myös osoitettu rakennusoikeutta lisäliiketilalle. Kaavaratkaisu tukee elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämistä alueella.

Raumalla väestön ei ennusteta kasvavan, joten erityistä painetta asumisen lisäämiselle Vanhassa Raumassa ei ole. Alueella on runsaasti asumista ja mahdollisuus monipuolisille asunnoille.

Vanhassa Raumassa palvelut ovat saavutettavissa kävellen ja pyörällä ja joukkoliikenne on käytettävissä. Kaavaratkaisu tukee kävelypainotteisuutta alueella. Alueella on jonkin verran puistoja ja hyvät yhteydet laajemmille viheralueille.

Asemakaavaratkaisun keskeisin sisältö liittyy kulttuurihistoriallisesti arvokkaan puukaupunkikonaisuuden säilyttämiseen. Lisäksi kaavalla ohjataan tarkasti alueen rakentamista, korjaamista ja kehittämistä.

Alueen halki kulkeva Raumajoki on suojeltu ekologisesti monimuotoisena kaupunkipurona ja kulttuurihistoriallisesti merkittävänä kohteena. Kaikki Vanhan Rauman puistoalueet säilytetään puistoina.

Vanhan Rauman kaavaratkaisu tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

4.1.3 Kaavaratkaisun suhde maakuntakaavaan

- Suhde kaupunkikehittämisen kohdevyöhykettä koskevaan määräykseen:

Kaava-alue sijoittuu kaupungin ydinkeskustaan ja lähelle kaikkia palveluja. Alue on jo tiheästi rakennettua eikä sen rakentamisen alueita ole tarvetta laajentaa. Alueella on suhteellisen vähän puistoalueita, jotka kaavassa on osoitettu edelleen puistoalueiksi. Joissakin kohdin puistoalueita on pystytty vähäisesti laajentamaan.

Kaavaratkaisulla tuetaan alueen säilymistä erikoiskaupan keskuksena. Alue on hyvin kaikkien saavutettavissa ja myös joukkoliikenteen saavutettavissa. Kaavaratkaisussa tuetaan kävelypainotteisuutta.

Kaavaratkaisulla turvataan maailmanperintökohteen, valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologisesti arvokkaan kohteen säilyminen ja vaaliminen.

- Suhde matkailun kehittämisvyöhykettä koskevaan määräykseen:

Vanha Rauma on maailmanperintökohteena merkittävä matkailukohde. Kaavaratkaisussa on huomioitu matkailuelinkeino muun muassa mahdollistamalla laajempi majoitustoiminta siihen sopivissa paikoissa. Toisaalta majoitustoimintaa on myös rajoitettu niin, että se ei syrjäytä muita toimintoja tai häiritse esimerkiksi pysyvää asumista alueella.

Vanhan Rauman säilyttäminen erikoiskaupan keskuksena tukee matkailuelinkeinoa.

Suhde valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä koskeviin määräyksiin:

Kaavaratkaisussa alue on osoitettu maailmanperintökohteeksi, valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi ja maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Alue on suojeltu yhtenäisenä kaupunkikokonaisuutena, johon kuuluvat rakennukset, rakenteet, aidat, portit, katokset, pihat, puistot, kadut, aukiot, maasto, luonto ja joki. Lisäksi alueita ja kohteita koskevat erilliset suojelumerkinnot. Suojelumääräykset turvaavat alueen säilymisen ja kaava ohjaa tarkasti alueen korjaamista, rakentamista ja kehittämistä suojeluarvot huomioiden. Kaavaan liittyvät yksityiskohtaiset erityismääräykset ja kaavalla on turvattu Museoviraston lausuntomahdollisuus sekä kaavan toteuttamista ohjaavan ja valvovan erityiselimen toiminta.

- Suhde Unescon maailmanperintökohteen suojavyöhykettä koskevaan määräykseen:

Kaava-alueeseen sisältyy vähäisiä osia maailmanperintökohteen suojavyöhykkeestä, jotka on merkitty kaavakartalle. Aluetta koskevan määräyksen mukaan kaikessa suunnittelussa ja toteutuksessa sekä toiminnoissa on otettava huomioon Vanhan Rauman erityisasema.

- Suhde vaarallisten kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykettä koskevaan määräykseen:

Kaavassa ei sijoiteta alueelle uutta toimintaa. Kaavan kaikista vaiheista pyydetään lausunnot pelastusviranomaisilta ja Turvatekniikan keskukselta.

- Suhde keskusta-alueetta koskevaan määräykseen:

Kaavaratkaisu ohjaa poikkeuksellisen tarkasti alueen hoitamista, korjaamista, rakentamista, ominaispiirteiden säilyttämistä, viihtyisyyttä ja toimivuutta.

Kaavaratkaisu tukee jalankulkupainotteisuutta, mutta samalla varmistaa huoltoliikenteen toimivuuden. Julkinen liikenne on hyvin saavutettavissa, mutta se ei kulje Vanhan Rauman kautta.

Kaavassa on turvattu palvelu- ja liiketilan säilyminen alueella sekä osoitettu mahdollisuudet lisäliiketilalle.

Kulttuuriympäristön ominaispiirteiden sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen on turvattu aluetta ja kohteita koskevilla kaavamääräyksillä ja erityismääräyksillä.

Vähittäiskaupan suuriyksikköjen rakentaminen alueella on kielletty.

- Suhde historiallista tielinjaa koskevaan määräykseen:

Kaavassa ei muuteta historiallista tielinjaa ja se on merkitty kaavakartalle.

- Suhde kauppaa koskevaan määräykseen:

Kaava-alue on kokonaan maakuntakaavan keskusta-alueella. Kaavaratkaisulla on turvattu liiketilojen säilyminen Vanhassa Raumassa ja osoitettu lisäliiketilamahdollisuudet.

- Suhde tulvasuojelua koskevaan määräykseen:

Kaavassa ei osoiteta uutta rakentamista tulvavara-alueelle.

- Suhde vesien tilaa koskevaan määräykseen:

Vanhan Rauman alueelta hulevedet ohjataan Raumajokeen. Hulevesijärjestelmän parantaminen alueella on erityisen haastavaa. Kaavaan liittyvissä erityismääräyksissä on kehoitettu välttämään laajoja läpäisemättömiä pintoja pihossa ja puistoissa.

4.1.4 Kaavaratkaisun suhde yleiskaavaan

Alueella voimassa olevassa osayleiskaavassa on asetettu yleistavoitteet Vanhan Rauman asemakaavamuutokselle.

- Suhde osayleiskaavan mukaisiin asemakaavamuutoksen yleistavoitteisiin:

Kaavaratkaisussa on suojelua laajennettu koskemaan kaikkia niitä rakennuksia, jotka on inventoinnissa ja kaavoittajan arvioinnissa todettu arvokkaiksi. Suojelussa on huomioitu alueen muutoshistoria ja historiallinen kerroksisuus. Lisäksi kulttuurihistoriallinen kokonaisuus on osoitettu suojeltavaksi koko aluetta koskevalla suojelumääräyksellä.

Kaavakartalla annettujen määräysten mukaan suojelu koskee koko kulttuurihistoriallista kokonaisuutta rakennuksia sisätiloineen, kiinteää sisustusta sekä pihaa rakenteineen ja kasveineen.

Kattomaiseman ja silhuetin säilyminen on huomioitu siten, että kattojen kunnostamista ja rakentamista ohjataan, kattoikkunat ja kattolyhdyt vanhoissa rakennuksissa eivät ole sallittuja ja uudisrakentamisen rakennustapaa ja korkeutta ohjataan erityismääräyksissä.

Kiinteistörajat lähes poikkeuksetta säilytetään. Muutamia tarkennuksia tehdään, mutta perustellusti.

Kaavassa noudatettavaksi sidotuissa erityismääräyksissä keskeisenä ja läpileikkaavana teemana on autenttisuuden säilyttäminen. Korjausrakentamisen edellytetään perustuvat

riittäviin selvityksiin ja tietoon. Määräyksiä annetaan materiaaleista, materiaalin laadusta sekä yksityiskohdista ja niiden säilyttämisestä.

Kaavassa ei ole kielletty ullakoiden lämpöeristämistä ja käyttöönottoa, mutta kaavamääräyksissä todetaan, että rakenteen toimivuuden ja autenttisuuden säilymisen kannalta ullakot tulisi jättää eristämättömiksi. Ratkaisuun on päädytty, koska tarkempien selvitysten perusteella Vanhan Rauman ullakot ovat suurelta osin hyvin matalia eikä niiden käyttöönotolle ole suuria paineita. Ullakot, jotka voidaan ottaa käyttöön, ovat pääosin jo käytössä.

Kaavamääräykset ja erityismääräykset tukevat kortteleiden, tonttien ja rakennusten tilahierarkian säilyttämistä. Tonteille on erikseen osoitettu talousrakennusten rakennusaloja ja vaikka erillistä talousrakennuksen alaa ei tontilla olisi, tulee jokaisella tontilla varata riittävä määrä taloustiloja. Erityismääräyksissä ohjataan myös rakennusten tilojen sijoittumista Vanhalle Raumalle ominaisella tavalla.

Rakennusoikeutta ei kaavaratkaisussa ole vähennetty verrattuna vuoden 1981 asemakaavaan. Joissain paikoissa rakennusoikeus on jopa kasvanut, mutta kyse on yleensä siitä, että uudisrakennusalla oleva rakennus on suojeltu ja siinä on enemmän kerrosalaa kuin poistuvalla uudisrakennusalalla. Suurimmat lisärakentamismahdollisuudet koskevat keskeisintä liikekeskusta-aluetta. Niillä on katsottu olevan positiivista vaikutusta Vanan Rauman elävyyden säilyttämiselle.

Kaavamääräyksillä ja erityismääräyksillä ohjataan uudisrakentamista. Määräyksillä pyritään varmistamaan arkkitehtuurin laatu ja soveltuminen ympäristöön.

Erityismääräyksissä edellytetään tonttien varustamista aidoin ja portein.

Vanhan Rauman kadun on kaavaratkaisussa osoitettu hidaskaduiksi.

Kaavassa on osoitettu pysäköintinormit, jotka vastaavat pääosin vuoden 1981 asemakaavan normeja.

Erityismääräyksissä ohjataan esteettömyyden huomioon ottamisessa.

Äänimaiseman huomioimiseen kaavalla ei ole löydetty keinoja.

Kaavaratkaisulla säilytetään nykyiset liiketilat liikekäytössä ja mahdollistetaan lisäliiketilän rakentamista alueelle. Keskeisissä liikekortteleissa on mahdollista kehittää liiketoimintaa myös korttelien sisäosissa, joissa erillisiä liiketiloja on mahdollista liittää toisiinsa yhdyskäytävillä. Lisäksi on osoitettu kortteleiden läpi kulkevia sisäisiä reittejä, joiden avulla voidaan tuoda asiakasvirtoja kortteleiden sisään. Liiketoiminnan kehitysmahdollisuuksien katsotaan parantavan alueen säilymistä erikoiskaupan keskuksena.

Liikealueella on myös paljon asumista ja sitä voidaan tarvittaessa muuttaa liikekäyttöön. Liikealueen ulkopuolella asumisen yhteydessä on mahdollista olla muita toimintoja kuten liike-, palvelu- ja toimistotiloja, jos ne vaikutuksiltaan soveltuvat asumiseen. Monipuolisten keskustatoimintojen säilyminen alueella tukee sosiaalisen ympäristön monipuolisuutta.

Vanhan Rauman rakennuskanta on monipuolista. Se mahdollistaa alueella sekä suuret perheasunnot että pienet vuokra-asunnot. Kaavalla ei määritellä asuntojen kokoa ja lukumäärää, kunhan pysäköinnille löytyy ratkaisut ja huomioidaan rakennusten suojeleminen. Laaja valikoima erilaisia asuntoja mahdollistaa monipuolisen asukasrakenteen.

Liike-, palvelu- ja toimistotilojen säilyminen alueella tukee työpaikkojen säilymistä alueella.

Korjaus- ja rakentamistapamääräykset eli erityismääräykset ja Vanhan Rauman erityiselin sisältyvät kaavamääräyksiin.

- Suhde kaavakartalla osoitettuihin keskustatoimintojen aluevarauksiin

Osayleiskaavassa on Vanhan Rauman korttelialueille osoitettu kaksi pääkäyttötarkoituksimerkintää CSR keskustatoimintojen alue, joka on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltu ja SR rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue.

Asemakaavassa vastaavat pääkäyttötarkoituksimerkinnot ovat CWH maailmanperintöaluetta, joka on osoitettu keskustatoiminnoille ja joka on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltu ja WH maailmanperintöaluetta, joka on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltu.

Asemakaavaratkaisussa C-alkuisen päämääräyksen rajausta on joiltain osin erilainen kuin osayleiskaavassa, koska osayleiskaavan aluevaraukset eivät kaikilta osin noudata kiinteistörajajoja. Lisäksi asemakaavassa on museot ja Poselli osoitettu Y-alkuisilla määräyksillä, vaikka ne olisivat osayleiskaavan C-alueella. Ne tontit, jotka osayleiskaavassa on vain osittain

osoitettu CSR-alueelle, on asemakaavassa osoitettu tapauskohtaisesti joko CWH- tai WH-alueeksi.

Asemakaavassa on käyttötarkoituksia määritelty pääkäyttötarkoituksen lisäksi myös rakennusala-kohtaisilla merkinnöillä. Näin ollen yksin päämääräys ei määritä rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta.

- Suhde kaavakartalla osoitettuihin yleisten alueiden varauksiin

Asemakaavassa on Savilanaukio osoitettu vihreällä aukioruudutuksella kokonaan vehreäksi monitoimialueeksi, jolla voidaan järjestää tapahtumia. Tapahtumien ulkopuolella alue toimii puistona ja pysäköintialueena. Alueelle on merkitty puistomaisena säilytettävät alueen osat. Ratkaisu on osayleiskaavan mukainen, koska siinä alueelle on osoitettu puistoaluetta sekä julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta, jolla tässä kohtaa tarkoitetaan pysäköintiä.

Toinen julkisten palvelujen ja hallinnon alue, jolla tarkoitetaan pysäköintiä, on Vanhan Rauman itäpuolella Tullivaheen varressa. Se on osayleiskaavassa laajempi. Asemakaavassa aluetta on rajattu tiukemmin ja puistoalueen osuutta lisätty maastollisista ja maisemallisista syistä.

Asemakaavassa on Kauppatorille osoitettu rakennusala ja rakennusoikeus toriportiikille. Rakennusala on sijoitettu rajaamaan historiallista raatihuoneentoria, joka on yksi merkittävimmistä säilyneistä kaupunkirakenteen ominaispiirteistä Vanhassa Raumassa. Asemakaavaratkaisu ei ole osayleiskaavan vastainen, koska osayleiskaava on yleispiirteinen aluevarauskaava eikä osayleiskaavassa ole määritelty rakennusaloja tai rakennusoikeuksia.

- Suhde yhteystarvemerkeihin

Raumajoki on merkittävä luonnonympäristö Vanhassa Raumassa ja sitä myötäillen on osayleiskaavassa osoitettu viheryhteystarve. Merkintä on huomioitu asemakaavassa osoittamalla Raumajokivarren vihreät alueet puistoalueiksi.

Osayleiskaavassa on osoitettu useita kevyen liikenteen yhteystarpeita. Yksi niistä on merkitty Kirkkosillan ja market-alueen välille. Yhteyden toimivuutta tukee asemakaavassa puistoksi osoitettu Harmaidenveljesten puisto.

Toinen kevyenliikenteen yhteystarve on merkitty Anundilanaukion ja Kauppatorin välille kortteleiden läpi. Reitti on merkitty asemakaavaan korttelin sisäistä reittiä osoittavalla merkinnällä.

5. Asemakaavaratkaisun perusteet

5.1 Suojelun perusteet

5.1.1 Maailmanperintökohde

Vanha Rauma hyväksyttiin Yhdistyneiden kansakuntien kasvatus-, tiede- ja kulttuurijärjestö Unescon maailmanperintökohteeksi Tunisian Karthagossa 13.12.1991.

Unescon yleissopimus maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta hyväksyttiin Unescon yleiskokouksen 17. istunnossa Pariisissa 16.11.1972. Suomi ratifioi sopimuksen 13.2.1987. Yleissopimuksen osapuolena oleva valtio on velvollinen määrittelemään, suojelemaan, säilyttämään, esittelemään ja välittämään tuleville sukupolville alueellaan sijaitsevia kulttuuri- ja luonnonperintökohteita.

Maailmanperintökohteilta edellytetään erityistä yleismaailmallista arvoa (Outstanding Universal Value, OUV). Sen lisäksi kohteen pitää täyttää vähintään yksi maailmanperintökohteille asetetuista kriteereistä. Kriteerin IV mukaan Vanha Rauma on yksi parhaiten säilyneistä ja laajimmista Pohjois-Euroopan arkkitehtuurin ja urbanismin esimerkeistä. Kriteerin V mukaan Vanha Rauma on ainutlaatuinen esimerkki pohjoismaisesta puukaupungista, ja se on todisteena Pohjois-Euroopan perinteisestä asumismuodosta.

Maailmanperintökohteen tulee täyttää eheyden (integrity) ja autenttisuuden (authenticity) vaatimukset ja kohteella pitää olla asianmukainen suojele- ja hallintojärjestelmä kohteen säilymisen turvaamiseksi.

Vanhan Rauman yleismaailmalliset erityisarvot on kirjattu retrospektiivisessä OUV-dokumentissa, joka on hyväksytty maailmanperintökomitean kokouksessa vuonna 2014. Dokumentti on laadittu jälkikäteen, koska vuonna 1991 ei kohteilta vielä vaadittu nykyisenlaista OUV-dokumenttia.

Vanhan Rauman OUV-dokumentin teksti:

Old Rauma Outstanding Universal Value Statement

Adoption of retrospective Statements of Outstanding Universal Value

State Party Property: Finland: Old Rauma

Id.N°: 582bis

Date of inscription: 1991

Brief synthesis

Situated on the Gulf of Bothnia, Rauma is one of few medieval towns in Finland. The core of the town is Old Rauma, which is composed of some 600 buildings constructed of wood, most of which are privately owned, and covers an area of 29 ha. Originally situated at the seashore, the Old Town is located some 1.5 km inland from the present coastline due to land uplift. Old Rauma is both a commercial and a residential area comprising the town area within the toll boundaries of Rauma in the 19th century. The town plan structure of Rauma has been maintained since the medieval period, including the irregular street network, city blocks, plots of land and courtyards.

The buildings are mainly one storey tall, and date back between the 18th and 19th centuries, while some cellars remain from earlier houses. The residential houses are placed along the street, and outbuildings such as former animal sheds and granaries are built around narrow courtyards.

The present appearance of the buildings is a result of phases of gradual changes and enlargements between the 18th and the late 19th centuries. At the end of this period, the increased wealth of the town due to ship trading resulted in the extension and modernisation of residential buildings with decorative exterior panels with Neo-Renaissance details, and the characteristic, highly decorative gates of the courtyards. The commercial area is located along two main streets stretching through the Old Town, while the Market Square, in the middle of the Old Town, forms the main meeting point and commercial place for local people and producers. The medieval church, built around a Franciscan monastery, and the former Town Hall built in 1775-76 in the Market Square are landmarks in the harmonious townscape of one-storey residential and commercial buildings. The architecturally homogenous urban area of Old Rauma is a well preserved and representative example of traditional Nordic wooden town building techniques and traditions.

Criterion (iv): The town of Old Rauma constitutes one of the best preserved and most expansive examples of northern European architecture and urbanism.

Criterion (v): Old Rauma is an outstanding example of a Nordic city constructed in wood, and acts as a witness to the history of traditional settlements in northern Europe.

Integrity

Old Rauma includes all elements necessary to express its Outstanding Universal Value, namely the entire urban area dating back to between the 17th and 19th centuries, when the town expanded to the west. The town includes all elements that contribute to its integrity: the street network, city blocks, plots of land, as well as the buildings themselves. The historic fabric of the city has been built over centuries, forming different historic layers. The historic houses, courtyards, fences and gates, as well as the traditional street pavements, form a homogenous urban entity.

The buffer zone of Old Rauma is based on local topography and its scale allows to include all visual and historic elements in the vicinity of the property.

Climate change might cause a threat to the integrity of the World Heritage property.

Authenticity

The authenticity of Old Rauma is based on the well-preserved historic urban fabric, including different historic layers and building traditions. The urban morphology, including street networks, plots of land and historical buildings, such as houses for commercial and residential use, is exceptionally well preserved. The individual houses are well preserved and have been renovated and restored over time, taking into consideration their historic value. The town has maintained a genuine local spirit, as well as a characteristic local dialect. Old Rauma has preserved its function as a residential area and commercial centre with its Market Square and a variety of shops along the main streets. The use of traditional building techniques, skills and materials in maintenance and repairs helps preserve the cultural historic spirit of Old Rauma.

Protection and management requirements

Old Rauma is protected under the national legislation. The site is managed by a steering group with members of the national and local authorities and a local stakeholder. A local site manager has been appointed by the municipality and works from the Tammela renovation centre, providing services and technical assistance in repairs and renovation to homeowners. This service is free of charge to Old Town citizens. The centre also has a bank of traditional building materials and organizes workshops for local inhabitants to build architectural details.

City development is guided by detailed land use plans and cooperation between state authorities and the city, in order to overcome the challenges arising from development pressures.

Climate change may threaten individual buildings of Old Rauma, due to increasingly humid and warm winters that lead to a proliferation of harmful insects in wooden structures. The overall management system foresees appropriate follow-up for this issue.

(OUV hyväksytty kokouksessa WHC-14/38.COM/16, Doha, 7.7.2014.)

Vanha Rauma edustaa maailmanperintökohteena Pohjois-Eurooppalaista/ pohjoismaista puukaupunkiperinnettä. Integriteetin kuvauksessa todetaan koko laajuudessaan säilynyt kaupunkikokonaisuus ja kokonaisuuden osat. Siinä puhutaan myös, että kokonaisuus on rakentunut vuosisatojen aikana ja sisältää siksi erilaisia historiallisia kerrostumia.

Autenttisuuden kuvauksessa todetaan säilyneisyys, historialliset kerrostumat ja erilaiset rakentamisen perinteet. Lisäksi siinä todetaan muun muassa erilaisten kaupunkiin liittyvien toimintojen säilyminen.

Vanha Rauma edustaa kaupunkikulttuuria, joka on sellaisenaan ollut tyypillinen pohjoismaissa. Kokonainen kaupunki pitää sisällään monenlaisia toimintoja, jotka ovat osa kokonaisuutta. Jotkin toiminnot ja/tai rakennukset eivät ole ehkä alueella rakennustyyppinä tyypillisiä, mutta ovat kaupunkikokonaisuudessa tyypillisiä kuten esimerkiksi kirkko tai raatihuone.

Vanhan Rauman maailmanperintökohteen yleismaailmallisten erityisarvojen määritelmässä on kuvattu koko aluetta kaikkine osineen eikä yhtään rakennusta tai kohdetta alueen sisältä ole erikseen otettu esiin. Muun muassa tämän perusteella on tulkittava, että jokainen kohteen alue, kortteli, tontti ja rakennus ovat osa maailmanperintökohdetta ja omaavat kansainvälistä ja valtakunnallista merkitystä.

OUV-määritelmässä todetun puukaupunkiperinteen ei pidä katsoa koskevan vain puisia rakennuksia, koska olennaisena osana puukaupungeissa ovat aina olleet myös muun muassa kivirakennukset ja kiviset rakennusten osat. Muun muassa paloturvallisuusasiat ovat tuottaneet kivisiä rakennusten osia, julkiset rakennukset on tehty usein kivistä ja kellarit ovat kivisiä.

Maailmanperintökohteiden suojelu tulee hoitaa paikallisella lainsäädännöllä, mikä Suomessa tarkoittaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista asemakaavaa. Sen lisäksi voidaan käyttää suojelua rakennusperintölain mukaan, kuten Suomenlinnassa on tehty.

5.1.2 Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Vanha Rauma sisältyy valtakunnalliseen inventointiin (Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto 2009).

Museoviraston rakennetusta kulttuuriympäristöstä laatima inventointi RKY on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt edustavat maamme kehitysvaiheita ja ovat historian kuvastajia. Kyse on sekä perinteen säilyttämisestä, että alueiden kehittämistä niiden ominaisuutensa ja erityispiirteitä vahvistavalla ja niihin sopeutuvalla tavalla. On tärkeää, ettei näillä alueilla tapahdu muutoksia tai rakentamista, joka on olennaisesti ristiriidassa niiden kulttuuriympäristöarvojen kanssa.

Tavoitteena on valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen rakenteen, kaupunkikuvan ja alueilla jo olevien rakennusten ja ympäristön säilymisen turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisuuteen ja erityispiirteisiin.

Vanhan Rauman RKY:

Kuvaus

Vanha Rauma on yksi Suomen kuudesta keskiajalla perustetusta kaupungista. Vanhan Rauman rakennuskanta on eheä ja hyvin säilynyt ja sen katuverkko periytyy osin keskiajalta. Se on laajimpia suurilta kaupunkipaloilta säilyneitä historiallisia puukaupunkialueita Pohjoismaissa. Vanha Rauma on nimetty Unescon maailmanperintökohteeksi 1991.

Vanhaksi Raumaksi lasketaan alue, joka jää 1700-luvulla vakiintuneen tulliaidan sisäpuolelle. Tontteja on noin 250. Kaupungissa on kaksi toriaukiota, raatihuoneentori ja Kalatori. Katuverkko on kehittynyt keskiajalta lähtien niin, että valtakadut kulkevat itä-länsi -suuntaisesti ja niitä yhdistävät kapeat poikkikadut ja kujat. Viimeisen laajan, 1682 tapahtuneen, kaupunkipalon jälkeen pääkatuja on suoristettu.

Rakennuskantaan kuuluu 1700-luvun rakennuksia, mutta enin osa puurakennuksista on kuitenkin pystytetty 1800-luvulla. Rakennuksia on laajennettu useaan otteeseen ja niiden julkisivut on koristeltu rikkaasti muotoiluilla uusrenessanssityylisillä vuorilaudoilla ja listoituksilla. Tontit ovat pienehköjä ja niissä on usein monta ulkorakennusta. Tontit ovat aidattuja lauta-aidalla, jossa on koristeellinen ajo- ja käyntiportti. Näin syntynyt katutila on tiivis ja suljettu.

Huomattavimpia julkisia rakennuksia ovat kanaalin pohjoispuolella sijaitseva entinen fransiskaanihuostarin kirkko ja torin varrella oleva barokkiklassistinen raatihuone. Pyhän Ristin kirkko on arvokas muisto keskiaikaisen kaupunkirakenteen pohjoispuolelle perustetusta fransiskaanikonventista. Kirkon pohjakaava noudattaa fransiskaaneille luonteenomaista muotoa, jossa runkokuoneessa on kuorin levyisen keskilaivan ohella kapea sivulaiva. Kirkon länsipään korkea torni on 1800-luvun alusta. Arkkitehti Jac. Ahrenbergin johdolla 1891 tehty kirkon restaurointi on Suomen ensimmäisiä tietoisia vanhan kirkkorakennuksen kokonaisrestaurointeja.

Suorakaiteen muotoinen sakaristo on kirkon eteläpuolella. Kuorin seinä- ja holvimaalaukset, joiden pääaiheena on Neitsyt Maria, esittävät tiivistetysti koko raamatullisen pelastushistorian. Kirkon kiinteään sisustukseen kuuluva pohjoissaksalainen saarnastuoli 1620-luvulta on hienoimpia renessanssiajan puunveistotaiteen tuotteita maassamme. Länsi- ja pohjoislehterien kaiteissa olevat apostolimaalaukset ovat 1760-luvulta. Urkufasadi on vuodelta 1787.

Kaksikerroksinen kivinen raatihuone Kauppakadun ja Kuninkaankadun väliin muodostetun Raatihuoneentorin laidassa on valmistunut 1776 ja sen on suunnitellut Turun kaupungin muurarimestari C.F. Schröder apunaan muurari J. Schytt. 1700-luvulla rakennetuista raatihuoneista ovat säilyneet kivirakenteiset Turun, Porvoon, Haminan ja Rauman raatihuoneet, joista vain Hamina on edelleen virastokäytössä. Rauman raatihuone on ollut 1900-luvun alkupuolelta osittain ja 1930-luvulta kokonaan Rauman museon käytössä.

Porvaristaloista erikseen voidaan mainita Pinnala, Kirsti ja Marela, jotka ovat yleisöllekin

avoinna museoina. Kauppa- ja Kuninkaankadun varressa on vilkkaasti toimivia kauppaliikkeitä. Muutoin Vanha Rauma on asuinalueita, jossa siellä täällä on pieniä työpajoja.

Historia

Rauma sai kaupunkioikeudet 1443.¹ Jo sitä ennen paikalla oli kauppapaikka ja kirkko. Kaupunkialue asutettiin vähitellen Kalatorilta länteen kohti maan nouseman vuoksi pakenevaa merta.

Fransiskaani luostarin kirkko rakennettiin 1400-luvun lopulla. Sen kuoriosan maalaukset tehtiin 1520-luvulla. Luostari lakkautettiin 1538 ja luostarialueelle sijoitettiin kuninkaankartano. Kirkosta tuli kaupunkikirkon palon jälkeen 1640 kaupunki- ja maaseurakunnan yhteinen pyhäkkö. Kirkon länsifasadin eteen rakennettiin torni 1816. Kirkko restauroitiin 1891. Kirkon pohjois- ja itäpuolella sijainneista luostarin muista rakennuksista ei ole säilynyt. Paikalla tehtiin kaivauksia 1890-luvun lopulla.

Kaupungin pääkadun leventymästä muodostettiin 1500-luvulla tori, jonka varrelle sijoitettiin raatihuone. Nykyinen raatihuone valmistui 1776. Raatihuone restauroitiin 1976 arkkitehtitoimisto Laiho-Pulkinen -Raunio suunnitelmien mukaan.

Kaupungin porvarit ehostivat asuinrakennukset rikkain puujulkisivuin purjehduksen kukoistuskaudella 1800-luvun lopussa. Kaupunki oli 1800-luvun loppupuolella rakennuskielossa toteutumattomiksi jääneiden uudiskaavoitusyritysten vuoksi. Kaupunkikuva muodostui näin varsin yhtenäiseksi.

Kauppatoria laajennettiin korttelin kokoiseksi 1900-luvun alussa ja nykymuotonsa se sai 1910-luvulla. Torille rakennettiin katokset 2007.

5.1.3 Maankäyttö ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueidenkäytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää muun muassa rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista.

MRL 24 §:n mukaan Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

¹ RKY tekstissä on virheellinen vuosi, Rauma sai vakiintuneen tulkinnan mukaan kaupunkioikeudet vuonna 1442.

MRL 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon. Saman pykälän mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

MRL 57 §:n 2 momentin mukaan, jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.

MRL 57 §:n 3 momentin mukaan asemakaavaan voidaan ottaa 2 momentin säännöksen estämättä rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) 3 §:ssä tarkoitetun kohteen suojelemiseksi tarpeelliset määräykset. Oikeudesta korvaukseen on voimassa, mitä edellä mainitun lain 13-15 §:ssä säädetään.

5.1.4 Laki rakennusperinnön suojelemisesta

Lain rakennusperinnön suojelemisesta 1 §:n mukaan tavoite on turvata rakennetun kulttuuriympäristön ajallinen ja alueellinen monimuotoisuus, vaalia sen ominaisluonnetta ja erityispiirteitä sekä edistää sen kulttuurisesti kestävää hoitoa ja käyttöä.

Lain 2 §:n 2 momentin mukaan rakennusperinnön suojelemisesta asemakaava-alueella sekä alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten, säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa / alueidenkäyttölaissa (1.1.2025 alkaen).

Lain 2 §:n 3 momentin mukaan lakia sovelletaan kuitenkin 2 momentissa säädetyn estämättä myös mainitussa momentissa tarkoitetulla alueella, jos kohteella on valtakunnallista merkitystä; kohteen säilymistä ja suojelua ei voida turvata maankäyttö- ja rakennuslailla / alueidenkäyttölailla (1.1.2025 alkaen) ja sen nojalla annetuilla säännöksillä tai määräyksillä; tai kohteen suojeluun tämän lain mukaisesti on erityisiä syitä asemakaavoitustilanteen vuoksi.

3 §:n 1 momentin mukaan rakennusperinnön säilyttämiseksi voidaan suojella rakennuksia, rakennelmia, rakennusryhmiä tai rakennettuja alueita, joilla on merkitystä rakennushistorian, rakennustaiteen, rakennustekniikan, erityisten ympäristöarvojen tai rakennuksen käytön tai siihen liittyvien tapahtumien kannalta.

3 §:n 2 momentin mukaan suojelu voi koskea myös rakennuksen osaa, rakennuksen kiinteää sisustusta taikka muuta rakentamalla tai istuttamalla muodostettua aluetta. Kiinteällä

sisustuksella tarkoitetaan ovia, ikkunoita, listoja, tulisijoja, pinnoitteita, teknisiä laitteita, kiintokalusteita tai muuta näihin verrattavaa sisustusta sekä rakennuksen käyttötarkoituksen mukaisia, siihen pysyvästi kiinnitettyjä koneita ja laitteita.

5.1.5 Kirkkolaki

Kirkkolaki (26.11.1993/ 1054)

5 §

Kirkollisen rakennuksen suojelu

Kirkollisen rakennuksen suojelun tavoitteena on turvata kirkollinen rakennettu kulttuuriympäristö osana kulttuuriperintöä, vaalia sen ominaisuutta ja erityispiirteitä sekä edistää sen kulttuurisesti kestävää hoitoa ja käyttöä.

Kirkollinen rakennus, joka on rakennettu ennen vuotta 1917, on suojeltu suoraan lain nojalla. Kirkkohallitus voi määrätä tätä myöhemmin käyttöön otetun kirkollisen rakennuksen suojeltavaksi, jos suojelu on perusteltua rakennushistorian, rakennustaiteen, rakennustekniikan tai erityisten ympäristöarvojen kannalta. Kirkkohallitus päättää suojelusta omasta, seurakunnan, tuomiokapitulin tai Museoviraston aloitteesta.

Rakennuksen suojelu käsittää myös sen kiinteän sisustuksen, siihen liittyvät maalaukset ja taideteokset sekä rakennuksen pihapiirin.

lain 2 §n mukaan; Kirkollisia rakennuksia ovat kirkot ja kellotapulit, siunaus- ja hautakappelit sekä hautausmaalla olevat niihin rinnastettavat rakennukset.

5.1.6 Laki ortodoksisesta kirkosta

Laki ortodoksisesta kirkosta (10.11.2006/ 985)

116 §

Kirkon tai rukoushuoneen suojelu

Ennen vuotta 1917 rakennettu kirkko on suojelunalainen. Kirkollishallitus voi määrätä sitä uudemman kirkon tai rukoushuoneen suojeltavaksi, jos suojeluun on sellainen syy, jonka johdosta vastaavan rakennuksen suojelusta voitaisiin päättää rakennussuojelulain mukaan. Kirkollishallitus voi tehdä suojelusta päätöksen myös seurakunnan tai Museoviraston aloitteesta. Ennen suojelupäätöksen tekemistä Museovirastolle on varattava tilaisuus antaa

asiasta lausunto. Rakennuksen suojelu kohdistuu myös sen kiinteään sisustukseen, siihen liittyviin maalauksiin ja taideteoksiin sekä piha-alueeseen

Suojeltua kirkkoa tai rukoushuonetta ei saa purkaa, eikä siihen saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka vaarantavat rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon.

5.1.7 Muinaismuistolaki

Muinaismuistolaki 17.6.1963/ 295

1§

Kiinteät muinaisjäännökset ovat rauhoitettuja muistoina Suomen aikaisemmasta asutuksesta ja historiasta.

Ilman tämän lain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muun siihen kajoaminen kielletty. Valtioneuvoston 24.10.2023 julkaisema tiedotteen mukaan muinaismuistolain uudistamista valmistellut työryhmä ehdottaa, että arkeologisista jäännöksistä säädettäisiin aiempaa laajemmin uudella lailla ja, että nykyinen muinaismuistolaki kumottaisiin ja muita asiaan liittyviä lakeja muutettaisiin.

5.1.8 Kiinteistönomistajien ja asukkaiden haastattelut

Kaavoitusarkkitehdit ovat vuosien 2019-2022 aikana haastatelleet Vanhan Rauman kiinteistönomistajia ja asukkaita. Tarkempi yhteenveto haastattelujen tuloksista julkaistaan kaavaluonnoksen tullessa nähtäville. Tässä esitetään muutamia haastatteluissa esiin tulleita asioita.

Vanhan Rauman suojelumääräyksiä ei ole pidetty kohtuuttomina. Monet omistajat kokivat olevansa erittäin sitoutuneita Vanhan Rauman suojeluun. Myönteinen suhtautuminen rakennusten säilyttämiseen ja niiden tarkempaan suojeluun oli laajaa.

Haastatteluissa nousi esiin huolestuneisuutta Vanhan Rauman säilymisestä, koska kaikkia taloja ei pidetä kunnossa tai niissä tehdään vääränlaisia remontteja. Toivottiin, että kaupunki puuttuisi aktiivisemmin huonokuntoisiin julkisivuihin ja epäsiisteihin pihoihin. Osa oli huolissaan rakennusten kohtalosta heidän jälkeensä. Pelkona on, että pieteetillä korjattu rakennus turmeltuu seuraavan omistajan käsissä.

Suojelua ei juuri koettu uhkana Vanhassa Raumassa toimimiselle tai sen elinvoimaisuudelle. Päinvastoin suojelu koettiin yleisesti takeena alueen vetovoimaisuudelle. Moni oli sitä mieltä, että ellei Vanhaa Raumaa säilytetä ja korjata hyvin, sen houkuttelevuus himmenee.

Suojelun laajentamisen tärkeys ymmärrettiin myös. Muutama satunnainen mielipide esitettiin siitä, että ellei rakennusta ole pidetty arvokkaana edellistä kaavaa laadittaessa, ei sitä nytkään tule suojella. Toisaalta enemmän oli niitä, jotka olivat jopa pettyneitä, että oma rakennus ei vielä ollut suojeltu.

Moni omistaja piti tärkeänä Vanhan Rauman sisätiloja ja oli huolissaan niiden säilymisestä. Moni mainitse television remontointiohjelmat ja sisustuslehdet ja niitä antamaa esimerkkiä pidettiin todella huonona kehityssuuntana.

Paljon toivottiin tarkempia ja yksiselitteisiä määräyksiä, joissa ei ole liikaa tulkinnanvaraa. Määräysten tulisi koskea kaikkia ja kaikkea tasapuolisesti. Rakennusten erilaisuus tulisi ottaa huomioon.

5.2 Suojelumerkinnät

5.2.1 Aluetta koskeva suojelumerkintä

Koko Vanhan Rauman aluetta koskee **unwh**-merkintä. Sillä rajataan Unescon maailmanperintöalue kartalla ja annetaan koko aluetta koskevia suojelumääräyksiä. Määräyksessä todettu myös, että alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) ja maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

Määräyksessä todetaan, että Vanha Rauman on yhtenäinen kaupunkikokonaisuus, johon kuuluvat muun muassa rakennukset, rakenteet, aidat, portit, katokset, pihat, puistot, kadut, aukiot, maasto, luonto ja joki. Tekstillä halutaan korostaa kaupunkikokonaisuuden arvoa, jossa vaaliminen ei kohdistu vain rakennuksiin.

Määräyksessä on todettu lausunnonpyytämismuutoksen Museovirastolta ja Erityiselintoiminta sekä erityismääräykset, jotka koskevat koko aluetta.

Koko Vanhan Rauman aluetta koskee myös sm-merkintä, jolla määritellään muinaismuistoalue. Muinaismuistoalueen rajaus on laajempi kuin muinaismuistorekisterissä oleva aluerajaus. Näin siksi, että myös rekisteriin merkityn aluerajauksen ulkopuolelta on tehty merkittäviä löytöjä

kaivausten yhteydessä. Vanhan Rauman alueella on aina ja kaikkialla syytä olla tarkkana, kun maahan kajotaan.

5.2.2 Rakennusala-kohtaiset suojelumerkinnät

Kaavaluonnoksessa vaihe 2 on Vanhan Rauman rakennuksilla kolme erilaista suojelumerkintää. Erityisen merkittävät kohteet, joita on suurin osa, on osoitettu wh1-merkinnällä. Muutamia rakennuksia on wh2-merkinnällä ja wh3-merkintä on kirkkolaitilla suojelluille rakennuksille.

Kaavamuutosta varten on Vanhan Rauman kaikki rakennukset inventoitu ja sen yhteydessä arvioitu inventoinnin tekijöiden toimesta. Sen lisäksi kaavaa suunnittelevat kaavoitusarkkitehdit ovat vierailleet jokaisella Vanhan Rauman tontilla ja arvioineet rakennusten nykytilaa ja säilyneisyyttä. Kaavaluonnoksen suojelumerkinnät on pääosin osoitettu siten, että inventoinnissa arvokkaaksi todetut on merkitty suojelumerkinnällä. Joitakin poikkeuksia on ja perustelut sille on kirjattu rakennuskohtaisesti erilliselle liitteelle.

Joitakin Vanhan Rauman heikkokuntoisiksi todettuja ja esitettyjä rakennuksia on selvitetty kuntotarkastuksin (30 kpl). Tarkastetuista kahdeksan todettiin niin huonokuntoisiksi, että niiden korjaaminen vastaisi käytännössä uudisrakentamista, jolloin rakennukset arvot menetettäisiin. Näissä tapauksissa on parempi tutkia mahdollisuudet hyvälle uudisrakennukselle.

Kaavaan liittyvät kattavat erityismääräykset, jotka on sidottu noudatettaviksi. Erityismääräykset täydentävät suojelumääräyksiä.

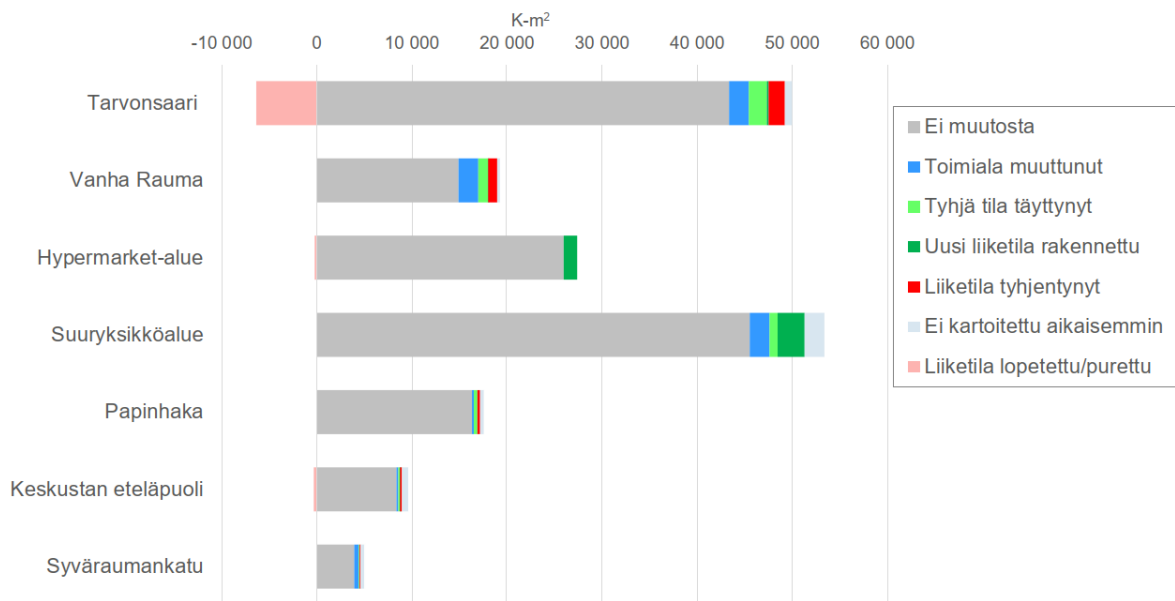
5.3 Käyttötarkoitusten perusteet

5.3.1 kaupallinen selvitys

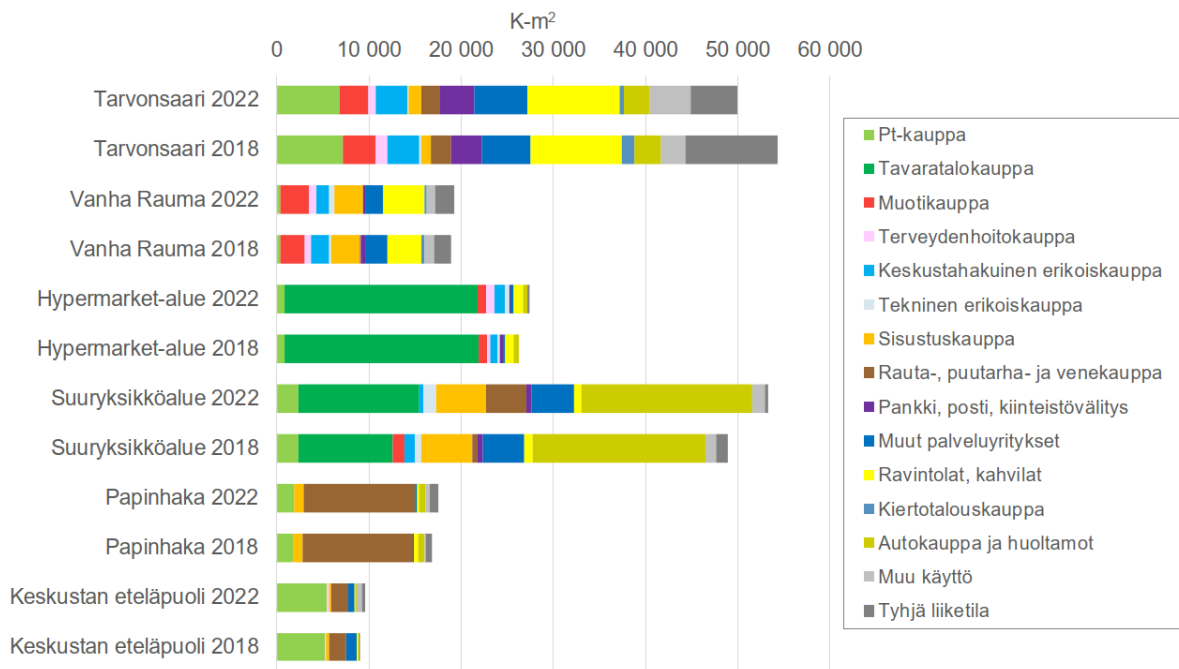
WSP Finland Oy:n laatiman kaupallisen selvityksen mukaan: "Vanha Rauma on tiivis ja intensiivinen kaupan keskittymä, jonka vahvuus on tiheässä liiketilaverkostossa. Se on Vanhan Rauman vetovoima, eikä sitä pidä heikentää luovuttamalla liiketiloja muuhun kuin kaupan ja palveluiden käyttöön."

Vanhan Rauman alueella on yrityksiä noin 150 ja liikekäytössä olevaa kerrosalaa varasto-, apu-, taka- ja taloustiloineen noin 25 500 kerrosneliometriä. Kaupallisessa selvityksessä kaupallisten palvelujen pinta-ala lasketaan siten, ettei siihen sisälly kaikkia varasto- ja aputiloja. Selvityksen mukaan Vanhassa Raumassa on liiketilaa noin 19 000 kerrosneliometriä.

Selvityksen yhteydessä on analysoitu liiketilarakenteen muutosta vertaamalla vuonna 2022 saatuja tietoja vuoden 2018 tietoihin. Analyysin mukaan ”tuolla aikavälillä tapahtuneet muutokset Raumalla ovat olleet suhteellisen vähäisiä. Vanhan Rauman osalta liiketilamuutokset ovat olleet varsin vilkkaat, mutta positiiviset. Eniten toimitilat ovat muuttaneet liiketoiminnan muotoa, mitä voidaan pitää positiivisena keskustan uudistumisen kannalta. Myös tyhjien liiketilojen täyttyminen kertoo Vanhan Rauman liikepaikkojen kiinnostavuudesta ja toimivuudesta. Osa liikepaikoista on tyhjentynyt, mutta tarkkaa tietoa ei ole syistä. Kun tyhjä liikepaikat ovat keskittyneet, niin syynä voi olla myös toimipisteiden saneeraus.”



Liiketilojen käyttötarkoituksen muutokset viime vuosina Rauman eri osa-alueilla
Lähde: WSP kartoitukset



Rauman kaupallisessa rakenteessa tapahtuneet muutokset osa-alueittain 2018 ja 2022
Lähde: WSP kartoitukset

Kaupallisen selvityksen mukaan ”kokonaisuudessaan liiketilan lisätarve Rauman markkina-alueella on kymmenessä vuodessa 27 000 k-m², eli enimmillään noin 2700 k-m² vuodessa. Keskustahakuisen kaupan osuus tästä on noin 19 000 k-m².”

Kaupallisen selvityksen mukaan ”viime vuosina erikoiskaupan tilantarpeet ovat kohdistuneet pitkälti keskustan ulkopuolisille alueille, koska laajentumistarpeita on erityisesti laajan tavaravalikoiman myymälöillä ja muilla suurmyymälöillä. Keskustan pienet toimijat löytävät sen sijaan helpommin toimintapaikkoja nykyisestä keskustarakenteesta, eivätkä yleensä itse lähtökohtaisesti ryhdy rakentamishankkeisiin. Koska Raumalla keskustasta on lähivuosien aikana poistunut liiketilaa ja keskeisellä alueella on tyhjiä, kohdistuu uutta liiketilatarvetta nyt erityisesti keskustaan.”

Kaupan ja palveluiden kehittämisestä kaupallisessa selvityksessä todetaan muun muassa seuraavaa:

”Raumalaisena erityispiirteenä on Vanhan Rauman keskusta monipuolisena kauppapaikkana, jota tulee kehittää keskeisenä ydinkeskustan osana.”

”Rauman ydinkeskusta muodostaa kaupallisesti tiiviin ja monipuolisen alueen, jolla saavutetaan Rauman keskustan vetovoima ja kokonaismielikuva keskustan palveluista. Ydinkeskusta on rakenteeltaan tiivis ja käveltävä kaupunginosa, jossa Vanhan Rauman rakennuskanta ja miljöö tekevät siitä kiinnostavan ja helposti saavutettavan.”

”Nykyisin pahimman katkoksen kaupallisessa toimivuudessa aiheuttaa Tarvonsaaren ja Vanhan Rauman välillä oleva Tarvontorin kortteli. Korttelin rakentumisen jälkeen ydinkeskustaa on helpompi kehittää yhtenä toimivana kokonaisuutena.”

”Vanhassa Raumassa liiketilat sijoittuvat alueen keskiosaan ulottuen läntisestä reunasta aina itäreunaan asti. Tämä alue muodostaa tiiviin ja yhtenäisen liiketilojen sarjan, mikä tekee Vanhasta Raumasta vetovoimaisen kauppapaikan. Vanhan kaupungin luonne on säilynyt hyvin ja kaupallinen ilme pitää kaupunginosan elävänä. Vanhaa Raumaa tulee edelleen kehittää kaupallisesti vahvana sekä ympäristöltään viihtyisänä ja kävelypainotteisena keskustana. Alueen katuja on jo nyt parannettu asiakkaiden näkökulmasta, ja tätä kehittämistä tulee jatkaa. Tällöin kaduille saadaan sellaista luonnetta ja asiointiympäristöä, joka tukee alueen liiketoimintoja. ”

”Vanhan Rauman kaupallinen kehittäminen perustuu alueen liiketilojen ylläpitoon ja niiden toimivuuteen toimivina liiketiloina. Liiketilakanta Vanhassa Raumassa ei voi oleellisesti kasvaa, koska uusia rakennuksia ei alueelle voi juurikaan rakentaa. Näin ollen on tärkeää, että olemassa oleva liiketilakanta säilyy eikä tilojen käyttötarkoitusta muuteta. Olemassa oleva liiketilakanta säilyessään mahdollistaa kaupallisen vetovoiman vaalimisen Vanhassa Raumassa.”

”Vanhan Rauman kaupallisessa kehittämisessä on kyse siis enemmän liikepaikkojen toiminnallisesta muutoksesta kuin uusista neliöistä. Tämän vuoksi Vanhassa Raumassa on tärkeää kehittää ja säilyttää olevat liiketilat, vaikka ne ajoittain olisivatkin muussa käytössä. Liiketilat säilyvät nykyisen kaltaisena niin kauan, kun alue säilyttää kaupallisen vetovoimansa. Matkailu vahvistaa liiketoimintoja Vanhassa Raumassa, koska yritykset saavat merkittävästi lisää asiakkaita matkailijoista. Vetovoima säilyy, kun alueen liiketilat ovat tiiviinä kokonaisuutena, tyhjiä liiketilojen määrä ei alueella kasva merkittävästi ja asiointiympäristöä kehitetään viihtyisänä. Tärkeää on varmistaa yritystoiminnan kannattavat edellytykset toimia Vanhassa Raumassa.”

Kaupallisen selvityksen johtopäätöksissä todetaan:

”Vanhaa Raumaa tulee kehittää pienimuotoisen erikoiskaupan ja palvelujen alueena, mikä on sen nykyinen vahvuus. Kehittämisessä tulee hyödyntää vanhan kaupungin miljöötä osana vetovoimaista toimintaympäristöä. Kaavassa tulee tutkia mahdollisuuksia ottaa kortteleiden sisäosia kaupalliseen käyttöön. Ensiarvoisen tärkeää on kuitenkin nykyisten liikekiinteistöjen säilyminen kaupallisessa käytössä, eli liikepaikkojen muuttaminen vain asumiskäyttöön olisi estettävä Vanhan Rauman alueella. Vanhan kaupungin asointiympäristön parantamiseksi kävelykeskustaa tulee kehittää muuttamalla Kuninkaankatu kävelypainotteiseksi kaduksi ja rauhoittamalla muitakin katuja läpiajoliikenteeltä.”

5.3.2 Yrittäjien ja liikekiinteistönomistajien haastattelut

Kaavoitusarkkitehdit ovat vuosien 2019-2022 aikana haastatelleet Vanhan Rauman yrittäjiä ja liikekiinteistöjen omistajia. Kyseisille vuosille sijoittuu korona pandemia ja Venäjän aloittama hyökkäyssota Ukrainassa. Tässä esitetään muutamia haastatteluissa esiin tulleita asioita:

Yrittäjille ja liikekiinteistöjen omistajille tehdyistä haastatteluista käy ilmi, että Vanhan Rauman tulevaisuuteen kauppapaikkana uskotaan vahvasti. Vanha Rauma koetaan ainutlaatuisena ja vetovoimaisena.

Vahassa Raumassa toimimisen hyötyjä pidettiin suurempina kuin siitä koituvia haasteita. Lähes kaikki pitivät tärkeänä maailmanperintöstatuksen merkitystä. Statukset katsotaan tuovan alueella kävijöitä, joiden merkitystä myynnille pidettiin olennaisena.

Vanhan Rauman vetovoiman katsotaan perustuvan hyvin hoidettuun ja viehättävään ympäristöön. Rakennusten korjaaminen on ehkä kalliimpaa, mutta satsauksen katsotaan kannattavan vetovoiman takia. Tukea rakennusten korjaamiseen ja alueen markkinointiin toivottiin yhteiskunnan taholta.

Moni yrittäjä ilmaisi huolestuneisuutensa yleisestä kivijalkakaupan tulevaisuudesta ja sitä kautta Vanhan Rauman pärjäämisestä. Suurin osa ei nähnyt nettikauppaa uhkana. Kivijalkakaupan uskottiin pärjäävän Suomessa erityisesti Vanhassa Raumassa.

Rauman hypermarkettien laajentumisen, tarjonnan monipuolistumisen, hintakilpailun ja edusliikkeiden katsottiin eniten nakertavan muiden kaupallisten alueiden kehitystä. Korona vuosia pidettiin Vanhan Rauman matkailulle ja sitä kautta kivijalkakaupalle hyvänä. Ukrainan

sodan aiheuttama inflaatio ja taantumien pelko huolettivat jossain määrin. Varsinkin suorasähkölämmitteisten liikekiinteistöjen nousevat energiakulut huolettivat.

Vanhan Rauman liikkeiden myynnin kausiluonteisuutta pidettiin ongelmana. Erityisesti heinäkuu ja joulunaika ovat myynnillisesti hyvä, mutta syksy ja alku vuosi liian hiljaisia. Vanhan Rauman ja koko Rauman ympärivuotista vetovoimaa tulisi parantaa.

Monet näkivät Vanhan Rauman isona ostoskeskuksena. Vanhan Rauman heikkoa tunnettavuutta isompien ketjujen toimijoiden keskuudessa pidettiin heikkona. Nämä ketjut voisivat olla kiinnostuneita sijoittumaan Vanhaan Raumaan, jos tuntisivat paremmin Vanhan Rauman vetovoiman.

Suunnitellun Länsirannan kauppakeskuksen ei nähty yleisesti vaarantavan Vanhan Rauman kauppaa ja maailmanperintöstatusta, mutta muutamia päinvastaisiakin mielipiteitä esitettiin. Lähes kaikki pitivät tärkeänä, että keskuksen koko ja ulkonäkö ja kauppojen tarjonta sovitetaan Rauman keskustaan sopivaksi. Lisäksi toivottiin aidon yhteistyön syntymistä kauppakeskuksen ja Vanhan Rauman liikealueen välille.

Vanhan Rauman yritykset toimivat monilla liikealoilla ja hyvin erilaisilla liikestrategioilla. Yrittäjät ja yritykset ovat hyvin moninainen joukko ja tarpeet ovat erilaiset. Haastatteluilla kävi selkeästi ilmi, että erilaisia liikepaikkoja ja tiloja tarvitaan alueella. Esimerkiksi palveluyritykset haluavat muun muassa imagosyistä olla Vanhassa Raumassa, mutta keskeisimmät liikepaikat eivät ole heille välttämättä parhaimpia. Kuninkaankadun niin sanottua alkupäätä eli läntistä osaa pidetään yleisesti vetovoimaisimpana katuosuutena, jota tuleva kauppakeskus voi mahdollisesti korostaa. Mutta se ei ole sopivin paikka kaikille yrityksille. Yleinen näkemys on, että kaikki liikekadut ovat kokonaisuuden kannalta tärkeitä eli alueita ei voi laittaa eriarvoiseen asemaan.

Liikepaikkaa pidetään selkeästi parempana, jos vieressä on muita liiketiloja. Lähtökohtaisesti yrittäjät ja kiinteistönomistajat eivät halua, että liiketiloja muutetaan asumiseen. Mikäli näin tehtäisiin, olisi muutosmahdollisuus oltava kaikille sama. Vain murto-osa kannattaa vapaata käyttötarkoitusten muuttamista. Vaatimus käyttötarkoituksen vapaasta muuttamisesta ei ole paikkasidonnainen, vaan niitä on tullut myös Kuninkaankadun ns. parhailta paikoilta. Usein nostettiin esille varoittavana esimerkkinä Kauppakadun asunnoiksi muutetut liiketilat, mikä on nakertanut muiden naapurissa olevien liiketilojen vetovoimaa. Tyhjiä liiketiloja pidetään suurelta osin normaalina vaihteluna. Liiketilojen tyhjyyden katsottiin johtuvan ainakin jossain määrin

tilojen markkinoinnin vähäisyydestä, omistajien haluttomuudesta tehdä vuokralaisen tarvittavia muutoksia tai liian korkeasta hinnasta.

Yhteiskunnalta toivottiin selkeää signaalia siitä, että Vanha Rauma säilyy kaupan keskittymänä. Mikäli liiketiloja annetaan muuttaa asunnoiksi, se nakertaa Vanhan Rauman vetovoimaa ja uskoa siihen. Nähtiin myös, että tällainen kehitys ruokkii itse itseään. Erilaiset kiinteistökehittäjät ja sijoittajat alkaisivat järjestelmällisesti hankkimaan ja muuttamaan kiinteistöjä.

Kiinteistöjen hinnoissa ja liikehuoneistojen vuokratasossa on huomattavaa vaihtelua. Yleisesti vuokratason katsottiin olevan tasapainossa tilojen tason ja sijainnin kanssa.

Liiketiloja pidettiin yleisesti toimivina. Esteettömyyden toteutuminen on joissakin tapauksissa haastavaa, mutta sitä hoidetaan usein erityisjärjestelyin. Tulevaisuudessa ei nähty sellaista muutosta, että tilat eivät enää soveltuisi nykyiseen käyttöön.

Vanhan Rauman toimintoja pidettiin kattavina. Alueelle kuitenkin toivottiin apteekkia, Alkoa ja pankkiautomaattia. Myös päivittäistavarakauppaa haluttaisiin alueelle tai edes sen liepeille. Yleisesti pidettiin tärkeänä, että Raumalla olisi enemmän tarjontaa lapsille. Näin myös Vanhaan Raumaan tulisi lisää kävijöitä.

Yrittäjät toivoivat Raumalle lisää tasokkaita majoituspalveluita sekä idyllistä ja tasokasta majoitusta Vanhaan Raumaan.

5.3.3 Kiinteistönomistajien ja asukkaiden haastattelut

Haastatteluissa käytiin tontti- ja rakennuskohtaisesti läpi kiinteistönomistajien ajatuksen kiinteistöjen tulevaisuudesta ja mahdollisista lisärakennustarpeista. Kiinteistönomistajat pitivät rakennuksia toimivina. Lisärakennustarpeita oli jonkin verran, etupäässä haluttiin pitää olemassa oleva rakennusoikeus myyntiä tai tulevaa omistajaa varten.

Melko harva oli kiinnostunut ullakkorakentamisesta. Käynneillä havaittiin myös, että Vanhassa Raumassa oli vain vähän ullakoita, joita voisi eristää asuinkäyttöön ja mitä ei vielä oltu otettu käyttöön. Ullakoita, joihin soveltuisivat erilliset huoneistot, ei ollut juuri ollenkaan.

Vanhat holvikellarit olivat pääosin kylmäkellarikäytössä. Olemassa oleva kellarikerrokset olivat ravintoloissa ravintolatiloina tai varastotiloina. Muuten liiketilojen kellarit olivat lähinnä varastoina.

Jonkin verran oli kiinnostusta kotimajoitus-tyypiseen majoitukseen. Eniten oltiin huolissaan majoituksesta aiheutuvasta häiriöstä naapurustoon ja siitä että majoittajat eivät osaa käyttää herkkiä historiallisia rakennuksia ja että alueen luonne muuttuu.

Kiinteistönomistajien toiveita käyttötarkoitusten ja lisärakentamisen osalta on pyritty ottamaan huomioon ja melko hyvin omistajien ajatukset ja suojeluarvot on pystytty sovittamaan yhteen.

5.4 Käyttötarkoituserkinnät

Ne tontit, joilla on liikerakennus, on osoitettu pääkäyttötarkoituserkinnällä CWH. Nämä korttelialueet on varattu keskustatoiminnoille. Keskustatoimintoihin kuuluvat muun muassa palvelu- ja liikerakennukset sekä hallinto ja asuminen. Merkinnällä saadaan Vanhan Rauman liikekeskusalue erottumaan kaavakartalla eri värisenä ja siten helpottamaan kartan luettavuutta.

Kirkon ja museoiden tonteille on osoitettu omat pääkäyttötarkoituksensa, koska se on niiden säilymisen kannalta merkittävää.

Tarkemmin käyttötarkoituksia ohjaavat rakennusalaakohtaiset määräykset, joita on useita erilaisia asumiselle, liike-, palvelu- ja toimistotiloille, julkisille palveluille ja taloustiloille sekä näiden yhdistelmille. Käyttötarkoitukset on sovitettu yhteen kaupallisten tarpeiden ja kohteiden suojelun näkökulmasta.

Olemassa olevat liiketilat on esitetty säilyväksi liiketiloina. Iso-Saukon ja Maalarin liikerakennukset voidaan tarvittaessa muuttaa myös majoituskäyttöön. Lisäksi Niiwon pihan iso liikerakennus voidaan muuttaa majoituskäyttöön. Iso-Hannu-nimiselle tontille on esitetty uudisrakennusala, joka mahdollistaa uuden liikerakennuksen tai majoitusrakennuksen rakentamisen. Uudella liiketilalla voidaan parantaa korttelin vetovoimaa.

Muutamissa kohteissa on erilaisia käyttötarkoituksia päällekkäisissä kerroksissa. Näissä tapauksissa on lisäksi määrätty liiketilan toteutumisesta maantasokerroksessa.

6. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

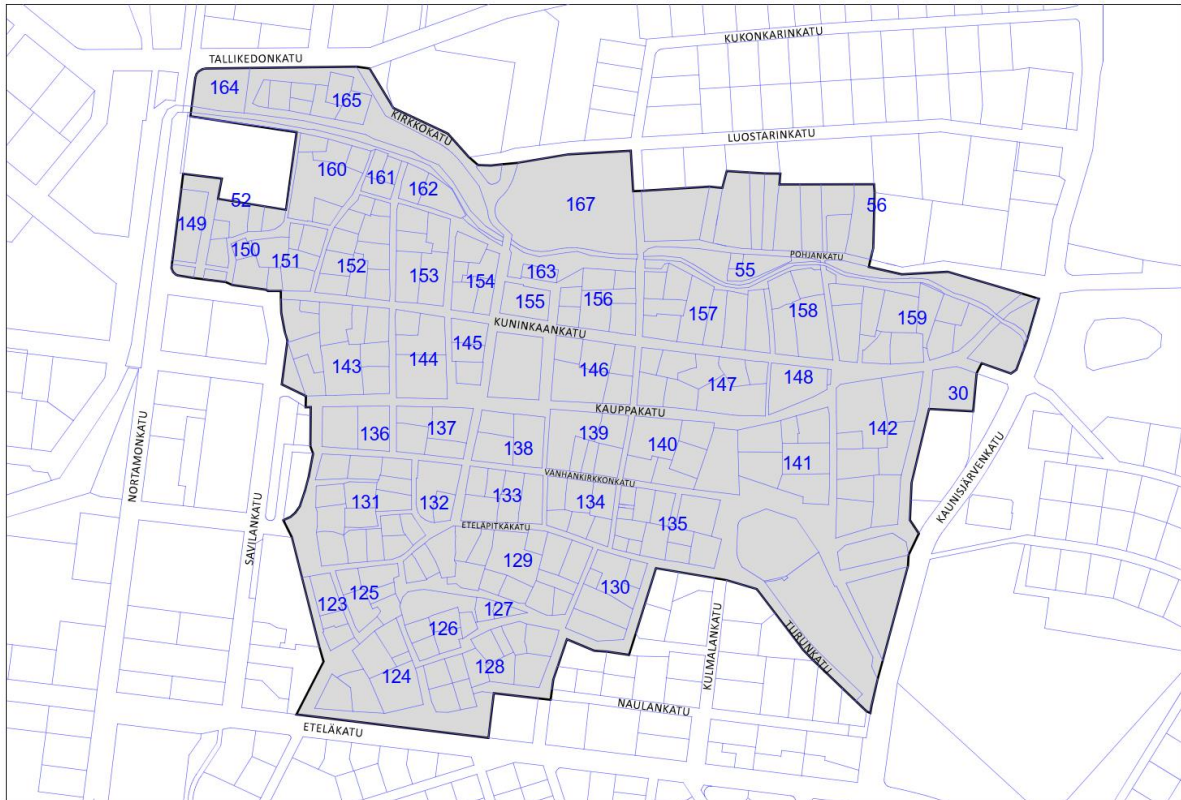
6.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Vanhan Rauman asemakaava on vuodelta 1981. Se on iäkäs ja monilta osin vanhentunut. Kaavan uudistamiselle on asetettu yleistavoitteet vuonna 2018 hyväksytyssä keskustan osayleiskaavassa. Uudelleen arvioitavia teemoja ovat muun muassa kaupunkikuvaa, rakennussuojelun laajuutta, rakennuksissa tehtäviä muutoksia, käyttötarkoituksia sekä korjaus- ja lisärakentamisen reunaehdoja koskevat asiat.

6.1.1 Rakennuskielto

Vanhan Rauman asemakaavan muuttamista varten on alue asetettu rajattuun rakennuskieltoon ensimmäisen kerran 13.7.2016 lähtien ja rakennuskielto aikaa on jatkettu kolmesti 13.7.2018 alkaen, 13.7.2020 alkaen ja 13.7.2022 alkaen. Rakennuskielto voi olla voimassa kerrallaan kaksi vuotta. Rakennuskielto on rajattu koskemaan uudisrakentamista, rakennusten tai rakennusten osien purkamista, rakennusten laajentamista, vähäistä suurempia julkisivumuutoksia ja käyttötarkoituksen muutoksia.

Rakennuskielto on asetettu, koska vuoden 1981 asemakaavan sisältö ei kaikilta osin tue vireillä olevalle asemakaavalle asetettuja tavoitteita. Sen avulla epäselvää tilannetta on pystytty selkeyttämään.



VANHAN RAUMAN RAKENNUSKIELTOALUEEN RAJAUS

Rakennuskieltoalueen raja. Rakennuskieltoalueeseen kuuluvat korttelit 30,55, 123-165 ja 165, osa kortteleista 52 ja 56 sekä muinaismuistoaluetta, puistoaluetta, katu- ja torialuetta ja vesialutta.

6.2 Suunnittelun vaiheet

Suunnittelun taustaksi on tehty laajoja selvityksiä, joista on kerrottu kaavaselostuksen kohdassa 2.4 Selvitykset.

6.2.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoksen pohjaksi laadittiin Vanhan Rauman maailmanperintöaluetta ja sen suojavyöhykettä koskeva oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka sisältää muun muassa yleistavoitteet Vanhan Rauman asemakaavan muuttamiselle.

6.2.2 Aloitusvaihe

Asemakaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.-31.5.2019. Nähtävillä olosta julkaistiin kuulutus 2.5.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kaksi mielipidettä, joissa ei kommentoitu suunnitelman sisältöä. Mielipiteissä tuotiin esiin terveydensuojeluun ja elintarvikevalvontaan liittyviä näkökohtia sekä pysäköinnin ongelmia.

Keväällä 2019 järjestettiin luentosarja Vanhaan Raumaan liittyvistä teemoista.

Yrittäjille suunnattu osallistamistilaisuus pidettiin Posellissa 8.5.2019.

Kaavoittajat vierailivat kaikilla Vanhan Rauman tonteilla ja haastattelivat kaikki tavoittamansa kiinteistönomistajat ja suuren osan yrittäjiä. Tonttikäynneistä tiedotettiin kiinteistönomistajia yleisellä kirjeellä ja tarkemmalla kirjeellä osa-alueittain. Haastatteluista laadittiin raportti.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 3.6.2019 MRL:n 66 § 2. mom. mukaisesti. Neuvotteluun osallistuivat ELY-keskuksen, Museoviraston, Satakuntaliiton ja Rauman kaupungin kaavoituksen edustajat.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa käytiin läpi kaavan tavoitteita, suunniteltua prosessia sekä laadittuja ja tulevia selvityksiä.

Viranomaiset pitivät kaavamuutosta erittäin tärkeänä ja sille asetettuja tavoitteita hyvin valmisteltuina ja oikean suuntaisina. Tähän mennessä tehtyjä selvityksiä pidettiin pääosin riittävinä. Ainoastaan luontoselvityksen täydennystarvetta sammakoiden ja lepakoiden osalta tulee arvioida. Suunniteltuja lisäselvityksiä, kuten liikenneselvitys, kulttuuriympäristöselvitys ja joidenkin rakennusten kuntoselvityksiä pidettiin hyvinä ja tärkeinä tehdä. Muita selvityksiin liittyviä esiin nostettuja asioita olivat kaupan tilanteen seuranta, hulevesien huomioiminen ja mahdollisesti pilaantuneet maat.

Viranomaisneuvottelussa sovittiin, että kaavasta pidetään työneuvotteluja viranomaisten kanssa ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista ja lausuntopyyntöjä.

Aloitusvaiheen työpalaverit

Työpalaveri Museoviraston ja ELY-keskuksen kanssa pidettiin 3.2.2020. Palaverissa käytiin läpi asemakaavamuutoksen tavoitteet ja kerrottiin meneillään olevista tonttikatselmuksista sekä käytiin läpi rakennuskiellosta haettuja poikkeamisia.

Työpalaveri viranomaisten kanssa torin suunnittelusta pidettiin 14.5.2020.

Työpalaveri viranomaisten ja kaavoitusjaoston kanssa pidettiin 19.5.2020. Teemana olivat käyttötarkoitukset.

Työpalaveri viranomaisten kanssa teemoista suojelu, käyttötarkoitukset sekä lisärakentaminen ja laajentaminen 23.2.2022.

6.2.3 Asemakaavan muutosluonnos vaihe 1

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihe valmistuu ja asetetaan nähtäville vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa kaavaluonnoksessa esitetään päämääräykset, rakennusalat, rakennusalaakohtaiset käyttötarkoitukset ja suojelumerkinnot. Toisessa vaiheessa kaavaluonnokseen lisätään muun muassa tarkemmat kaavamääräykset ja korjaus- ja rakentamistapamääräykset. Eri luonnosvaiheista muodostuu yksi kaavakartta. Eri luonnosvaiheet asetetaan erikseen nähtäville ja niistä pyydetään erikseen lausunnot. Luonnosvaiheiden tavoitteena on helpottaa laajaan kaava-aineistoon tutustumista ja sen kommentointia.

Viranomaistyöpalaveri alustavasta kaavaluonnoksesta vaihe 1 pidettiin 2.12.2022.

Mediatilaisuus alustavasta kaavaluonnoksesta pidettiin 12.12.2022 ja samaan aikaan julkaistiin mediatiedote asiasta.

Kaavoitusjaosto käsitteli kaavaluonnos vaihe 1:tä kokouksessaan 15.12.2022. Jaosto päätti, että Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 1 (AK 01-102) asetetaan nähtävillä ja että siitä pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Jaosto varasti kaavoittajalle mahdollisuuden kaava-aineiston tarkentamiseen ja täydentämiseen ennen sen nähtäville asettamista.

Kaikille avoin esittelytilaisuus alustavasta kaavaluonnoksesta pidettiin 15.12.2022. Tilaisuudesta ilmoitettiin kaupungin nettisivuilla ja lehti-ilmoituksella. Tilaisuuteen osallistui noin 40 henkilöä.

Luonnos vaihe 1 asetettiin nähtäville 30.1.-8.3.2023 Rauman kaupungin palvelupiste Pyyrmaniin ja kaupungin verkkosivuille.

Nähtävillä olosta 30.1.-8.3.2023 ja yleisötilaisuudesta 14.2.2023 ilmoitettiin kuulutuksella, joka julkaistiin 26.1.2023. Tieto nähtävillä olosta ja yleisötilaisuudesta lähetettiin ulkopaikkakuntalaisille kiinteistönomistajille 27.1.2023.

Työpalaveri viranomaisten kanssa kaavaluonnos vaihe 1:stä ja kaavaluonnos vaihe 2 suunnittelusta pidettiin 31.1.2023.

Yleisötilaisuus pidettiin 14.2.2023 kaupungintalon ravintola Knuutinpojassa klo 18 alkaen.

Kaavoittajat olivat tavattavissa ilman ajanvarausta korjausrakentamiskeskus Tammelassa 16.2. klo 12-18 ja 21.2. klo 8-12.

Kaavan nähtävillä olo aikaa jatkettiin 23.3.2023 asti. Nähtävillä oloajan jatkamisesta ilmoitettiin kuulutuksella 2.3.2023. Nähtävillä olo aikaa jatkettiin, jotta osallisilla olisi varmasti riittävästi aikaa tutustua kaavamateriaaliin ja keskustella tarvittaessa kaavoittajien kanssa.

Työpalaveri viranomaisten kanssa teemoista suojelu ja käyttötarkoitukset pidettiin 14.3.2023.

Työpalaveri viranomaisten kanssa teemasta lisärakentaminen pidettiin 20.6.2023.

6.2.4 Lausunnot ja mielipiteet asemakaavan muutosluonnoksesta vaihe 1

Lausuntopyynnöt kaavaluonnos vaihe 1:stä lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti 31.1.2023. Lausuntopyynnöt lähetettiin seuraaville tahoille: Satakunnan pelastuslaitos, DNA, Museovirasto, Rauman Energia Oy, Satakunnan Museo, Satakuntaliitto, Tukes, ympäristö- ja lupalautakunta, tekninen valiokunta, ELY-keskus, Satakunnan Hyvinvointialue, Sivistysvaliokunta, Rauman Vesi, Vanhan Rauman erityiselin ja terveys- ja suojeluviranomainen. Lausunnot on pyydetty 31.3.2023 mennessä.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta: Satakunnan pelastuslaitos, Museovirasto, Satakunnan Museo, Satakuntaliitto, Tukes, ympäristö- ja lupalautakunta, tekninen valiokunta, ELY-keskus ja Vanhan Rauman erityiselin.

Kaavaluonnos vaihe 1:stä saatiin yhteensä 28 mielipidettä. Allekirjoittajia mielipiteissä oli yhteensä 38 kpl. Mielipide saatiin myös kahdelta yhteisöltä: Vanha Rauma Yhdistys ja Vanha Rauma Säätiö.

Lausuntoihin ja mielipiteisiin laadittiin vastineet, jotka käsiteltiin ja hyväksyttiin kaavoitusjaoston kokouksessa 21.2.2024 (KVJ 14 §).

Viranomaisten lausunnoissa tuotiin esiin Vanhan Rauman asemakaavan ja sitä ohjaavan Erityiselimen tarpeellisuus. Monessa lausunnossa todettiin, että liiketilojen säilyminen alueella on olennaista eikä niitä saa vähentää. Myös talousrakennusten säilyttämistä talouskäytössä korostettiin. Luonnoksen jatkosuunnittelusta todettiin, että korjaus- ja rakentamistapamääräykset ovat tarpeelliset, sisätilojen suojeluun tulee ottaa kantaa, torirakennusta tulee ohjata tarkasti sekä puisto-, vesi- ja piha-alueita tulee ohjata. Kriteerit esitettiin torirakennuksesta ja Raatihuoneen lisärakennusoikeudesta. Tarkempaa vaikutusten arviointia edellytettiin majoitustoiminnasta ja yhdyskäytävistä sekä korttelien sisäistä kulkuyhteyksistä.

Lausunnot on huomioitu kaavan jatkovalmistelussa. Kaavaluonnoskarttaa ja kaavamääräyksiä on täydennetty. Kaavaselostukseen on lisätty vaikutusten arviointia, perusteluja ja arvioita suhteessa ylempiin kaavatasoihin. Kaavaan on lisätty erityismääräykset ja alue- ja kohdekohtaiset erityismääräykset. Kaavaselostus ja erityismääräykset ovat edelleen luonnosvaiheessa ja niitä tullaan edelleen täydentämään jatkosuunnittelussa.

Mielipiteiden sisällöt koskivat enimmäkseen yksittäisten tonttien asioita. Yleisistä asioista eniten esille nousi torin kehittäminen, johon otettiin kantaa kahdeksassa mielipiteessä. Niissä arvosteltiin torirakennuksen kokoa, sijoitusta ja arkkitehtuuri. Vain muutamassa mielipiteessä käsiteltiin käyttötarkoituksia ja yleensä vain oman tontin osalta. Kolmessa mielipiteessä oltiin huolissaan, riittääkö liiketiloille kysyntää Vanhassa Raumassa. Kuudessa mielipiteessä haluttiin lisää rakennusoikeutta viitaten vanhan kaavan rakennusoikeuteen. Joissakin mielipiteissä suojelun laajentamista pidettiin hyvänä ja tarpeellisena. Muutamassa mielipiteessä kyseenalaistettiin suojelun laajuutta, mutta useimmissa niistä koskien vain yksittäistä rakennusta.

Mielipiteiden ja omistajien kanssa käytyjen keskustelun pohjalta on tehty joitakin tarkennuksia yksittäisiin rakennusaloihin, rakennusoikeuksiin ja käyttötarkoituserkintöihin. Yksittäisiä kuntoselvityksiä tai niiden tarkennuksia on tehty ja niiden pohjalta on tarkistettu muutamia suojelumerkintöjä.

6.2.5 Asemakaavan muutosluonnos vaihe 2

Viranomaistyöpalaveri alustavasta kaavaluonnoksesta vaihe 2 pidettiin 19.12.2023.

Työpalaverit erityismääräyksistä pidettiin 19.1.2024 ja 19.3.2024.

Mediatilaisuus alustavasta kaavaluonnoksen vaihe 2:sta pidettiin 19.2.2024.

Kaavaluonnos vaihe 2:ssa kaava-alueita on muutettu siten, että Vanhan Rauman lounaispuolella olevat korttelit 121 ja 122 on jätetty kaava-alueen ulkopuolelle. Niiden osalta kaavamuutosta viedään eteenpäin omana hankkeenaan. Kortteleiden erottaminen omaksi hankkeekseen helpottaa hieman laajan Vanhan Rauman kaavamateriaalin laatimista.

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto kokouksessaan 21.2.2024 (KVJ 14 §) päätti hyväksyä Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 1:stä saatujen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet sekä päätti kaavaluonnoksen vaihe 2 asettamisesta nähtäville. Kaavoitusjaosto varasi kaavoittajalle mahdollisuuden kaava-aineiston tarkentamiseen ja täydentämiseen ennen sen nähtäville asettamista.

Kaavaluonnoksen vaihe 2:sta pidettiin esittelytilaisuus yleisölle 22.2.2024 kaupungintalon ravintola Knuutinpojassa.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2 asetettiin nähtäville 28.3.-16.5.2024. Nähtävillä olosta ilmoitettiin kuulutuksella 28.3.2024. Kuulutuksessa ilmoitettiin myös yleisötilaisuudesta 9.4.2024 klo 17.30-20.00 Rauman kaupungintalon valtuustosalissa. Nähtävillä olosta ja yleisötilaisuudesta ilmoitettiin ulkopaikkakuntalaisille kiinteistönomistajille kirjeellä.

6.2.6 Lausunnot ja mielipiteet asemakaavan muutosluonnoksesta vaihe 1

6.2.7 Asemakaavan muutosehdotus

6.2.8 Lausunnot ja muistutukset asemakaavan muutosehdotuksesta

6.2.9 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen pohjaksi kaavaa suunnittelevat kaavoitusarkkitehdit ovat käyneet jokaisella Vanhan Rauman tontilla ja haastatelleet kiinteistönomistajia, asukkaita ja yrittäjiä.

Tonttikäynneissä on yhdistetty osallisten haastattelut ja kaavoitusarkkitehtien tutustuminen suunnittelukohteeseen. Tonttikäynnit ja haastattelut on toteutettu vuosien 2019-2022 aikana. Käyntien pohjalta on laadittu yleisraportti, joka liitetään kaavamateriaaliin.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 3.6.2019 Varsinais-Suomen ELY-keskuksessa Turussa. Neuvotteluun osallistui ELY-keskuksen, Museoviraston, Satakuntaliiton ja Rauman kaavoituksen edustajia.

Viranomaistyöpalavereita järjestettiin useita aloitusvaiheessa ja luonnosvaiheessa.

Vanhan Rauman yrittäjille järjestettiin työpaja 8.5.2019 kulttuuritalo Posellissa.

Kaavoitusjaoston kokousten info-osissa on käsitelty Vanhan Rauman asemakaavamuutokseen liittyviä erilaisia teemoja useaan kertaan.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen teemoja ja tavoitteita on esitelty Rauman kaupungin kaupunkikehityksen poikkihallinnolliselle tiimille.

Kaavamuutoksesta on pidetty työpalaveri paloviranomaisen kanssa.

Kaavamuutoksen luonnos vaihe 1 esiteltiin kaupunginhallitukselle 16.1.2023.

Kaavaluonnos vaihe 1:stä pidettiin mediatilaisuus 12.12.2022 ja kaikille avoin esittelytilaisuus 15.12.2022.

Kaavaluonnos vaihe 1 oli nähtävillä 30.1.-23.3.2023 kaupungintalon palvelupiste Pyyrmanissa ja kaupungin nettisivuilla. Nähtävillä olosta ilmoitettiin kuulutuksella. Ulkopaikkakuntalaisille kiinteistönomistajille ilmoitettiin kirjeellä. Kaavaluonnoksesta jätettiin 28 mielipidettä.

Kaavaluonnos vaihe 1 yleisötilaisuus pidettiin 14.2.2023. Yleisötilaisuudesta ilmoitettiin kuulutuksella.

Korjausrakentamiskeskus Tammelassa järjestettiin mahdollisuus tavata kaavan suunnittelijoita ilman ajanvarausta kahtena päivänä 16.2. klo 12-18 ja 21.2. klo 8-12. Tilaisuuksista ilmoitettiin kuulutuksella.

Kaavaluonnos vaihe 1:stä pyydettiin lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavaluonnos vaihe 1:stä saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laadittiin vastineet, jotka hyväksyttiin kaavoitusjaoston kokouksessa 21.2.2024.

Kaavaluonnoksen vaihe 2:sta pidettiin mediatilaisuus 19.2.2024 ja kaikille avoin esittelytilaisuus 22.2.2024.

Kaavaluonnos vaihe 2 oli nähtävillä 28.3.-16.5.2024 kaupungintalon palvelupiste Pyyrmanissa ja kaupungin nettisivuilla. Nähtävillä olosta ilmoitettiin kuulutuksella. Ulkopaikkakuntalaisille kiinteistönomistajille ilmoitettiin kirjeellä.

Kaavaluonnos vaihe 2 yleisötilaisuus...

7. Asemakaavan kuvaus

7.1 Asemakaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaava laaditaan vaiheittain siten, että luonnoksen vaihe 1:ssä esitettiin korttelialueiden käyttötarkoitukset, rakennusalat ja rakennusala-kohtaiset käyttötarkoitukset sekä alueen ja kohteiden suojelumerkinnot. Näiden lisäksi esitettiin alueen kehittämiseen liittyviä merkintöjä. Vaihe 2:ssa on luonnokseen lisätty tarkemmat kaavamääräykset, yleisiin alueisiin liittyviä merkintöjä ja määräyksiä sekä korjaus- ja rakentamistapamääräykset, jotka on nimetty erityismääräyksiksi. Erityismääräykset sisältävät myös alue- ja kohdekohtaiset erityismääräykset.

Keskeisimpänä tavoitteena Vanhan Rauman asemakaavassa on alueen suojeluarvojen turvaaminen ja vaaliminen. Kaavassa suojelu ei rajaudu vain suojelumerkintöihin, vaan koko kaavaratkaisu tähtää alueen arvojen säilymiseen. Suojelu edellyttää myös sitä, että kehittämistä ja muutoksia hallitaan ja ohjataan. Näin ollen on tärkeää, että kaavassa tutkitaan ja osoitetaan myös kehittämisen mahdollisuudet.

7.1.1 Käyttötarkoitukset

Kaikkien Vanhan Rauman rakennettujen korttelialueiden käyttötarkoitukset sisältävät kirjaimet WH, millä viitataan siihen, että alue on maailmanperintökohdetta. Määräystekstissä todetaan myös, minkä lainsäädännön nojalla korttelialue on suojeltu. Käyttötarkoitusten tulee olla sellaisia, että ne tukevat alueen yleismaailmallisia erityisarvoja ja kulttuurihistoriallisia arvoja.

Liikekeskusta-alueella käyttötarkoitus on CWH eli alue on varattu keskustatoiminnoille. Alue on erikoiskaupan keskus. Määräyksessä kaupan suuryksiköt ovat kiellettyjä. Muulla osalla Vanhaa Raumaa pääasiallinen käyttötarkoitusmerkintä on WH, jolla ei ole painotettu mitään erityistä käyttötarkoitusta. Nämä alueet ovat pääosin asuinkäytössä. Näiden lisäksi Vanhan Rauman yleisten rakennusten alueet on osoitettu merkinnällä YWH yleisille rakennuksille, YKWH seurakunnan rakennuksille ja YMWH museorakennuksille. Vanhan kirkon raunioiden alue on osoitettu muinaismuistoalueeksi SM. Vanhan Rauman itä- ja eteläpuolella olevat pysäköintialueet on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi LPA.

Korttelialueilla edellytetään riittäviä taloustiloja. Määräys koskee myös niitä tontteja, joille ei ole erikseen merkitty talousrakennuksen rakennusala.

Majoituskäyttö

Kaavaratkaisussa majoitustoimintaa on rajattu siten, että tontilla sallitaan majoitustoimintaan varattua tilaa yksi huone tai huoneisto ja enintään 30m². Yleisille rakennuksille varatuilla alueilla ei sallita majoitusta mutua kuin, jos tontilla on sallittu asumista. Myös näillä tonteilla majoitustila on rajattu yhteen huoneeseen tai huoneistoon ja 30 m²:iin. Asuinrakennuksia ei ole mahdollista muuttaa majoituskäyttöön, koska halutaan turvata Vanhan Rauman asunnot vakituisen ja ympärivuotisen asumisen käytössä. Lisäksi majoitustoiminnasta saattaa aiheutua haittoja asumiselle.

Vanhassa Raumassa on eroteltu myös liiketilat ja majoitus, koska majoitusta ei voi pitää keskustahakuista erikoistavarakauppaa vastaavana toimintana. Asemakaavaluonnoksessa on olemassa olevat tai parhaiten tarkoitukseen sopivat rakennukset ja sijainnit osoitettu mahdollisiksi majoitustoiminnalle.

Majoitukseen osoitetut rakennukset ja arviot niistä:

- Iso-Sauko on uudisrakennuksena muuntojoustava eikä siinä ole kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaupallisessa rakenteessa paikka on hieman sivummalla. Kyseessä on osittain käytössä oleva liiketila ja muutos vähentää liiketilaa.
- Wähä-Saukossa yläkerta on mahdollista ottaa majoituskäyttöön, mutta ensimmäinen kerros on säilytettävä liiketilana. Uudisrakennuksena se on muuntojoustava majoituskäyttöön.
- Ruandlan ja Rautlan ylemmät kerrokset on esitetty mahdolliseksi ottaa myös majoituskäyttöön. Yläkerrokset kytkeytyvät liiketiloihin. Ylemmissä kerroksissa on ollut tähän asti toimistoa, edustilaa ja asuntoja. Rakennusten sisätiloissa on arvoja eikä tiloja voi jakaa hotellimaisiksi tiloiksi.
- Niiwon pihalla olevan osin pienteollisuusmaisena liikerakennuksen voi muuttaa myös majoituskäyttöön. Rakennus on muuntojoustava ja uudisrakennus voidaan tehdä huonejaoltaan hotellimaiseksi. Rakennus ei ole kadun varressa.
- Maalarin päärakennus on esitetty mahdolliseksi muuttaa kokonaan majoituskäyttöön. Ullakolla on aiemmin ollut majoituskäyttöä, mutta alakerrassa on toimivia yrityksiä. Alakerroksen muuttaminen liiketilasta majoituskäyttöön katkaisee pahasti Isoraastuvankadun melko yhtenäisen liiketilaketjun eikä alakerran huonejako sovellu majoituskäyttöön kovin hyvin.
- Iso-Hannun tontille on esitetty iso uudisrakennusala mikä mahdollista rakentaa myös majoitustilaa.
- Lisäksi on olemassa olevia majoitusrakennuksia ja joitain pienempiä uudisrakennusaloja, joissa on myös majoitusmahdollisuus.

7.1.2 Rakennusalaokohtaiset käyttötarkoitukset

Pääkäyttötarkoitusten lisäksi kaavassa on osoitettu tarkemmat käyttötarkoitukset rakennusalaokohtaisesti. Määräykset ohjaavat päämääräystä tarkemmin mihin käyttöön kukin rakennus tai rakennuksen osa on osoitettu.

Asuinrakennusten rakennusallalla on sallittu myös käyttää alle puolet kerrosalasta liike-, palvelu- ja toimistotilaan varten, mutta toimintojen tulee olla vaikutuksiltaan asumista vastaavia.

Maantasokerroksen liiketilat on kaavassa osoitettu liike-, palvelu- ja toimistotilaksi. Toisen kerroksen tiloja on voitu osoittaa muuhun käyttöön kuten asumiseen.

7.1.3 Rakennusalat ja rakennusoikeudet

Kaavassa on osoitettu rau-merkinnällä rakennusaloja uudisrakentamiselle yhteensä 9407m². Lisäksi kaavassa on osoitettu olemassa olevien rakennusten rakennusaloja ra1 ja ra2. Rakennuksille ei ole osoitettu numeerista rakennusoikeutta, mutta määräyksen mukaan ne voi korvata enintään vastaavan laajuusella rakennuksella. Rakennusoikeuden laajuus määräytyy kaavan hyväksymisajankohdan käytetyn rakennusoikeuden mukaan. Näiden rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 6638m². Yhteensä kaava mahdollistaa uudisrakentamista 16 045m².

Vanhan Rauman rakennusalat on erittäin tiukasti mitoitettu olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Rakennusala on mitoitettu ulkoseinien ulkopinnan mukaan eikä niissä ole huomioitu mahdollista paksumpaa seinärakennetta. Jotkut seinärakenteet saattavat olla niin paksuja, että ne tekevät rakennusmassasta huomattavasti suunniteltua suuremman, mikä ei vastaisi enää paikalle kaavassa esitetyn rakennuksen kokoa. Rakennus ei voi ylittää rakennusalaan seinärakenteen paksuudesta johtuen. Mikäli tulkinta on ristiriitainen vakiintuneen mitoituskäytännön kanssa, tulee ehdotusvaiheessa arvioida rakennusoikeuksien suhdetta rakennusalaan uudelleen ja tarvittaessa vähentää rakennusoikeutta.

7.1.4 Puisto- ja vesialueet

Maailmanperintöalueen sisäpuolella olevat puistoalueet on osoitettu merkinnällä VPWH puistoksi, joka on maailmanperintöaluetta ja joka on suojeltu. Maailmanperintöalueen ulkopuolella olevat puistoalueet on osoitettu merkinnällä VPBZ puistoksi, joka on maailmanperintöalueen suojavyöhykettä ja suojeltu. Puistoalueiden suunnittelussa ja toteutuksessa on varmistettava kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten sekä luontoarvojen säilyminen.

Monilla puistoalueille on merkitty ajoyhteyksiä. Kaikki ajoyhteydet ovat olemassa olevia ja tarpeellisia. Niiden kautta ajetaan yleensä vain yhdelle tai kahdelle tontille. Poikkeuksena on Talliketo-nimisessä puistossa Raumajoen pohjoispuolella oleva ajoyhteys, jonka kautta ajetaan useammalle tontille.

Raumajoki on osoitettu vesialueeksi, joka on maailmanperintöaluetta ja jolla on erityisiä ympäristöarvoja WWH. Jokea tulee vaalia sekä ekologisesti monimuotoisena kaupunkipurona että kulttuurihistoriallisesti merkittävänä kohteena.

Savilanpuiston alue on osoitettu hyvin laajasti vehreäksi monitoimialueeksi. Merkinnän tarkoituksena on osoittaa alue, jolla normaalitilanteessa on muun muassa pysäköintiä, mutta joka voidaan tarvittaessa muuntaa tapahtuma-alueeksi. Savilanpuisto puineen on merkittävä pehmentävä elementti Vanhan Rauman ja uudemman keskustan välissä. Näin ollen alueen vehreys on edelleen säilytettävä. Puistokäytössä olevat alueen osat on kaavassa osoitettu kaupunkimaisemallisesti arvokkaiksi alueiksi, jotka tulee säilyttää puustoisina.

7.1.5 Katu- ja torialueet

Vanhan Rauman katualueet on pääsääntöisesti osoitettu maailmanperintöalueeseen tai sen välittömään läheisyyteen kuuluvaksi hidaskatualueeksi, jonka linjauksessa, materiaaleissa ja käytössä on otettava huomioon ympäristön arvot. Jokiranta ja Kuninkaankadun itäpäässä olevat pienet pistot tonteille on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuiksi kaduiksi, joilla huoltoajo ja tontille ajo on sallittu.

Kalatori ja kirkonraunion ympäristö, Hauenguano, Raatihuoneentori, Kauppatori, Helsingintori, Anundilanaukio ja osa Nortamonaukiota on osoitettu maailmanperintöalueella tai sen välittömässä läheisyydessä olevaksi katuaukioksi tai toriksi, jonka kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää ja ottaa huomioon muutoksia suunniteltaessa ja toteutettaessa.

Raatihuoneentori ja Kauppatori

Kauppatorille, sen etelälaitaan on osoitettu rakennusala monitoimitilaa varten. Asemakaavan luonnosvaiheessa tutkitaan mahdollisuutta torin kehittämiseksi parantamalla sen visuaalista ilmettä ja monikäyttöisen tilan avulla.

Tori on Vanhan Rauman ja koko Rauman keskus ja sen sydän. Tori on herättänyt pitkin historiaa paljon keskustelua. Vanhin nykyisen torin tunnettu muoto on eteläisempi

Raatihuoneentori, jota laajennettiin Kauppatorilla 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alussa. Torin uutta kokoa ja muotoa arvosteltiin jo tuolloin.

Rauman torikauppa on ollut vireää, mutta maanlaajuisen trendin mukaisesti vähentynyt viime vuosikymmeninä. Toria muokattiin paljon 2000-luvun alussa, jolloin rakennettiin torikatokset. Torikatosten tarkoituksena oli parantaa torikaupan olosuhteita ja kaupunkikuvaa sekä rajata historiallista Raatihuoneentoria. Torikauppiat ovat suhteellisen tyytyväisiä nykyisiin olosuhteisiin, mutta toiminnallisia puutteita on edelleen, varastotilaa ei ole lainkaan ja yleisö-wc on riittämätön. Arkkitehtuuriltaan katokset eivät ole onnistuneet eivätkä ne rajaa historiallista Raatihuoneentoria riittävästi.

Torin vetovoimaisuutta, ympärivuotisuutta sekä toiminnallista ja ulkonäöllistä kehittämistä on toivottu laajasti. Historiallinen raatihuoneentori on yksi keskeisimpiä ja merkittävimpiä säilyneitä piirteitä Vanhan Rauman kaupunkirakenteessa.

Torin kaupunkikuvalliset tavoitteet:

Rauman torin sekavaksi koettu yleisilmettä tulee selkeyttää.

Historiallinen raatihuoneentori on yksi keskeisimpiä ja merkittävimpiä säilyneitä piirteitä Vanhan Rauman kaupunkirakenteessa. Katokset ja Öysti eivät rajaa kunnolla Raatihuoneentoria. Rakennus rajaisi toria vahvemmin. Historiallisen kadunleventymätorin ryhdikkäämmen rajaaminen selkeyttää kaupunkikuvaa ja tuo raatihuonetta sen sijoitusta ja asemaa paremmin esille kaupunkikuvassa.

Tavoitteena on, että rakentaminen sopeutuu massaltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvallisesti Vanhaan Raumaan. Rakentamisen tulee edustaa oman aikansa laadukasta arkkitehtuuria. Kaikki julkisivut tulee olla pääjulkisivutasoisia. Rakennuksen tulee olla kevyen oloinen, mutta rakennusmainen. Rakennuksen olemuksen tulee ilmentää sen julkista luonnetta.

KOP:n talon arvot tulee säilyttää, mutta sen kaupunkikuvallisen dominoinnin vähentämistä tulee tarkastella. Rautlan taloa ei saa alistaa kadunvarsitaloksi, mutta se ei saisi kuitenkaan kilpailla huomiosta Raatihuoneen kanssa.

Monikäyttörakennus on sellainen, jota ei ole aikaisemmin ollut Vanhassa Raumassa. Näin ollen ratkaisu ja arkkitehtuuri erottuvat väistämättä Vanhan Rauman perinteisestä rakentamisesta.

Tämän tyyppisen rakennuksen naamioiminen historialliseksi rakennukseksi antaisi epärehellisen ja kornin vaikutelman.

Torin toiminnalliset tavoitteet:

Keskeisenä toiminnallisena tavoitteena on mahdollistaa torikaupan kehittyminen ja mahdollistaa erilaisten tapahtumien järjestäminen ympärivuotisesti. Tavoitteena on riittävä laajuus ja monikäyttöisyys.

Vanhan Rauman kaupallista elinvoimaisuutta halutaan vahvistaa. Kaavaa varten tehtyjen haastattelujen perusteella, Vanhan Rauman toimijoilla on vahva näkemys siitä, että torin vetovoimaa, toimivuutta ja kaupunkikuvaa tulee kehittää. Toria halutaan kehittää torikaupan ja keskikokoisten muutaman sadan hengen ja pienimuotoisten ulkokulttuuritapahtumien keskipisteenä.

Toiminnallisena tavoitteena on selkeyttää toritilaa sijoittamalla sekundääriset toiminnot kuten varastointi, sosiaalityöt ja jätehuolto kellarikerrokseen, jonne on hissiyhteys. Näin suuri osa toritilaa jää torikauppaa ja tapahtumia varten.

Haastattelujen perusteella torikauppiat pitivät nykyisiä torikatoksia ja torin fasilitettejä melko toimivina. Sosiaalityöihin, vesipisteisiin, sähköihin ja varastointiin toivottiin parannuksia. Tavoitteena on pysäköinnin määrän pitäminen nykyisellä tasolla.

Autolla saavutettavuutta ja pysäköinnin säilyttämistä Vanhassa Raumassa pidetään erittäin tärkeänä.

7.1.6 Kehittämismerkinnät

Joidenkin kortteleiden läpi on osoitettu mahdollisten kortteleiden sisäisten reittien nuolimerkinnät. Merkinnöillä on osoitettu ne mahdolliset kohdat, joihin voitaisiin, tonttien omistajien niin halutessa, järjestää korttelien sisäisiä julkisia kulkureittejä. Nämä reitit mahdollistaisivat muun muassa liikekortteleiden sisäosien paremman kaupallisen hyödyntämisen. Raatihuoneelta etelään kohti korjausrakentamiskeskus Tammela osoitetut reitit yhdistäisivät museon ja korjausrakentamiskeskuksen paremmin toisiinsa. Nämä kuvatut reittimerkinnät eivät ole velvoittavia, mutta ne tarjoavat mahdollisuuden kiinteistönomistajille niin halutessaan kehittää keskeistä liikekeskusta-aluetta.

Keskeisiin liikekortteleihin on osoitettu joidenkin rakennusten välille ohjeellisia yhdyskäytävän paikkoja. Yhdyskäytävien tarkoitus on mahdollistaa liiketilojen ja liikealueen kehittäminen ja

korttelin sisäosien parempi hyödyntäminen. Yhdyskäytävät tulee huolellisesti sovittaa rakennusten ja ympäristön kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

7.1.7 Suojelumääräykset

Maailmanperintöalue on merkitty rajauksella, johon liittyy määräys unwh eli YK:n kulttuuri- ja tiedejärjestö Unescon maailmanperintösopimuksen mukainen kohde, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) ja maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, Vanha Rauma. Määräyksessä kuvataan aluetta yhtenäisenä kaupunkikokonaisuutena, millä halutaan tuoda esiin, että rakennusten ohella kaikki muut elementit ovat myös osa arvokasta ympäristöä. Määräyksessä todetaan Vanhan Rauman erityiselimen tarve ja tehtävä sekä korjaus- ja rakentamistapamääräykset, jotka sidotaan noudatettaviksi.

Koko maailmanperintöalue on myös osoitettu muinaismuistoalueeksi sm, joka on lailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Määräys sisältää veloitteen pyytää Museoviraston lausuntoa kaikista aluetta koskevista maahan kajoavista toimenpiteistä.

Rakennusten suojelumääräyksiä on kolme hieman erisisältöistä: wh1, wh2 ja wh3. Suurin osa rakennuksista on wh1-merkinnällä eli ne ovat erityisen merkittäviä rakennuksia ja erityisen herkkiä muutoksille. Muutamia rakennuksia on suojeltu wh2-merkinnällä. Kirkko on wh3 merkinnällä osoitettu kirkkolain nojalla suojelluksi.

Lisäksi kaavaluonnoksessa on osoitettu kolme suojeltavaa puuta sekä muutama suojeltu taideteos.

7.1.8 Rakennusalat

Muita kuin suojeltuja rakennuksia on osoitettu merkinnöin ra1 ja ra2. Merkinnöillä ohjataan näiden rakennusten korjaamistapaa, mutta ne on mahdollista myös korvata saman kokoisella uudisrakennuksella.

Uudisrakennusalat on osoitettu rau-merkinnällä, jossa määrätään, että rakennus on huolellisesti sovitettava alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja että uudisrakentamista koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset.

7.2 Korjaus- ja rakentamistapamääräykset

Kaavaan sisältyvät korjaus- ja rakentamistapamääräykset, jotka on nimetty erityismääräyksiksi. Erityismääräykset on kaavamääräyksissä sidottu noudatettaviksi. Määräykset koskevat kokoa

kaava-aluetta. Erityismääräykset on mainittu maailmanperintöalueen merkinnässä, muinaismuistoaluemerkinnässä, päämääräyksissä sekä katu, aukio- ja torialueiden määräyksissä. Erityismääräyksiin liittyvät alue- ja kohdekohtaiset erityismääräykset, joissa annetaan tarkentavia määräyksiä eri alueille ja kohteille.

Erityismääräykset ovat osa kaavamääräyksiä eli ne eivät ole toissijaisia suhteessa kaavakartalla esitettyihin määräyksiin. Erityismääräyksissä on esitetty olennaisimmat asiat, jotka tulee ottaa huomioon Vanhassa Raumassa maailmanperintökohteena, rakennettuna kulttuuriympäristönä, elinympäristönä, kaupungin keskustana, asuinalueena, muinaismuistoalueena ja luonnonympäristönä.

7.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta		
Yhdyskuntarakenne	Kaava-alue sijaitsee kokonaan kaupungin ydinkeskustassa olemassa olevien verkostojen ja palvelujen äärellä. Kaavalla ei tiivistetä aluetta verrattuna poistuvaan kaavaan, joten sillä ei ole oleellista vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.	0
Julkiset palvelut	Kaavaratkaisussa mahdollistetaan nykyisten julkisten palveluiden säilyminen. Alueella on muun muassa kirkko, useampi museokiinteistö, päiväkotit ja Vanhan Rauman korjausrakentamiskeskus. Kaavalla ei lisätä julkisia palveluja eikä sillä siten ole oleellista vaikutusta.	0
Yksityiset palvelut	Suuri osa kaava-aluetta on osa kaupungin ydinkeskustaa ja kaupallista keskustaa. Kaavaluonnoksessa nykyiset liiketilat on säilytetty liiketilakäytössä. Alueelle on osoitettu mahdollisuuksia lisäliiketilalle. Keskeisimpien liikekortteleiden rakennusten väliset yhdyskäytävät ja korttelien sisäiset reitit pyrkivät lisäämään liikekeskustan kaupallista vetovoimaa.	+

Työpaikat, elinkeinotoiminta	<p>Vanhan Rauman liikekeskusta on osa ydinkeskustaa ja vetovoimainen liikepaikka. Kaava pyrkii säilyttämään ja vahvistamaan Vanhan Rauman liikealuetta. Liiketoimintojen säilyminen ja kehittyminen alueella mahdollistavat nykyisten työpaikkojen säilymisen ja uusien muodostumisen.</p> <p>Maailmanperintöstatus on vetovoimainen matkailubrändi ja alueen säilyttäminen luo mahdollisuuksia muun muassa matkailuun liittyvään liiketoimintaan. Matkailu luo lisäpotentiaalia myös muulle liiketoiminnalle alueella.</p> <p>Kaavan keskeisenä tavoitteena on Vanhan Rauman vaaliminen idyllisenä ja viihtyisänä, mikä lisää alueen vetovoimaisuutta ja houkuttelee uusia toimijoita.</p>	+
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan / muutoksen suunta		
Kaupunkikuva	<p>Vanhan Rauman kaupunkikuva on satojen vuosien aikana muodostunut, monimuotoinen ja historiallisesti kerroksinen. Vanha Rauma on syntynyt ja säilynyt vahvasta käsityötaidosta ja -perinteestä. Kaavalla säilytetään nykyinen kaupunkikuva ja ohjataan täydentämistä huomioiden alueen ominaispiirteet.</p> <p>Korjaus- ja rakentamistapamääräykset eli erityismääräykset on sidottu kaavamääräyksillä noudatettaviksi. Erityismääräykset ohjaavat kaikkea korjaamista, rakentamista ja kehittämistä alueella.</p> <p>Kaavassa määritellään erityinen elin, joka valvoo kaavan toteuttamista ja Vanhan Rauman kaupunkikuvaa.</p> <p>Kaavaluonnoksessa tutkitaan Kauppatorin ja Raatihuoneentorin kehittämistä. Kaupunkikuvallisena tavoitteena on historiallisen kadunleventymätorin ryhdikkäämpi rajaaminen, mikä selkeyttää kaupunkikuvaa ja tuo raatihuonetta sen sijoitusta ja asemaa paremmin esille kaupunkikuvassa. Raatihuoneen pihaan on</p>	+

	<p>osoitettu lisärakennusoikeus, jota on vuoden 1981 kaavaan verrattuna vähennetty.</p> <p>Kortteliin 143 on osoitettu yksi huomattava uusi lisärakennusoikeus Hannun tontille. Lisärakennusoikeus on osoitettu liikekäyttöön. Tavoitteena on mahdollistaa alueen kaupallinen kehittäminen näkyvällä paikalla Vanhan Rauman sisääntulon yhteydessä. Lisärakennusoikeus ei noudata Vanhan Rauman perinteistä rakennetta. Lisärakennus jää Hannun päärakennuksen taakse eikä näy katukuvassa.</p>	
Vaikutukset luontoon / muutoksen suunta		
Luonnonolot	<p>Alueen luontotyytit ovat lähes kokonaan puistoja ja muita kulttuurialueita.</p> <p>Kaupunkiluonnolla on merkitystä ihmisen hyvinvointiin ja terveyteen.</p> <p>Merkittävin luontoelementti Vanhassa Raumassa on Raumajoki, jonka vaaliminen sekä luonto, että kulttuurihistoriallisena kohteena on kaavassa turvattu.</p> <p>Osa poistuvan kaavan yleisiksi pysäköintialueiksi merkityistä alueista, jotka nykytilanteessa ovat viheralueina, on osoitettu kaavaluonnoksessa puistoiksi.</p> <p>Pihakasvillisuutta ohjataan kaavan erityismääräyksissä.</p>	+
Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen / muutoksen suunta		
Liikenne	<p>Kaavassa on kaikki Vanhan Rauman kadut osoitettu hidaskatualueiksi, joiden linjauksessa, materiaaleissa ja käytössä on otettava huomioon ympäristön arvot. Katujen suunnittelun ohjeeksi on asetettu, että turhaa läpiajoa vähennetään, mutta liikkeet ja palvelut ovat kohtuullisesti saavutettavissa autolla.</p> <p>Pysäköintipaikkojen määrää ei ole mahdollista olennaisesti lisätä, mutta tavoitteena on säilyttää nykyinen pysäköintipaikkojen määrä. Joitakin lisäpaikkoja on mahdollista osoittaa esimerkiksi Kalatorille. Pysäköintinormit säilyvät samanlaisina kuin aiemmassa asemakaavassa.</p>	+

Yhdyskuntatekninen huolto	Alueella on olemassa olevat yhdyskuntatekniset järjestelmät.	0
Vaikutukset talouteen / muutoksen suunta		
Kaavatalous	Kaava-alue on kokonaan jo rakennettua eikä se mahdollista merkittävää uudisrakentamista.	0
Vaikutukset terveyteen / muutoksen suunta		
Ympäristöhäiriöt	Merkittävin ympäristöhäiriö alueella on ajoittain vilkas ajoneuvoliikenne. Liikenteestä saattaa aiheutua melua, pölyä ja tärinää. Alueen nopeusrajoitus on hyvin alhainen, jos sitä noudatetaan, ei haitta ole merkittävä. Kaavassa kaikki kadut on merkitty hidaskaduiksi ja tavoitteena on turhan läpiajon vähentäminen, millä voi olla lievästi tilannetta parantava vaikutus.	0
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin / muutoksen suunta		
Sosiaalinen ympäristö	<p>Kaavan tavoitteena on tukea alueen säilymistä monitoimisena keskusta-alueena, jossa asutaan, asioidaan, tehdään töitä, käydään kauppaa ja vietetään vapaa-aikaa. Kaavalla tuetaan erilaisten toimintojen säilymistä ja yhteensovittamista alueella.</p> <p>Alueen käyttäjäkunta on hyvin moninainen. Niihin kuuluvat asukkaat, yrittäjät, asiakkaat, kiinteistönomistajat, työntekijät, matkailijat ja muut kävijät, viranomaiset, opiskelijat, tutkijat jne. Toimintojen säilyttäminen monipuolisena tukee myös sosiaalisen ympäristön säilymistä monipuolisena ja osallistavana.</p> <p>Alueen väestö keskimääräistä raumalaista. Asuntojakauman monipuolisuus mahdollistaa erilaisten ihmisten sijoittumisen alueelle. Kaavalla ei ole olennaista vaikutusta tähän.</p> <p>Haasteita on alueen esteettömydessä, mutta keinoja sen parantamiseen on olemassa. Kaavan erityismääräyksissä annetaan ohjeita esteettömyyden toteuttamiselle.</p>	+
Vaikutukset kulttuuriin / muutoksen suunta		



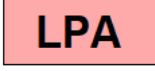
Rakennussuojelu	<p>Maailmanperintöalueen suojelua laajennetaan koskemaan kaikkia arvokkaiksi todettuja rakennuksia. Suojelussa huomioidaan historiallinen kerroksisuus.</p> <p>Kaavaan liittyvät kattavat korjaus- ja rakentamistapamääräykset eli erityismääräykset, joiden kautta suojelun toteuttamista ohjataan tarkemmin.</p> <p>Vanhan Rauman erityiselin on määritelty kaavassa. Sen tehtävänä on ohjata kaavan toteuttamista. Tilanne ei tältä osin muutu.</p> <p>Kaava mahdollistaa yhdyskäytävien rakentamisen keskeisimmissä liikekorteileissa. Yhdyskäytäviä eri tonteilla olevien rakennusten välillä on toteutettu liiketonttien Spärri ja Kauppi välillä ja toimistorakennuksessa Nallin ja Kleemolan välillä. Niiden lisäksi Vanhan Rauman Erityselin on puoltanut rakennusluvan myöntämistä yhdyskäytävälle Hannun tontilla olevan elokuvateatterin ja Kuurin tontilla olevan liiketalon välillä. Yhdyskäytävistä on Vanhassa Raumassa hyviä kokemuksia. Yhdyskäytävät edellyttävät erityisen hyvää suunnittelua ja toteutusta. Yhdyskäytävämahdollisuudet on sijoitettu sellaisiin paikkoihin, joissa ne eivät hyvin suunniteltuna ja toteutettuna aiheita haittaa kaupunkikuvalle, kaupunkirakenteelle tai rakennussuojelulle. Yhdyskäytävillä voidaan tukea esteetöntä liikkumista liiketiloissa.</p> <p>Kaavassa on osoitettu majoituskäyttömahdollisuus seitsemään suojeltavaksi osoitettuun rakennukseen. Näistä kolme ovat jo ennestään majoituskäytössä. On mahdollista, että majoituskäyttö aiheuttaa sellaisia teknisiä ratkaisuja, jotka heikentävät rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa. Kaavan määräysten mukaan toiminnot on aina ensisijaisesti sovittava rakennuksen suojeluun.</p>	+
Vaikutukset ilmastonmuutokseen ja siihen sopeutumiseen		

Luonnonvarojen käytön minimointi	Alue koostuu pääosin satoja vuosia vanhoista hirsirakennuksista, joihin on sitoutunut hiiltä. Kaavaratkaisussa on laajennettu suojelua koskemaan useampia rakennuksia. Laaja ja tarkka ohjeisto tukee olemassa olevan rakentamisen hyödyntämistä oikealla tavalla.	+
Kestävän elämäntavan mahdollistaminen	<p>Alueen sijainti kaupungin ydinkeskustassa ja kaikkien palvelujen äärellä ja lähellä työpaikkoja mahdollistaa kestävän elämäntavan. Alueen liikenteessä korostetaan entistä enemmän kävelypainotteisuutta. Kaavan tavoitteena on säilyttää Vanha Rauma kaupallisena keskuksena.</p> <p>Vanhat hirsirakennukset ovat pitkäikäisiä ja niitä on mahdollista korjata.</p>	+
Kulutuksen päästöjen minimointi	<p>Vanhan Rauman rakennusten energiatehokkuutta voidaan lisätä monin keinoin, mutta on tärkeää, että toimenpiteet ovat sellaisia, etteivät ne heikennä tai turmele rakennusten ominaispiirteitä ja kulttuurihistoriallista arvoa.</p> <p>Aurinkopaneelit eivät ole sallittuja Vanhassa Raumassa, mikä vähäisesti heikentää uusiutuvan energian käyttömahdollisuuksia. Aurinkoenergiaa voi kuitenkin hankkia sähköverkon kautta, joten sillä ei ole merkittävää vaikutusta.</p>	0
Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen	Erityismääräyksissä todetaan, että pihoiden ja puistoissa tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintoja.	0





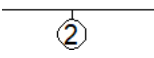
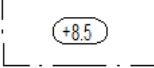
7.4 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

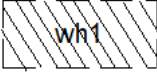
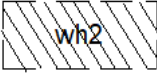
<p style="text-align: center;">YWH</p>	<p>Maailmanperintöaluetta, joka on osoitettu yleisille rakennuksille ja joka on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltu. Suojelu koskee koko kulttuurihistoriallista kokonaisuutta: rakennuksia sisätiloihin, kiinteää sisustusta sekä pihaa rakenteineen ja kasveineen.</p> <p>Käyttötarkoitusten tulee olla sellaisia, että ne tukevat alueen yleismaailmallisia erityisarvoja (Outstanding Universal Value) ja kulttuurihistoriallisia arvoja.</p> <p>Tontilla ei sallita majoitustiloja, mutta mikäli tontilla rakennusaloittaiset määräykset sallivat asumisen, niillä rakennusaloilla sallitaan majoitustoimintaan varattua tilaa yksi huoneisto tai huone ja enintään yhteensä 30m².</p> <p>Tontilla pitää varata riittävät talouksetilat. Määräys koskee myös niitä tontteja, joille ei ole erikseen merkittyä talousrakennuksen rakennusaloa.</p> <p>Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset. Erityismääräyksiin liittyvät alue- ja kohdekohtaiset erityismääräykset. Erityismääräyksiä on noudatettava.</p> <p>Korjaus- ja muutostöiden tulee olla alueen kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden ominaispiirteitä vahvistavia siinä muodossa mitä Vanhan Rauman erityismääräyksissä määrätään.</p> <p>Tontilla on varattava yksi autopaikka yleisten tilojen kerrosalan 100 m² kohti ja yksi autopaikka asuntoa kohti. Mikäli tontille ei voi sijoittaa autopaikkoja mitoituksellisesti tai suojelluista syistä, tulee autopaikat osoittaa toimivalta etäisyydeltä rasitteena.</p> <p>Tontilla on varattava yksi säältä suojattu polkupyörien säilytystä palveleva pyöräpaikka kerrosalan 40m² kohti. Tämä tulee toteuttaa olemassa olevien rakennusten tai rakennusalojen puitteissa.</p>
<p style="text-align: center;">YKWH</p>	<p>Maailmanperintöaluetta, joka on osoitettu kirkkoja ja muita seurakunnallisia rakennuksia varten ja joka on kirkkoloilla suojeltu. Suojelu koskee koko kulttuurihistoriallista kokonaisuutta: rakennuksia sisätiloihin, kiinteää sisustusta sekä pihaa rakenteineen ja kasveineen.</p> <p>Käyttötarkoitusten tulee olla sellaisia, että ne tukevat alueen yleismaailmallisia erityisarvoja (Outstanding Universal Value) ja kulttuurihistoriallisia arvoja.</p> <p>Tontilla ei sallita majoitustiloja, mutta mikäli tontilla rakennusaloittaiset määräykset sallivat asumisen, niillä rakennusaloilla sallitaan majoitustoimintaan varattua tilaa yksi huoneisto tai huone ja enintään yhteensä 30m².</p> <p>Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset.</p>

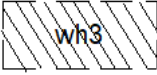
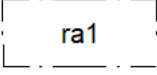
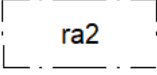
	<p>Erityismääräyksiin liittyvät alue- ja kohdekohtaiset erityismääräykset. Erityismääräyksiä on noudatettava</p> <p>Muutostöiden tulee olla alueen kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden ominaispiirteitä vahvistavia siinä muodossa mitä Vanhan Rauman erityismääräyksissä on määrätty.</p> <p>Tontilla on varattava yksi autopaikka yleisten tilojen kerrosalan 100 m² kohti ja yksi autopaikka asuntoa kohti. Mikäli tontille ei voi sijoittaa autopaikkoja mitoituksellisesti tai suojelullisista syistä, tulee autopaikat osoittaa toimivalta etäisyydeltä rasitteena.</p>
<p style="text-align: center;">YMWH</p>	<p>Maailmanperintöaluetta, joka on osoitettu museorakennuksia varten ja joka on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltu. Suojelu koskee koko kulttuurihistoriallista kokonaisuutta: rakennuksia sisätiloihin, kiinteää sisustusta sekä pihaa rakenteineen ja kasveineen.</p> <p>Käyttötarkoitusten tulee olla sellaisia, että ne tukevat alueen yleismaailmallisia erityisarvoja (Outstanding Universal Value) ja kulttuurihistoriallisia arvoja.</p> <p>Tontilla ei sallita majoitustiloja.</p> <p>Tontilla pitää varata riittävät talouksetilat. Määräys koskee myös niitä tontteja, joille ei ole erikseen merkittyä talusrakennuksen rakennusala.</p> <p>Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset. Erityismääräyksiin liittyvät alue- ja kohdekohtaiset erityismääräykset. Erityismääräyksiä on noudatettava.</p> <p>Muutostöiden tulee olla alueen kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden ominaispiirteitä vahvistavia siinä muodossa mitä Vanhan Rauman erityismääräyksissä on määrätty.</p> <p>Tontilla on varattava yksi autopaikka yleisten tilojen kerrosalan 100 m² kohti. Mikäli tontille ei voi sijoittaa autopaikkoja mitoituksellisesti tai suojelullisista syistä, tulee autopaikat osoittaa toimivalta etäisyydeltä rasitteena.</p>
<p style="text-align: center;">CWH</p>	<p>Maailmanperintöaluetta, joka on osoitettu keskustatoiminnoille ja joka on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltu. Suojelu koskee koko kulttuurihistoriallista kokonaisuutta: rakennuksia sisätiloihin, kiinteää sisustusta sekä pihaa rakenteineen ja kasveineen.</p> <p>Käyttötarkoitusten tulee olla sellaisia, että ne tukevat alueen yleismaailmallisia erityisarvoja (Outstanding Universal Value) ja kulttuurihistoriallisia arvoja.</p> <p>Alue on erikoiskaupan keskus. Alueelle ei saa sijoittaa kaupan suuryksikköä.</p> <p>Tontilla pitää varata riittävät talouksetilat. Määräys koskee myös niitä tontteja, joille ei ole erikseen merkittyä talusrakennuksen</p>

	<p>rakennusala.</p> <p>Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset. Erityismääräyksiin liittyvät alue- ja kohdekohtaiset erityismääräykset. Erityismääräyksiä on noudatettava.</p> <p>Muutostöiden tulee olla alueen kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden ominaispiirteitä vahvistavia siinä muodossa mitä Vanhan Rauman erityismääräyksissä on määrätty.</p> <p>Tontilla on varattava yksi autopaikka liike-, toimisto-, palvelu- ja majoitustilojen kerrosalan 100 m² kohti ja yksi autopaikka asuntoa kohti. Mikäli tontille ei voi sijoittaa autopaikkoja mitoituksellisesti tai suojelullisista syistä, tulee autopaikat osoittaa toimivalta etäisyydeltä rasitteena.</p> <p>Tontilla on varattava yksi säältä suojattu polkupyörien säilytystä palveleva pyöräpaikka kerrosalan 40m² kohti. Tämä tulee toteuttaa olemassa olevien rakennusten tai rakennusalojen puitteissa.</p>
	<p>Puisto, joka on maailmanperintöaluetta ja joka on suojeltu. Suojelu koskee koko kulttuurihistoriallista kokonaisuutta.</p> <p>Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset. Erityismääräyksiin liittyvät alue- ja kohdekohtaiset erityismääräykset. Erityismääräyksiä on noudatettava.</p> <p>Suunnittelussa ja toteutuksessa on varmistettava kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen sekä luontoarvojen säilyminen.</p> <p>Muutostöiden tulee olla alueen kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden ominaispiirteitä vahvistavia siinä muodossa mitä Vanhan Rauman erityismääräyksissä on määrätty.</p>
	<p>Puisto, joka on maailmanperintöalueen suojavyöhykettä ja suojeltu.</p> <p>Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset. Erityismääräyksiin liittyvät alue- ja kohdekohtaiset erityismääräykset. Erityismääräyksiä on noudatettava.</p> <p>Suunnittelussa ja toteutuksessa on varmistettava kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen sekä luontoarvojen säilyminen.</p> <p>Muutostöiden tulee olla alueen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä vahvistavia.</p>
	<p>Autopaikkojen korttelialue.</p> <p>Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset. Erityismääräyksiin liittyvät alue- ja kohdekohtaiset erityismääräykset. Erityismääräyksiä on noudatettava.</p>

<p style="text-align: center;">WH</p>	<p>Maailmanperintöaluetta, joka on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltu. Suojelu koskee koko kulttuurihistoriallista kokonaisuutta: rakennuksia sisätiloihin, kiinteää sisustusta sekä pihaa rakenteineen ja kasveineen.</p> <p>Käyttötarkoitusten tulee olla sellaisia, että ne tukevat alueen yleismaailmallisia erityisarvoja (Outstanding Universal Value) ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Alueen käyttötarkoituksissa painottuu asuminen.</p> <p>Tontilla sallitaan majoitustoimintaan varattua tilaa yksi huoneisto ja enintään 30m².</p> <p>Tontilla pitää varata riittävät talouksetilat. Määräys koskee myös niitä tontteja, joille ei ole erikseen merkittyä talousrakennuksen rakennusala.</p> <p>Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset. Erityismääräyksiin liittyvät alue- ja kohdekohtaiset erityismääräykset. Erityismääräyksiä on noudatettava.</p> <p>Muutostöiden tulee olla alueen kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden ominaispiirteitä vahvistavia siinä muodossa mitä Vanhan Rauman erityismääräyksissä on määrätty.</p> <p>Tontilla on varattava yksi autopaikka asuntoa kohti. Tontilla on varattava yksi autopaikka liike-, palvelu- ja toimistotilan 100m² kohti. Mikäli tontille ei voi sijoittaa autopaikkoja mitoitusellisesti tai suojelullisista syistä, tulee autopaikat osoittaa toimivalta etäisyydeltä rasitteena.</p> <p>Tontilla on varattava yksi säältä suojattu polkupyörien säilytystä palveleva pyöräpaikka kerrosalan 40m² kohti. Tämä tulee toteuttaa olemassa olevien rakennusten tai rakennusalojen puitteissa.</p>
<p style="text-align: center;">SM</p>	<p>Muinaismuistoalue.</p> <p>Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset. Erityismääräyksiin liittyvät alue- ja kohdekohtaiset erityismääräykset. Erityismääräyksiä on noudatettava.</p>
<p style="text-align: center;">WWH</p>	<p>Vesialue, joka on maailmanperintöaluetta ja jolla on erityisiä ympäristöarvoja.</p> <p>Raumajokea tulee vaalia sekä ekologisesti monimuotoisena kaupunkipurona että kulttuurihistoriallisesti merkittävänä kohteena.</p> <p>Raumajoen uoman ja reunojen hoitotoimenpiteitä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon Raumajoen taimenkanta. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat pengerrakenteet, siltarakenteet ja porraskenteet on säilytettävä.</p> <p>Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset. Erityismääräyksiin liittyvät alue- ja kohdekohtaiset</p>

	erityismääräykset. Erityismääräyksiä on noudatettava.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
1	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
164	Korttelin numero.
KUNINKAANKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
50	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
82%	Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalasta saa käyttää rakentamiseen.
1as	Merkintä osoittaa asuntojen enimmäismäärän.
k100%l	Luku osoittaa, kuinka suuri osa rakennuksen alimmasta kerroksesta (l) tulee käyttää myymälä- ja toimistotiloja varten.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Iu²/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennuksen vesikatton ylimmän kohdan korkeusasema.

	<p>Erityisen merkittävä rakennus, joka on suojeltu osana Vanhan Rauman maailmanperintökohteen kokonaisuutta. Rakennus on erityisen herkkä muutoksille.</p> <p>Kohdetta ei saa purkaa.</p> <p>Suojelumääräys koskee rakennukseen tai rakennelmaan liittyviä avoimia kuisteja, kuisteja, halsseja, kellareita, portaita, susiportteja, porraskiviä ja kaiteita, vaikka ne sijaitsisivat rakennusalan ulkopuolella.</p> <p>Kohteen rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää tai kunnostaa restauroiden eikä niitä saa muuttaa.</p> <p>Materiaalien ja työtapojen tulee olla Vanhan Rauman ominaispiirteiden mukaisia.</p> <p>Suunnittelultaan, materiaaliltaan ja materiaalikäsittelyltään heikkolaatuisia ja nykyaikaisia osia tulee korjaustöiden yhteydessä muuttaa Vanhan Rauman ominaispiirteiden mukaisiksi.</p> <p>Ensisijaisesti toiminnan tulee sopeutua rakennuksen suojeluun. Toissijaisesti erittäin painavasta syystä arvokkaita ominaispiirteitä voidaan muuttaa, mikäli toimenpide selkeästi parantaa rakennuksen käytettävyyttä ja koko alueen toimivuutta.</p> <p>Rakenteen toimivuuden ja rakennusten autenttisuuden säilymisen kannalta, ullakot tulisi jättää eristämättömiksi. Mikäli ullakkoa muutetaan lämpimäksi tilaksi, ensisijaisesti suositellaan sijoittamaan sinne varastotiloja. Mikäli asuintiloja rakennetaan ullakoille, on asuintilojen täytettävä niille asetetut voimassa olevat määräykset. Ullakkorakentamisen takia julkisivua tai vesikattoa ei saa muuttaa.</p> <p>Historialliset kellarit ovat suojeltuja. Muut kellarikerrokset voidaan ottaa pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön, mikäli ne soveltuvat siihen ominaisuuksiltaan. Ajoluiskia kellarikerrokseen ei saa rakentaa.</p>
	<p>Rakennus, joka on suojeltu osana Vanhan Rauman maailmanperintökohteen kokonaisuutta.</p> <p>Kohdetta ei saa purkaa.</p> <p>Mikäli rakennus tuhoutuu, ensisijaisesti paikalle tulee tehdä rekonstruktio tuhoutuneesta rakennuksesta.</p> <p>Suojelumääräys koskee rakennukseen tai rakennelmaan liittyviä avoimia kuisteja, kuisteja, halsseja, kellareita, portaita, tikkaita, susiportteja, porraskiviä ja kaiteita sekä muita vastaavia rakennusosia, vaikka ne sijaitsisivat rakennusalan ulkopuolella.</p> <p>Kunnostus ja muutostöidenpiteet tulee huolellisesti sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.</p> <p>Rakenteen toimivuuden ja rakennusten autenttisuuden säilymisen kannalta, ullakot tulisi jättää eristämättömiksi. Mikäli ullakkoa muutetaan lämpimäksi tilaksi, ensisijaisesti suositellaan sijoittamaan sinne varastotiloja. Mikäli asuintiloja rakennetaan ullakoille, on asuintilojen täytettävä niille asetetut voimassa olevat määräykset. Ullakkorakentamisen takia julkisivua tai vesikattoa ei saa muuttaa.</p>

	<p>Historialliset kellarit ovat suojeltuja. Muut kellarikerrokset voidaan ottaa pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön, mikäli ne soveltuvat siihen ominaisuuksiltaan. Ajoluiskia kellarikerrokseen ei saa rakentaa.</p>
	<p>Erityisen merkittävä rakennus tai rakennelma, joka on suojeltu osana Vanhan Rauman maailmanperintökohteen kokonaisuutta. Kohde on suojeltu myös kirkkolailla.</p> <p>Kohteen rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää tai kunnostaa restauroiden eikä niitä saa muuttaa.</p> <p>Materiaalien ja työtapojen tulee olla Vanhan Rauman ominaispiirteiden mukaisia.</p> <p>Toiminnot tulee sovittaa rakennuksen suojeluun.</p> <p>Suojelumääräys koskee rakennukseen tai rakennelmaan liittyviä avoimia kuisteja, kuisteja, halsseja, kellareita, portaita, tikkaita, porraskiviä ja kaiteita sekä muita vastaavia rakennusosia, vaikka ne sijaitsisivat rakennusalan ulkopuolella.</p> <p>Kohdetta ei saa purkaa.</p> <p>Mikäli rakennus tuhoutuu, ensisijaisesti paikalle tulee tehdä rekonstruktio tuhoutuneesta rakennuksesta.</p>
	<p>Vanhan Rauman kokonaisuuteen sovitettu täydennysrakennus tai merkittävästi muutettu rakennus tai rakennus, jonka korjaaminen vastaa uudisrakentamista.</p> <p>Rakennuksen laadukkaat ominaispiirteet tulee säilyttää ja korjaukset tulee tehdä Vanhan Rauman erityismääräysten edellyttämällä tavalla. Rakennus on hyvä säilyttää, mutta se voidaan korvata enintään vastaavan laajuisella uudisrakennuksella.</p> <p>Mikäli kaavan hyväksymisajankohtana rakennusosalalla oleva rakennus korvataan uudella, suunnittelussa, rakentamisessa ja korjauksissa on noudatettava erityismääräyksiä.</p> <p>Historialliset kellarit ovat suojeltuja. Muut kellarikerrokset voidaan ottaa pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön, mikäli ne soveltuvat siihen ominaisuuksiltaan. Uudisrakentamisen yhteydessä saa rakentaa kellarikerroksen kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä koko rakennuksen alalle ja se voi olla pääkäyttötarkoituksen mukaisessa käytössä. Ajoluiskia kellarikerrokseen ei saa rakentaa.</p>
	<p>Rakennus, jonka korjaukset voi tehdä rakennuksen rakennusajalle tyypillisesti tai Vanhan Rauman erityismääräysten edellyttämällä tavalla. Isot julkisivumuutokset tulee tehdä korjaustapamääräysten edellyttämällä tavalla. Rakennus voidaan korvata enintään vastaavan laajuisella uudisrakennuksella.</p> <p>Mikäli kaavan hyväksymisajankohtana rakennusosalalla oleva rakennus korvataan uudella, suunnittelussa, rakentamisessa ja korjauksissa on noudatettava erityismääräyksiä.</p> <p>Historialliset kellarit ovat suojeltuja. Muut kellarikerrokset voidaan ottaa pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön, mikäli ne</p>

	soveltuvat siihen ominaisuuksiltaan. Uudisrakentamisen yhteydessä saa rakentaa kellarikerroksen kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä koko rakennuksen alalle ja se voi olla pääkäyttötarkoituksen mukaisessa käytössä. Ajoluiskia kellarikerrokseen ei saa rakentaa.
rau	Uudisrakennuksen rakennusala. Uudisrakentamista koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset. Rakennus on huolellisesti sovitettava alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Kellarikerroksen saa rakentaa kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä koko rakennuksen alalle ja se voi olla pääkäyttötarkoituksen mukaisessa käytössä. Ajoluiskia kellarikerrokseen ei saa rakentaa.
A1	Asuinrakennuksen rakennusala. Alle puolet kerrosalasta saa käyttää liike-, palvelu- ja toimistotilaa varten. Toimintojen tulee olla sellaisia, että ne vaikutuksiltaan vastaavat asumista.
A2	Asuin-, liike-, palvelu- ja toimistorakennuksen rakennusala.
K3	Liike-, palvelu- ja toimistorakennuksen rakennusala.
K4	Liike-, palvelu-, toimisto- ja asuinrakennuksen rakennusala.
K5	Liike-, palvelu-, toimisto- ja majoitusrakennuksen rakennusala.
K6	Liike-, palvelu-, toimisto-, majoitus- ja asuinrakennuksen rakennusala.
Y7	Julkisten palveluiden rakennusala.
Y8	Julkisten palveluiden ja asuinrakennuksen rakennusala.
Y9	Museon rakennusala.

Y10

Toriportiikin rakennusala. Rakennus palvelee torikauppaa ja tapahtumia.

Rakennuksessa saa olla enintään yksi pienimuotoinen pysyvä myynti- tai palvelupiste, joka palvelee esimerkiksi kahvilatoimintaa tai matkailuneuvontaa.

Rakennusta voi käyttää torimyyntiin, erilaisina liiketiloina, yleisinä tiloina ja tapahtuma- ja kokoontumistiloina. Toiminta tulee yhteen sovittaa torikaupan ja muun Vanhan Rauman kaupallisen toiminnan kanssa.

Rakennuksen tulee parantaa torin ympärivuotista käytettävyyttä ja selkeyttää torin yleisilmettä.

Rakennuksen tulee rajata historiallista Raatihuoneentoria siten, että Raatihuoneentorin historiallinen muoto hahmottuu riittäväällä tavalla.

Toriportiikilla korvataan kaikki 2000-luvun alun torikatokset ja niihin liittyvät rakennukset.

Rakennuksen tulee olla portiikkimainen, jossa kaikki julkisivut ovat pääjulkisivumaisia. Kaikkien julkisivujen tulee olla avattavia.

Rakennuksen lattiatason tulee olla sama kuin ympäröivän torin. Korkeuseroja tulee sovittaa luiskaamalla toripintaa.

Rakennuksen lattia tulee materiaaliltaan ja ulkonäöltään sulauttaa muuhun toripintaan.

Rakennuksen käyttötarkoitus poikkeaa perinteisestä Vanhan Rauman rakennuksesta eikä sitä voi toteuttaa samoilla periaatteilla. Näin ollen rakennuksen tulee ilmentää rakennusajankohdan laadukasta suunnittelua ja toteutusta.

Rakennus tulee suhteiltaan ja materiaaleiltaan sovittaa Vanhan Rauman yleisilmeeseen. Rakennuksen julkisivumateriaalin tulee olla lasia ja puuta. Katon tulee olla jalkarännillinen konesaumattu peltikatto. Rakennuksen tulee olla muodoltaan suorakaide. Rakennuksessa tulee olla satula- tai aumakatto.

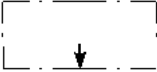


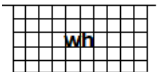


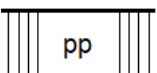
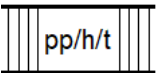
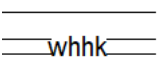
Uudisrakentamisen yhteydessä saa rakentaa kellarikerroksen kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä koko rakennuksen alalle ja se voi olla pääkäyttötarkoituksen mukaisessa käytössä. Ajoluiskia kellarikerrokseen ei saa rakentaa.

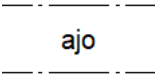





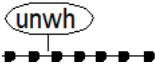
Huolto-, varasto-, saniteetti- ja tekniset tilat tulee sijoittaa kellarikerrokseen. Rakennuksen räystääslinjan korkeustason tulee olla samalla tasolla kuin Punglan päärakennuksessa tai enintään metrin alempana.

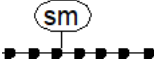
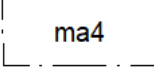
Teknisiä laitteita ei saa sijoittaa rakennuksen julkisivuille eikä kattopinnan yläpuolelle.

Rakennusala koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset, joita

	<p>on noudatettava.</p> <p>Torille ei saa istuttaa puita.</p>
Y11	Kirkko.
T12	Talous-, liike-, palvelu- ja toimistorakennuksen rakennusala.
T13	Talous-, liike-, palvelu- ja toimistorakennuksen rakennusala, jolle saa sijoittaa lämpimiä tiloja vain alisteisesti ja tila-tilassa – menetelmällä.
T	Talouksrakennuksen rakennusala.
Tm	Matalan talouksrakennuksen rakennusala.
Tmk	Matalan katoksen rakennusala.
Tk	Katoksen rakennusala.
Ta	Autokatoksen rakennusala.
kk	Kaivon tai kellarin rakennusala.
kph	Liike- ja palvelurakennusten rakennusala, jolle saa sijoittaa myös huolto- ja sosiaalityloja.
et	Muuntamolle varattu alueen osa.
ma	Maanalainen tila.

	<p>Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.</p>
	<p>Säilytettävä kivi tai kallio.</p>
	<p>Vehreä monitoimialue. Aluetta voidaan käyttää sekä tapahtuma-alueena että pysäköintialueena.</p> <p>Maailmanperintöalueella tai sen välittömässä läheisyydessä oleva vihreä monitoimialue. Aluetta voidaan käyttää sekä tapahtuma-alueena että pysäköintialueena. Alue on kaupunkikuvallisesti merkittävä ja se tulee säilyttää puustoisena. Pinnoitteet, kalusteet ja valaistus tulee huolellisesti sovittaa maailmanperintökohteen arvoihin ja paikan historiaan. Alueella tulee käyttää korkeatasoisia materiaaleja.</p> <p>Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset. Erityismääräyksiä on tarkennettu kohdekohtaisesti erityismääräysten liitteessä. Erityismääräyksiä on noudatettava.</p>
	<p>Katuaukio/ tori.</p> <p>Maailmanperintöalueella tai sen välittömässä läheisyydessä oleva katuaukio tai tori, jonka kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää ja ottaa huomioon muutoksia suunniteltaessa ja toteutettaessa. Pinnoitteet, kalusteet ja valaistus tulee huolellisesti sovittaa maailmanperintökohteen arvoihin ja paikan historiaan. Alueella tulee käyttää korkeatasoisia materiaaleja.</p> <p>Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset. Erityismääräyksiä on tarkennettu kohdekohtaisesti erityismääräysten liitteessä. Erityismääräyksiä on noudatettava.</p>
	<p>Historiallinen tielinja.</p>
	<p>Korttelin sisäinen reitti, joka tulee ottaa huomioon rakennussuunnittelussa.</p>
	<p>Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/ tie.</p>
	<p>Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/ tie, jolla huoltoajo ja tontille ajo on sallittu.</p>
	<p>Maailmanperintöalueeseen tai sen välittömään läheisyyteen kuuluvaa hidaskatualuetta, jonka linjauksessa, materiaaleissa ja käytössä on otettava huomioon ympäristön arvot.</p>

	<p>Katuja on suunniteltava niin, että turhaa läpiajoa vähennetään, mutta Vanhan Rauman liikkeet ja palvelut ovat kohtuullisesti saavutettavissa autolla.</p> <p>Muutokset tulee sovittaa alueen luonteeseen ja historiaan. Katualueen pintamateriaaleissa tulee noudattaa alueelle ominaista arvohierarkiaa. Keskeisimmät kadut kivetään luonnonkivellä. Sorapintaiset kadut säilytetään sorapintaisina.</p> <p>Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset. Erityismääräyksiä on tarkennettu kohdekohtaisesti erityismääräysten liitteessä. Erityismääräyksiä on noudatettava.</p>
	Ajoyhteys.
	Liittymän likimääräinen sijainti.
	Suojeltava puu.
	Suojeltava taideteos tai muistomerkki.
	<p>Ohjeellinen yhdyskäytävän sijainti.</p> <p>Eri tonteilla olevat rakennukset voidaan yhdistää enintään sisäleveydeltään 1,3 metrin levyisellä yhdyskäytävällä. Yhdyskäytävän voi rakentaa liike-, palvelu-, toimisto- ja majoitustilojen välille.</p> <p>Yhdyskäytävän tulee parantaa rakennusten käytettävyyttä. Yhdyskäytävä tulee huolellisesti sovittaa rakennusten ja ympäristön kulttuurihistoriallisiin arvoihin.</p>
	YK:n kulttuuri- ja tiedejärjestö Unescon maailmanperintökohde Vanhan Rauman suojavyöhyke. Kaikissa rakennus-, alue-, liikenne-, pysäköinti-, puisto- ja muussa vastaavassa suunnittelussa ja toteutuksessa sekä toiminnoissa on huomioitava, ettei Vanhan Rauman kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen erityisasema heikkene visuaalisesti tai toiminnallisesti.
	<p>YK:n kulttuuri- ja tiedejärjestö Unescon maailmanperintösopimuksen mukainen kohde, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) ja maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, Vanha Rauma.</p> <p>Vanha Rauma on yhtenäinen kaupunkikokonaisuus, johon kuuluvat muun muassa rakennukset, rakenteet, aidat, portit, katokset, pihat, puistot, kadut, aukiot, maasto, luonto ja joki.</p> <p>Lupaa edellyttävissä tai muissa alueen kannalta merkittävässä hankkeissa on pyydettävä lausunto Museovirastolta. Kaupunginhallitus voi nimetä erityiselimen ohjaamaan ja valvomaan</p>

	<p>Vanhan Rauman asemakaavan toteuttamista. Erityiselimessä tulee olla Museoviraston nimeämä edustaja. Erityiselimen lausunnolla korvataan lausuntovelvoite Museovirastolta. Mikäli erityiselin ei ole lausunnossaan yksimielinen, tulee pyytää lausunto myös Museovirastolta.</p> <p>Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset eli Vanhan Rauman korjaus- ja rakentamistapamääräykset. Määräykset koskevat koko Vanhan Rauman kulttuuriympäristökokonaisuutta.</p> <p>Merkinnän rajausta on kaavakartalla piirretty 3 metriä alueen ulkopuolelle kuvausteknisistä syistä.</p>
	<p>Muinaismuistoalue. Lailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kaikista aluetta koskevista maahan kajoavista toimenpiteistä on pyydettävä Museoviraston lausunto.</p> <p>Merkinnän rajausta on kaavakartalla piirretty 3 metriä alueen ulkopuolelle kuvausteknisistä syistä.</p> <p>Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset. Erityismääräyksiä on tarkennettu kohdekohtaisesti erityismääräysten liitteessä. Erityismääräyksiä on noudatettava.</p>
	<p>Kaupunkimaisemallisesti arvokas alue, joka tulee säilyttää puistoisena.</p>

7.5 Nimistö

Tekkalanpuisto

Kaavassa Tekkalanpuistoksi kutsuttu alue on nimetty Tekkalanpuistoksi. Nimi tulee Tekkalan talosta, joka on puiston pohjoispuolella.

Tekkalanpuisto muodostaa parin Katariina Westerlingin puiston kanssa. Mutta oikeastaan juuri Tekkalanpuisto on näistä kahdesta se vanhempi ja Catherine Westerlingin ensin perustama.

Catherine Commentz oli tanskalainen ja arvioitu raumalaisen kapteenin Ferdinand Westerlingin kanssa ja he muuttivat Raumalle. Catherina oli kotimaassaan tottunut puistoihin ja halusi niitä myös uuteen kotipaikkaansa Raumalle.

Hauenguano

Hauenguanoksi kutsuttu Kuninkaankadun itäpäässä oleva kiilan muotoinen aukio on nimetty Hauenguanoksi.

Savilanpuisto

Savilanpuisto nimi laajennetaan koskemaan koko Savilan monitoimialuetta.

8. Asemakaavan toteutus

8.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen alkaa heti kaavan tultua lainvoimaiseksi.

8.2 Tulkitsemisohjeet

8.2.1 Rakennusalaakohtaiset käyttötarkoitukset

Rakennusalaakohtaisia käyttötarkoituksia tulee tulkita niin, että ne eivät voi sisältää muuta käyttötarkoitusta, ellei siitä ole kyseisessä määräyksessä erikseen mainintaa. Rakennusalat tulee kokonaisuudessaan olla määräyksen mukaisessa käytössä, lukuun ottamatta toimintaan liittyviä varastoja, sosiaalitylöitä ja muita vastaavia aputiloja.

Asuintontteja koskee määräys majoitustiloista: Asuintonteilla sallitaan majoitustilaa yksi huoneisto ja enintään 30m². Satunnainen lyhytaikainen majoitustoiminta tonteilla on sallittu. Ne liiketontit, joilla majoitus on sallittu, on merkitty erillisellä kaavamääräyksellä.

Kaikilla tonteilla on varattava riittävät taloustilat, vaikka erillisiä talousrakennuksia ei olisi.

8.2.2 Kortteleiden sisäinen reitti

...

8.2.3 Erityiselin

unwh määräyksessä...

suunnittelun ohjausta...

* * *

Kaavamuutoksen ovat suunnitelleet ja laatineet kaavoitusarkkitehti Mervi Tammi ja kaavoitusarkkitehti Henri Raitio. Avustajana kaavaprosessissa on toiminut kaavavalmistelija Jussi Helminen.

Raumalla

Mervi Tammi
kaavoitusarkkitehti

Henri Raitio
kaavoitusarkkitehti

Raumalla
Rauman kaupunki / kaavoitus

Juha Eskolin
kaavoitusjohtaja