

**Vanhan Rauman Hannun  
liikerakennus ja uudisrakennus**  
Luonnosmateriaali  
16.2.2024

**T U N D R A**



## OSAPUOLET

### Tilaaja

RPR Invest Oy

### Arkkitehtisuunnittelu

TUNDRA Architecture Oy

Projektipäällikkö: Henri Käpynen  
arkkitehti SAFA, FISE kaavan laatija

Henri.kapynen@tundra.archi

+358 50 360 8362

Vanhan Rauman asemakaavamuutos on käynnissä ja tämä luonnosversio jätetään mielipiteenä Rauman kaupungin kaavoitukselle Hannun tontin kehittämistä. Suunnitelmasta on käyty keskusteluja kaavoituksen kanssa syksystä 2023 lähtien. Työtä ovat ohjanneet ja kommentoineet Rauman kaupungin kaavoitusarkkitehdit Mervi Tammi ja Henri Raitio.



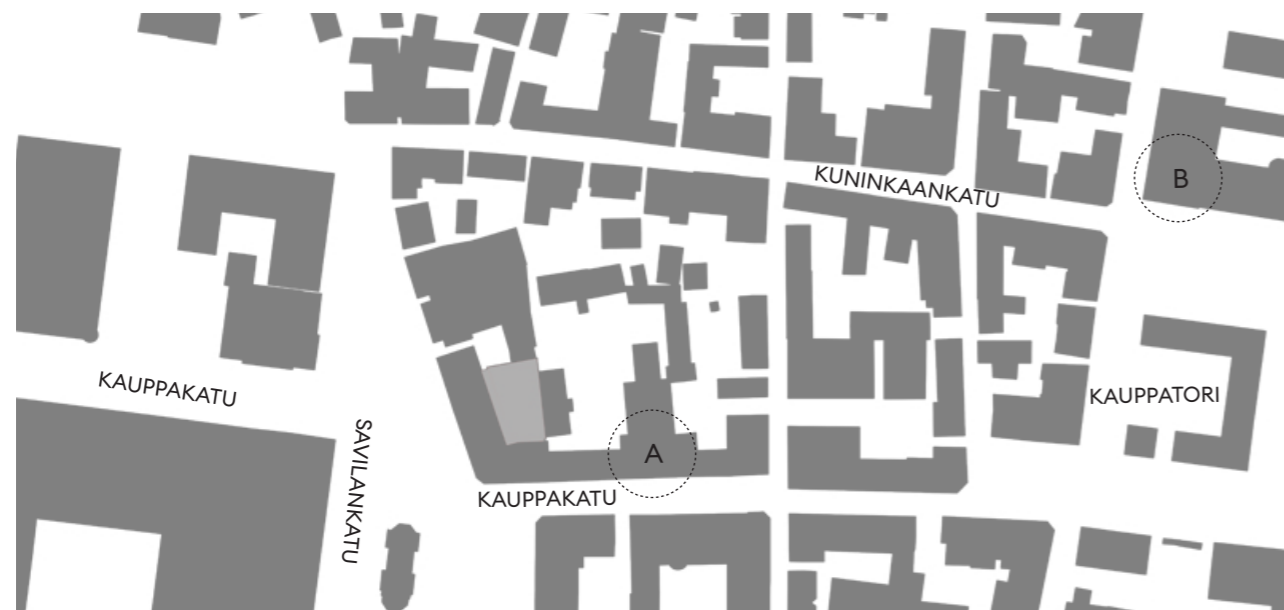
TILAAJAN NÄKÖKULMA:  
VANHAN RAUMAN ELINVOIMAISUUDEN PUOLESTA

Vanha Rauma on yksi Suomen kiinnostavimmista kauppapaikoista ja turistikohteista, mutta sen olemassa olevat liiketilat ovat niin pieniä, etteivät nykyiset vetovoimaiset liikkeet voi sijoittua sinne. Tämä on johtanut siihen, että alueella on nyt vetovoiman puutetta, koska se ei tarjoa “yleisömagneetti”-liikkeitä, jotka houkuttelisivat asiakkaita alueelle ja samalla tukisivat pienempiä liikkeitä.

Tämä ongelma osittain johtuu alueen omistuksen pirstoutumisesta, mikä estää kauppakeskuksen kaltaisten synergisten etujen saavuttamisen ja vetovoimaisille liikkeille tarvittavien tilojen tarjoamisen. RPR Invest OY:n hankkima kiinteistö

tarjoaa nyt ensimmäistä kertaa historiassa mahdollisuuden hyödyntää sisäpihoja ja mahdollistaa vetovoimaisten liikkeiden sijoittuminen Vanhan Rauman keskelle. Tämä voi elävöittää aluetta ja tehdä siitä houkuttelevamman.

Katsomalla laajakatseisesti meillä on mahdollisuus rakentaa Vanhasta Raumasta Suomen houkuttelevin ostoskeskus. Yritysten kiinnostus aluetta kohtaan on suuri, ja siten keskuksen rakentamista voi suunnitella yhteistyössä yritysten kanssa, mikä tekee keskuksesta entistäkin paremman. Tällainen keskus palvelisi asiakkaita, yrityksiä ja ennen kaikkea Vanhaa Raumaa sekä koko kaupunkia ja sen asukkaita myös suuremmissa mittakaavassa.

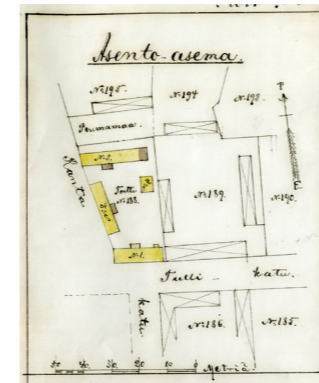


## UUDET LIKERAKENNUKSET VANHASSA RAUMASSA

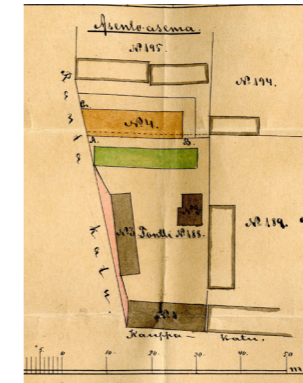
Vanhan Rauman liikekiinteistöt sijoittuvat pääasiallisesti Kauppakadun ja Kuninkaankadun varsille ketjumaiseen muodostelmaan. Kaupallinen ydinalue sijaitsee Kauppatorin ja kanaalin välisellä alueella, johon myös Hannun tontti sijoittuu. Alue ei nyky muodossaan kykene kilpailemaan ilmastoidun, katetun ja autovapaan kauppakeskus ympäristön kanssa liikkeistä tai asiakkaista. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että Vanhan Rauman tulisi seurata muiden esimerkkiä, vaan pyrkiä olemaan omaleimainen, uudistumiskykyinen ja elinvoimainen.

Näin on ajateltu lähihistoriassa aiemminkin, mutta liikerakennuksiksi rakennettuja rakennuksia ei ole Vanhassa Raumassa kuin kourallinen. Feren kauppatorin laidalla sijainnutta vaateliikettä laajennettiin 1960-luvulla betonirakenteisella modernistisella lisäosalla (B) - rakennuksessa sijaitsee edelleenkin Vanhan Rauman ensimmäiset liukuportaat. Rakennuksen klinkkerilaattaiset julkisivut ovat myöhemmin vaihtuneet alkuperäisen 1920-luvun arkkitehti W.G. Palmqvistin suunnitteleman pankkirakennuksen julkisivuja jäljitteleviksi. Muita esimerkkejä ovat liikerakennuksista ovat muun muassa Kopin talo, Iso-Sauko ja Konstarin liiketalo.

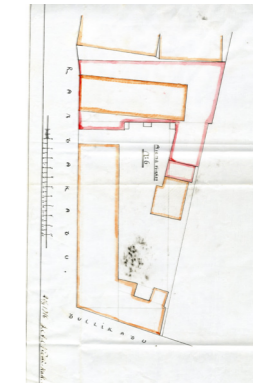
Hannun tonttia lähin esimerkki uudesta liikerakennuksesta sijaitsee osoitteessa Kauppakatu 6 (A). Parvellisen liike-kiinteistön suunnitelman laati arkkitehti Markus Bernoullin toimisto 1980-luvulla. Feren laajennus ja Kauppakatu 6 toimivat edelleenkin liikerakennuskäytössä ja ovat tiloiltaan toimivia kauppapaikkoja. Yhteistä edellämmainituille esimerkeille on, että ne ovat vain harvoin sisätiloiltaan kytkettyjä viereisten rakennusten kanssa. Tämä ei ole ollut Vanhassa Raumassa aina mahdollistakaan johtuen esimerkiksi omistussuhteista ja rakennusten yhdistämistä on alueella muutenkin hyödynnetty melko vähän. Vanhan Rauman elinvoimaisuuden näkökulmasta kaupunkirakenteen tarjoamien synergiaetujen hyödyntämättä jättäminen on kuitenkin johtanut tilanteeseen, jossa tarvitaan uudenlaista ajattelua.



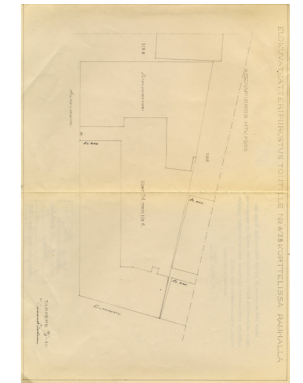
1893  
TONTIN PIHAPIIRI  
MUOTOUTUU



1900  
KORISTEELLINEN UUSI  
ULKOHUONERAKENNUS



1916  
ELOKUVATEATTERI  
TITANIA



1940  
ELOKUVATEATTERI  
ISO-HANNU

## TONTIN ANALYYSI

1900-luvun alkupuolelta saakka Hannun tontti Vanhan Rauman laidalla on tunnettu liiketoiminnan ja viihteen keskuspaikkana. Kanaalin seutu, jonka välittömässä läheisyydessä tontti sijaitsee, oli vielä viime vuosisadalla vilkas merellisen kaupankäynnin ja kaupunkielämän keskus. Tontin historia onkin sen keskeisen sijainnin vuoksi täynnä mielenkiintoisia käänteitä.

Tontilla on muun muassa toiminut yli sadan vuoden ajan yhtäjaksoisesti elokuvateatteri, joka on valtakunnallisestikin merkittävä asia. Ensimmäinen elokuvateatterirakennus Titania (1916) vaurioitui talvisodan pommituksissa. Sen korvasi funktionalistista tyyliä edustavan elokuvateatteri Iso-Hannun suunnitteli vuonna 1940 tamperelainen arkkitehti Jaakko Tähtinen. Ympäristössään suurehko elokuvateatterirakennus sijaitsee Vanhan Rauman rajalla, mutta kuitenkin puutalokaupunkirakenteessa sisällä.

Muutokset tontilla ovat seuranneet ajassa kiinni olevia ilmiöitä. 1800-luvulla rakennettu puurakennus koristeltiin jo vuosina 1898 ja 1902 näyttävillä uusrenessanssikoristeilla. Rakennus onkin muuttanut aikakausien ja vallitsevien tyylien virrassa. Puurunkoisen Vähä-Hannun kiinteistön sisätiloja onkin muutettu tiuhaan 1950-luvulta lähtien liikekäyttöön paremmin sopivaksi. Rakennuksessa on käytetty muun muassa teräspilareita osana alkuperäistä hirsirunkoa, mikä ei ole tyypillistä Vanhan Rauman rakennuksille. 1970-luvulle tultaessa olivat jo kaikki alkuperäiset ikkunat vaihtuneet näyteikkunoiksi. Rakennus on toiminut puhtaana liikekiinteistönä jo vuosikymmeniä ja yrittäjät ovat vaihtuneet siinä tiuhaan. Kiinteistö Oy Vähä-Hannu sijaitsee osoitteessa Savilankatu 6 ja Iso-Hannu elokuvateatteri osoitteessa Savilankatu 4, joista jälkimmäistä kutsutaan Hannun kiinteistöksi. Tontti onkin aina elänyt muuttavan maailman ja markkinoiden ristipaineissa, tämä luo paikkaan mielenkiintoista jännitettä.

Alue on myös muinaismuistokohde. Kaikki uudisrakentaminen vaikuttaa arkeologiaan ja tontilla tehdään edellytettävät arkeologiset tutkimukset.

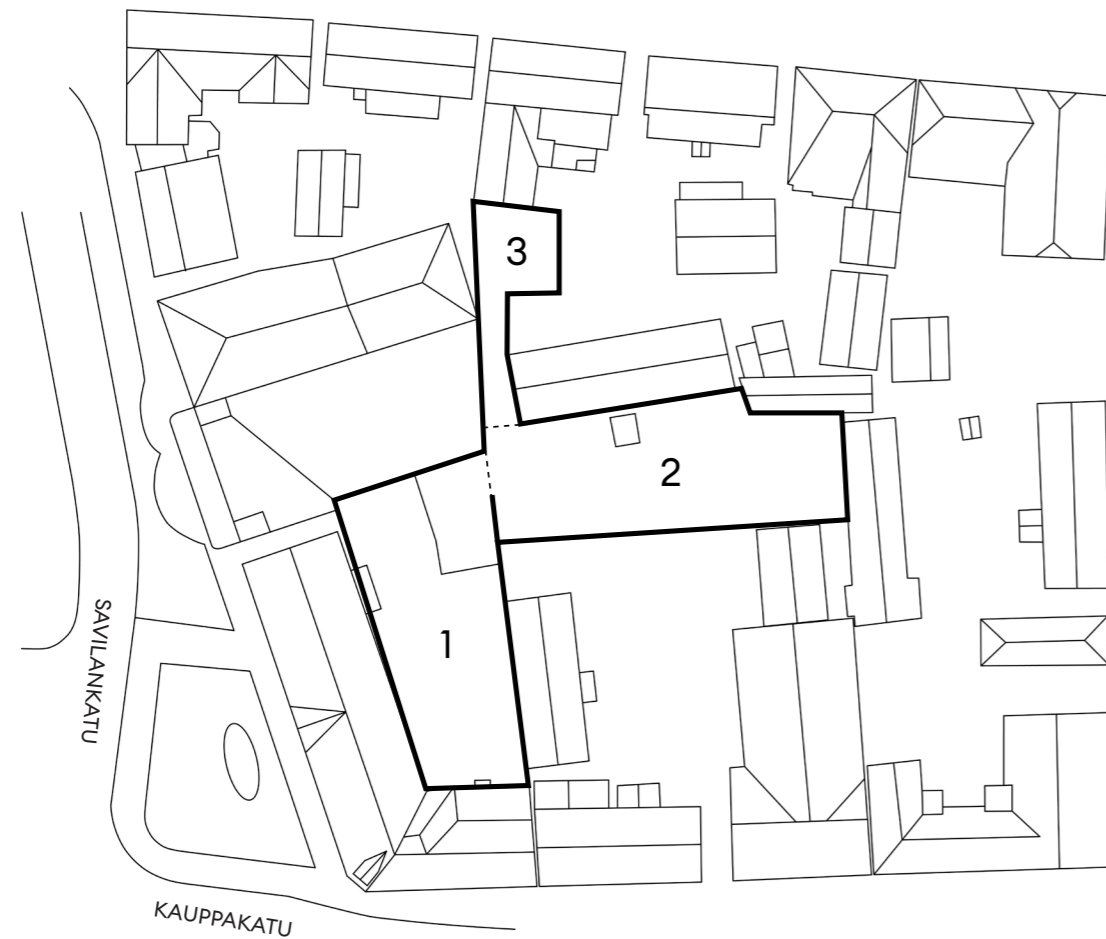


Kuvia tontin nykytilasta



Iso-Hannun ja Vähä-Hannun rakennukset on esitetty suojeltaviksi kaavaluonnoksessa. 23.11.2023 suoritetussa katselmuksessa todettiin, että Hannun kuisti(kuvassa) toivotaan jätettävän suojelun ulkopuolelle.

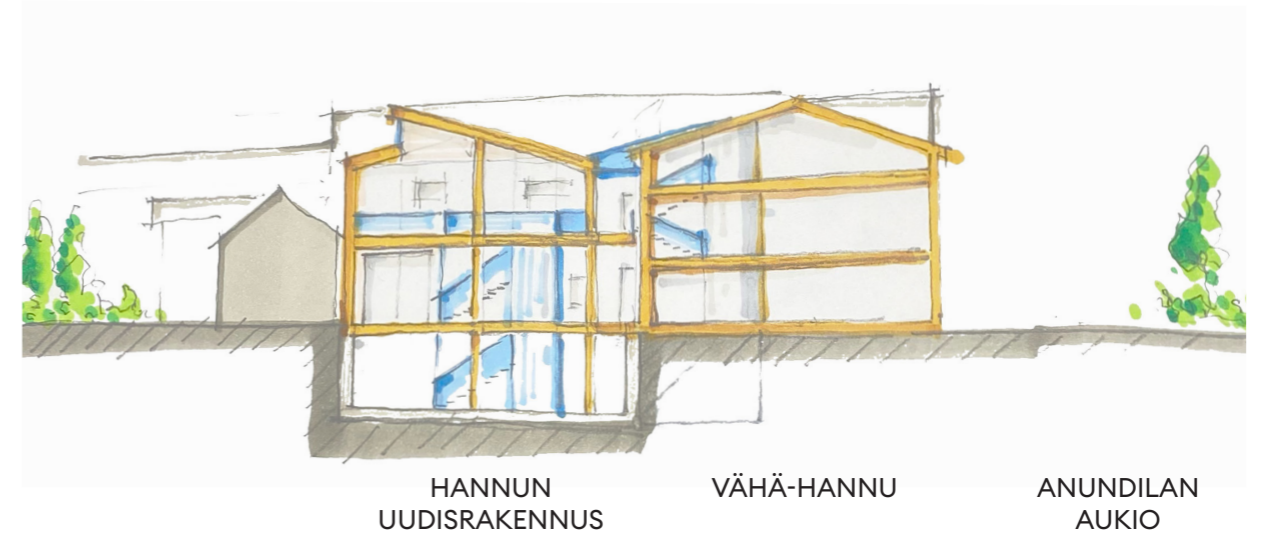
Kuvia tontin nykytilasta



## VISIO

Tässä suunnitelmassa esitetty täydennysrakennus pohjautuu visioon Vanhan Rauman sisäpihojen kaupallisen potentiaalin hyödyntämisestä. Oheisessa kaaviossa on esitetty alueille (1,2,3) vaiheittain rakentuva uudisrakennus. Yhdessä Kauppakadulla, Kuninkaankadulla ja Savilankadulla sitä reunustavien liiketilojen kanssa, se tulee muodostamaan vetovoimaisen ja uniikin kauppakeskuskokonaisuuden Vanhaan Raumaan.

Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan mittakaavaltaan ja taloudelliselta yhtälöltään tarkoituksenmukainen noin 900 m<sup>2</sup> liike-rakennus Savilankatu 6:n tontille(1), nyt pysäköintikäytössä olevalle alueelle. Toisessa vaiheessa voidaan rakentaa Kauppakatu 6:n sisäpihalle(2) uudisrakennus ja kytkeä se Savilankatu 6:n kanssa. Kolmannessa vaiheessa Kuninkaankatu 7:n kiinteistö (3) on mahdollista yhdistää edellisissä vaiheissa rakennettuihin rakennuksiin. Vaiheittain syntyvä uudenlainen liike-rakennusten sarja on paikkaan sovitettu, eikä se ole näkyvä osa Vanhan Rauman katujulkisivua, vaan sisäpihoja yhdistelevä täydennyskokonaisuus, joka sijaitsee osittain maan alla.



Hannun uusi liikerakennus on sisäpihalla sijaitseva "taustarakennus", jonka kautta Vanhan Rauma on mahdollista kokea uudella tavalla. Vähä-Hannun julkisivu kunnostetaan ja otetaan osaksi uuden rakennuksen sisätilaa. Rakennukset ovat toisistaan erilliset kokonaisuudet ja niiden väliin jäävää (2,5m) käytävää hyödynnetään muun muassa palo-osastoinnin järjestämisessä.

## ARKKITEHTONISET TAVOITTEET

Hankkeen tavoitteena on rakentaa paikallista rakennusperintöä kunnioittava ja toimiva liikerakennus Vanhaan Raumaan. Yhdessä tontilla jo sijaitsevan vanhan puurakennuksen kanssa, se muodostaa parin joka on tiloiltaan rikas ja tunnistettavissa Vanhan Rauman rakennukseksi. Rakennuksen yksityiskohdat ja rakenneratkaisut perustuvat syvälliseen analyysiin alueella käytetyistä rakenneratkaisuista, värikysestä ja muodoista. Hannun uudisrakennus on kaksikerroksinen kokonaisuus, jonka pinta-alaltaan suurin kerros on painettu maan alle. Rakennuksen räystäskorkeus on sama kuin vanhassa Hannun talossa, mistä johtuen se ei näy Savilankadulle. Rakennus ei pyri olemaan dominoiva rakennus ympäristössään.

Hannun uudisrakennus on nykyaikainen tulkinta Vanhan Rauman liikerakennuksesta. Sen rakentamisessa sekä valmistamisessa käytetään paikkaan sopivia rakennus- ja työstömenetelmiä. Kestävän rakentamisen- ja ekologisuusnäkökulmat huomioidaan siten, että rakennus toteutetaan puurakenteisena ja hiilijalanjälki pyritään pitämään rakennuksessa mahdollisimman pienenä. Rakenneratkaisut valitaan siten, että ne ovat mahdollisimman vähäpäästöisiä ja vähän luontoa kuluttavia. Rakenneratkaisuja määrittävät myös tavoiteltava arkkitehtuurin korkea laatu, sekä sitä ympäröivään maailmanperintökohteen historiallisen miljööseen vaatimukset.





Näkymä Hannun tontin sisäpihalta



Ennen ja jälkeen kuvapari: sisäpiha



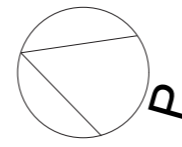
Rakeisuuskartta 1:2000

Savilankatu 6, Vanha Rauma

11/25

16/2/2024

# Asemapiirros 1:500



## LAAJUUSTIEDOT

### RAKENNUSOIKEUSLASKELMA

Nyt käytettävä kerrosala 893 kem<sup>2</sup>  
Uuden rakennuksen tilavuus 2898 m<sup>3</sup>

Olemassa olevan rakennuksen kerrosala 1024 kem<sup>2</sup>  
Olemassa olevan rakennuksen tilavuus 2404 m<sup>3</sup>

### AUTOPAIKAT

Järjestetään sopimuspaikkoina muualta

### RAKENNUKSEN PALOLUOKKA P2

### TEKNISET JÄRJESTELMÄT

Rakennuksen koneellinen ilmanvaihtojärjestelmä ja muu talotekniikka sijoitetaan Elokvateatteri Iso-Hannun sivurakennukseen

Rakennuksen jäteveden käsittely: Rakennus liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon

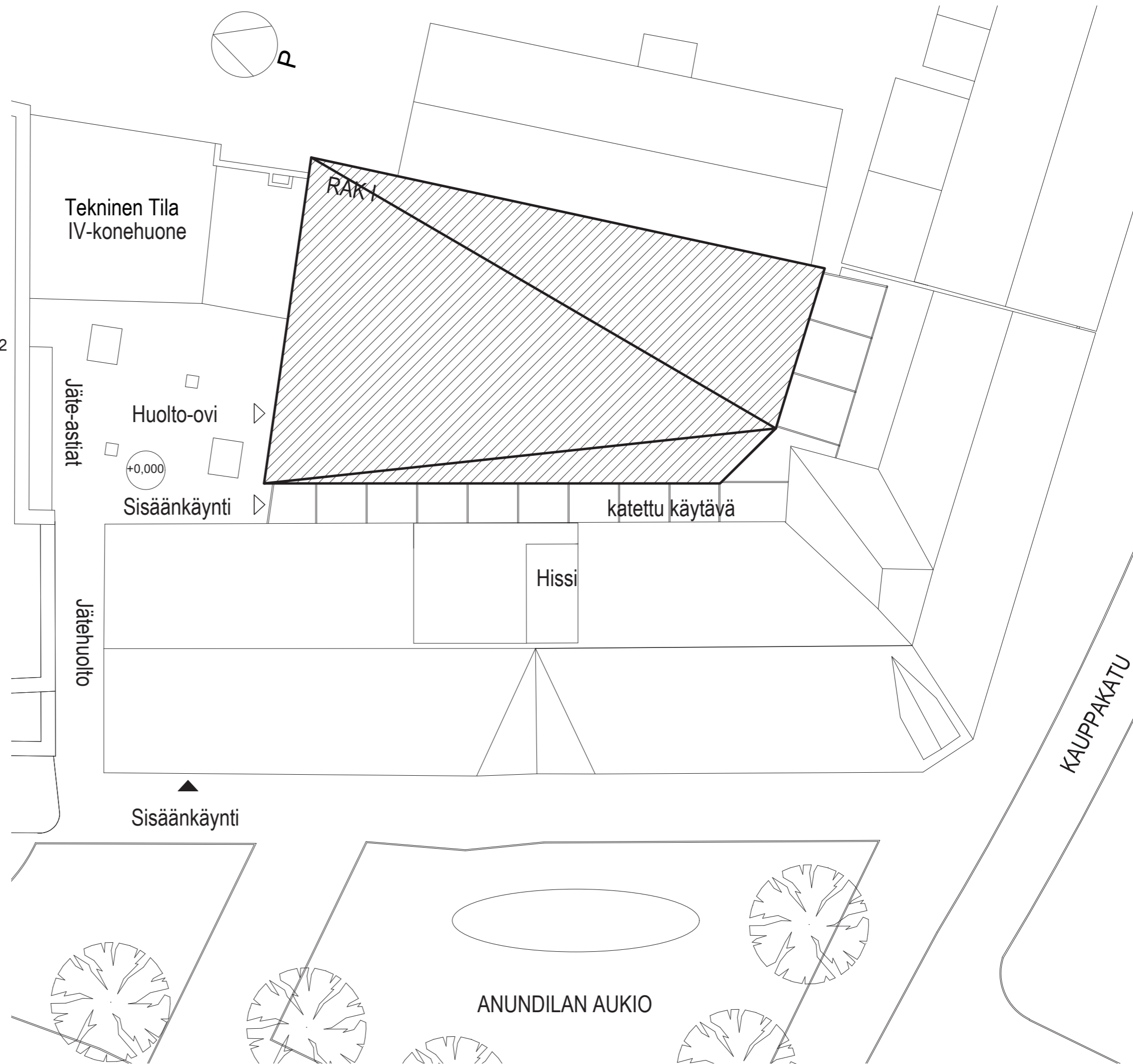
Rakennuksen hulevesien käsittely: Sadevedet johdetaan kaupungin viemäriverkostoon

### JÄTEHUOLTO

Tontille osoitetaan astiat sekajätteelle, sekä kierrätyspiste

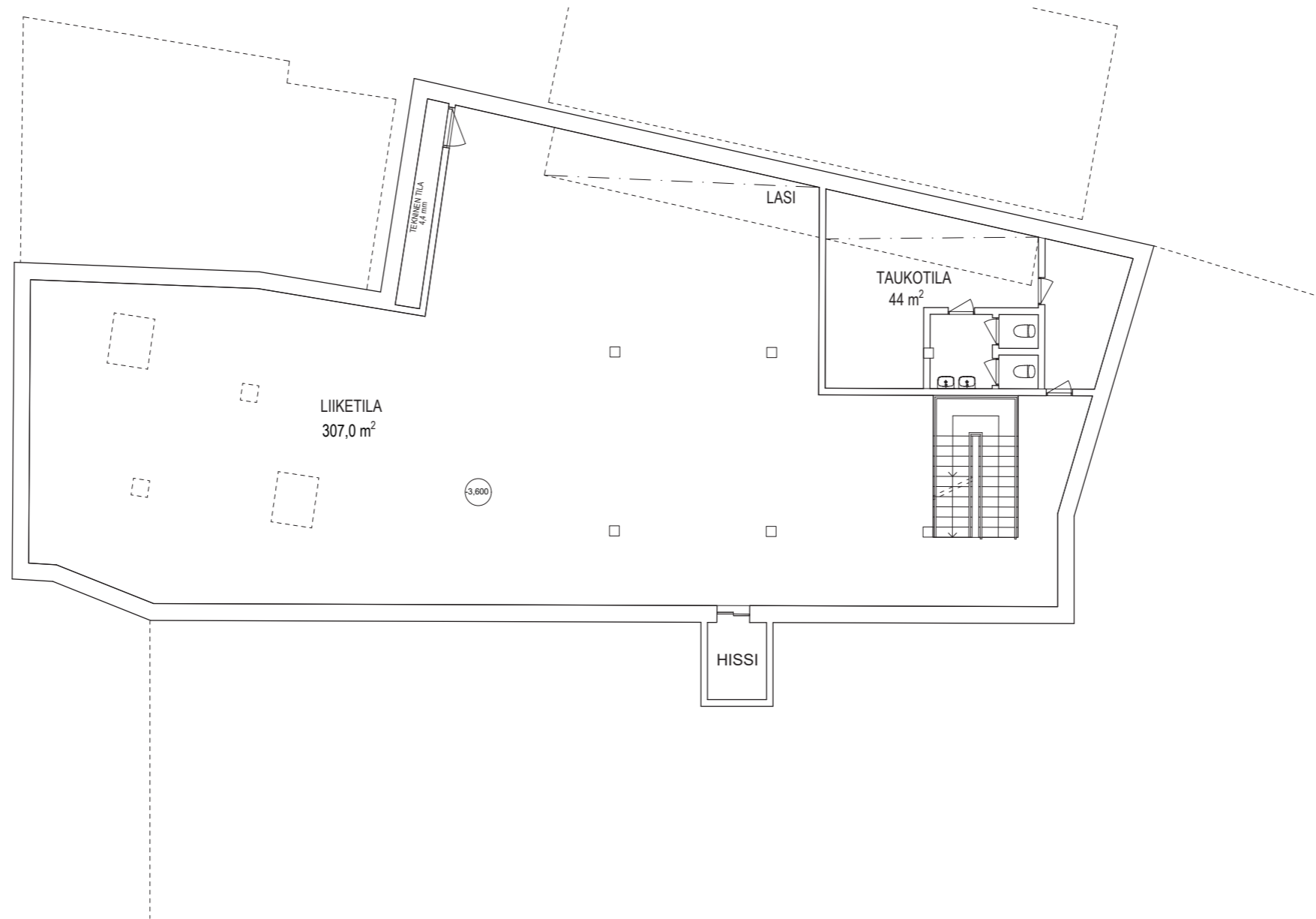
### MÄÄRÄYSTENMUKAISUUS

Rakennus ja siihen kiinteästi liittyvät laitteet tehdään Suomen Rakentamismääräyskokoelman mukaisesti

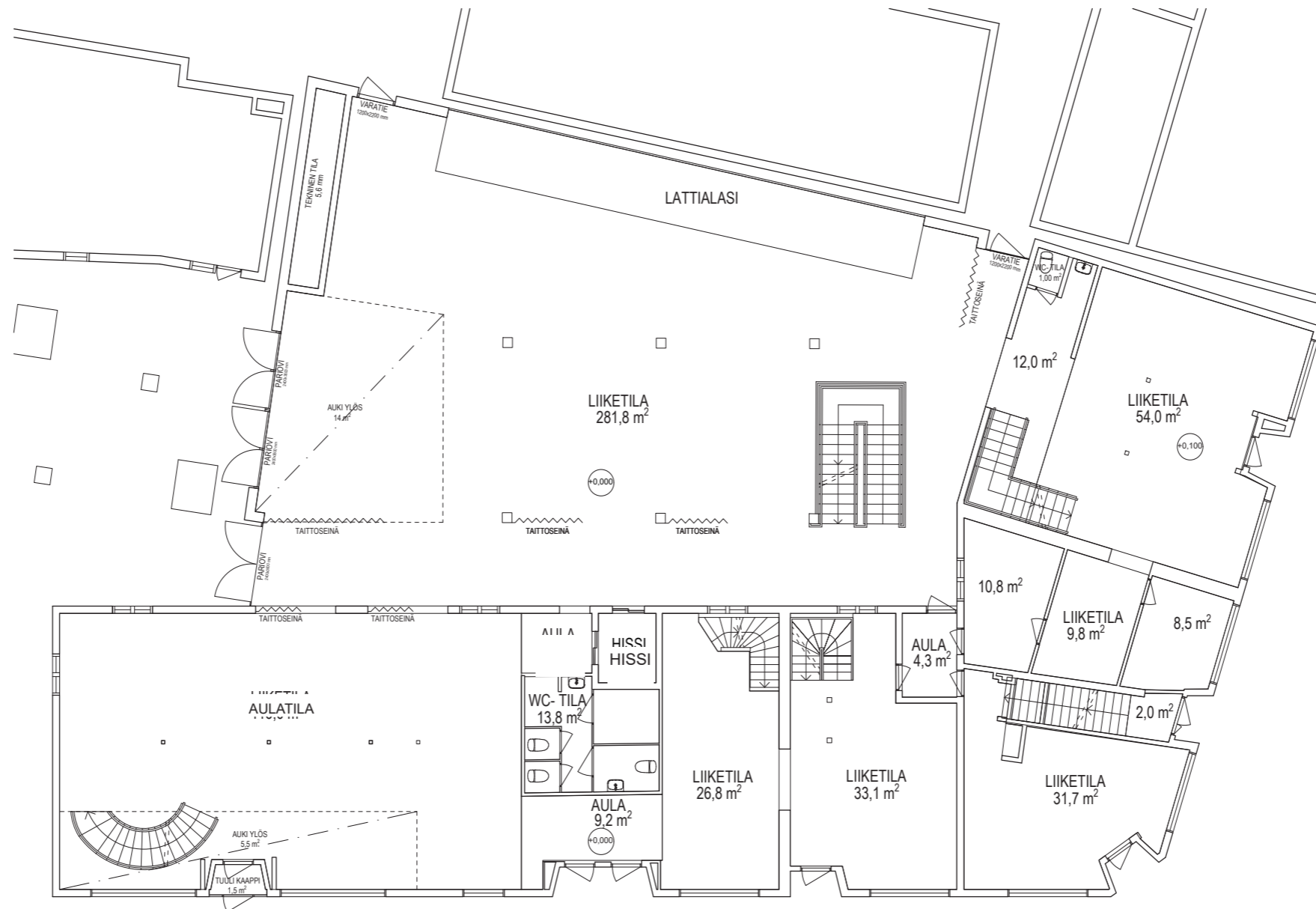




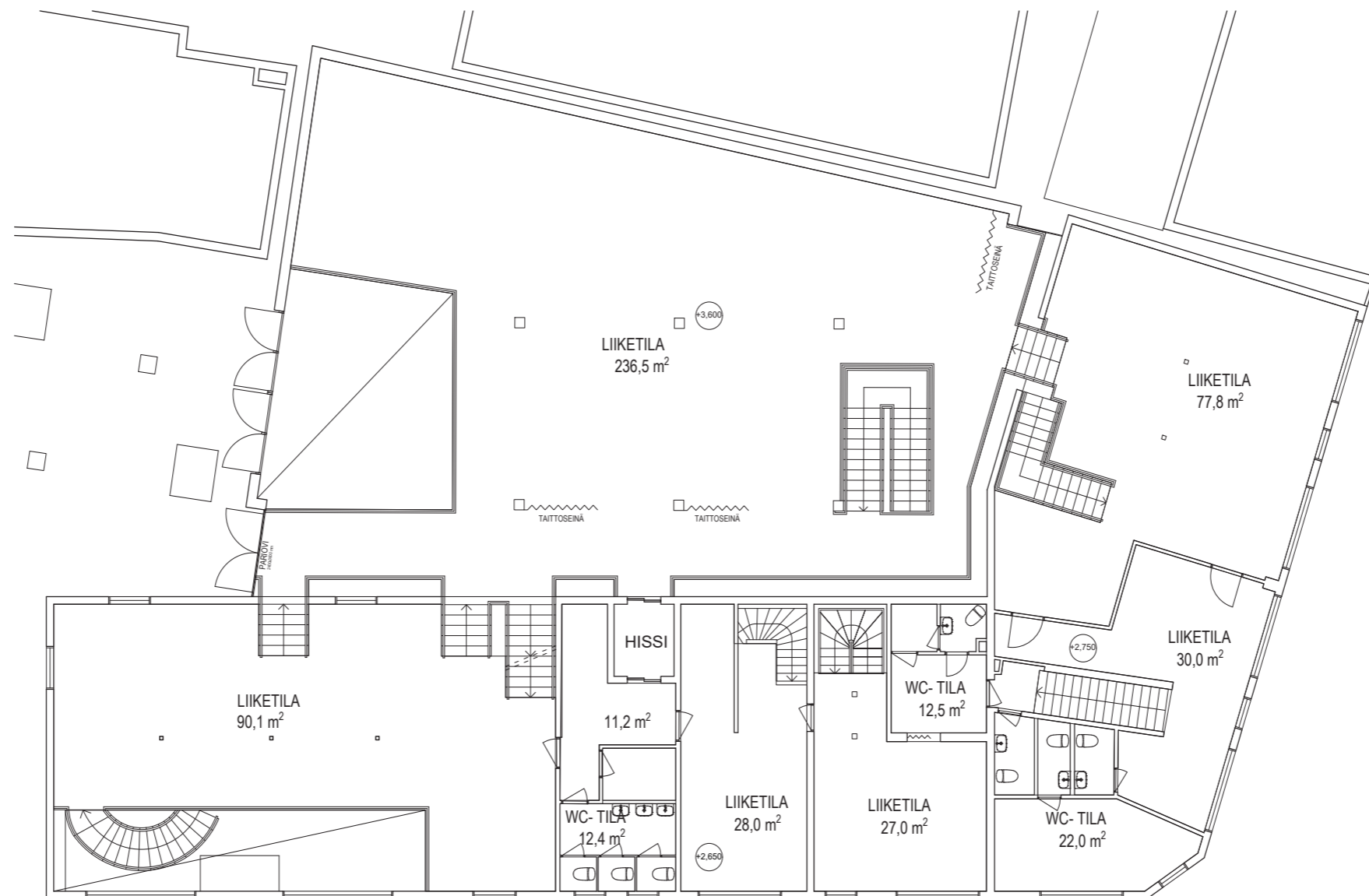
Maanalainen kerros 1:200  
Pinta-ala: 355.4 m<sup>2</sup>  
3.6 m (tilan korkeus)



Maantasokerros 1:200  
Pinta-ala: 281,8 m<sup>2</sup>  
3.6 m (tilan korkeus)

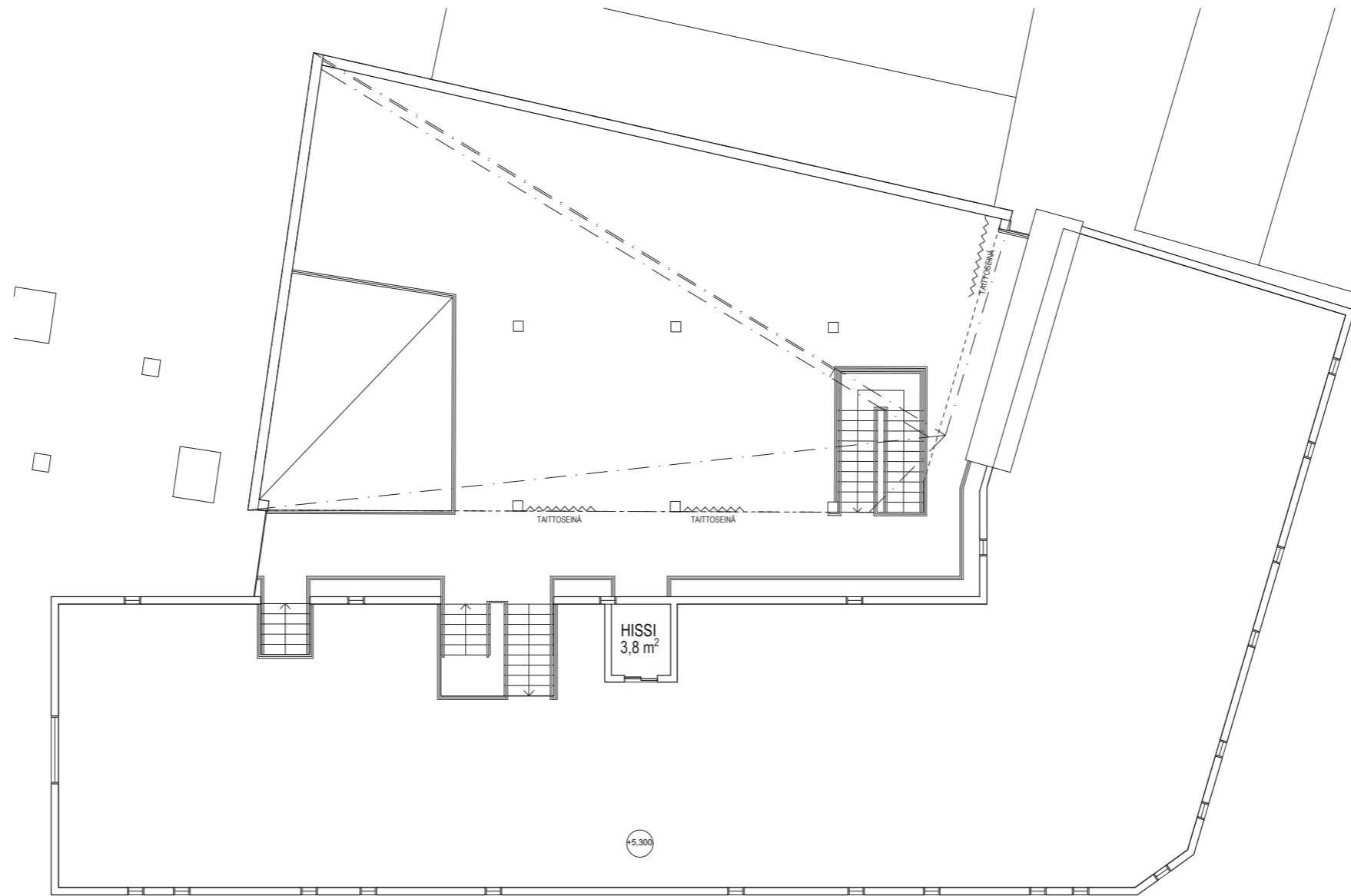


2. kerros 1:200  
Pinta-ala: 236.5 m<sup>2</sup>  
4.8 m (uuden liiketilan korkeus)





Ullakkokerros ja kattokuva 1:200

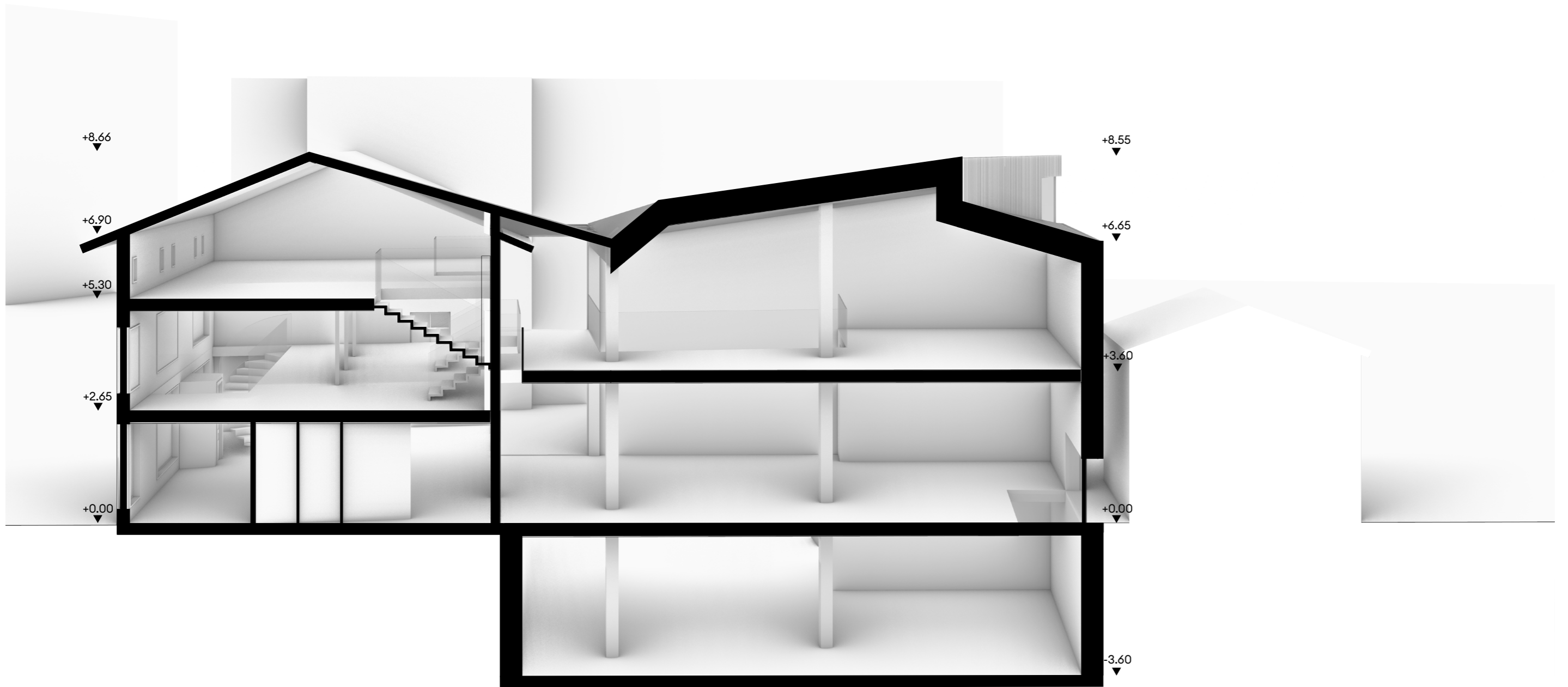




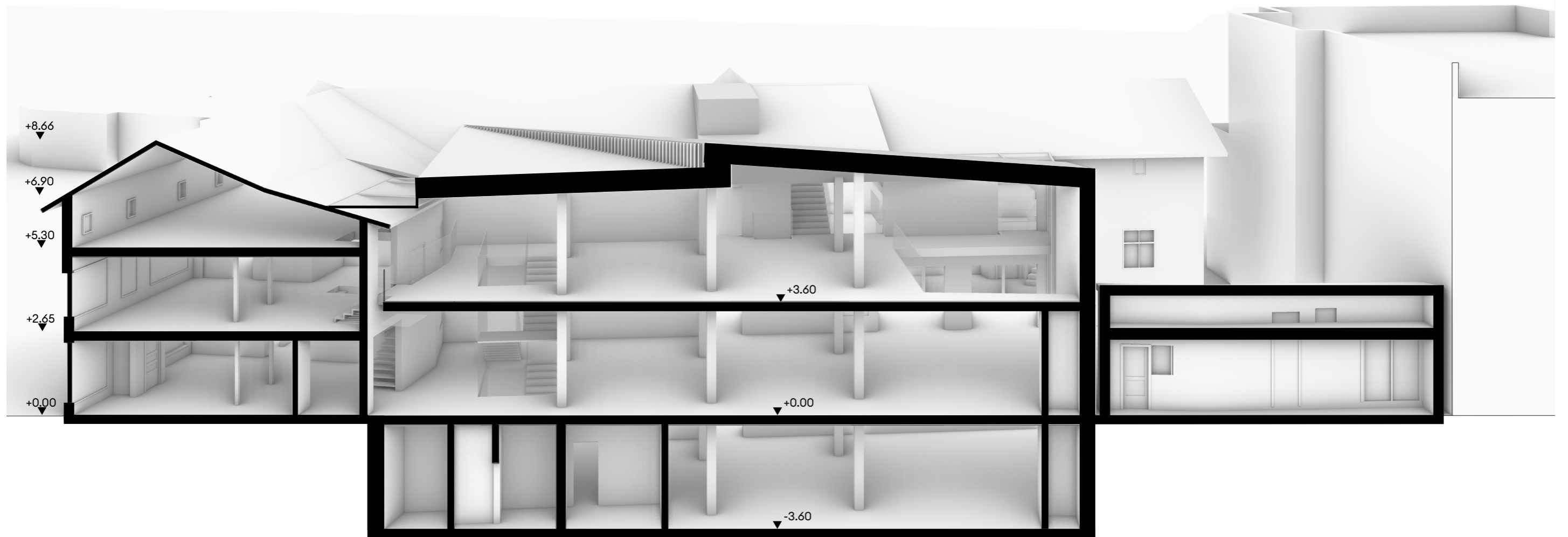
Näkymä uudisrakennuksen liiketilasta



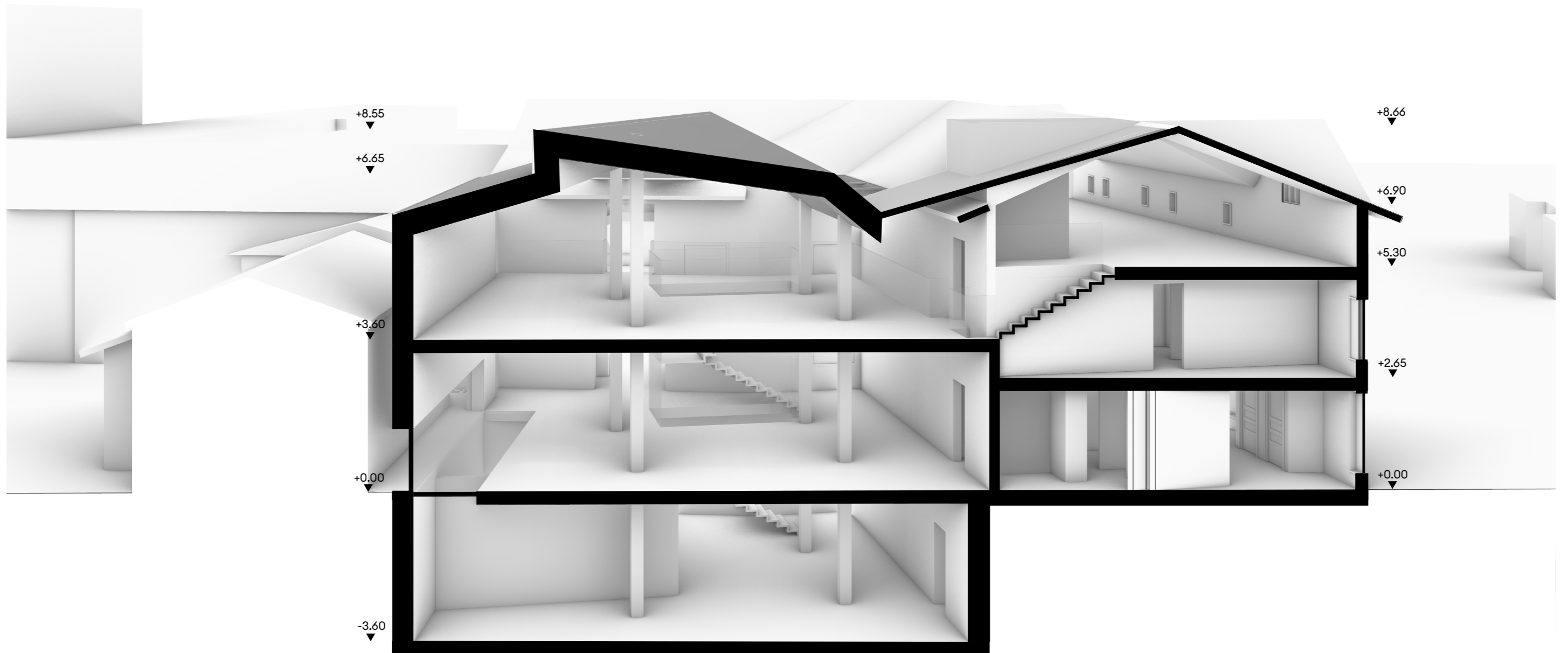
Ennen ja jälkeen kuvapari: vanhan rakennuksen julkisivu osana uutta sisätilaa



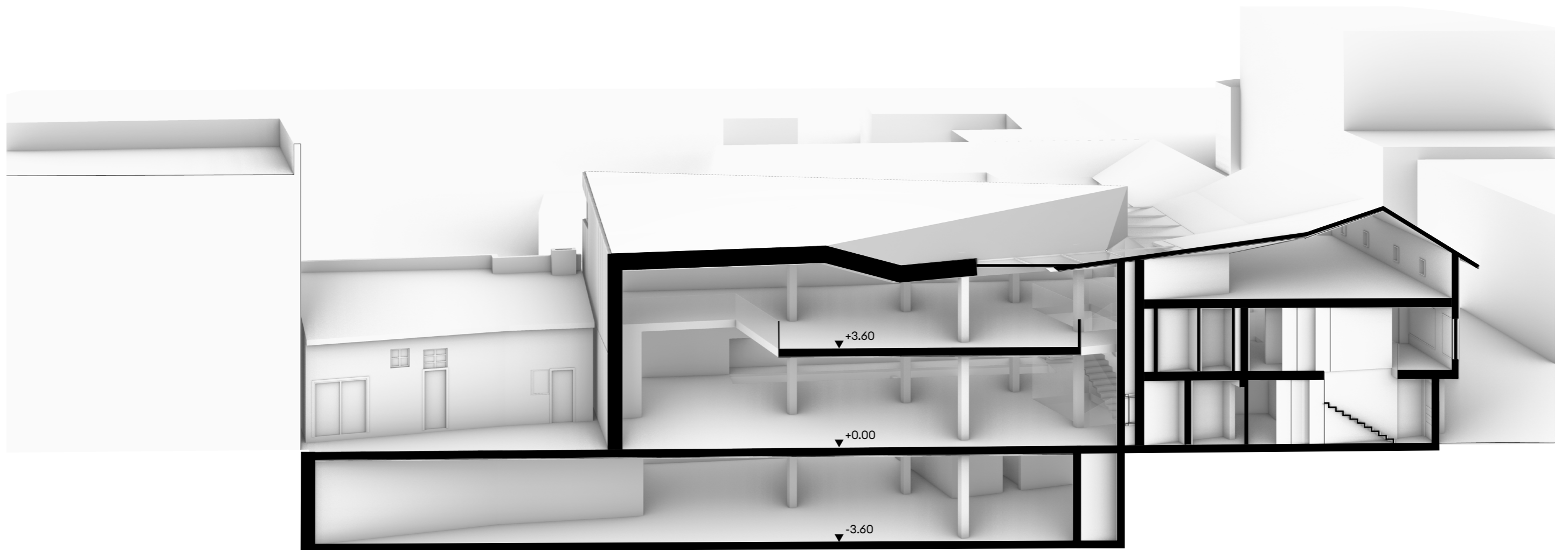
Leikkaus Kauppakadun suuntaisesti



Leikkaus Savilankadun suuntaisesti



Leikkaus Kauppakadun suuntaisesti



Leikkaus Savilankadun suuntaisesti



Näkymä Savilanpuistosta



Näkymä Kalliokadulta





Näkymä liikekeskus Potkurin suunnasta



Näkymä Savilankadulta

T U N D R A