



Rauman kaupunki / kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite: Lausuntopyyntö 31.01.2023

Vanhan Rauman asemakaavamuutos, luonnos (vaihe 1) päivätty 27.01.2023, Rauman kaupunki

Kaavahanke ja Suunnittelutilanne

Suunnittelualueena on Rauman ydinkeskustaan sijoittuva Vanhan Rauman maailmanperintöalue sekä vähäisiä osia maailmanperintöalueen suojavyöhykkeestä. Koko suunnittelualueen laajuus on noin 32 ha, josta maailmanperintöalueen osuus on noin 29 ha.

Vanhan Rauman maailmanperintöalue asetettiin rakennuskieltoon asemakaavan uusimiseksi 13.7.2016 alkaen. Asemakaavamuutoksen laatimisen tueksi tehtiin aluetta koskeva oikeusvaikutteinen osayleiskaavan muutos ja laajennus, joka valmistui loppuvuonna 2018. Osayleiskaavan yhteydessä on päätetty yleistavoitteista Vanhan Rauman asemakaavamuutokselle.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kaavaselostuksen mukaan 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. Asemakaavalla tulee varmistaa Vanhan Rauman yleismaailmallisten erityisarvojen (OUV) säilyminen. Kaavakartan lisäksi tarvitaan alueen korjaamista ja rakentamista ohjaavat laajat määräykset, jotka tarkentavat miten suojelua käytännössä toteutetaan. Vanhassa Raumassa tarvitaan edelleen asemakaavan toteuttamista ohjaava ja valvova erityiselin myös uuden asemakaavan valmistuttua.

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

Suurin osa suunnittelualueesta kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön "Vanha Rauma" (RKY), joka on valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa tarkoitettu inventointi. Lisäksi suunnittelualue rajoittuu eteläpuolella valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön "Rauman asuinalueet Onnela, Nummi, Asevelikylä, III kaupunginosa".

Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk) ja matkailun (mv2) kehittämisvyöhykkeelle sekä osittain suojavyöhykkeille sv1 (vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhyke) ja sv3 (Unescon maailmanperintökohteen suojavyöhyke).

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty 17.5.2019 ja kaava on tullut voimaan 20.9.2019. Vaihemaakuntakaavassa 2 suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Lisäksi suunnittelualueeseen kohdistuu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen merkintöjä.

Rauman koko kaupungin aluetta koskeva oikeusvaikutteinen yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019. Yleiskaava 2030 ei korvaa alueella voimassa olevia oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja, jotka ohjaavat maankäyttöä alueillaan. Yleiskaavassa 2030 Vanhan Rauman alue on merkitty UNESCO:n maailmanperintökohteena (un). Kaavaan on merkitty myös maailmanperintökohteen suojavyöhyke. Vanhan Rauman alueelle on yleiskaavassa 2030 osoitettu rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavaa aluetta (SR) ja rakennuslainsäädännön nojalla suojeltua aluetta, jolla keskustatoiminnot ovat sallittuja (SRC). Lisäksi Vanhan Rauman alueelle on osoitettu muinaismuistoalue (sm).

Rauman keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaavan muutos ja laajennus on hyväksytty 27.8.2018. Osayleiskaava ohjaa asemakaavan muutosta. Suunnittelualue on osayleiskaavassa osoitettu YK:n kulttuuri- ja tiedejärjestön UNESCO:n maailmanperintösopimuksen mukaiseksi kohteeksi, Vanha Rauma. Maailmanperintöaluetta 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." Lisäksi maailmanperintöalueen asemakaavan laatimiselle on asetettu laajat ja kattavat yleistavoitteet. Maailmanperintökohteen suojavyöhyke on merkitty merkinnällä "sv2". Merkintään liittyy alueen suunnittelua ohjaavat määräykset.

Vanhan Rauman valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö on osayleiskaavassa merkitty merkinnällä "kh-1". Siihen liittyy suunnittelumääräys, jonka mukaan asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen.

Vanhan Rauman korttelialueet on osayleiskaavassa osoitettu CSR- ja SR-merkinnöin.

CSR-merkinnällä (keskustatoimintojen alue, joka on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltu) osoitetulla alueella pääasiallisia toimintoja ovat kaavamääräyksen mukaan palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen, keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot, 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. CSR-aluetta koskevan suunnittelumääräyksen mukaan ”alue säilytetään erikoiskaupan keskuksena ja liiketilamäärä säilytetään alueella ja tutkitaan mahdollisuuksia lisäliiketilalle.”

SR-merkinnällä (rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue) osoitetulla alueella käyttötarkoitusten tulee kaavamääräyksen mukaan ensisijaisesti olla sellaisia, että ne tukevat suojeltavan alueen arvoja. Alueen käyttötarkoituksissa painottuu asuminen.

Kanali ja Raumajoki sekä niiden lähialueet on osayleiskaavassa osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaana alueena, jota koskevan suunnittelumääräyksen mukaan ” Suunnittelussa on varmistettava kaupunkikuvallisten ja historiallisten arvojen sekä luontoarvojen säilyminen. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto.”

Vanhan Rauman alueella sijaitsevat muinaismuistoalueet on merkitty osayleiskaavaan muinaismuistoalueen merkinnällä ”sm”. Lisäksi vanhan kirkon rauniot on osoitettu muinaismuistoalueeksi korttelialuumerkinnällä ”SM”. Läntisen liikekeskustan osan korttelien läpi on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve. Lisäksi osayleiskaavassa on yleismääräyksiä mm. pysäköinnin, melun, tärinän, hulevesien hallinnan ja meritulvariskin osalta.

Suunnittelualueella on voimassa suurelta osin 22.5.1981 hyväksytty asemakaava sekä useita muita asemakaavoja, joista vanhin on vuodelta 1922.

Kaavamuutoksesta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 3.6.2019. Neuvottelussa mukana olivat Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lisäksi myös Museovirasto ja Satakuntaliitto. Lisäksi kaavahankkeesta on pidetty useita työneuvotteluja.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto

Yleistä

ELY-keskus pitää tärkeänä, että Vanhan Rauman suunnittelutyö jatkuu osayleiskaavan laadinnan jälkeen asemakaavanmuutostyöllä. Alueella on voimassa useita eri-ikäisiä asemakaavoja, eikä alueen kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittäviä arvoja ole niissä vielä riittävästi huomioitu. ELY-keskus toteaa, että suunnittelua jatkettaessa on otettava huomioon asemakaavoitusta ohjaavan osayleiskaavan asemakaavan laadinnalle asettamat määräykset ja tavoitteet ja että poikkeamat osayleiskaavasta tulee perustella.

ELY-keskus toteaa, että nyt lausuttavana olevassa vaiheessa 1 huomattava osa kaavamuutoksessa käsiteltäväksi tulevista asioista on vielä käsittelemättä, kuten kaavaselostuksessa on todettukin. Esimerkiksi liikenneasioita ei vielä ole käsitelty. ELY-keskus ottaa kantaa lähinnä vain tässä kaavaluonnosvaiheessa esitettyihin asioihin ja pyytää saada asemakaavamutoksen luonnosvaiheessa 2 vielä uudelleen lausuttavakseen, jolloin lausunto kaavahankkeesta voidaan antaa kattavammin.

Kulttuuriympäristö ja rakennussuojelu

Vanhan Rauman muutettava asemakaava on pääosin 1980-luvulta ja siinä on käsitelty suojelukysymyksiä laatisajankohtansa käytäntöjen mukaisesti. Suojelluiksi on tuolloin osoitettu pääasiassa tonttien vanhoja päärakennuksia, ottamatta kantaa talousrakennusten tai alueen uudempien rakennusten suojeluun. Muutettava kaava onkin vanhentunut kulttuuriympäristön osalta. Nykyisin rakennusten arvottamisen ja rakennussuojelun käytännöt ovat 1980-lukuun verrattuna muuttuneet huomioiden entistä paremmin rakennetun ympäristön ajallisen kerrostuneisuuden sekä myös talousrakennusten merkityksen. Suunnittelualueelle laadituissa kattavissa selvityksissä nousee esiin juuri suojelun laajentamisen ja syventämisen tarve, jota on asianmukaisesti huomioitu lisäämällä suojeltavien rakennusten määrää. Erityisesti suojelun ulottaminen myös talousrakennuksiin turvaa osaltaan kokonaisuuden arvon säilymistä. Yleiskaavan ohjausvaikutus on myös yhtenä perusteena suojelulle ja sen laajentamiselle. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) on kaavoituksessa huomioitava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edellyttämällä tavalla. Asemakaavan selostukseen on syytä liittää Vanhan Rauman RKY-alueen kuvaus, joka löytyy inventoinnista.

Vanha Rauma on sekä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY), että Unescon maailmanperintökohde, jotka molemmat tulee asemakaavan päivittämisessä huomioida asianmukaisin suojelumerkinnöin ja -määräyksin. Lausunnolla olevassa luonnoksessa ei ole vielä esitetty varsinaisia suojelumääräyksiä, joten niihin on mahdollista ottaa tarkemmin kantaa kaavamutoksen seuraavassa vaiheessa. Jatkosuunnittelussa kaavan suojelumääräyksiin on kuitenkin tarpeen yksiselitteisyyden vuoksi sisällyttää mm. maininta, ettei suojeltua rakennusta saa purkaa sekä edellyttää rakennuksen ominaispiirteiden säilyttämistä. ELY-keskus toteaa, että ortodoksisen seurakunnan rukoushuoneen merkintä ja määräys on vielä syytä tarkistaa.

Jatkosuunnittelua ajatellen sisätilojen ja kiinteän sisustuksen suojelun tarve on yksi tarkennettavista osa-alueista. Esimerkiksi raatihuoneen sisätiloilla on huomattava arvo ja niiden suojelu asemakaavalla on tarpeen, jotta tulevien korjausten yhteydessä voidaan varmistua rakennuksen ominaisluonteen ja arvon säilymisestä. Raatihuoneen pihalle on osoitettu tontin kokoon suhteutettuna kookas uudisrakennuksen rakennusala (110 m²). Sen tarvetta ja kokoa on hyvä vielä harkita sekä vaikutuksia arvioida. Raatihuoneen lisäksi muita rakennuksia, joissa on sisätilojen suojelun tarvetta, ovat mm. Poselli, Iso-Hannu ja museorakennukset Kirsti ja Marela. Myös muissa rakennuksissa voi olla suojeltavaa kiinteää sisustusta.

ELY-keskus on tehnyt elokuvateatteri Iso-Hannun suojeluesityksestä kielteisen päätöksen 27.9.2022, joka ei ole lainvoimainen. Se ei kuitenkaan tarkoita, etteikö rakennuksella olisi suojeluarvoa. Koska rakennus sijaitsee asemakaava-alueella ja asemakaavamuutos on vireillä, on suojelu ratkaistava asemakaavalla. Kuten ELY-keskus on päätöksensä perusteluissa todennut, suojeluprosessin ja sen aikana annettujen lausuntojen myötä on käynyt ilmi rakennuksen ja sisätilojen selkeä ja kiistaton suojelun tarve.

Luonnoksen kaavamääräysten mukaan ”Katualueilla, toreilla ja aukioilla on käytettävä Vanhan Rauman historialliseen kaupunkikuvaan soveltuvia katupinnoitteita.” Niiden lisäksi myös pihojen pintoihin ja kasvillisuuteen on tarpeen ottaa kantaa.

ELY-keskus yhtyy Museoviraston ja Satakunnan Museon kantaan korjaus- ja rakentamistapamääräysten ja niiden päivittämisen tarpeesta. Korjaus ja rakentamistapamääräyksin on tarpeen turvata rakennusten ulkoasun säilyttämisen lisäksi mm. sisätilojen suojelu sekä piha-alueiden käsittely. Myös aurinkopaneelien ja muiden teknisten

laitteiden soveltuvuuteen ja sijoitteluun liittyvät asiat on tarpeen käsitellä em. määräyksissä. ELY-keskus näkee tarpeellisena, että kaavamääräyksissä mainitun erityiselimen nimeäminen olisi sitovasti määrätty.

Rakennusten käyttötarkoitusten muutoksiin majoituskäyttöön tulee kaavamuutoksessa suhtautua kriittisesti ja tapauskohtaisen harkinnan kautta. Vanhan Rauman rakenteeseen ja rakeisuuteen kuuluvat tärkeänä osana myös ulkorakennukset. Rakennusten hierarkia tontilla on oleellista säilyttää, ts. talousrakennusten käyttötarkoitusten muuttaminen asuinkäyttöön ei ole alueen ominaisluonteeseen soveltuva ratkaisu. Jatkosuunnittelussa myös osayleiskaavan tavoitteet yksikerroksisuudesta sekä Vanhan Rauman silhuetin ja kattomaiseman säilymisestä alueelle tunnusomaisena tulee ottaa huomioon.

Torille osoitettu uudisrakennuksen rakennusala ei ole yleiskaavan mukainen ja poikkeamista yleiskaavasta on syytä perustella kaavaselostuksessa. Torille nykyisten katosten korvaajaksi osoitetun uudisrakennuksen paikkaa on perusteltu historiallisella varhaisemmalla torin muodolla. Uudisrakennuksen kokoa on harkittava tarkoin sekä ohjattava rakentamista tarkoilla kaavamääräyksillä. Havainnekuvissa uudisrakennus vaikuttaa liian kookkaalta ja Raatihuoneen hierarkkisen aseman kaupunkitilassa tulee jatkossa säilyä. Torin nykyiset katokset ovat helposti poistettavissa, mutta myös tulevan uudisrakennuksen kohdalla on tarpeen harkita, kuinka pysyvä tai muuntojoustava suunnitellusta ratkaisusta on tarkoitus tehdä.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ELY-keskus viittaa Museoviraston lausuntoon.

Kauppa vetovoimatekijänä

Tärkeä osa Vanhan Rauman elävyyttä, arvoa ja vetovoimaa on liiketilojen määrä, josta tulee pitää kiinni asemakaavaa muutettaessa, yleiskaavan mukaisesti. Vanhan Rauman liikerakennukset liittyvät myös alueen maailmanperintöstatuksen erityisiin yleismaailmallisiin arvoihin ja niiden säilymiseen.

ELY-keskus näkee tärkeänä liiketilamäärän säilymisen ja mahdollisuuksien mukaan myös sen lisäämisen. Tonttien 151-197 ja 151-198 sekä 152-1 ja 152-3 liikerakennusten K4-merkinnät on syytä korjata K3-merkinnöiksi. Jatkosuunnittelussa liiketilan säilymisen varmistavia määräyksiä on syytä vielä muutoinkin tarkentaa. Rakennusten käyttö laajasti liiketiloina on syytä mahdollistaa ja varmistaa tulevaisuudessakin alueen erityisten kulttuuriarvojen säilyttämisen takia.

Liiketilojen säilymisedellytyksiin on kiinnitettävä huomiota myös mm. liikennesuunnittelussa, kuten pysäköinnin suunnittelussa, joka kaavaselostuksen mukaisesti on vasta seuraavan suunnitteluvaiheen asioita.

Luonto ja viheralueet

Kaavaselostuksen mukaan kaavaluonnoksen ensimmäisessä vaiheessa esitetään myös puistoalueet alustavasti merkinnällä VP. ELY-keskus näkisi hyvänä, että jatkosuunnittelussa selvitetäisiin lähemmin osayleiskaavaan merkityn viheryhteystarpeen toteutumista ja osayleiskaavan puistoja koskevien muiden määräysten toteutumista. Puistoalueiden suunnittelusta on jatkosuunnittelussa hyvä antaa tarkempia määräyksiä. Kasvillisuuden ja erityisesti puuston säilyttämiseen on hyvä kiinnittää huomiota. Ainakin tärkeimmille viheralueille on syytä harkita maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten puistosuunnitelmien laadintaa, joissa huomioitaisiin mm. vuonna 2020 tehdyn kulttuuriympäristöselvityksen suositukset.

Pilaantuneet maat

Suunnittelualueelle sijoittuu kolme maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) merkittyä kohdetta, joiden toiminta on merkitty päättyneeksi. ELY-keskuksen tiedossa ei ole, mitä toimintaa kohteissa on nykyisin. Kohteiden lajiluokaksi on MATTI-järjestelmässä merkitty ”selvitystarve” (maaperän tilasta ei ole tutkimustietoa). Ko. kohteet ovat: Rauman pikapesula Oy, Isoraastuvankatu 17; Rauman Evi-piste ky, Vanhankirkonkatu 6 sekä Länsi-Suomen kirjapaino, Kauppakatu 7.

Kaikki kohteet sijoittuvat kaavaluonnoksen CWH-alueelle, eikä niiden maankäyttöön ole luonnoksessa suunniteltu muutoksia. Ko. kohteita ei ole tarve merkitä kaavakartalle, eikä niitä koskien tarvitse antaa erillisiä kaavamääräyksiä, mutta ne olisi hyvä mainita kaavaselostuksessa. Ko. alueilla tehtävien kaivutöiden yhteydessä mahdolliset haitta-ainepitoiset maa-ainekset on huomioitava ja kaivutöiden yhteydessä mahdollisesti poistettavien maa-ainesjätteiden käsittelyssä on ensisijaisesti noudatettava Rauman kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen ohjeita tai määräyksiä.

Muuta

ELY-keskus toteaa, että jatkosuunnittelussa tulee arvioida myös mm. melua ja tärinää; meritulvariskiä sekä hulevesien hallintaa, erityisesti ilmastonmuutokseen sopeutuminen huomioon ottaen, ja antaa kaavassa niiden suhteen mahdollisesti tarvittavia määräyksiä.

ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei tässä vaiheessa ole lausuttavaa.

ELY-keskuksella ei ole toimialtaan kaavamuutoksen luonnosvaiheeseen 1 muuta lausuttavaa. ELY-keskus pyytää saada kaavamuutoksen luonnosvaiheessa 2 lausuttavakseen. Tämä lausunto on tehty yhteistyössä luonnonsuojeluyksikön ja ympäristönsuojeluyksikön kanssa.

Yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Päivi Valkama

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI sähköpostilla Satakuntaliitto, Museovirasto ja Alueellinen vastuumuseo

Tämä asiakirja VARELY/2226/2019 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/2226/2019 har godkänts elektroniskt

Rauhala Risto 14.04.2023 09:02

Valkama Päivi 14.04.2023 09:00

Museovirasto
PL 913
00101 Helsinki

Asiakirjan nimi: RAUMA, Vanhan Rauman asemakaavan muutos (AK 01-102)
Asiakirjan päivämäärä: 24.03.2023
Diaarinumero: MV/138/05.02.00/2019
Asiakirjan tunnus / Docid: 296029
Asiakirjan allekirjoittajat: Erikoisasiantuntija, Kaija Kiiveri-Hakkarainen, Esittelijä, 24.3.2023
7:32:43, C=FI
Osastonjohtaja, Ulla Salmela, Päättjä, 24.3.2023 8:43:16, C=FI
Tarkistesumma: e7f119e37bb0e34bd2ff2adefb60e3ce
f3d7aa135582b7085c671dfef9d2f00f
373909767af445d8c17f1395a7c8b13e
9665dbd578abe3bcd3080d316dd4df9e

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Museoviraston sähköisessä tietojärjestelmässä. Lisätietoja Museoviraston kirjaamosta (0295 33 6080, kirjaamo@museovirasto.fi)



Lausunto

24.03.2023

MV/138/05.02.00/2019 1 (4)

Rauman kaupunki
Kanalinranta 3
26100 Rauma

Viite AK 01-102 ; RAU306/2019

Asia **RAUMA, Vanhan Rauman asemakaavan muutos (AK 01-102)**

Rauman kaupunki on pyytänyt Museoviraston lausunnon Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen AK 01-102 luonnosvaihe 1:stä. Ensimmäisessä vaiheessa käsitellään suojelumerkinnyt, rakennusoikeus ja käyttötarkoitukset. Toisessa vaiheessa muun muassa liikenne, tarkemmat suojelumääräykset ja korjaus- ja rakentamistapa-määräykset.

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.

Kaavoitustilanne

Vanha Rauma on ollut Unescon maailmanperintökohde vuodesta 1991 edustaen elävää ja hyvin hoidettua pohjoismaista puukaupunkirakentamista. Vanha Rauma on rakennushistoriallinen kokonaisuus, jonka autenttisuus perustuu hyvin säilyneeseen historialliseen rakennuskantaan, osittain keskiajalta peräisin olevaan katuverkostoon sekä elävään yhdyskuntaan, jossa asuminen, liike-elämä ja työnteko lomittuvat toisiinsa. Alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY2009), joka on otettava huomioon kaikessa alueeseen kohdistuvassa suunnittelussa.

Yleiskaava

Tällä hetkellä voimassa oleva suunnittelualuetta koskeva keskustan osayleiskaavan muutos ja laajennus hyväksyttiin 27.8.2018. Alue on osoitettu YK:n kulttuuri- ja tiedejärjestön Unescon maailmanperintösopimuksen mukaiseksi kohteeksi, Vanha Rauma. Maailmanperintöaluetta 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.

Vanhan Rauman liikealueen korttelit ja tontit on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, joka on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltu (CSR). 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.

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.

Selvityksistä

Vanhan Rauman rakennusten inventointi on tehty vuosien 2010–2012 aikana. Inventoinnista on laadittu raportti, joka on valmistunut 7.6.2013. Vanhan Rauman rakennusinventointi kattaa koko maailmanperintöalueen. Lisäksi Vanhan Rauman kulttuuriympäristöselvitys on tehty vuonna 2020. Sen laati Rauman kaupungin tilauksesta Satakunnan Museo, FM Olli Joukio.

Osassa Vanhan Rauman arvokkaiksi todetuista rakennuksista on selvitetty niiden kuntoa. Tätä varten Rauman kaupungin kaavoitus tilasi kuntotarkastuksen Suomen Rakennuskonservointi / Niko Paloselta. Selvitys on tehty, jotta pystytään arvioimaan, miten kyseiset rakennukset huomioidaan uudessa asemakaavassa. Tarkastettavia rakennuksia oli yhteensä 28, joista suurin osa oli talousrakennuksia. Suurin osa rakennuksista todettiin kunnostettavissa oleviksi.

Vanhasta Raumasta on laadittu Museoviraston toimesta kaupunkiarkeologinen inventointi. Inventoinnin on tehnyt Päivi Hakanpää vuonna 2009. Vanhassa Raumassa tehtiin vuonna 2011 kaupunkiarkeologinen täydennysinventointi, sekin Museoviraston toimesta. Tekijänä oli Katja Vuoristo. Arkeologisten inventointien ja muiden arkeologisten tutkimusten perusteella on todettu, että Vanhan Rauman aikaisemmat kaupunkikerrokset ovat säilyneet alueella poikkeuksellisen hyvin.

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 todetaan: ”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.”

Museoviraston huomioita kaavaluonnoksesta

Vanhan Rauman voimassa olevat asemakaavat ovat vanhentuneet määräyksiltään. Museovirasto pitää erityisen hyvänä meneillään olevaa asemakaavatyötä, sillä Vanhan Rauman suojelumääräykset tulee saattaa ajan tasalle. Kaavatyön pohjana on kattava joukko selvityksiä, joita Museovirasto pitää riittävinä.

Vanhan Rauman aluetta varten on laadittu sekä korjaus- että rakentamistapamääräykset, jotka on päivitettävä tämän kaavatyön yhteydessä. Näissä on otettava kantaa myös säilytettäviin sisätiloihin, jotta myös niiden arvot voidaan turvata. Uusiutuva energia tuo väistämättä haasteita Vanhaan Raumaa. Uusiutuvaa energiaa koskevat määräykset on käsiteltävä kaavassa viimeistään vaiheessa 2.

Unescon maailmanperintöalue ja valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö sekä vahvistettu yleiskaava määrittelevät rakennuskantaan kohdistuvia määräyksiä. Vanhan Rauman rakennuskanta muodostaa kokonaisuuden, joka on osiensa summa. Näin ollen kullakin rakennuksella on arvonsa ja paikkansa kokonaisuudessa, jonka merkitys ja arvo on kansainvälinen. Kukin rakennus tarvitsee rakennuskohtaisen suojelumääräyksen, jotta kokonaisuuden säilyminen on turvattu.

Iso-Hannun elokuvateatterille tulee kaavaan sisällyttää sen arvot turvaava suojelumerkintä. Museovirasto muistuttaa lausunnostaan 4.2.2021 (Dnro MV20/05.01.01/2020), jossa todetaan seuraavaa: ”Suojelutavoitteena Iso-Hannun osalta on tuoda asemakaavaan suojelumerkintä, joka turvaa rakennuksen säilymisen ja sen, että mahdolliset korjaukset ja muutokset tehdään niin, ettei rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo turmellu tai vähene.”

Kuten kaupallisessa selvityksessä todetaan, ovat Vanhan Rauman liikekadut oleellinen piirre kaupungissa ja niiden säilymiseen on kiinnitettävä huomiota. Myös Unescon maailmanperintöstatukseen sisältyvät Vanhan Rauman erityiset yleismaailmalliset arvot huomioivat liikerakennukset. Liiketilojen muuttaminen asuintiloiksi muuttaisi Rauman luonnetta ja sitä miksi alue on valittu maailmaperinnöksi. Siksi on tärkeää määritellä kaavassa liikerakennusten määrä alueella ja pitäytyä vähentämästä sitä.

Torille on määritelty uuden toripaviljongin rakennusala. Kyseinen rakennus, mikäli se toteutetaan, ei saa olla liian kookas suunniteltuun kohtaan, vaan sen tulee niin massoittelultaan kuin kooltaankin muodostaa sopusointuinen ja korkeatasoinen lisä olemassa olevaan ympäristöön, huomioon ottaen ympäristön herkkyyden.

Lisäksi tonttien 151-197 ja 198 sekä 152-1 ja 3 liikerakennukset on virheellisesti merkitty K4 merkinnällä. Ne tulee korjata K3 merkinnäksi.

Sm-merkinnän määräystekstiin kaavakartassa tulee museoviranomaisen tilalle vaihtaa Museovirasto.

Kaikkiaan Museovirasto pitää jo tehtyä kaavatyötä oikeansuuntaisena ja hyvänä.

Osastonjohtaja

Ulla Salmela

Erikoisasiantuntija

Kaija Kiiveri-Hakkarainen

Tiedoksi

Porin kaupunki/Satakunnan Museo
Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Rauman kaupungin kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

viite: Lausuntopyyntönnö 31.1.2023

LAUSUNTO VANHAN RAUMAN ASEMAKAAVAMUUTOS (AK 01-102) LUONNOKSESTA (VAIHE 1)

Kaavahanke

Asemakaavamuutosalue sijoittuu Rauman kaupungin ydinkeskustaan. Asemakaavamuutoksen suunnittelualueeseen sisältyy koko Unescon maailmanperintöluetteloon vuonna 1991 valittu Vanhan Rauman maailmanperintöalue sekä vähäisiä osia maailmanperintöalueen suojavyöhykkeestä. Suunnittelualueen maailmanperintöalueen ulkopuolisia alueita ovat lännessä Savilankadulle asti ulottuvat alueet, pohjoisessa Harmaidenveljestenpuisto, Luostarinpuisto sekä idässä Kaunisjärvenkadun ja Tullivaheen väliset puisto- ja pysäköintialueet. Kaavamuutosalueen pinta-ala on n. 32 hehtaaria, josta maailmanperintöalueen osuus on n. 29 ha. Pääosa alueesta on rakennettua korttelialuetta sekä katu-, tori- ja puistoaluetta. Vanhan Rauman pohjoisosassa alueen poikki kulkee Raumanjoki, joka kaava-alueen länsirajalla muuttuu kanavaksi.

Kaavaselostuksen mukaan 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.

Kaavaselostuksessa todetaan, että vaikka Vanha Rauma on maailmanperintökohde ja maailmanperintökohteiden suojelusta ensisijaisesti vastaa valtio, ei alueesta ole laitettu vireille rakennusperinnön suojelusta annetun lain mukaista suojeluesitystä. Kaavamuutoksen laatijoiden mukaan asemakaava on ainut väline Vanhan Rauman maailmanperintökohteen suojelemiseksi. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on varmistaa Vanhan Rauman yleismaailmallisten erityisarvojen (OUV) säilyminen.

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

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavoitus

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



kohdevyöhykkeeseen (kk) sekä Vanhaan Raumaan ja sen ympäristöön osoitetun matkailun kehittämisvyöhykkeeseen (mv2). Lisäksi alue sijoittuu lounaiselta puoliskoltaan vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeeseen (sv1, konsultointivyöhyke). Satakunnan maakuntakaavassa Vanhan Rauman alue on osoitettu Unescon maailmanperintökohteeksi (un) ja sen ympärille on merkitty UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhykkeen aluerajaus (sv3). Satakunnan maakuntakaavassa suunnittelualueen itäosaan on osoitettu muinaisjäännekohteeksi (sm, Vanha Rauma, asuinpaikat). Satakunnan maakuntakaavassa on myös koko maakuntakaava-aluetta koskevia suunnittelumääräyksiä, joista suunnittelualuetta koskevat vesien tilaan ja tulvasuojeluun liittyvät suunnittelumääräykset.

Ympäristöministeriön 3.12.2014 vahvistamassa ja korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016 lainvoiman saaneessa tuulivoimatuotannon alueita käsittelevässä Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen ei ole osoitettu merkintöjä.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 17.5.2019 ja se on saanut lainvoiman kuulutuksella 20.9.2019. Vaihemaakuntakaavassa 2 teemana on energiantuotanto, soiden moninaiskäyttö, kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tultua voimaan 1.7.2019 kumoutuivat samalla Satakunnan maakuntakaavan vastaavat merkinnät ja määräykset. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 aluevarausmerkintöjen osalta suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C). Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 Vanha Rauma on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (kh1) ja myös maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi, kuten myös asemakaavamuutoksen suunnittelualueen etelä- ja kaakkoisosaan rajautuvat Rauman asuinalueet nimisen arvoalueeseen kuuluvat Nummi ja Onnela. Pohjoisessa Luostarinkadun kohdalla suunnittelualue rajautuu Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 maakunnallisesti merkittäväksi osoitettuun Kukonkarin pientaloalueeseen. Suunnittelualueelle sijoittuu pistemäisellä merkinnällä maakunnallisesti merkittäviksi kulttuuriympäristöiksi osoitettua yhteensä 11 kohdetta (kh): alueen länsipäässä sijaitseva entinen elokuvateatterirakennus, Kirkkosilta, Isopoikkikadun silta, Pyhän Ristin kirkko, Kirsti, Triviaalikoulu, Vanha Raatihuone, Marela, Pinnala, Naol sekä Pyhän kolminaisuuden kirkon rauniot ja kirkkomaa. Suunnittelualueen itäreunassa kulkeva Tullivahe ja Kuninkaankadun koillispää on osoitettu arvokkaaksi historialliseksi tieksi (ht). Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 koko vaihemaakuntakaava-alueen kauppaa koskevassa suunnittelumääräyksessä on maininta siitä, että Rauman kaupan hankkeiden yhteydessä on huomioitava Vanhan Rauman maailmanperintöarvot sekä arvioitava Vanhan Rauman palvelutarjontaan kohdistuvat vaikutukset.

Yleiskaavoitus

Rauman yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019, mutta se ei korvaa asemakaavamuutoksen suunnittelualueella voimassa olevaa oikeusvaikutteista keskustan osayleiskaavaa. Rauman yleiskaavassa 2030 Vanhan Rauman alue on osoitettu aluerajauksella (un) UNESCO:n maailmanperintökohteeksi, jolle on myös osoitettu suojavyöhyke (sv). Vanhan Rauman alue on osoitettu yleiskaavassa suojelualuemerkinnällä SR ja SRC rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavaksi alueeksi. Yleiskaavan aluevarausten tarkemman määrittelyn mukaan Vanhan Rauman keskimmaisella osalla ulottuen lännessä maailmanperintöalueen rajaan saakka keskustatoiminnot ovat sallittuja (SRC) ja sitä ympäröivällä alueella käyttötarkoituksen tulee olla ensisijaisesti sellainen, että se tukee suojeltavan alueen arvoja (SR). Lisäksi yleiskaavakartalla on osoitettu Vanhan Rauman aluetta pääosin kattava aluerajausmerkintä muinaismuistoalueen rajaus (sm). Vanhan Rauman aluetta kattaa yleiskaavan merkittäviä kulttuuriympäristöjä ilmaiseva rajaus (kh) ja alueella on myös osoitettu kohdemerkinnöin yksittäisiä maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

Raumanjoen kohdalla yleiskaavan aluevaraus on virkistysalue (V). Yleiskaavaan osoitettu merellinen kaupunkireitti kulkee Vanhan Rauman luoteisosan läpi.

Asemakaavan muutosalueella voimassa oleva oikeusvaikutteinen keskustan osayleiskaavan muutos ja laajennus (Vanhan Rauman osayleiskaava) hyväksyttiin 27.8.2018. Osayleiskaavassa suunnittelualueen valtaosa on osoitettu YK:n kulttuuri- ja tiedejärjestön UNESCO:n maailmanperintösopimuksen mukaiseksi kohteeksi, Vanha Rauma (un), jonka ympärille on osoitettu myös suojavyöhyke (sv2). Molempiin merkintöihin liittyy laaja luettelo yksityiskohtaisia määräyksiä suunnittelua varten. Pääosin maailmanperintökohteen aluerajauksen kanssa päällekkäisesti on osayleiskaavassa osoitettu Vanha Rauma muinaismuistoalueeksi (sm) sekä valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh-1). Osayleiskaavassa on myös osoitettu suunnittelualueen lounaiskulmassa Savilankadun varrella paikallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä (kh-3). Suunnittelualueen keskiosa on osayleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, joka on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltu (CSR). Aivan suunnittelualueen länsirajaan asti ulottuvaa keskustatoimintojen aluetta ympäröi osayleiskaavassa eräänlaisena ulkokehänä rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue, jolla käyttötarkoitusten tulee ensisijaisesti olla sellaisia, että ne tukevat suojeltavan alueen arvoja (SR). Käyttötarkoitumääräyksen mukaan alueen käyttötarkoituksissa painottuu asuminen. Vanhan Rauman maailmanperintöalueella osayleiskaavassa on osoitettu puistoksi (VP) Raumanjoen varsi, alueen Turunkadun ja Kaunisjärvenkadun rajaama kaakkoiskärki ja eteläreuna sekä pienempiä alueita Kuninkaankadun länsipäässä. Suunnittelualueen maailmanperintöalueen ulkopuolisia alueita on osoitettu puistoksi (VP), julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja alueen lounaiskulman osalta myös palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) sekä pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).

Kuninkaankatu on osoitettu osayleiskaavassa historialliseksi tielinjaksi, joka liittyy idässä Pohjanlahden Rantatien linjaan. Osayleiskaavassa on osoitettu kevyenliikenteen yhteystarve Vanhan Rauman keskialueelta keskustan länsiosan keskustatoimintojen alueelle. Osayleiskaavassa pyöräilyn pääreitit verkoston itä-länsi suuntainen osuus on osoitettu kulkemaan Porintullista haarautuvasti Kuninkaankatua ja Kauppakatua pitkin. Poikittaissuuntaiset pyöräilyreitit kulkevat alueella Isokirkkokadun ja Isopoikkikadun linjassa liittyäkseen pohjoisessa verkoston muihin osiin. Osayleiskaavassa on kävelypainotteisena kehitettävänä katualueena merkitty Kuninkaankadun ja Kauppakadun alueet sekä Kauppatori ja Kalatori. Lisäksi osayleiskaavassa Kanali ja Raumanjoki sekä niiden lähialueet on osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Asemakaavoitus

Valtaosalla suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava (684 141) on hyväksytty 22.5.1981, josta joitakin pienalaisia osia on muutettu myöhemmillä vuosikymmenillä. Kauppatorin aluetta koskeva asemakaava on hyväksytty 24.4.2006 ja sen avulla tuli mahdolliseksi torikatosten rakentaminen torialueelle. Maailmanperintöalueen osalta suunnittelualue on asetettu rakennuskieltoon asemakaavan uudistamista varten.

Satakuntaliiton kannanotot

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena

laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Satakuntaliitto kiittää Rauman kaupunkia Vanhan Rauman asemakaavan muutoksen luonnosta koskevasta lausuntopyynnöstä. Satakuntaliitto pitää asemakaavan muutoksen laatimista Vanhan Rauman maailmanperintökohteen alueelle merkittävänä hankkeena alueen kansainvälisten, valtakunnallisten ja maakunnallisten kulttuuriperintöarvojen turvaamiseksi ja alueelle kohdistuvien erilaisten tavoitteiden ja toimintojen yhteensovittamiseksi. Asemakaavan muutoksen laatiminen alueelle on haasteellista ja edellyttää huolellista taustaselvitysten laadintaa sekä selvityksiin pohjautuvaa vaikutusten arviointia. Vanhan Rauman asemakaavan muutosta on valmisteltu pitkäjänteisesti eri tahojen kanssa yhteistyötä tehden.

Satakuntaliitto toteaa, että Vanhan Rauman asemakaavan muutoksen luonnos on pääosin alueella voimassa olevan oikeusvaikutteisen Rauman keskustan osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen (Vanha Rauma) sekä Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 mukainen. Vanhan Rauman asemakaavan luonnos poikkeaa osayleiskaavan ratkaisusta paikoin suunnittelualueen itäosissa Kuninkaankadun pohjoispuolella. Asemakaavassa on osoitettu maailmanperintöaluetta, joka on osoitettu keskustatoiminnoille (CWH) laajempaan, mitä osayleiskaavassa on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (CSR). Lisäksi Vanhan Rauman asemakaavan muutoksen luonnos poikkeaa osayleiskaavasta torille osoitetun lisärakentamisen osalta. Osayleiskaavassa torialue on osoitettu kävelypainotteisena kehitettävänä katualueena. Asemakaavan selostuksessa tulee todeta asemakaavan muutoksen suhde osayleiskaavaan ja perustella mahdolliset asemakaavan poikkeamat yleiskaavan tavoitteista. Erityisen haasteellisena Satakuntaliitto pitää torille sijoitettavaa tori- ja tapahtumarakennuksen rakennusalan merkintää, joka mahdollistaa 760 krs-m² rakennusoikeuden.

Torin kehittämistä on tarkasteltu Vanhan Rauman Raatihuoneentorin ja Kauppatorin kehittämistä koskevassa analyysissä. Analyysissä on tarkasteltu torialueen historiaa ja torirakennuksen sijoitusvaihtoehtoja. Analyysin perusteella kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti vahvimmaksi on noussut vaihtoehto, jossa uudisrakennus on sijoitettu Raatihuoneentorin pohjoisreunalle ja Kauppatorin eteläreunalle nykyisten katosten paikalle. Tätä ratkaisuvaihtoehtoa on jatkotarkasteltu raportissa pidemmälle kuin muita vaihtoehtoja.

Satakuntaliitto toteaa, että valitun vaihtoehdon mukaisissa viitesuunnitelmissa ja havainnekuviissa on nähtävissä, että suunniteltu lisärakennus sijoittuu hallitsevaan asemaan torialueen reunalle osittain kaupunkikuvallisesti merkittävän Raatihuoneen eteen. Rakennus poikkeaa myös kooltaan ja mittakaavaltaan Vanhan Rauman muusta rakennuskannasta merkittävällä tavalla. Uudisrakentamista torille tulee jatkosuunnittelussa harkita ja vaikutuksia arvioida alueen kansainvälisten, valtakunnallisten ja maakunnallisten kulttuuriperintöarvojen näkökulmasta.

Vanhan Rauman asemakaavan jatkosuunnittelussa tulee puistojen sekä Rauman kanaalin ja Raumanjoen osalta ottaa huomioon kulttuuri- ja luontoarvot Keskustan osayleiskaavan merkintöjen ja määräysten mukaisesti. Asemakaavan määräystä YK:n kulttuuri- ja tiedejärjestö Unescon maailmanperintösopimuksen mukainen kohde, Vanha Rauma, tulee täydentää puistoja ja vesialuetta koskevilla määräyksillä. Savilan aukea ja puisto on osoitettu asemakaavan muutoksen luonnoksessa vehreänä monitoimialueena, jota voidaan käyttää sekä tapahtuma-alueena että pysäköintialueena. Savilan aukea ja puisto muodostavat kaupunkikuvallisesti merkittävän vaihettumisvyöhykkeen ja Vanhan Rauman reuna-alueen. Asemakaavan muutoksen seuraavassa vaiheessa suunnittelutyötä



tulee jatkaa ja alue tulee jäsenellä puisto-, pysäköinti- ja katualueeseen Keskustan osayleiskaavan mukaisesti.

Vanhan Rauman asemakaavan muutoksen jatkosuunnittelussa käyttötarkoituksimerkintöjen kuvauksia (YWH, YKWH, YMWH, CWH, WH) tulee selkeyttää ja yhdenmukaistaa. Voimassa olevassa kaavoitusta ohjaavassa lainsäädännössä termiä maailmanperintöalue ei ole tunnistettu, joten kortteleiden pääkäyttötarkoituksena maailmanperintöalue saattaa olla oikeusvaikutuksiltaan vaikeasti tulkittavissa. Lisäksi Satakuntaliiton näkemyksen mukaan Maailmanperintöalue, joka on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltu (WH) -merkinnän kuvausta tulee täydentää varsinaisella asuinrakennusten käyttötarkoituksella ja Maailmanperintöalue, joka on osoitettu museorakennuksia varten -merkinnän kuvausta tulee täydentää siten, että käy ilmi, että alue on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltu.

Teknisenä huomiona Satakuntaliitto esittää, että kaavamerkinnoissä on käytetty ympäristöministeriön asetuksista poikkeavia merkintöjä, jotka aiheuttavat lisähaastetta asemakaavan tulkintaan. Satakuntaliitto esittää, että ainakin suojeltavissa rakennuksissa käytettäisiin asetuksen mukaista suojeltavan rakennuksen merkintätapaa (sr) kaavan lukemisen helpottamiseksi.

Satakuntaliitto toteaa, että selostuksen kohdassa 2.5.1 Rakennusinventointi, on todettu, että rakennusinventoinnissa ilman merkintöjä jätettiin vuoden 1981 suojelukaavan vahvistamisen jälkeen rakennetut kohteet. Asemakaavan luonnoksessa suojeltavaksi on kuitenkin osoitettu myös uudempaa rakennuskantaa. Selostuksesta tulisi käydä ilmi perustelut uudemman rakennuskannan suojelemiseksi.

Vanhan Rauman asemakaavan muutoksen selostuksessa on kohdassa 7.5 käyty läpi asemakaavan suhdetta maakuntakaavaan. Kohtaa tulisi tarkistaa ja täsmentää siten, että asemakaavan suhdetta arvioitaisiin maakuntakaavamerkintöihin ja niihin liittyviin suunnittelumääräyksiin.

Vanhan Rauman asemakaavan muutoksen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota rakennusten käyttötarkoituksen muuttamisen mahdollistaviin merkintöihin. Vanhan Rauman liikerakennukset tulisi jatkossakin sijoittaa pääkatujen varsille, torin ympäristöön ja torin läheisiin korttelialueisiin. Näillä alueilla rakennusten käyttötarkoitusten muutoksia asuinrakentamiseen tulee harkita huolellisesti, jotta Vanhan Rauman ydinalue pysyisi edelleen liike-elämän keskuksena. Lisäksi pihalueille sijoittuvien talousrakennusten käyttötarkoitusten muutoksia asuinrakennuksiksi tulee välttää, jotta Vanhan Rauman korttelirakenne ja tonttien rakennusten välinen hierarkia säilyy Vanhalle Raumalle ominaisena.

Satakuntaliitto kiinnittää huomiota myös Vanhan Rauman asemakaavassa osoitettuihin liike-, palvelu-, toimisto- ja majoitusrakennuksen rakennusaloihin (K5) erityisesti majoituskäyttötarkoituksen osalta. Rakennusten käyttötarkoituksen osoittamista majoitukseen tulee asemakaavan ratkaisussa tarkastella erityisesti rakennuksen muutoskestävyyden, muiden rakennusteknisten vaatimusten sekä liikenteen ja pysäköinnin näkökulmasta ja arvioida vaikutuksia erityisesti rakennusten kulttuurihistorialliselle arvolle ja lähialueen asukkaille. Vanhan Rauman asemakaavassa on osoitettu myös rakennuksia yhdistäviä yhdyskäytäviä ja kortteleihin 129, 133 ja 138 sekä kortteleihin 143, 144 ja 145 korttelin sisäisiä reittejä, jotka tulee ottaa huomioon rakennussuunnittelussa. Yhdyskäytäviä ja korttelin sisäisten reittien osoittamista asemakaavassa tulee tarkastella niin ikään rakennusten muutoskestävyyden, rakennusteknisten vaatimusten sekä esteettömän liikkumisen näkökulmasta ja arvioida merkinnän taloudellisia ja turvallisuuteen ja viihtyisyyteen liittyviä vaikutuksia sekä erityisesti merkinnän vaikutuksia rakennusten kulttuuriperintöarvoille.

Vanhan Rauman asemakaavan luonnoksessa on esitetty jonkin verran lisärakentamista. Satakuntaliitto kiinnittää huomiota erityisesti Raatihuoneen pihalle osoitettuun rakennusalaan, mikä mahdollistaa 110 krs-m² suuruisen museon rakennusalan sekä Vähäraastuvankadun ja Vanhankirkonkadun kulmaan osoitettuun rakennusalaan, johon on osoitettu rakennusoikeutta 295 krs-m², kerroskorkeutena 1 u 2/3. Raatihuoneen pihalle sijoitettua uudisrakentamista tulee jatkosuunnittelussa harkita ja arvioida ratkaisun vaikutuksia Raatihuoneen rakennuksen kulttuuriperintöarvoille ja pihan toimivuudelle. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota lisärakentamisen kerroskorkeuksiin siten, ettei uudisrakentaminen poikkea räystäskorkeudeltaan ympäröivästä rakennuskannasta. Vähäraastuvankadun ja Vanhankirkonkadun kulmaan sijoittuvan kerroskorkeuden osalta Satakuntaliitto esittää pitäytymistä yksikerroksisessa ratkaisussa.

Lopuksi Satakuntaliitto toteaa, että Vanhan Rauman asemakaavan muutoksen luonnos vaikuttaa paikoin keskeneräiseltä erityisesti kaavamääräysten, kaavaselostuksen ja vaikutusten arvioinnin osalta. Asemakaavan muutosta koskeissa työneuvotteluissa onkin todettu, että lausunnoilla oleva aineisto koskee vain luonnoksen vaihetta 1, jolloin vaiheessa 2 viimeisteltävät asiat saattavat vielä täsmentyä suunnittelun edetessä. Satakuntaliiton kannanotot Vanhan Rauman asemakaavan muutoksen luonnoksesta on esitetty yleisellä tasolla luonnoksen vaiheen 2 ratkaisujen keskeneräisyyden vuoksi. Satakuntaliitto toivoo, että asemakaavan luonnoksen vaiheen 2 valmistuttua olisi viranomaistahoilla mahdollisuus lausunnon antamiseen koko asemakaavan luonnoksen kokonaisuudesta.

Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan, Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 nojalla Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnoksesta (vaihe 1) muuta lausuttavaa.

Lausunnon ovat valmistelleet maakunta-arkkitehti Daniel Nagy, daniel.nagy@satakunta.fi, p. 044 711 4348 ja alueiden käytön johtaja Susanna Roslöf, susanna.roslof@satakunta.fi, p. 044 711 4334.

SATAKUNTALIITTO

Tiedoksi: Satakunnan Museo
Varsinais-Suomen ELY-keskus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta kirjaamo@satakunta.fi

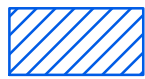
SATAKUNNAN MAAKUNTAKAAVOJEN YHDISTELMÄKARTTA

Satakuntaliitto

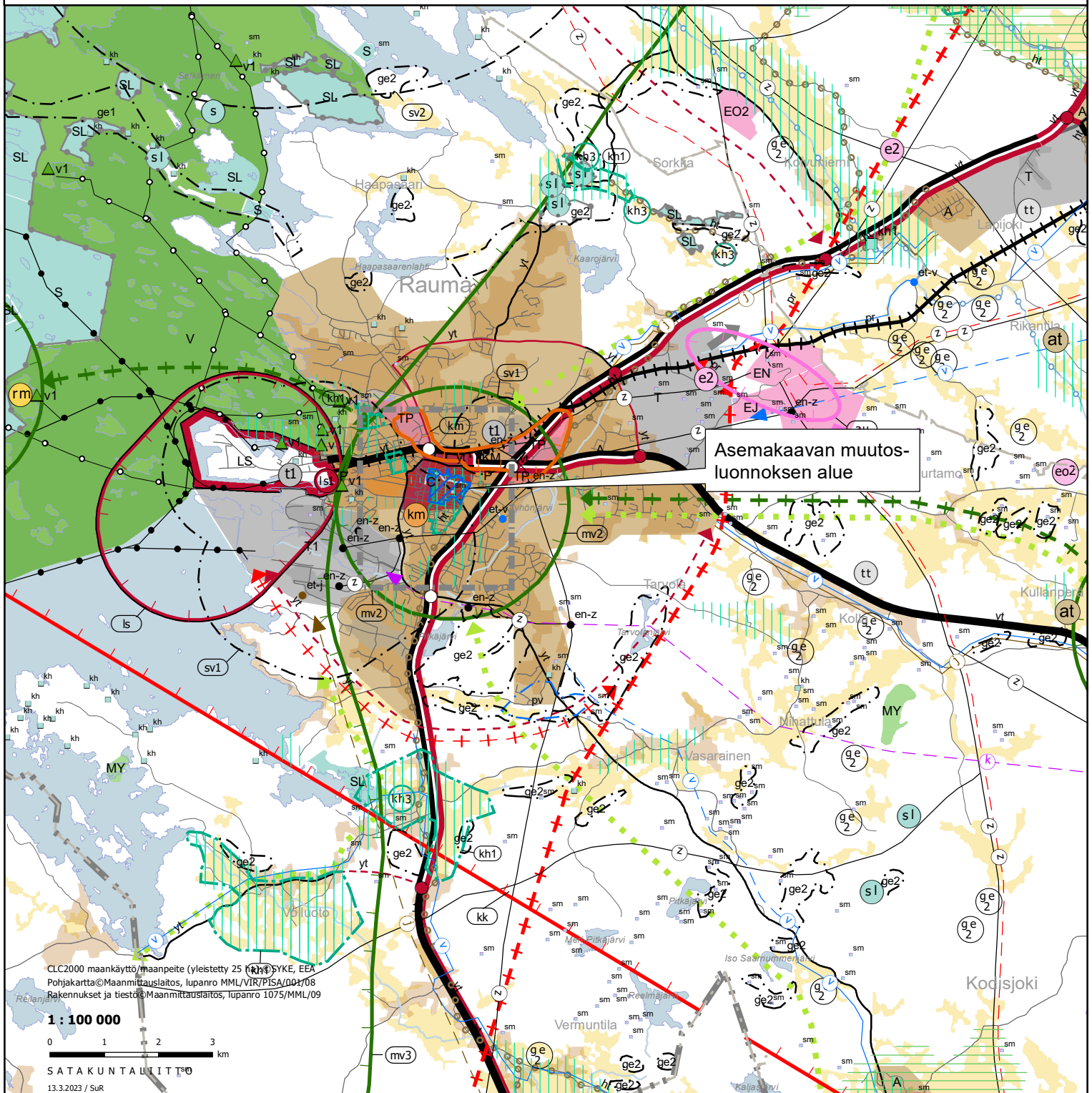
Ympäristöministeriön 30.11.2011 vahvistama Satakunnan maakuntakaava
(N:o YM1/5222/2010, KHO 13.3.2013)

Ympäristöministeriön 3.12.2014 vahvistama Satakunnan vaihemaakuntakaava 1
(N:o YM7/5222/2013, KHO 6.5.2016)

Satakuntaliiton maakuntavaltuuston 17.5.2019 hyväksymä
Satakunnan vaihemaakuntakaava 2



Lausunnolla oleva Vanhan Rauman asemakaavan muutosluonnoksen
(vaihe 1) alue





kaavoitus@rauma.fi

Viite (sähköpostitse saapunut lausuntopyyntö)

LAUSUNTO VANHAN RAUMAN ASEMAKAAVAMUUTOKSEN AK 01-102 LUONNOSVAIHE 1:STA

Asia: Vanhan Rauman asemakaava AK 01-102

Asianumero: RAUM/1542/10.02.03/2022

Satakunnan pelastuslaitos kiittää mahdollisuudesta lausua näkemyksensä Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen AK 01-102 luonnosvaihe 1:een liittyen. Tämä lausunto on koottu Rauman alueen palotarkastajien antamien kommenttien perusteella.

Asemakaavamuutoksen luonnos vaikuttaa perusteellisesti laaditulta. Paloturvallisuuteen liittyviä kysymyksiä on huomioitu, mm. pysäköintipaikkojen määrän ja sijainnin suunnittelussa huomioitavana kriteerinä.

Sen lisäksi, että rakennuksen sisään tai rakennuksen lähelle pysäköidyt autot voidaan nähdä syttymisriskinä, tulee huomioida myös niiden vaikutus eri kohteiden saavutettavuuteen. Tienvarsipysäköintiä suunniteltaessa on varmistettava, että myös pelastusajoneuvoille säilyy esteetön kulkumahdollisuus. Tämä esteettömyyskysymys on tarpeen huomioida myös laajemminkin kuin vain pysäköinnin näköulmasta. Kaavaluonnoksen yleistavoitteissa todettiin, että ”Vanhassa Raumassa edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä...” Tavoite on hyvä. Pelastuslaitos kuitenkin muistuttaa, että vaikka kulkuväyliä suunniteltaisiin kävelijöiden ja kevyen liikenteen käyttöön, tulee varmistaa että tarvittaessa myös pelastusajoneuvot pääsevät kulkemaan.

Toinen keskeinen huomio liittyy jätehuoltoon. Siihen liittyen ei asemakaavamuutoksen luonnosteksteissä oltu laadittu yleistavoitteita. Pelastuslaitos on säännöllisesti kiertänyt Vanhan Rauman rakennuksissa palotarkastuksilla ja yksi keskeinen turvallisuushavainto on ollut jäteastioiden sekä polttopuupinojen sijainti liian lähellä rakennusta. Tämä ymmärrettävästi johtuu siitä, että useiden rakennusten pihilla ei

Satavarmaa turvallisuutta – lähellä sinua

Satakunnan pelastuslaitos | Satakunnankatu 3 | 28100 PORI

Puh. vaihe 02 621 1500 | etunimi.sukunimi@sata.fi | www.pelastustoimi.fi/satakunta



suositeltavia suojaetäisyyksiä ole edes mahdollista noudattaa. Pelastuslaitos esittää, että asemakaavamuutoksessa otettaisiin kantaa erityisesti Vanhan Rauman jäteastioiden ja -huollon kehittämiseen entistä turvallisemmaksi. Ratkaisuina voisi olla useamman kiinteistön tai kortteli yhteiset jäteasemat tai kiinteistöjen omien jätepisteiden palosuojaaminen. Kiinteistökohtaisten jäteastioiden tyhjentämiseen ahtaissa tiloissa liittyy paloturvallisuuden lisäksi myös muita turvallisuushaasteita (esim. liikenneturvallisuus).

Pelastuslaitos osallistuu mielellään turvallisten ja kestävien ratkaisuiden suunnitteluun. Vanhan Rauman turvallisuus ja elinvoimaisuus on meidän kaikkien yhteinen tavoite.

Ystävällisin terveisin,

SATAKUNNAN PELASTUSLAITOS

Mikko Puolitaival

Vastuualuejohtaja, Onnettomuuksien ehkäisy

Lähettäjä: Perkkio Miska (Tukes) <miska.perkkio@tukes.fi>

Lähetetty: perjantai 3. helmikuuta 2023 13:17

Vastaanottaja: Kaavoitus <Kaavoitus@rauma.fi>

Aihe: RE: Lausuntopyyntö Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen (AK:01-102) luonnosvaiheesta

Hei,

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla (Tukes) ei ole lausuttavaa Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta.

Asia: Vanhan Rauman asemakaava AK 01-102 Asianumero: RAUM/1542/10.02.03/2022 Rauman kaupungin kaavoitus pyytää lausuntoanne Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen AK 01-102 luonnos vaihe 1:stä. Pyydämme lausuntoja saapuvaksi 31.3.2023 mennessä joko asianhallintajärjestelmän kautta tai sähköpostiosoitteeseen kaavoitus@rauma.fi.

Asemakaavan aineisto on tarkasteltavissa osoitteessa: <https://eur03.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.rauma.fi%2F01-102-vanhan-rauman1jasemakaava%2F&data=05%7C01%7Ckirjaamo%40tukes.fi%7C9b5f45904b5e4524f08308db035a366f%7C7c14dfa4c0fc47259f0476a443deb095%7C0%7C0%7C638107458211519347%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWlJoiMC4wLjAwMDAilCjQljoiv2luMzllLCJBTiI6k1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=1tQXjXvf0hxIMNERij8iHDMhH90ooZKBENpGYaS%2BjzM%3D&reserved=0>

Kaava-aineistoa täydennetään 14.2.2023 seuraavilla liitteillä:

- Raportti yrittäjien ja kiinteistönomistajien haastatteluista
- Raastuvantorin ja Kauppatorin historia ja analyysi
- Tutkielma Vanhan Rauman Kauppatorin kehittämisestä
- Havainnekuva Savilan vehreästä monitoimialueesta

Mikäli katsotte, että teillä ei ole lausuttavaa kaavasta, pyydämme ilmoittamaan siitä sähköpostitse.

Lisätietoja antavat: kaavoitusarkkitehti Mervi Tammi p. 044 793 3664 mervi.tammi@rauma.fi ja kaavoitusarkkitehti Henri Raitio p. 044 793 3670 henri.rautio@rauma.fi

Ystävällisin terveisin, Rauman kaupungin kaavoitus

Jakelu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan.

Tämä viesti on lähetetty Rauman kaupungin dokumenttienhallintajärjestelmästä. Tähän viestiin ei voi vastata

Terveisin,

Miska Perkkio

ylitarkastaja, Teolliset prosessit | Senior Officer, Industrial Processes Unit

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

Finnish Safety and Chemicals Agency

Yliopistonkatu 38, 33100 Tampere

Puh. 029 505 2090

miska.perkkio(at)tukes.fi



KOKOUSAIKA 30.3.2023 klo 13.00-14.15

KOKOUSPAIKKA Kaupungintalon kokoushuone 10, mahdollisuus olla etänä

OSALLISTUJAT


Rauli Antola
Pekka Wallenius
Timo Hannelius
Tuomo Grundström
Robin Landsdorff


Puheenjohtaja ja esittelijä
Jäsen
Jäsen
Jäsen (etänä)
Museoviraston edustaja (etänä)

Muut osallistujat
Mervi Tammi
Henri Raitio

Rauman kaupunki
Sihteeri

ALLEKIRJOITUKSET


Rauli Antola
Puheenjohtaja


Henri Raitio
Sihteeri

KÄSITELLYT ASIAT 9-12§

PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS

Paikka ja aika Rauma 30.3.2023

Allekirjoitukset


Pekka Wallenius


Timo Hannelius

Rauman kaupunki/ kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi
Kanalinranta 3
26100 Rauma

ERITYISELIMEN LAUSUNTO VANHAN RAUMAN ASEMAKAAVALUONNOS VAIHE1:STÄ (AK:01-102)

Viite: Lausuntopyyntö Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen (AK:01-102) luonnosvaiheesta

Asia: RAUM/1542/10.02.03/2022 Vanhan Rauman asemakaava AK 01-102

Rauman kaupungin kaavoitus on pyytänyt Vanhan Rauman Erityiselimeltä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti lausuntoa 31.3.2023 mennessä.

Erityiselimen lausunnon antavat Erityiselimen luottamusjäsenet. Museovirastolta on pyydetty erikseen lausunto.

Kaavoitusjohtaja Juha Eskolin, kaavoitusarkkitehti Mervi Tammi ja kaavoitusarkkitehti Henri Raitio esittelivät asemakaavaluonnosta Erityiselimelle 17.3.2023 13.00-16.30.

Kaavaluonnos vaihe 1 käsittelee ensisijaisesti rakennusten suojelumerkintöjä, käyttötarkoituksia ja lisärakennusoikeuksia. Vaihe 2:ssa kaavaluonnosta täydennetään esimerkiksi tarkemmilla kaavamääräyksillä, korjaus- ja rakentamistapamääräyksillä ja liikennetarkoituksilla.

Vanhan Rauman poistuva asemakaava on suurelta osin vuodelta 1981. Se on iäkäs ja monilta osin vanhentunut.

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 osayleiskaava, joka koskee 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.

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.

Kaavatyötä varten on laadittu merkittävä määrä selvityksiä. Kaavatyötä varten ovat kaavoitusarkkitehdit Mervi Tammi ja Henri Raitio haastatelleet lähes kaikki Vanhan Rauman kiinteistönomistajat ja yrittäjät sekä käyneet kaikilla tonteilla ja suurimmassa osassa rakennuksissa jopa sisällä. Tämän perusteella tunnetaan toimijoiden ajatukset kaavauudistuksesta ja kaavoittajat ovat perehtyneet hyvin alueeseen jopa yksittäisten rakennusten tasolla.

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on hyväksynyt kaavaluonnoksen 15.12.2022 ja luonnos on asetettu nähtäville.

Suurin osa Vanhan Rauman alueesta sijaitsee vuonna 1981 hyväksytyllä kaava-alueella. Kyseinen kaava on todettu vanhentuneeksi. Pohjankadun pohjoispuolen kaava on vuodelta 1983. Jo vuonna 1992 kyseinen kaava on tulkittu vanhentuneeksi.

Vanhan Rauman korjaamista, rakentamista ja suojelua määritellään asemakaavassa. Vanhan Rauman rakennukset ovat yksilöllisiä ja niihin liittyy erilaisia tarpeita, jolloin ne vaativat tapauskohtaista harkintaa. Tarkallakaan asemakaavalla ei pystytä huomioimaan jokaisen erilaisen kohteen kaikkia yksilöllisiä ominaisuuksia.

Vanhan Rauman erityisyydestä johtuen, alueella tehtävien toimenpiteiden ja muutosten ohjaamiseen ja valvontaan on panostettu normaalia enemmän. Kaupunki on asettanut Vanhan Rauman Erityiselimen ohjaamaan alueen asemakaavan toteuttamista. Erityiselin antaa lausuntoja rakennusvalvonnalle kaikista lupaa vaativista toimenpiteistä ja muista toimenpiteistä, jotka eivät välttämättä tarvitse lupaa, mutta ovat merkityksellisiä.

Erityiselimen asema ja tehtävä perustuvat poistuvaan vuoden 1981 asemakaavaan, jossa on määritelty lausunnon pyytämismääräys. Määräys sisältyy koko kaava-alueella koskeviin erityismääräyksiin (em). Erityismääräysten mukaan luvanvaraisista toimenpiteistä on pyydettävä Museoviraston lausunto,

joka voidaan korvata Erityiselimen lausunnolla, mikäli Erityiselimeen kuuluu Museoviraston edustaja ja Erityiselin on asiasta yksimielinen.

Kaupunginhallitus on asettanut erityiselimen yhtäjaksoisesti vuodesta 1982.

Luottamushenkilöt ovat nähneet toimiessaan erityiselimessä kaavan vanhentuneisuuden aiheuttamat ongelmat. Luottamushenkilöt ovat hyvin perillä kaavan tarpeellisuudesta. Erityiselimen käsittelemiä hankkeita on arvioitu sekä vanhan kaavan sisällön kuin myös uuden kaavan tavoitteiden kautta.

Voimassa oleva rajattu rakennuskielto on ollut erittäin tarpeellinen Vanhan Rauman säilymisen turvaamiseksi. Yksikään Vanhan Rauman arvot huomioon ottava hanke ei ole jäänyt toteutumatta rakennuskiellon takia.

Esitetyssä asemakaavaluonnoksessa suojeltujen rakennusten määrä kasvaa. Satakunnan museo on laatinut Vanhan Rauman rakennuksista rakennusinventoinnin 2010-2013. Inventointi on laaja ja tarkka. Inventoinnissa arvokkaiksi todetut rakennukset ovat lähes kaikki luonnoksessa suojeltuja. Inventointia ja sen arvoista ovat täydentäneet kaavoittajien tonttikäynnit. Suojelumerkinnät siis perustuvat tarkkaan analyysiin. Erityiselin pitää esitetyjä suojelumerkintöjä hyvinä ja oikeisiin rakennuksiin osoitettuna.

Huonokuntoisista tai huonokuntoisiksi väitetyistä arvokkaista rakennuksista on tehty kuntotarkastus vuonna 2022. Näistä rakennuksista suurin osa on mahdollista korjata. Erityiselimen luottamushenkilöt pitävät erittäin valitettavana, että jopa edellisessä kaavassa suojeltuja tai säilytettäväksi suositeltuja rakennuksia on päästetty purkukuntoon. Onneksi kyse on kuitenkin yksittäisistä rakennuksista.

Merkille pantavaa on, että asemakaavassa suojeltuihin rakennuksiin on mahdollista saada Museoviraston maailmanperintöavustusta.

Erityiselin toteaa, että Vanhaa Raumaa ovat kiinteistön omistajat ja muut toimijat hoitaneet hyvin. Valitettavasti melko usein tapahtuu alueen arvojen kanssa ristiriidassa olevaa toimintaa mm. luvatonta purkamista tai rakentamista.

Vanhan Rauman rakennusten tulee olla ensisijaisesti suojeltuja ja niiden käyttö tulee sovittaa suojeluun. Rakennusten arvot huomioiva korjaaminen ja vain harkittu muuttaminen ovat alueen arvon ja vetovoiman eräs keskeisimpiä takeita. Asemakaavan seuraavassa vaiheessa esiteltävien rakentamis- ja korjaustapamääräysten tulee olla tarkat ja seikkaperäiset. Suojelun tulee koskea myös sisätiloja niiden arvokkaiden ominaispiirteiden osalta. Uudisrakentaminen ja muutokset tulee tarkkaan sovittaa vanhaan kokonaisuuteen.

Vanhassa Raumassa on paljon ominaispiirteitä, jotka ovat tärkeitä, mutta eivät aina helposti tunnistettavissa. Tarkat määräykset helpottavat suunnittelijoiden, kiinteistönomistajien ja urakoitsijoiden asemaa. On helpompi miettiä ja tarkistaa Vanhassa Raumassa toimimisen reunaehdot. Selkeät määräykset vähentävät virheitä ja väärinkäsityksiä. Vanhaan Raumaan voi tulla paremmin uusia toimijoita, kun tietää selkeästi, miten tulee toimia. Tarkat määräykset selkeyttävät suunnittelun ohjausta, korjausneuvontaa, rakennusvalvontaa ja erityiselimen työtä. Mahdollisesti myös korjausavustuksia voidaan arvioida määräysten kautta. Riitatilanteissa myös oikeudellinen arvioiminen on helpompaa.

Erityiselin arvioi, että suojelun peruslinja pysyy aika entisen kaltaisena, mutta selkeytyy. Erityiselin katsoo, että suojelu ei ole heikentänyt, eikä tule heikentämään, vaan vahvistamaan Vanhan Rauman toimivuutta ja elävyyttä.

Perinnekorjaukset ja –rakentamiset ovat työläitä ja hetkellisesti myös kalliita. Laadukas rakentaminen ja korjaaminen tulee kuitenkin pitkällä tähtäimellä kokonaistaloudellisesti edullisemmaksi.

Vanha Rauma on iso ja merkittävä osa Rauman ydinkeskustaa. Asemakaavaluonnos osoittaa Vanhan Rauman liikealueen keskustatoimintojen alueeksi. Myös oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaan Vanhan Rauman liikealue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (CWH). Kaavaluonnos ei vähennä liiketilaa Vanhasta Raumasta.

Kauppojen säilymisessä Vanhassa Raumassa on osin kyse maailmaperintöarvoon liittyvästä elävyydestä, mutta ei pelkästään siitä. Asemakaavassa ja muilla kaavatasoilla määritellään keskustan sijainti eli myös se mihin kaupat sijoittuvat. Raumalla erikoistavarakaupan tulee ensisijaisesti sijaita ydinkeskustassa eli Vanhassa Raumassa, ruutukaavakortteleissa ja Tarvonsaareissa. Mikäli Raumalla erikoistavarakauppojen liiketilojen tarve vähenee, on vähentymisen tapahduttava jossain muualla kuin Vanhassa Raumassa.

Pelkän hetkellisen kysynnän ratkaistavaksi liiketilojen käyttötarkoituksia ei voi jättää. Liiketilojen omistajien on voitava luottaa siihen, että aluetta kehitetään pitkäjänteisesti liikekeskustana ja ympärillä olevat liiketilat eivät muutu asunnoiksi.

Asemakaavaluonnoksen kaupallisen selvityksen perusteella Vanha Rauma on menestyksekkäs kauppapaikka. Selvityksen perusteella omintakeinen ja yhtenäinen tiivis kauppakeskittymä on menestyksen keskeisempiä tekijöitä. Erikoistavarakaupalle vilkkaimmat kadut ovat houkuttelevimpia, kun taas vakioasiakkaiden käyttämät erityisesti palveluyritykset pärjäävät hieman sivummallakin. Isoraastuvankadulla, joka on Rauman kuvatuimpia paikkoja, on

vanhimmat ja parhaiten säilyneimmät liiketilojen julkisivut. Näitä julkisivuja ei voi menettää.

Erityiselin katsoo, että Vanhan Rauman liiketiloja ei tule muuttaa muihin käyttötarkoituksiin. Liiketiloihin on annettu monessa paikassa laajentumismahdollisuuksia samoissa rakennuksissa oleviin muihin tiloihin tai pihan talousrakennuksiin. Liiketoiminnan on monin paikoin mahdollista näin skaalautua.

Anundilanaukion ja torin välisille keskeisille liikekortteleille on esitetty lisärakennusoikeutta liiketiloihin ja majoitukselle. Lisäksi osan talousrakennuksista voi ottaa liike- tai majoituskäyttöön. Kyseisten kortteleiden kehittäminen on ollut pitkään yleinen toive. Kyseisiin kortteleihin on esitetty hyvät edellytykset liiketoiminnalliseen kehittämiseen. Eri tonteilla olevia rakennuksia voi monin paikoin yhdistää yhdyskäytävillä, jotka voivat olla osin ristiriidassa rakennussuojelun kanssa, mutta voivat muodostaa isomman vetovoimaisen kaupallisen kokonaisuuden. On toivottavaa, että esitetty rakennusoikeus käytetään liiketilana eikä majoitukseen. On erittäin hyvä, ettei kortteleihin ole osoitettu uutta vakituista asumista, koska se olisi ristiriidassa kaupallisen toiminnan kanssa. Esimerkiksi erilaisten tapahtumien, konserttien terassien ja muiden anniskelualueiden järjestäminen vaikeutuisi, jos aivan vieressä olisi asumista. Kaavaluonnoskartalla on esitetty merkintä; *Korttelin sisäinen reitti, joka tulee ottaa huomioon rakennussuunnittelussa*. Kaavassa siis huomioidaan pihaja yhdistävät reitit. Asumisen sijoittaminen reitin varrelle olisi ristiriidassa kortteleiden kaupallisen kehittämisen kanssa. Vanhan Rauman erityiselin pitää kyseisten kortteleiden osalta esitettyä suunnitelmaa hyvänä.

Asemakaavan laadinnan yhteydessä tehtyjen haastattelujen perusteella Vanhaan Raumaan toivotaan jonkin verran laadukasta majoitusta. Muutaman liiketilan käyttötarkoituksiksi on esitetty myös majoituskäyttö. Tämä koskee muutamaa isompaa kokonaisuutta, joihin on todennäköisesti teknisesti ja rakennusten arvot säilyttäen mahdollista toteuttaa majoitusta. Kyseiset rakennukset ovat Iso-Sauko ja Maalar, osa Hampplan rakennuksista sekä Niiwon piharakennus. Lisäksi Klööwin ja Iso-Hannun tonteilla on uudisrakennusalat majoitukselle. Myös Hotelli Vanha Raumalle on osoitettu lisärakennusoikeutta. Torin ympäristön liiketalojen toisen kerroksen asuintiloja on mahdollista muuttaa majoituskäyttöön. On hyvä, että majoitusta esitetään keskitetysti todennäköisesti majoitukseen melko hyvin sopiviin rakennuksiin. Iso-Saukon ja Maalarin taloissa maantason liiketilaa häviää, joten on vielä kerran tarkkaan harkittava, onko majoituskäyttö sopivaa vai tulisiko rakennukset pitää liiketiloina.

Asemakaavassa esitetään sallittavan pienimuotoinen majoitustoiminta. On erittäin hyvä, että toimintaa rajataan, jotta alue pysyy pääasiassa vakituisesti paikallisten asuttamana. Alueen identiteetti muuttuisi valtavasti, jos merkittävää

osa asuinnoista olisi matkailijoiden lyhytaikaisessa majoituskäytössä. Myös häiriöt alueella lisääntyisivät

Haastattelujen mukaan torin toivottiin olevan elävä ja vetovoimainen sekä ympärivuotinen. Yleisesti toivottiin torille kävijöitä. Rauman kaupungilla on vähän toimintoja ja rakennuksia Vanhassa Raumassa. 2000-luvun alussa katuja ja toria kehitettiin voimakkaasti, mikä paransi keskustan vetovoimaa. Haastatteluissa torikatoksia arvosteltiin ulkonäön takia voimakkaasti, mutta kauppiaat olivat tyytyväisiä katosten tekniseen toimivuuteen. Kaupunki voi olla mukana huolehtimassa Vanhan Rauman siisteydestä, korjaamisesta, rakentamisesta, mainonnasta ja tapahtumien järjestämisestä. Uusia vetovoimaa parantavia avauksia on kuitenkin vaikea tehdä. Asemakaavaluonnoksessa on esitetty torille uutta monitoimirakennusta. Kaavamateriaalissa on seikkaperäisesti analysoitu toria ja esitetty erilaisia vaihtoehtoja. Erityiselin katsoo, että esitetty toripaviljonki melko varmasti parantaisi ja monipuolistaisi torin käytettävyyttä sekä vahvistaisi keskustan vetovoimaa. Rakennuksen kellariin sijoitettavat toiminnot selkeyttäisivät torin ilmettä. Rakennuksen esitetty sijainti vaikuttaa hyvältä ja perustellulta. Suunnitelmaa pitää kehittää pitkälle, jotta voidaan olla täysin varmoja suunnitelman toimivuudesta. Kaavoittajien mukaan analyysimateriaalia tullaan päivittämään kaavaprosessin edetessä. Erityiselin toivoo, että mikäli torirakennus katsotaan toimivaksi, niin rakennus toteutettaisiin, eikä se jäisi vain visioasteelle.

Erityiselimen toiminta on koettu erittäin tärkeäksi. Erityiselin koostuu luottamushenkilöistä, Museoviraston edustajasta ja Rauman kaupungin viranhaltijoista. Monipuolinen kokoonpano mahdollistaa laajan ja järjestäytyneen keskustelun Vanhan Rauman muutoksista. Museoviraston rooli maailmanperintökohteen ohjauksessa on tärkeä. Paikallinen tietämys ja tuntemus lisäävät ymmärrystä ja helpottavat asioiden käsittelyä. Myös jatkossa on tärkeää, että Vanhan Rauman asemakaavan toteuttamista ohjataan laajalla pohjalla ja asiantuntemuksella.

Vanhan Rauman Erityiselimen toimintaan liittyy olennaisesti suunnittelun ohjaus, josta vastaa kaupunginhallituksen nimeämä arkkitehti. Hän ohjaa Vanhan Rauman hankkeiden suunnittelua sekä valmistelee ja esittelee asiat Erityiselimelle. Myös jatkossa on tärkeää, että suunnittelun ohjauksesta vastaava asiantuntija on koulutukseltaan arkkitehti ja perehtynyt rakennussuojeluun ja restaurointiin.

Kaavaluonnoksessa lukee seuraavaa; "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." Määräystä voi pitää tässä vaiheessa kaavaprosessia riittävänä.

Uusi asemakaava ei yksin takaa Vanhan Rauman säilymistä vaan siihen vaaditaan kaikkien tahojen monipuolista toimintaa. Vanhaa Raumaa tulee kehittää kaikilla alueen arvoihin sopivilla tavoilla.

Vanhan Rauman Erityiselimen luottamusjäsenet katsovat, että kaavaa on valmisteltu huolellisesti ja vakuuttavasti. Yli kuusisataa rakennusta käsittelevä kaavaluonnos vaatii luonnollisesti jossain kohdin tarkennuksia ja korjauksia. Tähän asti esitetty kaavaratkaisu turvaa erittäin hyvin Vanhan Rauman säilymisen ja elinvoimaisuuden. Vanhan Rauman kaavatyön tulee olla myös seuraavassa vaiheessa niin laadukas, että se toimii hyvänä esimerkkinä kansainvälisesti.

Erityiselimen luottamusjäsenet toivovat, että lausunto otetaan huomioon kaavatyötä jatkettaessa.

RAUMAN KAUPUNKI

Ympäristö- ja lupalautakunta

KOKOUSAIKA	15.31-15.45	
KOKOUSAIKKA	Kokoushuone 6	
OSALLISTUJAT	Teija Sirola Mika Korteniemi Anne Holgeri poissa, varalla Marjatta Kaiku Tuija Kankkio Jari Kostainen Juha Luonto Marjo Merinen Hannu Ollila Miika Rantanen Jyrki Soukainen Roope Valmunen poissa Rosalina Rantala poissa Tuija Kailaste Timo Heinilä Joakim Sjöroos	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen KH:n edustaja nuorisovaltuuston edustaja nuorisovaltuuston varaedustaja ympäristönsuojelupäällikkö, pöytäkirjanpitäjä rakennustarkastaja vs. tarkastusmestari
ALLEKIRJOITUKSET	Teija Sirola puheenjohtaja	Tuija Kailaste sihteeri
KÄSITELTÄVÄT ASIAT	§ 18-24	
PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS	Rauma 13.3.2023	
Paikka ja aika Allekirjoitukset	Miika Rantanen	Mika Korteniemi
PÖYTÄKIRJA YLEISESTI NÄHTÄVÄNÄ	Yleisessä tietoverkossa alkaen 14.3.2023	
Paikka ja aika		
Todistaa	Elina Kovanen	
Päätöksen antopäivä	14.3.2023	

Pöytäkirjan otteen oikeaksi todistaa
SÄHKÖISESTI ALLEKIRJOITETTU

Kovanen Elina, Lupatarkastaja 14.3.2023

RAUM/1542/10.02.03/2022

22 § Lausunto Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnoksesta 1 (AK 01-102)

Ympäristö- ja lupalautakunta 22 § 7.3.2023

Asian esittely

Kaavaluonnoksen vaihe 1 käsittelee ensisijaisesti rakennusten suojelumerkintöjä, käyttötarkoituksia ja lisärakennusoikeuksia.

Kaavoitus pyytää ympäristö- ja lupalautakunnan lausuntoa 8.3.2023 mennessä.

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.

Aineisto löytyy kokonaisuudessaan osoitteesta: <https://www.rauma.fi/01-102-vanhan-rauman-asebakaava/>

Ympäristönsuojelupäällikkö Tuija Kailaste 28.2.2023

Ympäristönsuojeluviranomaisen osalta asemakaavamuutoksesta ei ole lausuttavaa.

Ehdotus

Rakennustarkastaja Timo Heinilä 28.2.2023

Torille esitetyille paviljongille on luonnosteltu laaja rakennusala, joka asettaa haasteita rakennuksen sovittamisesta ympäristöön. Kyse on luonnoksesta, joka tarkentuu kaavan seuraavissa vaiheissa ja lopullinen rakennuksen ympäristöön sovittaminen ratkaistaan mahdollisen rakennusluvan yhteydessä.

Paviljongin julkisivu koostuu pääosin puusta ja lasista, jotka antavat rakennukselle laadukkaan yleisilmeen. Pelkästään suurella lasituksen osuudella ei kuitenkaan ole vielä saavutettu toivottua keveyttä. Viitesuunnitelmista tehtyjen havaintojen perusteella uuden paviljongin rakennusmassa vaikuttaa ympäristöön nähden vielä liian hallitsevalta ja raskaalta.

Vaikka kyseessä on luonnos, tulee mahdollista rakennuslupavaihetta ennakoida riittävin reunaehdoin jo asemakaavatyön yhteydessä. Lopullinen asemakaavaan lukittava vaihtoehto tulisi pohjautua tarkempiin suunnitelmiin ja selvityksiin. Ennen rakennusalan, rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden ja kattomuodon lukitsemista tulisi laatia tarkempia suunnitelmia mahdollisesta paviljongista, jotta rakennuksen massasta ei tule liian hallitsevaa ja kaupunkikuvallisesti vaikeasti sovitettavaa ympäristöön nähden.

Huomio kaavamääräykseen:

- "Asuintonteilla sallitaan majoitustilaa yksi huoneisto ja enintään 30m². Satunnainen lyhytaikainen majoitustoiminta asuintonteilla on sallittua"

Majoitustoimintana ei pidetä oman kodin lyhytaikaista, satunnaista vuokrausta tilapäisen poissaolon ajaksi. Tällainen majoitustoiminta ei edellytä lupaa rakennusvalvonnasta. Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan maininta *"satunnainen lyhytaikainen majoitustoiminta asuintonteilla on sallittua"* on tarpeeton.

Asuinhuoneiston muuttaminen majoitushuoneistoksi on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan olennainen muutos ja edellyttää rakennuslupaa. Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on, että asemakaava sallii huoneiston käyttötarkoituksen muuttamisen majoitushuoneistoksi.

Kun rakennusvalvonnasta haetaan lupaa tilan käyttötarkoituksen muuttamiseksi majoitustoimintaan, tulee suunnitelmissa esittää myös Ilmanvaihto- ja paloturvallisuusvaatimusten toteutuminen. Majoitushuoneistosta tulee rakentamismääräysten mukaan olla kaksi varsinaista poistumistietä.

Rakennuslupaa myönnettäessä sovelletaan tällä hetkellä voimassa olevia määräyksiä eikä rakennuksen

rakentamishetkellä voimassa olleita määräyksiä.

Rakennusvalvonta muistuttaa, että majoitustoiminnan edellyttämät rakennustekniset ratkaisut voivat edellyttää julkisivujen osalta sellaisia ratkaisuja, jotka ovat vaikeasti sovitettavissa asemakaavan muihin määräyksiin, kuten muun muassa julkisivujen säilyttämiseen ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Kaavamääräystä on syytä tarkentaa tulevissa Vanhan Rauman erityismääräyksissä.

Päätösehdotus Rakennustarkastaja Timo Heinilä 28.2.2023

Ympäristö- ja lupalautakunta toteaa lausuntonaan, että torin uudisrakennukselle varatun alueen kaavamääräykset tulee pohjautua tarkempiin suunnitelmiin ja selvityksiin.

Lisäksi ympäristö- ja lupalautakunta suosittelee, että majoitustoiminnan kaavamääräystä tarkennetaan.

Päätös Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimusohje **Ympäristönsuojelulain mukainen muutoksenhaku**

KUKA VOI VALITAA PÄÄTÖKSESTÄ

Valitusoikeus tämän lain mukaiseen lupapäätökseen on:

- 1) asianosaisella;
- 2) rekisteröidyllä yhdistyksellä tai säätiöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun taikka asuinympäristön viihtyisyyden edistäminen ja jonka toiminta-alueella kysymyksessä olevat ympäristövaikutukset ilmenevät;
- 3) toiminnan sijaintikunnalla ja muulla kunnalla, jonka alueella toiminnan ympäristövaikutukset ilmenevät;
- 4) valtion valvontaviranomaisella sekä toiminnan sijaintikunnan ja vaikutusalueen kunnan ympäristönsuojeluviranomaisella;
- 5) asiassa yleistä etua valvovalla viranomaisella

MISSÄ AJASSA ON TEHTÄVÄ KIRJALLINEN VALITUS

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista**. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen Hallinto-oikeuden virka-ajan päättymistä.

Päätöksen katsotaan tulleen valitukseen oikeutettujen tietoon seitsemäntenä päivänä päätöksen ja sitä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta kunnan verkkosivuilla.

VALITUSKIRJELMÄN SISÄLTÖ

Valituskirjassa on ilmoitettava

- valittajan sekä mahdollisen edustajan tai asiamiehen nimi ja yhteystiedot
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perusteet
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan

VALITUSKIRJELMÄN LIITTEET

Valituskirjelmään on liitettävä

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole aikaisemmin toimitettu viranomaisille

OIKEUDENKÄYNTIMAKSU

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan, kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

VALITUKSEN PERILLE TOIMITTAMINEN**Vaasan hallinto-oikeus**

Käyntiosoite: Korsholmanpuistikko 43, 65100 Vaasa

Postiosoite: PL 204, 65101 Vaasa

Puhelin: (vaihte) ?029 56 42611, (kirjaamo) 029 56 42780

Telekopio: ?029 56 42760

Sähköposti: vaasa.hao@oikeus.fi

Aukioloaika: klo 8.00-16.15

*Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa
<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>*

LISÄTIETOJA Asianosaiselle lähetetään pöytäkirjan ote ja yksityiskohtainen muutoksenhakuohje

RAUM/1542/10.02.03/2022

78 § Kaavalausunto: Vanhan Rauman asemakaavamuutos luonnosvaihe 1 (AK 01-102)**Aiempi käsittely**

Tekninen valiokunta 72 § 28.3.2023 Kaavalausunto: Vanhan Rauman asemakaavamuutos luonnosvaihe 1 (AK 01-102)

Tekninen valiokunta 72 § 28.3.2023

Asian esittely

Suunnittelupäällikkö Pajuoja Riikka 22.3.2023:

Kaavoitus on pyytänyt teknisen valiokunnan lausuntoa Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen vaihe 1:stä. Asemakaavan aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: <https://www.rauma.fi/01-102-vanhan-rauman-asebakaava/>

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.

Asemakaavamuutoksen vaihe 1 keskittyy suojelumääräyksiin, käyttötarkoituksiin, rakennusinventointeihin perustuviin arvoluokitukseen ja suojelumerkintöihin.

Aluepalvelut

Aluepalveluilla ei tässä asemakaavamuutoksen vaiheessa ole huomautettavaa.

Maankäyttöinsinööri Asikainen Ari-Pekka 23.3.2023:

Kiinteistö- ja mittaus-toimi

Kiinteistö- ja mittaus-toimi on käynyt kaavoittajan kanssa kaavaluonnoksen kiinteistötekniisiä sekä visuaalisia (kaavamääräystekstien luettavuus/asemointi) huomioita läpi. Muutamien tonttien kiinteistörajat ja edelleen kiinteistötunnukset muuttuvat kaavamuutoksen myötä. Huomioita on annettu korttelien numerointiin ja tieyhteyksiin (ajoyhteysmerkinnät) liittyen.

Kiinteistö- ja mittaus-toimella ei ole asemakaavamuutokseen huomautettavaa.

Ehdotus

Maankäyttöinsinööri Asikainen Ari-Pekka 23.3.2023:

Tekninen valiokunta päättää saattaa kaavoittajan tietoon yllä mainitut asiat. Teknisellä valiokunnalla ei ole kaavaehdotukseen huomautettavaa.

Päätösehdotus

Toimialajohtaja Suvanto Tomi 23.3.2023:

Tekninen valiokunta päättää hyväksyä maankäyttöinsinöörin tekemän ehdotuksen.

Kokouskäsittely

Toimialajohtajan poissa ollessa; talous- ja hallintopäällikkö Hyvärinen Atte:

Tekninen valiokunta päättää hyväksyä maankäyttöinsinöörin tekemän ehdotuksen.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Tekninen valiokunta 78 § 17.4.2023

Asian esittely

Tilapalvelujohtaja Kumpula Olli-Pekka 12.4.2023:

Rauman kaupungin tilapalvelut ottaa kantaa kaavalausunnoissaan pääsääntöisesti Rauman kaupungin

SAHKOISESTI ALLEKIRJOTETTU

Anttila Hele, Hallintosihteeri 19.4.2023

omistamien ja tilapalveluiden hallintoimien kiinteistöjen kaavamerkintöihin. Lisäksi tilapalvelut ottaa kantaa mahdollisesti Rauman kaupungin toteutettavaksi ja omistukseen tuleviin uudishankkeisiin tai niihin välittömästi liittyviin, kuten esimerkiksi raatihuoneen torin kehitys- ja uudisrakennussuunnitelmiin.

Yleisenä huomautuksena todettakoon, että kaava-aineistosta ei tarkalleen ottaen käy ilmi, mitä toimintoja merkintä YWH mahdollistaa. Tätä merkintää olisi syytä avata käsitteellisesti vielä enemmän tulevassa kaavavalmistelussa. YWH-merkinnän täytyisi mahdollistaa niin julkisen, kuin yksityisenkin palvelu-, liike- tai muu toiminta.

Asemakaavassa mainitun Vanhan Rauman erityiselimen ohjaus- ja valvontavastuu tulee määrittellä selkeästi ja yksiselitteisesti tulevassa kaavassa. Vanhan Rauman erityiselimen ohjaus ja valvonta tulisi kaavaluonnoksen mukaisesti kohdistua asemakaavan toteutukseen, ei niinkään yksittäisten rakennushankkeiden suunnittelun ohjaukseen. Rakennushankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelun ohjaamisesta tosiasiallisesti vastaavan osaaminen ja toimiala tulee huomioida erityiselimen ohjaustyössä ja -määrässä. Lisäksi tulee huomioida hankkeeseen ryhtyvän suunnittelu- ja asiantuntijaryhmän osaaminen ja referenssit ohjauksen määrässä. Jos hankkeen suunnitteluryhmään on nimetty museoviraston toimesta edustaja, niin tämä tulee myös huomioida erityiselimen ohjaus- ja valvontamäärässä.

Lausunto tontti- ja rakennuskohtaisesti:

Savilanpuiston terminaali

Savilanpuiston terminaalille on kaavakartassa määritetty liike- ja palvelurakennusten rakennusala, jolle saa sijoittaa myös huolto- ja sosiaalityötiloja. Kaavakarttaan päivitetty rakennusala sallii olemassa olevan rakennuksen laajentamisen, mikä on rakennuksen tulevaisuuden käytettävyyden kannalta positiivinen asia. Terminaali sijaitsee kaavakartassa vehreäksi määritellyllä monitoimialueella, jota voidaan käyttää myös tapahtuma-alueena tai pysäköintialueena. Rakennuksen nykyinen käyttötarkoitus vastaa kaavamerkintöjä, eikä tulevaisuudessa ole näköpiirissä, että rakennuksen käyttötarkoitus muuttuisi.

Poselli (kortteli 149, tontti 1)

Poselli sijaitsee YWH-alueella, jonka pääkäyttötarkoitukseksi on merkitty yleisille rakennuksille varattu alue. Rakennusala on määritetty y7-merkinnällä julkisten palvelujen kohteeksi. Tilapalvelut katsoo, että rakennusalan määrittäminen pelkästään julkisten palvelujen toteuttamista varten saattaa rajoittaa rakennuksen käyttöä tulevaisuudessa turhan merkittävästi. Poselli on tällä hetkellä Rauman kaupungin omistuksessa ja sivistystoimialan käytössä. Rakennusta käytetään pääasiallisesti erilaisten tapahtumien järjestämiseen, johon liittyy määrältään ja ominaisuuksiltaan laaja käyttäjäkunta. Rakennus ei ole esteetön, minkä vuoksi Posellin saavutettavuuden parantamiseksi on vuodesta 2020 lähtien suunniteltu nykyisen itäisen kuistin muutos-/laajennustyötä, jonka tavoitteena on rakennuksen esteettömäksi tekeminen. Nykyisen kuistin laajuus on noin 7 m² ja vireillä olevassa asemakaava mahdollistaisi 13 m² kuistin sisältäen olemassa olevan kuistin. Tilapalvelut katsovat kyseisen laajuusmäärityksen olevan tiukka ottaen huomioon esteettömyysratkaisujen vaatiman tilan. Tästä syystä tilapalvelut ehdottaa kuistin laajennuksen rakennusalan kasvattamista 20 m² suuruiseksi.

Wännin päiväkotit (kortteli 164, tontti 1)

Wännin päiväkotit sijaitsee YWH-alueella, jonka pääkäyttötarkoitukseksi on merkitty yleisille rakennuksille varattu alue y8-merkinnällä lisättynä, joka tarkoittaa julkisten palvelujen ja asuinrakennusten rakennusala, sekä T-merkinnällä lisättynä, joka tarkoittaa talousrakennuksen rakennusala. Tällä hetkellä tontilla toimii Wännin päiväkotit. Tulevaisuudessa, nykyinen syntyvyys huomioiden, on mahdollista, että kaupungin nykyinen päiväkotiverkko supistuu. Tästä johtuen tilapalvelut ehdottaa, että kaava sallisi kyseisen tontin ottamisen kokonaan asuin- ja liikekäyttöön tulevaisuudessa nykyisen päiväkotitoiminnan sallimisen lisäksi. Tontille on määritetty uudisrakennuksen rakennusala, mikä on tulevaisuuden käytön kannalta mahdollistava ja positiivinen tekijä.

Triviaalikoulu (kortteli 163, tontti 1)

Triviaalikoulu sijaitsee YWH-alueella, jonka pääkäyttötarkoitukseksi on merkitty yleisille rakennuksille varattu alue. Rakennusala on määritetty y7-merkinnällä julkisten palvelujen kohteeksi. Tilapalvelut katsoo, että rakennusalan määrittäminen pelkästään julkisten palvelujen toteuttamista varten saattaa rajoittaa rakennuksen käyttöä tulevaisuudessa turhan merkittävästi. Triviaalikoulu on tällä hetkellä Rauman kaupungin omistuksessa ja sivistystoimialan käytössä. Rakennusta käytetään pääasiallisesti

erilaisten kurssien, luentoja ja tapahtumien järjestämiseen, johon liittyy määrältään ja ominaisuuksiltaan laaja käyttäjäkunta. Rakennus ei ole esteetön. Tästä johtuen länsipäädyn kuistin rakennusala olisi syytä lisätä esteettömyyden mahdollistamiseksi tulevaisuudessa. Tästä syystä tilapalvelut ehdottaa länsipäädyn kuistin rakennusalan kasvattamista 20 m² suuruisiksi, mikä mahdollistaisi rakennuksen laajentamisen.

Raatihuone (kortteli 138, tontti 108)

Raatihuone sijaitsee YMWH-alueella, jonka pääkäyttötarkoitukseksi on merkitty museorakennuksille varattu alue. Rakennusala on määritetty Y9-merkinnällä museon rakennusala. Tilapalvelut katsoo, että rakennusalan määrittäminen pelkästään museotoimintaa varten rajoittaa rakennuksen käyttöä tulevaisuudessa turhan merkittävästi. Tästä johtuen raatihuoneen tontin aluemerkinän tulisi olla YWH Y7-lisämerkinnällä, minkä tulisi mahdollistaa myös museotoiminta vähintään nykyisessä laajuudessaan. Tulevaisuudessa on mahdollista, että tontilla harjoitetaan museotoiminnan lisäksi myös muuta julkista palvelutoimintaa esimerkiksi matkailu- tai maailmanperintötoimintaa. Uudisrakentamiselle varattu rakennusala 110 m² rajoittaa raatihuoneen tulevan uudisrakennuksen suunnittelua ja toteutusta, minkä vuoksi tilapalvelut ehdottaa lisärakennuksen rakennusala 120m². Uudisrakennuksen rakennusalan raja tulee määritellä laadittuja raatihuoneen peruskorjaus- ja uudisrakennushankkeen suunnitelmia vastaavaksi.

Tammela (kortteli 129, tontti 129)

Tammela sijaitsee YWH-alueella, jonka pääkäyttötarkoitukseksi on merkitty yleisille rakennuksille varattu alue. Rakennusala on määritetty Y7-merkinnällä julkisten palvelujen kohteeksi. Tilapalvelut katsoo, että rakennusalan määrittäminen pelkästään julkisten palvelujen toteuttamista varten saattaa rajoittaa rakennuksen käyttöä tulevaisuudessa turhan merkittävästi. Tammela on tällä hetkellä Rauman kaupungin omistuksessa ja kaavoituksen, rakennusvalvonnan, sekä mm. maailmankoordinaattorin käytössä. Rakennusta käytetään pääasiallisesti korjausneuvontaan, työtilana, kurssien, luentoja ja tapahtumien järjestämiseen, johon liittyy määrältään ja ominaisuuksiltaan laaja käyttäjäkunta. Rakennus ei ole esteetön. Tästä johtuen päärakennuksen pääsisäänkäynnin kuistin rakennusala olisi syytä lisätä esteettömyyden mahdollistamiseksi tulevaisuudessa. Tästä syystä tilapalvelut ehdottaa kuistin rakennusalan kasvattamista 20 m² suuruisiksi, mikä mahdollistaisi rakennuksen laajentamisen. Lisärakennusala on tontin tulevaisuuden käytön ja toiminnallisuuden kannalta erittäin positiivinen asia. Uudisrakennukselle varatun rakennusalan raja tulee tarkistaa siten, että olemassa oleva piharakennus sisältyy rajauksen sisälle.

Vähäraastuvankadun pysäköintialue (kortteli 133, tontti 2)

Tammelan pohjoispuolella sijaitsevalle nykyiselle aukiolle, joka toimii mm. parkkipaikkana on kaavakartassa määritetty rakennettavaksi korttelialueeksi (YWH), Y7-merkinnällä yleisten rakennusten kohteeksi, jossa sallitaan myös maanalainen rakentaminen koko tontin kattavalla ma-merkinnällä. Tontti on kaupungin omistuksessa. Tilapalveluilla ei ole tiedossa kaupungin omia uudisrakennustarpeita Vanhaan Raumaan, mutta rakentamisen mahdollistaminen alueelle tulkitaan positiiviseksi.

Marela (kortteli 147, tontti 1)

Marela sijaitsee YMWH-alueella, jonka pääkäyttötarkoitukseksi on merkitty museorakennuksille varattu alue. Rakennusala on määritetty Y9-merkinnällä museon rakennusala, sekä talousrakennuksia T-merkinnällä lisätynä, joka tarkoittaa talousrakennuksen rakennusala. Tilapalvelut katsoo, että rakennusalan määrittäminen pelkästään museotoimintaa varten rajoittaa rakennuksen käyttöä tulevaisuudessa turhan merkittävästi. Tästä johtuen Marelan tontin aluemerkinän tulisi olla YWH Y7-lisämerkinnällä, minkä tulisi mahdollistaa myös museotoiminta vähintään nykyisessä laajuudessaan. Tulevaisuudessa on mahdollista, että tontilla harjoitetaan museotoiminnan lisäksi myös muuta julkista palvelutoimintaa. Kaavaluonnos ei mahdollista lisärakentamista, jolle tällä on hetkellä tarve. Lisärakentaminen tulisi mahdollistaa saman korttelin tontin 14 avoimen rajan kohdalta, johon tontille 14 on osoitettu uusi rakennusala myöskin.

Marela on tällä hetkellä Rauman kaupungin omistuksessa ja sivistystoimialan käytössä. Rakennusta käytetään pääasiallisesti museotoimintaan, johon liittyy määrältään ja ominaisuuksiltaan laaja käyttäjäkunta. Rakennus ei ole esteetön. Tästä johtuen päärakennuksen sisäpihan rakennusala olisi syytä lisätä esteettömyyden mahdollistamiseksi tulevaisuudessa. Tästä syystä tilapalvelut ehdottaa sisäpihan rakennusalan kasvattamista 20 m²:llä, mikä mahdollistaisi rakennuksen laajentamisen

esteettömällä kuistilla.

Taidemuseo (kortteli 142, tontti 3)

Taidemuseo sijaitsee YWH-alueella, jonka pääkäyttötarkoitukseksi on merkitty yleisille rakennuksille varattu alue. Rakennusala on määritetty Y7-merkinnällä julkisten palvelujen kohteeksi. Tilapalvelut katsoo, että rakennusalan määrittäminen pelkästään julkisten palvelujen toteuttamista varten saattaa rajoittaa rakennuksen käyttöä tulevaisuudessa turhan merkittävästi. Taidemuseo on tällä hetkellä Rauman kaupungin omistuksessa ja sivistystoimialan käytössä. Rakennusta käytetään pääasiallisesti museotoimintaan, johon liittyy määrältään ja ominaisuuksiltaan laaja käyttäjäkunta. Kaavan tulee mahdollistaa rakennuksille esteettömien sisäänkäyntien rakentaminen sisäpihalle. Taidemuseon sisäpiha soveltuu erilaisten tapahtumien ja esityksien pitopaikaksi, mistä johtuen kaavan tulee mahdollistaa sisäpihalle esiintymislavan rakentaminen.

Kirsti ja Knapp (kortteli 55, tontit 2 ja 3)

Kirsti sijaitsee tontilla 2 YMWH-alueella, jonka pääkäyttötarkoitukseksi on merkitty museorakennuksille varattu alue. Rakennusala on määritetty Y9-merkinnällä museon rakennusosalaksi, sekä talousrakennuksia T-merkinnällä lisätynä, joka tarkoittaa talousrakennuksen rakennusala. Tilapalvelut katsoo, että rakennusalan määrittäminen pelkästään museotoimintaa varten rajoittaa rakennuksen käyttöä tulevaisuudessa turhan merkittävästi. Tästä johtuen tontin 2 aluemerkinän tulisi olla YWH Y7-lisämerkinnällä, minkä tulisi mahdollistaa myös museotoiminta vähintään nykyisessä laajuudessaan.

Knapp sijaitsee tontilla 3 YWH-alueella, jonka pääkäyttötarkoitukseksi on merkitty yleisille rakennuksille varattu alue y8-merkinnällä lisätynä, joka tarkoittaa julkisten palvelujen ja asuinrakennusten rakennusala, sekä T-merkinnällä lisätynä, joka tarkoittaa talousrakennuksen rakennusala. Tällä hetkellä rakennus on museon toimistotilana. Tämän tontin nro 3 osalta tilapalveluilla ei ole huomautettavaa.

Kauppatori ja raatihuoneen tori

Kauppatorin ja raatihuoneen torin väliin on merkitty Y10 tori- ja tapahtumarakennuksen rakennusala laajuudeltaan 760 m². Tilapalvelut katsoo, että uudisrakennus ei saa olla näkymäesteenä kauppatorilta raatihuoneelle. Kaavassa määritetty rakennusala ja -oikeus mahdollistaa suuren rakennuksen rakentamisen nykyisten torikatosten tilalle. Mahdollisessa tulevassa suunnittelussa tulisi ottaa huomioon ympäröivät nykyiset rakennukset, eikä uudisrakennus saisi ottaa liian suurta roolia ympäristössään. Ennen hankkeen käynnistämistä on laadittava kattava tarveselvitys ja hankesuunnitelma, joissa arvioidaan myös rakennuksen toteuttamisen kannattavuus taloudellisesti, sekä uudisrakennuksen vaikutus ympäristöönsä.

Kauppatorin ja raatihuoneentorin ympäristön osalta tulisi arvioida kriittisesti, että onko korttelin 145 tontilla 251 wh1-suojelustatuksen arvoinen rakennuskokonaisuus.

Ehdotus Tilapalvelujohtaja Kumpula Olli-Pekka 12.4.2023:

Tekninen valiokunta päättää täydentää aikaisempaa lausuntoaan tilapalveluiden lausunnolla.

Päätösehdotus Toimialajohtaja Suvanto Tomi 13.4.2023:

Tekninen valiokunta päättää hyväksyä tilapalvelujohtajan tekemän ehdotuksen.

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietojen antaja tilapalvelujohtaja Kumpula Olli-Pekka
puh. 044 403 3000
olli-pekka.kumpula@rauma.fi

Tiedoksi Kaavoitus, kiint. ja mittaus, aluepalvelut, tilapalvelut

Oikaisuvaatimusohje **I Muutoksenhakukielto**

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