

VANHA RAUMA

Vanhan Rauman asemakaavamuutos AK 01-102

Tonttikäynnit 2019-2022, haastatteluraportti

Rauman kaupunki

Tekninen toimiala

Kaavoitus

Kaavoitusarkkitehdit Mervi Tammi ja Henri Raitio

Sisällysluettelo

Johdanto	3
Taustatiedot	4
Haastattelut	4
Haastattelujen sisältö	6
Näkemyksiä Vanhasta Raumasta	8
Maailmanperintöstatus	9
Suojelu	11
Rakennusten kunto	12
Korjausrakentaminen	12
Täydennysrakentaminen	14
Esteettömyys	16
Autosuojat	16
Ullakot ja ullakolle laajentaminen	17
Tori	18
Yrittäminen	20
Mainokset, kyltit, teippaukset	25
Kävijät ja brändäys	26
Kiinteistöjen omistus	28
Asuminen	29
Kiinteistösijoittaminen	30
Korjaukset	31
Pihat	31
Lämmitysmuodot	32
Energiatehokkuus	33
Kellarit	34
Kaivot	34
Ohjeistukset ja määräykset	34
Viranomaistoiminta	34
Tekijät ja tekemisen laatu	36
Rakennussuunnittelu	36
Avustukset	37
Liikenne	38
Läpiajo	39
Kävelykatu	40
Liikenteen aiheuttama melu ja tärinä.....	40
Kävely- ja pyöräily.....	41
Huoltoliikenne	41
Pelastusliikenne ja poliisi	42
Pysäköinti	42
Katujen sulanapitojärjestelmä	43
Korttelin sisäiset reitit.....	43
Katupinnoitteet ja kunnossapito	44

Johdanto

Vanhaan Raumaan on vireillä uuden asemakaavan laatiminen. Vuonna 1981 voimaan tullut asemakaava on todettu monilta osin vanhentuneeksi ja se on asetettu rajattuun rakennuskieltoon.

Asemakaavaprosesseihin kuuluu laaja kuuleminen ja osallisten kanssa käytävä vuoropuhelu. Vanhan Rauman asemaakaavamuutoksessa on katsottu tarpeelliseksi kuulla laajasti kiinteistön omistajia, yrittäjiä, asukkaita ja muita alueella toimijoita. Parhaan keinon katsottiin olevan, että suunnittelijat käyvät itse tonteilla tutustumaan tontteihin ja kuulemaan kiinteistönomistajien, asukkaiden, yrittäjien ja työntekijöiden ajatuksia. Kaikki haastattelut ja käynnit tekivät kaavoitusarkkitehdit Mervi Tammi ja Henri Raitio. Kaavoitusarkkitehdit ovat toimineet Vanhassa Raumassa kaavoittajina, Erityiselimen esittelijöinä, valmistelijoina ja asiantuntijajäsenenä, korjausneuvoina, avustusten valvojina ja vt. maailmanperintökoordinaattoreina, joten heillä oli jo ennestään laajaa tuntemusta alueesta. Tonttikäynneillä kaavoitusarkkitehdit ovat voineet tutustu ja syventyä jokaiseen kohteeseen vielä tarkemmin. Tonttikäynnit ja haastattelut ovat madaltaneet kiinteistönomistajien, asukkaiden ja yrittäjien kynnystä osallistua kaavaprosessiin ja olla suoraan yhteydessä kaavoittajiin.

Vanhasta Raumasta on tehty monen tasoisia ja laajuisia tutkimuksia erilaisista aiheista. Alueen rakennukset on inventoitu vuosien 2010-2013 aikana. Inventoinnin laati Satakunnan Museo. Inventointi antaa laajan kuvan rakennusten historiasta ja sen yhteydessä on arvioitu kunkin rakennuksen historiallinen arvo. Pihat ja pihakasvillisuus on inventoitu vuonna 2017. Pihainventoinnin laati maisema-arkkitehti Anne Rihtniemi-Rauh ja kasvillisuusselvityksen dosentti Leena Lindén. Lisäksi alueella on tehty useita erilaisia kaupallisia selvityksiä, kävijätutkimuksia ja liikenteellisiä tarkasteluja.

Vanhan Rauman kiinteistöjä on yhteensä 248 ja monilla tonteilla on useampi omistaja. Lisäksi alueella on paljon vuokra-asujia ja vuokralla olevia yrittäjiä. Yrityksiä alueella on noin 170.

Haastattelut ja katselut aloitettiin kesällä 2019 ja viimeiset haastattelut tehtiin joulukuussa 2022. Vuonna 2023 tehtiin yksittäisiä tarkistuksia ja päivityksiä. Työtä hidasti ja vaikeutti huomattavasti maaliskuussa 2020 alkanut korona-epidemia, jonka aikana tuli peruuntumisia ja aikataulumuutoksia. Pieni osa haastatteluista pystyttiin tekemään etänä. Lisäksi yli vuoden Tammi ja Raitio olivat vt. maailmanperintökoordinaattoreita muiden tehtävien ohessa.

Vanha Rauma on hyvin monimuotoinen alue, jossa jokainen rakennus on ainutlaatuinen yksilö, mutta niissä on joitakin toistuvia samankaltaisuuksia muun muassa tyyllissä, materiaaleissa, materiaalin käsittelyssä ja käyttötarkoituksissa. Vanhan Rauman rakennukset edustavat pohjoismaista ja suomalaista puukaupunkirakennusperinnettä. Myös kivirakennukset ovat olennainen osa puukaupungin kehitystä. Vanhassa Raumassa on tiettyjä ominaispiirteitä, jotka perustuvat paikalliseen rakentamisen perinteeseen. Osa piirteistä on hyvin säilyneitä, koska niitä on tunnistettu ja niitä on vaalittu ja jopa vahvistettu viime vuosikymmeninä.

Käyttötarkoitukset ja käyttötavat vaihtelevat tiloittain, taloittain ja tonteittain. Myös käyttäjät ovat hyvin erilaisia. Kohteeseen kohdistuu myös monia erilaisia tavoitteita muun muassa kehittämisestä, suojelusta, hoidosta ja käytöstä. Vanhan Rauman tarpeista, rajoitteista ja ongelmista liikkuu paljon väitteitä ja oletuksia. Tämän selvityksen tarkoituksena

on saada tarkkaa ja oikeansuuntaista tietoa Vanhan Rauman viime vuosikymmenien kehityksestä, nykytilasta ja tulevaisuuden kehitysajatuksista.

Usein kiinteistöt edustavat merkittävää osaa omistajiensa varallisuudesta. Vanhan Rauman kiinteistönomistajat ovat yleisesti hyvin sitoutuneita alueen vaalimiseen. Asemakaava on keskeisin väline säädellä alueen vaalimista ja kehittämistä. Tästä syystä on erittäin tärkeää, että kiinteistönomistajia, asukkaista ja yrittäjiä sekä muita toimijoita kuullaan asemakaavan laatimisen yhteydessä.

Iso osa haastatteluista on tehty välillä toukokuu 2019 – kesäkuu 2020. Lähes kaikki haastattelut tehtiin kasvokkain paikan päällä.

Raportissa pyrimme jäsenitelemään kerättyä materiaalia ja toisaalta haluamme tuoda esiin haastateltujen huomioita.

Raportissa haastatteluja on jäsenelty ja toisaalta myös nostettu yksittäisiä kommentteja. Raportti on kirjoitettu siihen asuun, ettei yksittäisiä henkilöitä pysty tunnistamaan. Toisaalta joitain kommentteja haastateltava on saattanut itse toistella julkisuudessa.

Haastattelussa sanottu ei millään tavalla sido haastateltuja. Mielipidettä voi vaihtaa ja esimerkiksi kaavan kuulemisessa voi antaa erilaisia mielipiteitä ja muistutuksia kuin haastatteluissa. On myös selvää, että haastatelluiden näkemykset tarkentuvat ja muuttuvat kaavaprosessin aikana.

Kaavoittajan tonteista tekemiä havaintoja hyödynnetään asemakaavan suunnittelussa. Asemakaava tulee julkisesti nähtävillä eri kaavaprosessin vaiheissa. Kaavoittajaan voi olla yhteydessä myös koko prosessin aikana.

Taustatiedot

Vanhan Rauman maailmanperintöalue on 29 hehtaarin laajuinen. Alueella on tontteja 248 ja niillä on rakennuksia yhteensä noin 593 laskutavasta riippuen. Moni rakennus on rakennettu yhteen toisen kanssa ja toisinaan on vaikea määritellä, onko kyse yhdestä vai useammasta rakennuksesta.

Tonttien koko vaihtelee välillä 148 m² – 10 269 m². Pienin tonteista on Härmlän tontti Naulamäessä ja suurin Pyhän Ristin kirkon tontti. Tonttien mediaanikoko on 619 m² (tarkemmin 612-626 m²). Noin 45% tonteista on rakennettua alaa.

Haastattelut

Haastattelujen tavoitteena oli tavoittaa kaikki Vanhan Rauman kiinteistönomistajat ja yrittäjät. Suurin osa haastatteluista asukkaista oli kiinteistönomistajia, satunnaisesti haastateltiin myös vuokralla olevia asukkaita.

Kiinteistönomistajille lähetettiin kirjeet osa-alueittain yleensä noin 2 viikkoa ennen katselmuksia, jossa kerrottiin käyntien päivämäärät. Tarvittaessa voitiin sopia tarkempi kellonaika tai katselmus toiselle päivälle. Omistajatiedot selvitettiin kiinteistörekisteristä. Yrittäjien kanssa sovittiin erikseen tapaaminen sopivaan ajankohtaan. Vuokralla olevia asukkaita haastateltiin silloin kun heitä tavoitettiin katselmuksilla tai he olivat muuten tekijöihin yhteydessä. Merkittävä osa omistajista ja yrittäjistä tavoitettiin. Yksittäiset henkilöt kieltäytyivät haastattelusta.

Työtä hidastivat omistajavaihdokset, monimuotoiset omistajajärjestelyt, esimerkiksi yhtiöt ja kuolinpesät sekä muualla asuvat omistajat. Haastattelut tehtiin muun virkatyön lomassa. 2020 keväällä alkanut koronaviruksesta johtuvat erityisjärjestelyt keskeyttivät haastattelujen tekemisen kokonaan joksikin aikaa.

Monilla kiinteistöillä on useampi kuin yksi omistaja. Asuinrakennuksissa omistus oli tyypillisesti jakaantunut pariskunnan kesken. Omistajat tavoitettiin 232 kiinteistössä. Usein paikalla oli useampia kiinteistönomistajia edustava henkilö. Joillakin kiinteistöillä kaikki omistajat halusivat olla samaan aikaan paikalla haastattelussa ja joillakin omistajat on haastateltu erikseen.

Lähes kaikki haastattelut tehtiin kiinteistöillä tai yrityksissä ja jokaisella tontilla vierailtiin. Pieni osa haastatteluista tehtiin puhelimitse tai etäyhteydellä Teams-ohjelmalla. Suurin osa kiinteistönomistajista esitteli rakennukset ja niissä tehdyt remontit sisältä ja ulkoa. Kaikkia rakennuksia tarkasteltiin vähintään ulkopuolelta ja piha-alueisiin tutustuttiin.

Vanhan Rauman yrittäjistä haastateltiin ensisijaisesti myymälöiden ja ravintoloiden pitäjät ja monia yritysten työntekijöitä. Joitain vuokralla olevista toimistoista ja kauneusalan yrittäjistä ei tavoitettu.

Haastateltavilta kysyttiin suullisesti perusmuodoltaan samat kysymykset. Tarvittaessa oli tarkentavia kysymyksiä. Haastateltavien annettiin myös vapaasti kertoa asioita haluamistaan aiheista. Haastattelun tyyli oli jutusteleva ja epäformaali. Haastatteluja ei nauhoitettu. Haastatteluista tehtiin käsivaraisia muistiinpanoja, joiden pohjalta laadittiin tämä raportti. Haastattelujen muistiinpanot eivät ole julkisuuslain 5 §:n mukaisia viranomaisen asiakirjoja.

Tavoitteena on ollut erityisesti asemakaavan pohjamateriaalin kerääminen. Tavoitteena ei ole ollut tuottaa tieteellistä tutkimusmateriaalia. Tarkkoja prosenttilukuja on tarpeetonta esittää.

Käynnillä kaavoittaja pystyi arvioimaan rakennuksia, piha-alueita ja kohteen suhdetta poistuvaan asemakaavaan ja uuden asemakaavan tavoitteisiin. Tonttikatselmuksent ja haastattelut laajensivat tekijöiden käsitystä muun muassa Vanhan Rauman rakennusten kunnostus- ja muutostarpeista, rakentamisen laadusta, tilaratkaisuista ja rakennusten autenttisuudesta.

Poikkeuksetta suhtautuminen katselmuksiin oli erittäin positiivista ja kiinnostunutta. Ihmiset kertoivat hyvin vapaasti ajatuksiaan kiinteistöistään ja Vanhasta Raumasta.

Lisäksi on tehty täydentäviä käyntejä ja haastatteluja esimerkiksi sellaisiin kohteisiin, joiden omistajaa ei aiemmin tavoitettu tai mikäli omistaja on vaihtunut.

Haastattelussa sanottu ei millään tavalla sido haastateltuja. Mielipidettä voi vaihtaa ja esimerkiksi kaavan kuulemisessa voi antaa erilaisia mielipiteitä ja muistutuksia kuin haastatteluissa. On myös selvää, että haastatelluiden näkemykset tarkentuvat ja muuttuvat kaavaprosessin aikana.

Haastattelujen sisältö

Haastateltavien kanssa käytiin läpi vanhan kaavan sisältö kyseisestä tontista ja viereisistä tonteista käyttötarkoituksen, suojelun ja lisärakentamisen osalta. Käytiin läpi, miten tontti ja rakennukset on rakennusinventoinnissa arvioitu. Esitettiin tarvittaessa arvio siitä, mitkä rakennukset, rakennusten osat tai rakenteet todennäköisesti esitetään suojeltavaksi uudessa asemakaavassa.

Kysymykset kaikille kiinteistönomistajille:

Kuinka kauan olette omistaneet kiinteistön? Minkä vuoksi omistatte kiinteistön?

Kuinka toimivana pidätte kiinteistöänne?

Missä käytössä kiinteistö ja sen osat ovat? Millaisia toiveita ja tarpeita teillä on kiinteistön käytön suhteen?

Millaisessa käytössä ullakot ovat? Minkä tyyppinen ullakko on? Millainen kulku on ullakkotiloihin? Onko toiveita tai aikomusta laajentaa ullakolle?

Mitä korjauksia ja muutoksia rakennuksiin on tehty? Millaisia korjauksia tai muutoksia on suunnitteilla?

Mitä mieltä olette lisärakentamisesta? Onko toiveita ja tarpeita lisärakentamiselle?

Onko talossa säilyneitä kaakeliuuneja, pönttöuuneja, leivinuuneja tai muita tulisijoja?

Onko tontilla kellaria? Minkä tyyppinen kellari on? Onko kellari käytössä?

Millainen näkemys teillä on Vanhan Rauman suojelusta? Miten olette kokeneet suojelun? Miten näette suojelun tulevaisuuden ja laajentamisen? Mitä mieltä olette sisätilojen suojelusta?

Miten olette kokeneet Vanhaa Raumaa koskevat säännöt ja rajoitukset? Mitä kehitettävää näette niissä?

Millaisia kokemuksia teillä on Vanhassa Raumassa korjaamisesta tai rakentamisesta? Millaisia kokemuksia on Vanhan Rauman korjaamisen ja rakentamisen ohjaamisesta?

Millaisia kokemuksia teillä on avustuksista?

Mitä mieltä olette Vanhan Rauman liikenteestä? Miten Vanhan Rauman pysäköinti toimii? Missä tontin autot pysäköidään? Mitä mieltä olette kävelykaduista Vanhassa Raumassa? Mitä kehitysajatuksia teillä on liikenteestä ja pysäköinnistä?

Mitä mieltä olette alueen siisteydestä, kunnossapidosta ja turvallisuudesta?

Millaisia kokemuksia teillä on matkailusta/matkailijoista Vanhassa Raumassa? Miten näette matkailun tulevaisuuden? Miten näette Vanhan Rauman ja sen maailmanperintöstatuksen hyödyntämisen matkailussa?

Miten koette asumisen, yrittämisen tai kiinteistön omistamisen Vanhassa Raumassa?

Miten koette Vanhan Rauman maailmanperintöstatuksen?

Millaisen asuinpaikkana näette Vanhan Rauman? Millaisena liikepaikkana näette Vanhan Rauman?

Millaisena taloudellisena rasitteena tai mahdollisuutena näette Vanhan Rauman?

Lisäkysymykset liikekiinteistön omistajille ja yrittäjille:

Miksi olette yrittäjänä tai liikekiinteistön omistajana juuri Vanhassa Raumassa?

Mitkä ovat yrittämisen edut ja haasteet Vanhassa Raumassa?

Millaisena näette Vanhan Rauman kaupallisen tulevaisuuden? Millaisena näette yleisesti Suomessa kivijalkakaupan ja keskustojen tulevaisuuden?

Millainen vaikutus Vanhalla Raumalla on yrityksellenne? Mikä vaikutus on matkailulla?

Millaisia kokemuksia on tapahtumista?

Miten asiakaspysäköinti toimii Vanhassa Raumassa? Missä yrityksenne asiakkaat pysäköivät?

Näkemyksiä Vanhasta Raumasta

Vanhaa Raumaa pidetään yleisesti ainutlaatuisena paikkana. Haastatellut katsovat sen olevan hieno elinympäristö, hyvä kauppapaikka ja vahva imagotekijä koko Raumalle, Satakunnalle ja miksei myös koko Suomelle. Yleisesti katsotaan, että Rauma on hienompi kokonaisuus kuin esimerkiksi Naantali, Tammisaari tai Porvoo. Raumaa pidetään aidompana, monipuolisempana ja elävämpänä kuin muita puukaupunkeja. Monet asukkaat ja yrittäjät pitävät Vanhaa Raumaa isona osana omaa identiteettiään.

Monet haastatellut kertoivat, että rakennukset ovat siirtyneet suvussa tai sopivaa kiinteistöä on aktiivisesti etsitty Vanhasta Raumasta. Osa asukkaista oli tietoisesti muuttanut Raumalle juuri Vanhan Rauman takia. Osa yrittäjistä kertoi myös hakeutuneensa juuri Raumalle Vanhan Rauman takia. Kiinteistönomistajat, asukkaat ja yrittäjät katsovat olevansa erittäin sitoutuneita Vanhan Rauman säilyttämiseen, ylläpitämiseen ja kehittämiseen.

Yleisesti ihmiset ovat tyytyväisiä elämäänsä Vanhassa Raumassa. Vanhaa Raumaa ei pidetä elitistisenä tai sisäänpäin kääntyneenä. Asukkaat pitävät aluetta ikärakenteeltaan, varallisuustasoltaan ja perhemalleiltaan monipuolisena.

Asuinalueille on yleensä keskittynyt tietyn ikäisiä ihmisiä. Vanhalla Raumalla on pitkä kehityshistoria ja se on osa kaupungin ydinkeskustaa, mikä osaltaan vaikuttaa siihen, että alueen ikäjakaantuma on monipuolinen. Alueella on lapsia, nuoria, nuoria aikuisia, keski-ikäisiä ja ikääntyneitä. Osa toivoi alueelle lisää lapsiperheitä.

Vanha Rauma koetaan vetovoimaisena ympäristönä. Ihmiset haluavat hakeutua asukkaana, yrittäjänä, asiakkaana ja matkailijana näin erityislaatuiseen paikkaan. Arvostuksen vanhoja kaupunkeja kohtaan ja vanhoja taloja kohtaan katsotaan huomattavasti parantuneen kuten myös ymmärrys perinteiseen korjausrakentamiseen. Yleinen vaurastuminen on myös parantanut talojen säilymismahdollisuuksia.

Vanhan Rauman vetovoimaisuuteen ja säilymiseen uskotaan vahvasti. Uhiksi nähdään muun muassa aitouden menettäminen, tulipalot, vääränlainen korjaaminen, ns. gryndaaminen, tuhohyönteiset, kivijalkakaupan yleinen näivettyminen, uusavuttomuus ja yhteiskunnan taantuminen.

Maailmanperintöstatus

Vanha Rauma hyväksyttiin Unescon maailmanperintölistalle vuonna 1991. Haastateltavilta kysyttiin näkemystä maailmanperintöstatuksesta.

Maailmanperintöstatusta pidetään hyvin tärkeänä tunnustuksen osoituksena Vanhalle Raumalle. Äärimmäisen tärkeänä sitä pidettiin Vanhan Rauman tunnettavuudelle. Status erityisesti erottaa Vanhan Rauman muista puukaupungeista ja matkailukohteista. Vanhan Rauman tai koko Rauman tunnetuksi tekeminen ilman maailmanperintöstatusta olisi huomattavasti vaikeampaa. Esimerkiksi Vanhan Porvoon katsottiin olevan huomattavasti tunnetumpi kuin Vanhan Rauman. Tähän vaikuttaa todennäköisesti se, että Porvoo on lähempänä pääkaupunkia, Porvoota on paljon esillä mediassa, sen matkailun perinteet ovat pitkät ja Porvoota on tuoteistettu pitkäjänteisesti. Ilman Vanhan Rauman maailmanperintöstatusta tunnettavuusero olisi vielä huomattavasti suurempi. Maailmanperintöstatus on kävijälle laadun tae. Vaikka Vanhaa Raumaa ei tunnettaisi entuudestaan, niin uskotaan, että maailmanperintökohde on kiinnostava.

Maailmanperintöstatusta ei pidetty millään tavalla ongelmana alueen sisällä. Osa kommentoi, että statusta arvostelevat kommentit ovat tulleet Vanhan Rauman ulkopuolelta, eikä Vanhan Rauman kiinteistönomistajilta, yrittäjiltä tai asukkailta. Moni koki olevansa hiljaisessa enemmistössä, kun yksittäiset kiinteistönomistajat pyrkivät vaikuttamaan keskusteluun ja päätöksiin omista intresseistään. Statuksen ei katsottu heikentävän Rauman muuta kehitystä vaan sen katsottiin luovan mahdollisuuksia myös Vanhan Rauman ulkopuolella.

Kaupungin ylimpiä päättäjiä ja ylintä virkakuntaa arvosteltiin pitkään jatkuneesta ymmärtämättömyydestä ja välinpitämättömyydestä Vanhan Rauman kehittämisen, säilyttämisen ja maailmanperintöstatuksen suhteen. Kaupungin satsauksia keskustan kehittämiseen vuosituhannen vaihteessa pidettiin kuitenkin tärkeinä ja välttämättöminä. Sen jälkeen ei haastateltujen mukaan ole tehty enää kunnollisia satsauksia. Osa näki uuden asemakaavan tekemisen hyvänä satsauksena ja uuden vaiheen alkuna. Myös viime vuosina kaupungin myöntämää kehitysrahaa pidettiin tärkeänä signaalina.

Yleisesti toivottiin, että Vanhan Rauman maailmanperintöstatusta ei vaaranneta missään olosuhteissa. Ne, jotka katsoivat tällä hetkellä statuksen olevan vaarantumassa, näkivät riskin liittyvän Vanhan Rauman kaupallisen elävyyden menettämiseen. Suurimpina uhkina elävyydelle pidettiin Kanalin Länsirannan alueelle kaavoitettua ja suunniteltua uutta kauppakeskusta sekä nykyistä market-alueetta ja sen mahdollista lisärakentamista sekä mahdolliset Vanhan Rauman liiketilojen käyttötarkoituksen muutokset.

Haastattelukauden aikana vuonna 2020 valmistui arviointi (HIA eli Heritage Impact Assessment) Kanalin Länsirannan kauppakeskushankkeen vaikutuksista Vanhan Rauman maailmanperintöarvoihin. HIA-selvitys puhututti jonkun verran, erityisesti Vanhan Rauman kaupallisen tulevaisuuden ja Länsirannan kauppakeskuksen yhteydessä. HIA-selvityksestä ei haastateltavilta kysytty erikseen. Yleistä ihmetystä herätti, että selvitys laadittiin vasta kun kaikki asemakaavamuutokseen liittyvät päätökset oli jo tehty. Näkemysten mukaan Rauman kaupunki otti valtavan riskin maailmanperintöstatuksen suhteen. Raportin lopputuloksesta oltiin huojentuneita, ettei Vanhan Rauman maailmanperintöstatus vaarannu. Hyvin harva nosti HIA-selvityksen sisällön laajemmin esille. Kommentoineet pitivät selvitystä puolueellisena ja riskiä vähättelevänä. Vuonna 2021 päätettiin uuden täydennetyt HIA-

selvityksen laatimisesta. Uuden täydennetyn HIA-selvityksen tekemisen selvittyä, kommentoijat toivovat laajempaa perehtyneisyyttä ja osallistamista. Yksittäinen toive esitettiin tarkemmasta vaikutusten arvioimisesta liiketoiminta-aloittain.

Muutammat liikekiinteistöjen omistajat kertoivat, että eivät uskalla investoida laajasti liike- tai majoitustiloihin ennen kuin on ratkennut selkeästi maailmanperintöstatuksen kohtalo. Statusta pidettiin niin tärkeänä alueen tulevaisuutta määrittävänä tekijänä. Statuksen kohtalosta toivottiin pikaisia päätöksiä.

Monet haastatellut näkivät, että maailmanperintöstatusta ei ole hyödynnetty riittävästi markkinoinnissa ja yleisessä brändin luomisessa ja sitä tulisi hyödyntää paljon nykyistä enemmän. Kritiikki koski niin Rauman kaupunkia kuin yrityksiä. Esimerkiksi maailmanperintölogon toivottiin näkyvän enemmän tuotteissa, markkinoinnissa ja katukuvassa.

Maailmanperintöalueen rajan merkitsemistä selkeästi alueelle johtaville kaduille toivottiin esimerkiksi portilla tai kyltillä. Lisäksi toivottiin tasokasta, elämyksellistä, turisteja houkuttelevaa maailmanperintömuseota, -keskusta tai vastaavaa. Korjausrakentamiskeskus Tammela toivottiin kehitettävän enemmän matkailijoita houkuttelevaan suuntaan.

Koska kyseessä on maailmanperintökohde, joka on suurelta osin yksityisessä omistuksessa, toivottiin enemmän taloudellista tukea yhteiskunnalta, esimerkiksi kaupungilta, valtiolta, säätiöiltä tai EU:lta. Kukaan ei esittänyt, että YK:n tai Unescon tulisi tarjota avustusta maailmanperintökohteiden korjaamiselle. Moni mietti, onko EU:n erilaisia kehittämisrahoja osattu hyödyntää tarpeeksi.

Suojelu

Haastatteluiden yhteydessä todettiin vuoden 1981 asemakaavan mukaiset rakennusten suojelumerkinnot ja vuosien 2010-2013 aikana tehdyn Vanhan Rauman rakennusten inventoinnin arviot rakennusten säilyneisyydestä ja arvoista. Lisäksi tuotiin esiin tarve suojelun laajentamiselle tehtyjen selvitysten ja paikalla tehdyn arvioinnin perusteella.

Monet omistajat kokivat olevansa erittäin sitoutuneita Vanhan Rauman suojelemiseen ja säilyttämiseen. Hyvin harva koki, että vuoden 1981 kaavan suojelumääräykset ja niiden noudattaminen olisi ollut kohtuutonta.

Vaikka kiinteistönomistajat ja käyttäjät ovat sitoutuneita suojeluun, haastateltavat pitivät tärkeänä, että suojelu on määritelty, ettei alue houkuttele epämääräisiä kiinteistökehittäjiä ja tasapuolinen kohtelu voidaan varmistaa. Tarve suojelun laajentamiselle koskemaan nykyistä useampia rakennuksia, ymmärrettiin hyvin.

Suojelua ei juuri koettu uhkana Vanhan Rauman toimimiselle tai sen elinvoimaisuudelle. Päinvastoin suojelu koettiin yleisesti takeena alueen vetovoimaisuudelle. Ellei Vanhaa Raumaa säilytetä ja korjata hyvin, sen houkuttelevuus himmenee.

Muutama satunnainen mielipide esitettiin siitä, että ellei rakennusta ole pidetty arvokkaana edellistä kaavaa laadittaessa 1970-luvulla, ei sitä tule nytkään suojella.

Monia rakennuksia, joita ei edellisessä kaavassa oltu suojeltu, on kuitenkin hoidettu kuin suojeltuja rakennuksia. Näiden omistajista osa oli jopa pettyneitä, että omalla rakennuksella ei vielä ollut suojelumerkintää.

Myönteinen suhtautuminen rakennusten säilyttämiseen ja niiden tarkempaan suojeluun oli erittäin laajaa. Toisaalta monet olivat myös huolissaan Vanhan Rauman säilymisestä ja siitä, että kaikkia taloja ei pidetä kunnossa tai niissä tehdään vääränlaisia remontteja. Moni toivoi, että kaupunki olisi aktiivisempi ja puuttuisi huonokuntoisiin julkisivuihin tai epäsiisteihin pihoihin.

Eryteisesti 1970-, 1980- ja 1990-luvuilla on korjattu paljon rakennuksia. Osa niiden omistajista on lähivuosina luopumassa omistuksestaan. Moni pitkän linjan vanharaumalainen toi esiin huolen siitä, mitä tapahtuu rakennuksille heidän jälkeensä. Pelkona on, että pieteetillä korjattu rakennus turmeltuu seuraavan omistajan käsissä. Tämä on muun muassa yksi syy, miksi toivottiin tarkempia määräyksiä ja ohjausta korjaamiselle.

Jotkut yksittäiset henkilöt kommentoivat, ettei korjauksilta ja rakentamiselta tarvitsisi edellyttää tavallista korkeampaa laatua, ettei korjaamisen hinnat nouse. Muutama haastateltu katsoi, että Vanhassa Raumassa voisi sallia rakennuksiin modernisoivat remontit. Tästä syystä yksi haastateltu piti esimerkiksi tärkeänä, että alumiini-ikkunat ja lukkoponttikatot sallittaisiin Vanhassa Raumassa. Myöhemmin parempana taloudellisena aikana varakkaammat omistajat voisivat sitten korjata ja muuttaa virheelliset remontit.

Eräs haastateltu yrittäjä esitti, että Vanhaa Raumaa pitäisi kehittää Disneyland-huvipuiston pääkadun kaltaiseksi. Hän arvioi, että Vanhassa Raumassa ainut määräys voisi olla, että talojen pitää näyttää vanhanaikaisilta. Haastateltu arvioi, että näin syntyvä Vanhan Rauman kulissimaisuus häittäisi vain joitain ihmisiä.

Yksi yksittäinen kiinteistönomistaja kertoi jälkikäteen, että tulee vaatimaan korvauksia suojelusta, mikäli rakennus suojellaan miltä osin tahansa. Hän katsoi, että kaikkien

muidenkin Vanhan Rauman kiinteistönomistajien tulee vaatia suojelusta korvauksia. Haastateltu katsoi, että osa korvauksista voidaan suorittaa esimerkiksi laatimalla jonkin muulle asemakaava rakennusoikeutta varten. Haastateltava esitti, että kaikki Vanhan Rauman rakennukset, jotka suojellaan, tulisi korvata täydestä arvosta, mutta vapaa omistaja käyttöoikeus jäisivät kuitenkin nykyiselle omistajalle. Hänen näkemyksensä mukaan tämä parantaisi kiinteistönomistajien taloudellista tilannetta ja mahdollistaisi huomattavat taloudelliset satsaukset Vanhaan Raumaan.

Rakennusten kunto

Haastatellut pitivät Vanhan Rauman rakennuksia keskimäärin hyväkuntoisina. Jotkut arvoivat, että rakennukset ovat parempikuntoisia kuin suomalaiset rakennukset yleisesti.

Monet kiinteistönomistajat olivat tyytyväisiä, kun Vanhan Rauman taloja on kunnostettu viime vuosikymmeninä. Osa muisteli, että naapurissa saattoi olla hyvinkin huonokuntoinen rakennus vuosikymmeniä sitten. Rakennusten kunnan parantamiseksi tehtyä järjestelmällistä työtä kiiteltiin.

Monet kokivat, että yleisö arvostelee Vanhan Rauman rakennusten kuntoa herkästi, koska ne ovat historiallisesti arvokkaita ja näkyvillä paikoilla. Sosiaalisen paineen katsottiin olevan kova rakennusten korjaamiseksi.

Osa piti pientä kuluneisuutta tai nuhrisuutta viehättävänä ja Vanhaan Raumaan kuuluvana.

Osa kiinteistönomistajista pahoitteli, kun rakennus on päässyt rapistumaan, usein maalipinoiltaan, kun oma aika, talous tai terveys eivät ole mahdollistaneet parempaa huolehtimista. Monet kertoivat aikovansa kunnostaa taloa seuraavana kesänä tai luopua muutaman vuoden kuluessa kiinteistöstä. Usein erityisesti ulkomaalasta pidettiin työläänä tehdä tai kalliina teettää. Huonokuntoisen ulkomaalauksen katsottiin myös nopeasti aiheuttavan lisävaurioita julkisivuihin.

Haastatteluista moni toi esiin toiveen siitä, että kaupunki aktiivisemmin puuttuisi huonokuntoisiin julkisivuihin tai epäsiisteihin pihoihin.

Viisitoista kiinteistönomistajaa epäili inventoinnissa arvokkaaksi luokiteltua rakennusta kunnoltaan sellaiseksi, ettei rakennusta voisi enää korjata. Heille kerrottiin, että rakennuksista tehdään kaupungin tilaama ja maksama ulkopuolisen asiantuntijan kuntoarvio. Kaikki pitivät järjestelyä erittäin hyvänä ja oikeudenmukaisena. Kyseisten rakennusten laiminlyönnit olivat tapahtuneet vuosien tai vuosikymmenien aikana. Vaikutti siltä, ettei laiminlyöntejä oltu tehty tarkoitushakuisesti.

Korjausrakentaminen

Lähes kaikissa päärakennuksissa on tehty laajamittainen remontti viime vuosikymmenien aikana. Erityisen monet remontit on tehty 1980- ja 1990-luvuilla. Remonttien tieltä on usein purettu 1960- ja 1970-luvun kerroksia. Usein siis jo edellisellä muutoskerralla on rakennettu kylpyhuoneita ja keittiöitä, joita sitten uusitaan. Korjaustavat vaihtelevat hyvin paljon. Esimerkiksi lattioissa osa on vahvistanut ja korjannut vanhaa rakennetta ja osassa lattiat on rakennettu kokonaan uusiksi. Usein isoissa korjauksissa on palkattu asiantunteva suunnittelija.

Osa haastateltavista harmitti, että olivat liian nopeasti talon hankittuaan ryhtyneet korjauksiin. Olisi pitänyt tutustua taloon tarkemmin ennen korjauksia. Talon koettiin näin menettäneen vanhaa henkeään.

Rakennukset tarvitsevat hyvin usein kunnostamista. Erityisesti ulkoseinien kunnossapitämisen katsottiin olevan hankalaa. Erityisesti maalaamisen katsottiin olevan työlästä, kallista ja liian usein toistuvaa. Korjausrakentamisessa erityisesti maalaamisessa koettiin ongelmia. Haastateltujen mielestä perinteisen rakennuksen maalaamisen hyvin hallitsevien maalareiden ja urakoitsijoiden löytäminen on vaikeaa. Mikäli kunnollisen tekijän löytää, on tämä huomattavan kallis ja täystyöllistetty. Työn laadun valvonta on vaikeaa teetättäjälle. On vaikea arvioida ovatko pohjatytöt tehty hyvin, onko maalityyppi sopivaa ja levitetäänkö se oikein ja oikeissa olosuhteissa. Monella kiinteistönomistajalla oli huonoja kokemuksia maalauksesta. Monet kokivat, että maalipinnat rapistuvat nopeammin kuin aikaisemmin. Tähän saattaa vaikuttaa mm. leudommat, kosteammat talvet, jolloin lämpötilat vaihtelevat usein nollan molemmin puolin. Aika ajoin on ollut myös hellejaksoja. Monet seinälaudat ovat hyvin vanhoja, joten niiden pinta on voinut paikoin kulua ja pintaan kertyä useita eri maalikerroksia ja mahdollisesti myös erilaisia maalityyppejä.

Erityisesti 2000-luvun alussa jonkin verran käytetystä petroliöljymaalista tuntui monella olevan negatiivinen käsitys. Silloinen neuvonta-arkkitehti oli linjannut, että kiiltoasteeltaan pellavaöljyä mattamaisempi petroliöljymaalia Vanhassa Raumassa käytettiin erityisesti pääkatujen ulkopuolella arvohierarkian mukaisesti. Petroliöljymaalin seinässä pysyvyyttä, pinnan laikukkuutta ja sitä ettei petroliöljymaalin uudelleen maalauksessa voi käyttää muuta maalityyppiä kritisoitiin. Nämä käsitykset ovat syntyneet kokemuspohjaisesti, eikä erilaisten maalityyppien toimivuutta ole järjestelmällisesti testattu Vanhassa Raumassa. Nykyisin jotkin maalivalmistajat ja asiantuntijat pitävät mahdollisena, että pellavaöljymaalilla voidaan maalata petroliöljymaalin päälle.

Jotkut, Vanhan Rauman korjaamisen ja rakentamisen kanssa ammatikseen toimivat, muistelivat, että monet ammatilliset koulutukset uusien korjausrakentamisen ammattilaisten saamiseksi ovat jääneet tuloksiltaan melko laihoiksi. Monesti vain muutamat kurseilla koulutetut ovat jääneet alalle. Toisaalta ilman näitä tekijöitä tekijämäärä olisi entisestään pienempi. Konesaumattujen peltikattojen tekijöissä haastatellut kommentoivat olevan melko hyvin osaamista ja tarjontaa ja sitä kautta myös jonkin verran kilpailua.

Tavanomaisiin korjauksiin ihmiset kokivat löytävänsä melko hyvin tekijöitä, mutta vähänkään keskimäärästä enemmän korjausosaamista vaativiin töihin ei löydy osaamista tai töitä ei haluta ottaa vastaan. Tähän voi vaikuttaa se, että vaativimpien korjaustöiden työmäärää on vaikea aikatauluttaa muiden työmaiden kanssa ja mahdollisesti jouduttaisiin käyttämään jossain kohdin alihankkijoita.

Haastatellut pitivät tärkeänä Vanhan Rauman korjausten paikallisesti työllistävää vaikutusta. Vanhan Rauman korjaamisen parissa työskentelevät ovat usein lähiseudulta toisin kuin monilla muilla työmailla.

Monet haastatellut olivat huolissaan kädentaitojen vähentymisestä ja ihmisten vapaa-ajan vähentymisestä tai sen täyttymisestä. Tavallisen tulotason omaavan ihmisen on ilman kädentaitoja tai vähintään jonkin asteista itsetekemistä vaikea pitää kunnossa vanhaa rakennusta vain ulkopuolelta palkatulla työvoimalla. Harvalla on mahdollisuuksia teetättää kaikkia korjauksia ja jollei ole mitään käsitystä korjaamisesta on teetättäminenkin vaikeaa.

Osa kiinteistön omistajista piti ehdottaman tärkeänä perinteisen pellavaöljymaalin käytön, osa taas luotti enemmän uudempiin maalityyppeihin. Osa katsoo, että pellavaöljymaali on luonnonmukaisin, vanhenee kauniisti ja julkisivu pääsee kuivumaan. Monet kommentoivat, että pellavaöljymaalin laatu ei ole enää niin hyvä kuin aikaisemmin. Osittain tämän epäiltiin johtuvan siitä, että maaleissa aikaisemmin sallitut myrkyt ovat nykyisin kiellettyjä. Yllättävän moni oli antanut reklamaatiota maaleista valmistajille.

Osa katsoo, että uudet maalit ovat parempia. Ne ovat helpompia maalata, pysyvät seinässä, eivätkä tule esimerkiksi läikikkäiksi tai homeisiksi.

Korjausneuvojalta toivottiin tuntemusta myös uusista rakennusmenetelmistä ja materiaaleista, jotta ei kategoriallisesti kehuta vanhoja menetelmiä, vaan analyttisesti vartaillaan ja arvioidaan menetelmiä ja materiaaleja.

Täydennysrakentaminen

Vuoden 1981 asemakaavan mukaisia uudisrakennusaloja tai niiden osia, joilla ei nykytilanteessa ole rakennusta on noin 54% tonteista (135 kpl). Osa niistä on hyvin pieniä eikä kaikilla ole enää rakennusoikeutta jäljellä. Pääosa rakentamattomista rakennusaloista tai niiden osista sijaitsee pihojen ja kortteleiden sisäosissa. Joitakin rakennusaloja on myös katujen varsilla ja puistoihin rajautuen. Alueella on muutamia rakentamattomia rakennusaloja, joiden rakentamisella on merkittävää vaikutusta ympäristöön ja kaupunkikuvaan joko laajuuden tai sijainnin takia.

Vuonna 1981 voimaan tulleen asemakaavan mukaisesti toteutuneita uudisrakennuksia tai uudisrakennusosia on noin 80 kpl. Suuri osa niistä on talousrakennuksia ja katoksia noin 63%. Asuinrakennuksia tai merkittäviä asuinrakennuksen laajennuksia on noin 26% ja liikerakentamista 11%.

Tonttikatselmuksissa haastateltiin kiinteistönomistajia lisärakennusoikeuksista. Heidän kanssaan käytiin läpi nykyisen kaavan rakennusalat ja suojelumerkinnot. Suurimmalla osalla poistuvan kaavan uudisrakennusaloista on olemassa oleva rakennus päällä eli rakennus on rakennettu kaavan voimassa oloaikana tai vanha rakennus on ollut mahdollista korvata uudella. Omistajien kanssa käytiin läpi myös ne rakennukset, jotka inventoinnin perusteella tullaan todennäköisesti uudessa kaavassa suojelemaan.

Yleisesti suurin uudisrakentamista koskeva huoli oli, mitä rajanaapuri voi pihalleen rakentaa. Huoli koski erityisesti mahdollisten rakennusten ulkonäköä, maisemaa peittävää vaikutusta ja varjostamista sekä rakennusten toimintaa. Muutamalla tontilla saattaa olla viereisellä tontilla tapahtuvalla uudisrakentamisella edellä mainittuja vaikutuksia.

Harva kiinteistönomistaja oli omalla kohdallaan kiinnostunut minkään tyyppisestä lisärakentamisesta tontilleen. Totta kai omistajia mietitytti tulevan omistajan tarpeet. Suurimmat kiinteistönomistajien asettamat uudisrakentamistavoitteet kohdistuivat suurimmille rakentamattomille rakennusaloille. Tällaiset kiinteistöt ovat usein ostettu sijoitusmielessä eikä omistaja itse asu alueella.

Tonttikatselmuksilla käytiin inventointitulokset kiinteistön omistajien kanssa läpi. Yleisesti omistajilla oli vahva ymmärrys rakennusten suojelutarpeista eikä paikalla olevan rakennuksen suojelun myötä katoavaa uudisrakennusala pidetty ongelmallisena. Rakennukset ovat osoittautuneet vuosikymmenien aikana toimiviksi ja niiden käyttöarvo on sellainen, ettei niitä

ole ollut tarpeen uusia eikä nähty syytä jatkossakaan korvata niitä uudisrakentamisella. Muutamassa kohteessa rakennuksen huonon kunnan perusteella omistaja kyseenalaisti rakennuksen suojelun mahdollisuuden ja tarpeen. Näistä rakennuksista teetettiin tarkempi kuntoarvio. Kolmessa kohteessa omistaja ei pitänyt talousrakennusta säilyttämisen arvoisena, vaikka inventoinnissa ne oli luokiteltu arvokkaiksi. Omistajat halusivat korvata rakennukset uudella tehokkaammalla rakentamisella. Tonttikäyntien perusteella kaavoittaja katsoi, että kyseiset rakennukset on inventoinnissa luokiteltu oikein.

Omistajilla oli yleensä käyttämättömien rakennusoikeuksien suhteen ajatuksena, että heillä ei ole niille tarvetta lähitulevaisuudessa, mutta ehkä tuleva kiinteistönomistaja tarvitsisi uudisrakennusalaan tai sillä olisi ainakin tulevissa kiinteistökaupoissa rahallinen arvo. Toisaalta osa kiinteistönomistajista esitti itse uudisrakennusoikeudesta luopumista, koska eivät näe sitä tarpeelliseksi, on muutenkin liikaa rakennuksia hoidettavana eikä haluta, että tulevatkaan omistajat heikentävät pihapiiriä uudisrakentamisella. Lisäksi rakennusoikeuden katsottiin nostavan tarpeettomasti kiinteistövero.

Kaavaprosessissa uudisrakentamisen soveltuvuus, määrä ja sijainti tutkitaan. Suurin osa poistuvan kaavan rakennusoikeuksista, kun niistä poistetaan suojeltujen rakennusten viemä rakennusoikeus, on sovitettavissa tonteille jollain tavalla.

Muutamit kiinteistönomistajat miettivät tarvetta pienille polttopuuvarastoille tai –katoksille ja puutarhavajoille sekä jätekatoksille monen asunnon tonteilla. Näissä tulevat usein vastaan paloturvallisuuskysymykset. Pienillä varastoillakin on vaikutusta tonttien ulkonäköön. Talojen seinustoilla tai liian lähellä seinustoja ne saattavat aiheuttaa vaurioita roiskeveden ja tuulettumattomuuden takia.

Tonttikäynneillä tuli yleisvaikutelma, että monet kuistit on aikojen saatossa uudistettu aika rankasti eikä rakentamisen laatua tai Vanhan Rauman ominaispiirteitä kunnioittaen. Toisaalta oli paljon myös hyvin säilyneitä ja hyvin korjattuja kuisteja.

Aikaisemmin tyyppillinen suunnitteluratkaisu oli, että märkätiloja sijoitetaan laajennettavaan tai uudelleen rakennettavaan kuistiin., mikä usein aiheuttaa pihanpuoleisten julkisivujen pöhöttymisen ja arvojen menettämisen. Tämän kaltaisia kuistilaajentamisajatuksia asukkaat eivät esittäneet.

Yksittäisillä kiinteistönomistajilla oli ajatus olemassa olevan kuistin laajentamisesta, nykyisen lämpöeristämistä tai avoimen kuistin muuttamisesta umpinaiseksi sekä kokonaan uuden kuistin rakentamisesta. Nämä toiveet liittyvät usein siihen, että vapautetaan lisätilaa eteisestä muuhun käyttöön.

Aika harva näki hyötyä eristämättömän kuistin lämmöneristämisestä. Kylmä kuisti toimii erinomaisesti sisäänkäynnin ja portaan suojana. Muutamilla asuintonteilla haluttiin laajentaa pidentämällä piharakennuksia esim. saunaosalla.

Yksittäisiä toiveita oli liiketilojen lastauslaitureiden katettujen osien rakentamisesta umpinaisiksi. Siitä voi syntyä tarvetta rakentaa uusi avonainen lastauslaituri. Osa nykyisistä lastauspaikoista on huonokuntoisia, toimimattomia, teknisesti huonosti toteutettuja ja esteettisesti heikotasoisia. Eli lastausalueilla on jonkin verran kehittämisen tarvetta.

Esteettömyys

Monet yrittäjät pitivät Vanhan Rauman liiketilojen esteettömyyden järjestämistä hankalana.

Monet asiakkaat ovat liikuntarajoitteisia ja liikuntarajoitteisten määrän arvioitiin kasvavan. Liiketiloihin on yleensä muutama sisä- tai ulkoporras. Rollaattorin tai keppien avulla liikkuvaa voidaan usein auttaa portaissa, mutta pyörätuolit ja erityisesti sähköpyörätuolit ovat käytännössä usein mahdottomia.

Vanhan Rauman kadut ja jalkakäytävät ovat niin kapeita, että niihin ei mahdu kiinteitä toimivia luiskia. Vanhassa Raumassa on esteettömyyttä pyritty järjestämään irtonaisilla luiskilla tai pihanpuolen sisäänkäyntien yhteyteen tehdyillä luiskilla. Yrittäjien ja henkilökunnan mukaan kanta-asiakkaat tietävät ilmoittaa tulostaan etukäteen, jotta henkilökunta osaat tulla auttamaan. Lisäksi kanta-asiakkaat tuntevat esimerkiksi pihanpuolella olevan luiskan ja osaavat sitä käyttää.

Aika monessa haastattelussa tuli esille, että kauppakeskuksilla on esteettömyyden suhteen kilpailuetu. Kauppakeskuksiin on helppo päästä autolla, niiden sisällä on helppo liikkua ja niissä on inva-mitoituksella olevia wc-tiloja. Monet ajattelivat, että esteettömyyttä voitaisiin parantaa pienelläkin vaivalla. Usein yrittäjät tai kiinteistönomistajat kuitenkin katsoivat, ettei heillä ole aikaa tai osaamista tilanteen parantamiseen. Mahdolliset hissit pidettiin liian kalliina ratkaisuna. Jotkut yrittäjät ja kiinteistönomistajat toivoivat yhteiskunnalta rahallista tukea Vanhan Rauman liiketilojen esteettömyyden parantamiseksi.

Katujen esteettömyyden katsottiin parantuneen 2000-luvulla, kun reunakivet eivät ole enää korkeita. Ongelmia aiheuttavat sen sijaan erilaiset kalusteet ja terassit, jotka vievät tilaa jalankulkuväyliltä. Katujen sulanapitojärjestelmä parantaa esteettömyyttä. Mukulakivi- tai sorapintaisten katujen pinnoista ei tullut esteettömyyden näkökulmasta palautetta. Yrittäjien kertoman mukaan osa asiakkaista harmittelee, ettei Vanhassa Raumassa voi inva-luvallakaan pysäköidä autoa oven eteen, kun ei ole parkkipaikkoja tai tilaa.

Vanhassa Raumassa ei ole ollut tiedettävästi yksityisomisteisissa kohteissa vireillä hankkeita esteettömyyden parantamiseksi ainakaan viiteentoista vuoteen. Vanhan Rauman Eryityselin on lausunnoissaan yksittäisissä hankkeissa muistuttanut esteettömyyden parantamisesta esimerkiksi wc-tilojen mitoitusosalta. Vuonna 2022 Eryityselin on lausunnossaan esittänyt laaja-alaista hanketta Vanhan Rauman esteettömyyden parantamiseksi.

Autosuoja

Autokatoksia haluttiin jonkin verran piharakennusten seinustalle ja porttien yhteyteen, mutta usein omistajat itsekin totesivat, että pihaan ei sellaista mahdu. Autokatos on huomattavasti suurempi paloturvallisuusriski ja palon levittäjä kuin pelkästään palava auto. Vanhassa Raumassa on aikaisempia hyviä esimerkkejä autokatoista, mutta palomääräykset ovat tiukentuneet, mikä aiheuttaa erilaisien palosuojaustarpeita eli käytännössä levytyksiä, jotka muuttavat katosten ja seinustojen ulkonäköä huomattavasti verrattuna aiempaan. Paloturvallisuuden näkökulmasta autotalli on katosta parempi ratkaisu, mutta mitoituksen ja muiden vaatimusten takia se ei ole helposti sovitettavissa ympäristöön. Alueella on muutamia paikkoja, mihin todennäköisesti pystytään toteuttamaan autosuoja.

Sähköautojen paloturvallisuus huolestutti joitain asukkaita.

Osayleiskaavassa pysäköinnin mitoitustavoitteeksi Vanhassa Raumassa on asetettu yksi autopaiikka jokaista 90 kerrosneliömetriä kohti. Mitoitustavoite on lievempi kuin muualla keskustassa, mutta perustuu arvioon todellisesta tarpeesta. Mitoitustavoitteen mukaista pysäköintimäärää ei pysty kokonaan toteuttamaan Vanhan Rauman alueella niin, ettei sillä olisi merkittäviä negatiivisia vaikutuksia ympäristöön. Näin ollen on erityisen tärkeää, että Vanhan Rauman lähialueilla on lisäpysäköintiä myös Vanhan Rauman käyttöön.

Vanhan Rauman alueella on vain muutama tontti, jolle ei pääse autolla käytännössä lainkaan. Lisäksi on muutamia tontteja, joille ei autoa mahdu. Monesti pihossa on myös sellaisia säilytettäviä arvoja ja käyttöarvoa, joiden takia autoja ei kannata tai voi pihaan sijoittaa.

Vanhassa Raumassa on jonkin verran käyttämättömiä rakennusaloja. Niiden ottaminen rakennuskäyttöön luonnollisesti pienentää piha-alueita, jolloin pysäköintipaikkojen järjestäminen tontilla vaikeutuu, mutta samalla yleensä pysäköintitarve kasvaa. Pysäköintitarpeeseen vaikuttaa tietysti myös uudisrakentamisen käyttötarkoitus.

Olemassa olevan huoneiston laajentaminen ei yleensä lisää tarvetta uusille pysäköintipaikoille. Huoneistojen jakaminen pienemmiksi sen sijaan lisää.

Uudisrakentaminen yleensä vähentää pysäköintitilaa tontilla ja samalla lisää pysäköintipaikkojen tarvetta.

Uudisrakennukset ja rakennusten vaipan ulkopuoliset laajennukset vähentävät pihatilaa ja siten yleensä myös vähentävät pysäköintitilaa tontilla. Samalla lisärakentaminen yleensä lisää pysäköintipaikkojen tarvetta.

Ullakot ja ullakolle laajentaminen

Todella monet pitivät kylmiä ullakoita varastoina. Siellä säilytettiin muun muassa talvivaatteita, mattoja ja kirjoja sekä ylimääräisiä huonekaluja.

Lämpimät ullakot toimivat usein alakerran varastona, makuuhuoneena tai vierashuoneena. Aika harvat ullakkohuoneet näyttivät täyttävän varsinaisen asuinhuoneen vaatimukset esimerkiksi korkeuden tai ikkunoiden pinta-alan suhteen. Ullakoita pidettiin näppäränä paisuntavarana asunnolle. Varsinaisia itsenäisiä asuinhuoneistoja ullakoilla oli vain muutamia.

Aika monet kertoivat jossain vaiheessa olleista kosteusongelmista esimerkiksi katon vuotamisen tai kosteuden kondensoitumisen suhteen. Näitä ongelmia on korjattu kattoa paikkaamalla tai kokonaan vaihtamalla.

Muutama palaute tuli siitä, että jos ullakko otetaan aktiiviseen asuinkäyttöön, saattaa muodostua suora näköyhteys naapurin pihalle tai jopa asuntoon.

Osa piti ullakkojen huonetiloja ahtaina ja jopa ahdistavina. Helteillä ullakkotiloja pidettiin liian kuumina, tosin ilmalämpöpumput ovat tuoneet siihen helpotusta.

Muutamilla yrityksillä oli myymälätiloja ullakolla. Haastateltavien mukaan suurin ongelma niissä on se, että ullakko sitoo henkilökuntaa. Liikkeissä pyritään mahdollisimman pieneen ja tehokkaaseen henkilökuntaan. Mikäli henkilökunta joutuu palvelemaan asiakkaita myös ullakolla, se sitoo liikaa henkilökuntaa ja mahdollisesti vaarantaa alakerran myymälävarkauksille. Ullakko on hankala myös liikuntarajoitteisille asiakkaille. Jossain liikekiinteistöissä oli ullakolla toimisto- tai henkilökuntatiloja. Tiloja pidettiin yleensä

toimivina kyseisessä käytössä. Jossain yrityksessä ullakkoa pidettiin varastona. Kylmillä ullakoilla säilytettiin esimerkiksi kausirekvisiittaa.

Erityisesti ravintoloissa ullakoille oli sijoitettu huomattavan suuria ilmastointikoneita tai ilmastointiputkia, jotka käytännössä veivät ullakon muun käytettävyyden. Ilmanvaihtojärjestelmiä ei olisi voinut sijoittaa muulla tavalla.

Mikäli ullakoita ei olisi liiketiloissa käytössä, ne vähentäisivät alakerran tehokkaita myymäläneliöitä.

Monet kiinteistönomistajat harmittelivat, että ullakon tiloista ei saa samaa vuokratuottoa kuin katutasen tilasta.

Haastatteluissa hyvin harva omistaja halusi tilojen laajentamista ullakolle. Moni totesi, että jo nyt on tarpeeksi tiloja ylläpidettäväksi. Ullakoiden mataluus ja portaiden hankala sijoittaminen olivat myös asioita, joiden takia ullakkoja ei haluttu käyttöön. Jotkut halusivat säilyttää ullakon laajennusmahdollisuuden, koska se saattaisi parantaa rakennuksen jälleenmyyntiarvoa.

Tori

Tori herätti haastateltavissa paljon keskustelua. Torikauppiat haastateltiin vuonna 2022. Haastatteluvastauksissa välittyi vahvasti torin merkitys Raumalle ja Vanhalle Raumalle.

Vanhan Rauman elävyyden ja kaupallisen elävyyden kannalta Vanhan Rauman kauppatoria pidettiin yleisesti erittäin keskeisenä eli Vanhan Rauman sydämenä. Lähes poikkeuksetta kaikki toivoivat, että tori olisi vilkas torikaupan keskus, kohtaamispaikka ja tapahtumapaikka. Monet toivoivat torilta keskieuropalaista elävyyttä. Erittäin monet muistelivat lämpimästi viime vuosikymmenien vilkasta torielämää. Nykyisen torikaupan katsottiin olevan vain varjo entisestään. Edes osa aiemmasta elinvoimaisuudesta haluttaisiin takaisin.

Torikauppioiden mukaan koronapandemia vilkastutti torikauppa, koska ihmiset halusivat asioida ja tavata toisiaan ulkona ja itsetehtyä ruokaa harrastettiin paljon. Monessa vastauksessa välittyi, että vanhempi sukupolvi ja toisaalta nuoret aikuiset käyttävät toria. Keski-ikäiset helposti päätyvät asioimaan marketissa. Monet epäilivät, että paikallisten palvelujen ja lähiruoan arvostaminen ovat nousevia trendejä ja saattavat heijastua positiivisesti torikauppaan.

Nykyisten torikauppioiden tuotteita ja palvelua pidettiin laadukkaina. Torikauppioiden työtä pidettiin arvokkaana. Kauppiaita toivottiin torille lisää, jotta tori vilkastuisi. Monet pitivät supermarkettien ja muiden kauppojen auloissa tai sisäänkäyntien edessä tapahtuvan myynnin nakertavan yleisesti torikauppaa koko maassa. Muualla Suomessa katsottiin torikaupan olevan huomattavasti vilkkaampaa esimerkiksi Itä-Suomessa, jossa on vahva toriperinne. Samoin monilla pienillä paikkakunnilla on vilkas torielämä. Torikaupan kasvattamiseksi ehdotettiin esimerkiksi torimaksuista luopumista, jotta torimyynti olisi houkuttelevampaa. Näin kaupunki antaisi positiivisen signaalin, että torikauppaa halutaan lisää ja torikauppiat ovat tervetulleita. Raumalla ehdotettiin otettavaksi käyttöön joissakin muissa kaupungeissa jo käytössä olevaa torikaupan keskittämistä torille eli kieltoa muualla tehtävään torikauppaan. Torille ei haluttu tuotavan pystökaffekojua ja jäätelökioskia enempää kiinteitä myyntirakennelmia. Esimerkiksi merikonttien käytön yleistymistä

ihmeteltiin. Yksittäiset ihmiset epäilivät, että torikauppa tulee loppumaan kokonaan. Monet asukkaat toivoivat torille myös lihajalosteiden myyntiä.

Erään muistelun mukaan vielä muutama vuosikymmen sitten oli toripäivääamuna jopa seitsemänkymmentä kauppiasta odottamassa toripaikkojen arvontaa.

Torikaupan lisäksi pystökaffe perinnettä pidettiin tärkeänä ja toivottiin sen jatkumista vahvana.

Torikauppiaat pitivät Vanhan Rauman toria toimivana. Torikatoksia ja niihin liittyviä fasilitteettejä pidettiin toimivina. Kuitenkin todennäköisesti tulevaisuudessa tullaan vaatimaan vesipisteiltä ja tiskauspaikoilta enemmän. Torikauppaa on huomattavasti helpompi käydä katosten alla kuin taivasalla. Torikauppaan liittyvien autojen ja peräkärriksen katsottiin tulleen jäädäkseen. Ne helpottavat huomattavasti kauppaa, kuljetuksia ja lastaamista.

Asiakkaiden luonnollisesti toivottiin käyvän enemmän. Osa kauppiaista uskoi torikaupan jatkumiseen ja jotkut pelkäsivät, ettei eläköityvien tilalle tule uusia kauppiaita. Yksittäiset harvat asukkaat katsoivat, että torikauppa on aikansa elänyttä.

Vilkaamman torikaupan lisäksi torille toivottiin tapahtumia. Mahdollisimman monien Rauman tapahtumia toivottiin järjestettävän juuri torilla. Torilla järjestettäviä tapahtumia pidettiin hyvinä ja toivottiin, että ihmiset osallistuisivat niihin enemmän. Vuoden 2022 joulun toritapahtumia pidettiin hyvinä ja toivottiin tapahtumille jatkoa.

Palautetta tuli torin keskiosan heikosta valaistuksesta ja muuta Vanhaa Raumaa kylmemmän värisestä katuvalaistuksesta.

Katoksilta toivottiin monipuolisuutta. Ehdotettiin mm. katosten muuttamista rakennuksiksi tai seinien lasittamista.

Yrittäjät ja asukkaat toivoivat, että torin eteläpuoli olisi niin vetovoimainen, että se houkuttelisi vahvemmin asiakkaita Kauppakadulle Kalatorin suuntaan.

Järjestäjien mukaan torille aina erikseen koottava lava ja tekniikka eivät ole optimaalisin ratkaisu. Vaan kiinteä lava olisi toimivampi ja kustannustehokkaampi järjestely. Lisäksi on ehdotettu, että kiinteän lavan rakenteisiin saataisiin varastoitua torin myyntipöytiä. Jotkut olivat huolissaan, että kiinteä lava heikentäisi torin monipuolista käyttöä ja veisi tilaa myyntipaikoilta. Epäiltiin myös, että kiinteä lava olisi vaikea huoltaa ja se olisi kuitenkin aina väärässä paikassa ja väärän kokoinen.

Torin yleisilmettä pidettiin sekavana ja torikatoksia ja Öystin kioskirakiennusta arvosteltiin voimakkaasti erityisesti ulkonäön osalta. Torin siisteyttä ja sen yleisilmettä pidettiin ongelmallisena. Seinustoilla kasvaa pajuja ja pujoja sekä muita rikkaruohoja. Monia, mutta ei kaikkia, torin ympäristön ravintoloiden terasseja pidettiin sekavina, tyylittöminä ja huonosti hoidettuina. Niiden siisteyteen toivottiin viranomaisten puuttuvan voimakkaammin. Osan talviajan terasseista katsottiin näyttävän enemmän varastoalueelta kuin asiakasterassilta. Terasseja ei itsessään vastustettu.

Lisäksi harmiteltiin, että lumia ja hiekkaa putsataan torilta harvoin ja epätarkasti. Lumi ja hiekkakasat jäävät torille liian usein esteeksi ja esteettiseksi haitaksi.

Erityisesti ravintolayrittäjät toivoivat, että torin ympäristössä olisi siistit ja helposti löydettävät ja käytettävät julkiset WC-tilat. Jotta ei-asiakkaat eivät käyttäisi yritysten wc-tiloja.

Torille toivottiin selkeitä sääntöjä, joita noudatetaan ja valvotaan.

Yrittäminen

Vanhan Rauman yritykset toimivat monilla liikealoilla ja hyvin erilaisilla liikestrategioilla. Yrittäjät ovat hyvin moninainen joukko.

Lähes poikkeuksetta pidettiin tärkeänä, että Vanha Rauma säilyy liikekeskustana.

Monilla oli vahva usko Vanhan Rauman tulevaisuuteen. Vanhan Rauma nähtiin puheissa koko Rauman menestyksen mittarina. Jollei Vanhan Rauman menestykseen tulevaisuudessa usko, niin ei voi uskoa muunkaan Rauman menestykseen.

Luonnollisesti oltiin myös huolestuneita kivijalkakaupan tulevaisuudesta ja Vanhan Rauman pärjäämisestä. Erityisesti nettikaupan lisääntyminen erikoistavarakaupassa huolestutti.

Erikoistavarakaupan tulevaisuutta pohdittiin monipuolisesti; Miten yleinen taloustilanne kulloinkin vaikuttaa? Mitä ostovoimalle tapahtuu? Näivettyykö Rauma? Lisääntykö matkailu Vanhaan Raumaan? Miten ihmisten kulutustottumukset muuttuvat? Vähentävätkö ihmiset kulutusta ekologisista syistä? Keskittykö kauppa? Mikä on tulevaisuudessa pienyrittäjien rooli? Suoria varmoja vastauksia kysymyksiin ei tullut vaan enemmänkin kyse oli siitä, että tällaiset kysymykset askarruttavat.

Osa povasi, että ostamisen elämyksellisyys on kasvava trendi, missä Vanhalla Raumalla on hyvä sauma.

Osa yrittäjistä kertoi, että yrityksellä on kanta-asiakkaita esimerkiksi Porista, mutta saattaa olla jopa ihan eripuolelta Suomea. Nämä asiakkaat tulevat Raumalla varta vasten asioidakseen heillä.

Monet muistuttivat, että aika harvaa palvelua kuitenkaan voi siirtää nettiin. Esimerkiksi kahvilassa, ravintolassa tai kampaamossa käydään jatkossakin.

Rauman hypermarkettien laajentumista pidettiin uhkana. Niiden tarjonta on monipuolistunut yhä enemmän. Monet harmittelivat osuuskaupan laajenevan paikallisesti koko ajan uusille aloille ja syövän suurena toimijana elintilaa muilta yksityisiltä yrityksiltä. Esimerkiksi aikaisemmin yleensä uutuudet tulivat ensin erikoistavarakauppaan ja ehkä vasta muutaman vuoden päästä marketteihin. Nykyisin uutuustuotteet voivat tulla samalla kaudella kivijalkaan ja marketteihin.

Markettien edusliikkeiden koettiin nakertavan Rauman keskustan painoarvoa.

Hintakilpailun katsottiin koventuvan koko ajan.

Vanhassa Raumassa toimimisen hyödyt ovat suuremmat kuin haitat.

Matkailijoiden merkitys on tärkeä, vaikka itse myynti ei olisi prosentuaalisesti merkittävä, se on kuitenkin kannattavuuden kannalta tärkeää.

Satakunnan ulkopuolelta tulevien matkailijoiden ansiosta Vanhassa Raumassa ostajakuntaa pidettiin huomattavan suurena suhteessa kaupungin melko pieneen kokoon. Haastateltavat pitivät erittäin hyvänä, että tuloja tulee myös Rauman talousalueen ulkopuolelta.

Vanhan Rauman asukkaisen ja alueella työskentelevien katsottiin olevan uskollisia Vanhan Rauman myymälöiden ja palveluiden käyttäjiä.

Lähes kaikki pitivät maailmanperintöstatuksen merkitystä tärkeänä Vanhan Rauman liikkeille. Yrittäjät katsoivat, että maailmanperintöstatuksella voi lisätä yrityksen tunnettavuutta. Yritystä pidetään automaattisesti Rauman ulkopuolella mielenkiintoisena, kun toimitaan maailmanperintökohteessa.

Vanha Rauma on myös yrittäjille ja työntekijöille miellyttävä toimintaympäristö. Yrityksellä ei välttämättä ole aina suoranaista taloudellista hyötyä alueesta, mutta se tarjoaa mukavan työympäristön.

Vanhan Rauman vetovoiman katsottiin perustuvan hyvin hoidettuun ja viehättävään ympäristöön sekä maailmanperintöstatukseen. Vanhan Rauman katsottiin poikkeavan kaikista Suomen muista kauppapaikoista juuri tällä. Kauppakeskukset ovat hyvin samanlaisia ympäri Suomen. Jos ihmiset toivovat elämyksellistä ostosympäristöä, niin Vanha Rauma erottuu edukseen. Vanhassa Porvoossa katsottiin olevan kauppoja huomattavasti vähemmän ja kausiluontoisesti, mikä vähentää Porvoon vetovoimaa. Raumaa pidettiin miljööltään Porvoota autenttisempänä ostospaikkana.

Liikekiinteistön omistajat pitivät rakennusten korjaamista kalliimpana, mutta satsaus kannattaa vetovoiman takia.

Moni harmitteli, että todella usein uutisoidaan, miten kivijalkakauppa näivettyy tai miten Vanhan Rauman liikkeet kituuttelevat. Tällainen uutisointi luo kielteistä kuvaa koko kaupungin vetovoimaisuudesta. Näissä jutuissa ei kuitenkaan koskaan mietitä todellisia parannusehdotuksia, usein ehdotukset ovat, että muutetaan liiketiloja asuinnoiksi tai pidennetään aukioloaikoja. Kauppakeskuskustelun ja -uutisoinnin katsottiin leimaavan Vanhan Rauman yrittäjiä kitisijöiksi, vaikka eivät yrittäjät tai liikekiinteistöjen omistajat valittaneet hankkeesta. Osa toivoi aktiivisempaa markkinointia yrityskentällä koko Suomessa uusien yritysten saamiseksi Vanhaan Raumaan. Kauppakeskuksilla ja isoilla ammattimaisilla kiinteistösijoittajilla on vahvat verkostot uusien vuokralaisten houkuttelemiseksi. Vanhan Rauman kiinteistönomistajien pitäisi luoda vastaavia toimintamalleja.

Haastateltujen yleinen näkemys on, että kaikki liikekadut ovat kokonaisuuden kannalta tärkeitä eli alueita ei voi laittaa eriarvoiseen asemaan.

Erityisesti korostui, että liikepaikkaa pidetään selkeästi parempana, jos vieressä on muita liiketiloja. Pienten liikkeiden keskittymistä Vanhaan Raumaan pidettiin todella tärkeänä. Yksittäiset liikkeet eivät helposti houkuta asiointiin vaan asioimaan päädytään jonnekin muualle. Pidettiin erittäin tärkeänä, että Rauman liikkeet keskittyisivät Vanhaan Raumaan ja sen tuntumaan. Joku kertoi, että tästä kertoo sekin, että jopa Rauman hypermarketitkin ovat vierekkäin.

Osa yrittäjistä ja kiinteistönomistajista toivoi, että yritykset tarkemmin miettivät miten sijoittuvat Vanhassa Raumassa. Tiettyjen yritysten lähekkäisyys toisi synergiaetua ja toisi lisää vetovoimaa. Sijoittumisen katsottiin olevan liian sattumanvaraista, mutta sijoittumisen koordinointiakin pidettiin hyvin haastavana. Todella monet yrittäjät ja asukkaat toivoivat,

että Vanhassa Raumassa olisi päivittäistavaraliike. Sen katsottiin tuovan tasaista asiakasvirtaa Vanhaan Raumaan ja piristävän alueen imagoa. Tosin mietittiin toisiko päivittäistavaraliike lisää auto- ja huoltoliikennettä Vanhaan Raumaan.

Myös suunnitteilla olevaan Länsirannan kauppakeskukseen toivottiin kovasti päivittäistavarakauppaa. Ihmisten katsottiin ruokaostosten yhteydessä käyvän myös Vanhassa Raumassa. Kauppakeskuksen ja Vanhan Rauman yhteyttä toivottiin parannettavan. Jonkin verran harmitusta nousu esille siitä, ettei market-alueen ja Vanhan Rauman välille ole tehty viihtyisää kevyenliikenteen yhteyttä. Tällaista yhteyttä kerrottiin luvatus, kun market-alueetta suunniteltiin ja rakennettiin.

Yrittäjät kertoivat, että usein neuvotaan toiseen liikkeeseen, jollei omasta liikkeestä löydy asiakkaan etsimää tuotetta. Tämän katsottiin kertovan hyvästä kilpailuhengestä ja ilmapiiristä. Myös asiakkaiden kerrottiin usein kiittelevän neuvoja ja pitävän sitä poikkeuksellisenä Suomessa.

Haastatteluista käy hyvin ilmi, että liikekaduilla on erilaisia luonteita. Kuninkaankatua ja erityisesti sen Länsipäätä pidetään vetovoimaisimpana katuna. Suurin asiakasvirta kulkee Kuninkaankadulla luonnostaan ja sen varrella on yrityksiä, jotka hyötyvät asiakasvirroista. Tämän Kuninkaankadun länsipään merkittävyyden epäiltiin todennäköisesti entisestään korostuvan uuden kauppakeskuksen myötä. Kuninkaankadun merkittävyyden korostamista esiintyy erityisesti Kuninkaankadun yrittäjien ja kiinteistönomistajien joukossa. Kuninkaankadun vetovoima näkyy myös vuokratasossa.

Kuninkaankadun itäpään vetovoiman katsottiin parantuneen viime vuosina. Itäpäässä pidettiin erityisen hyvänä pysäköintipaikkojen hyvää saatavuutta.

Kauppakadun katsottiin menettäneen hieman vetovoimaa sen länsipäässä, vaikka sen sijaintia suhteessa Potkurin liikekiinteistöön ja Savilan parkkipaikkoihin pidettiin hyvänä. Länsipäähän toivottiin esimerkiksi vetovoimaista kahvilaa.

Kauppakadun itäpäähän toivottiin piristystä. Ongelmaksi nähtiin 2000-luvun alussa kolmen liiketilan muuttaminen asuinkäyttöön. Monesti kyseinen muutos nostettiin esille varoittavana esimerkkinä siitä, kun rikotaan liiketilojen muodostama yhtenäinen helminauha. Kauppakadun itäpäätä pidettiin kuitenkin tärkeänä linkkinä Kalatorin ja Kauppatorin välillä.

Kalatorin ympäristön yrittäjät ja kiinteistönomistajat olivat alueeseen tyytyväisiä liikepaikkana, mutta toivoivat lisää asiakaspysäköintipaikkoja Kalatorille ja pitivät tärkeänä, että Kauppakatu pysyy liikekäytössä.

Isoraastuvankatua pidettiin Rauman kuvauksellisimpana katuna, mikä houkuttaa erityisesti turisteja kadulle. Tietynlaisten yritysten henkeen sopii hyvin kadun ilmapiiri. Sen varrella olevat liikkeenharjoittajat olivat tyytyväisiä alueeseen, mutta toisaalta toivoivat jonkinlaista lisänäkyvyyttä Kauppakadulta Isoraastuvankadun suuntaan.

Lähtökohtaisesti yrittäjät ja kiinteistönomistaja eivät halua, että liiketiloja muutetaan asumiseen. Mikäli muutetaan, on muutosmahdollisuus oltava kaikille sama. Vain murto-osa kannattaa vapaata käyttötarkoituksen muuttamista. Vaatimukset eivät koskeneet tiettyjä alueita, vaan vaatimuksia oli esimerkiksi Kuninkaankadun parhailla paikoilla. Monet epäilivät, että mikäli kiinteistön omistajat saisivat itse päättää käyttötarkoituksen, se söisi luottamusta Vanhan Rauman säilymiseen liikealueena. Usein nousi esille varoittavana esimerkkinä Kauppakadun asunnoiksi muutetut liiketilat. Se on nakertanut muiden liiketilojen

vetovoimaa. Epäiltiin, ettei liiketilojen kehittämiseen ja korjaamiseen uskallettaisi satsata, jos olisi vaarana, että vierellä olevat liiketilat muuttuisivat asunnoiksi.

Moni kertoi kokevansa, että Rauman kaupunki on panostanut viimeisen kymmenen vuoden aikana Länsirannan kauppakeskuksen tulemiseen. Kauppakeskuksen näki suoranaisena uhkana aika harva. Hyvin paljon katsottiin riippuvan siitä, millaisia liikkeitä kauppakeskukseen tulisi. Erityisesti toivottiin, että kauppakeskukseen tulisi päivittäistavarakauppaa ja ketjumyymälöitä, jollaisia ei ole Vanhassa Raumassa. Tämä parantaisi Rauman vetovoimaa paikallisten asiakkaiden silmissä.

Osa yrittäjistä harmitti se, että osa kaupunkilaisista luulee, että Vanhan Rauman yritykset saavat tukea toimintaansa yhteiskunnalta. Vanhaa Raumaa koskien tukea tulee ensisijaisesti rakennusten korjaamiseen. Rauman kaupungin tuki yrittämiseen liittyy ensisijaisesti tapahtumiin ja markkinointiin.

Vanhan Rauman tapahtumia pidettiin yleisesti hyvinä. Osa yrityksistä koki hyötyvänsä niistä ja osa ei. Kaupallisesti parhaat tapahtumat ovat niitä, jotka saavat liikkeelle asiakkaita, jotka eivät muuten kävisi asiakkaina Vanhassa Raumassa. On kuitenkin vaikea arvioida, kuinka paljon tapahtumat tuovat uusia asiakkaita. Voi olla, ettei tapahtumassa käyvä juuri sillä kerralla asioi Vanhassa Raumassa, mutta voi tulla myöhemmin herkemmin asioille. Osa toivoi, että vaikutuksista tehtäisiin arviointia.

Esimerkiksi toimistoja ja kauneusalan yrityksiä tapahtumat eivät juuri hyödytä, mutta tapahtumat eivät myöskään häirinneet. Joka tapauksessa lähes poikkeuksetta tapahtumien katsottiin parantavan kaupungin yleistä vetovoimaa.

Osa yrittäjistä toivoi, että tapahtumat voisivat olla enemmän Kanaalin rannassa ja osa taas toivoi, että tapahtumat olisivat aina Hauenguanoon asti, jotta ne hyödyttäisivät mahdollisimman paljon kaikkia yrittäjiä Vanhassa Raumassa.

Monet kauppiat toivoivat vahvasti ympärivuotisen vetovoiman parantamista. Kesää ja joulun aikaa voi myynniltään pitää hyvänä, mutta alkuvuotta ja syksyä tarpeettoman huonona. Ympärivuotisen vetovoimalle ei esitetty suoranaisia kehittämisajatuksia.

Rauman vetovoimaa uskottiin parantavan laadukkaiden ja kohtuuhintaisten majoitustilojen saatavuuden parantaminen ja lapsiperheille tai lapsille monipuolisempi tarjonta. Monet vastaajat pitivät markkinoinnissa tärkeänä keskittyä Vanhaan Raumaan. Osa piti harmillisena, että markkinoinnissa tai yritysyhteistyössä ei korosteta tasapuolisuuden takia tarpeeksi Vanhaa Raumaa, jonka vetovoima säteilee kuitenkin sen ulkopuolellekin. Muutama haastateltu totesi, että saaristolla Rauman on vaikea kilpailla suhteessa moneen muuhun kaupunkiin. Mikäli matkailija käy Vanhassa Raumassa ja saaristossa, se pidentää käyntiaikaa Raumalla, mikä myös kasvattaisi Raumalla käytetyn rahan määrää.

Muutama yrittäjä katsoi, että illat ovat Vanhan Rauman terasseilla joskus hiljaisia, kun kesäterasseja on tullut enemmän ranta-alueille. Pienessä kaupungissa on vain tietty määrä asiakkaita.

Monet asukkaat ja yrittäjät valittelivat, että Vanha Rauma on iltaisin hiljainen. Monet kaupoista sulkeutuvat viideltä, osa kuudelta. Tämä koettiin olevan liian aikaisin. Toisaalta pidempien aukioloaikojen katsottiin lisäävän liikaa kustannuksia suhteessa liiketaloudelliseen hyötyyn.

Yksi yrittäjä ehdotti, että kaupunki tai valtio voisi maksaa korvausta kello viiden jälkeen auki pidettävistä tunneista. Korvaus voisi olla esimerkiksi kymmenen euroa per työntekijä. Näin saataisiin parannettua keskustan vetovoimaa myös ilta-aikana.



Analyysikartta yrittäjien ja liiketilojen omistajien haastatteluista, Rauman kaupunki, kaavoitus, Mervi Tammi ja Henri Raitio 11.12.2022



Rauman keskustan liiketilat

- | | |
|---|-------------------------------|
| ● Erikoistavarakauppa, elintarvike-
kauppa, kioski | ● Toimisto, työhuone, työpaja |
| ● Ravintola, kahvila | ● Yleinen käyttö |
| ● Palvelu: kampaaja, kauneushoitola,
kiinteistövälitys, hautaussto, pankki,
pelihalli, elokuva, hieroja ym. | ● Tyhjä liiketila |
| | ● Remontissa |

Rauman kaupunki, Kaavoitus
MT, HR 28.11.2019, päivitetty 11.12.2022

Mainokset, kyltit, teippaukset

Kauppojen yleisilmeen katsottiin parantuneen. Räikeät markiisit, ikkunateippaukset ja valomainokset ovat ajansaatossa kadonneet. Katujen yleisilmettä pidettiin harmonisena. Tyylikkäämpään ilmeeseen ovat eniten vaikuttaneet asemakaavan linjaukset, ohjaus ja yleinen tyyliuuntaus, sekä sosiaalinen kontrolli. Vanhan Rauman asemakaavassa ovat valomainokset kiellettyjä. Niitä on erityiselin tosin sallinut kivirakennuksiin, jotka on rakennettu 1900-luvulla. Vuoden 1981 jälkeen lähes kaikki valomainokset ovat poistuneet seiniltä. Useat toivoivat, että riippuvia ns. kisällikylttejä laitettaisiin kaikkiin Vanhan Rauman liikkeisiin. Pidettiin toivottavana, että samassa liikkeessä voisi olla enemmän kuin yksi kyltti.

A-ständejä pidettiin liikkeiden näkyvyyden kannalta tärkeänä. Ne näyttävät, että liike on auki ja siinä voi tuoda esille esimerkiksi uutuustuotteita tai tarjouksia. Joidenkin liikkeiden eteen ei

A-ständit mahdu, minkä pidettiin eriarvoistavan markkinointia. Aikaisemmin on pidetty usein ovea auki asiakkaiden houkuttelemiseksi. Käytäntö kuitenkin tuo esteen jalkakäytävälle, ovi menee nopeasti huonokuntoiseksi, lämmityskulut lisääntyvät ja selällään oleva oven katsottiin antavan huonon kuvan yrityksen ympäristövastuullisuudesta. Osa yrityksistä on sisäänkäynnin viereen tuonut esimerkiksi kukkapurkin tai kynttilälälyhdyn. Näin halutaan osoittaa, että liike on auki.

Eriyisesti asukkaat pitivät A-ständejä ja lyhtyjä yms. ongelmallisina, koska ne tukkivat jalkakäytävän ja vaikeuttavat kulkemista erityisesti liikuntarajoitteisille ja luovat näkörajoitteisille erittäin vaikean kulkuympäristön. Asiasta on tullut palautetta myös liikunta- ja näkörajoitteisilta Vanhan Rauman ulkopuolelta. Osa pohti olisiko mahdollista liikkeiden oven viereen jonkinlainen yhtenäinen ilmoitustaulu.

Viime vuosina näyttöjä eli ns. screenejä on tullut muutamia Vanhaan Raumaan. Monet haastatellut pohtivat onko Vanha Rauma oikea paikka tällaisille. Niiden katsottiin pilaavan muuten harmonista ympäristöä. Osa yrittäjistä piti näyttöjä välttämättöminä. Niillä saa kaivattua näkyvyyttä, kun ne erottuvat kunnolla katukuvasta. Näyttöihin saa paljon yrityksen erilaisia mainoksia ja mainostilaa voi myydä Vanhan Rauman ulkopuolelle. Näytöt myös helpottavat ikkunasomistusta, kun näyteikkunoita ei erikseen tarvitse somistaa. Jotkut halusivat yhä suurempia näyttöjä Vanhaan Raumaan. Yksi yrittäjä toivoi isoja ja liikkuvalla kuvalla ja äänellä varustettuja näyttöjä. Hän katsoi näyttöjen olevan yrityksen jatkon kannalta välttämättömiä.

Kuninkaankadun ja Kauppakadun ulkopuolella olevat yrittäjät toivoivat yhteismainoksia tai kylttejä ns. pääkaduille osoittamaan kauppojen sijainnin.

Vanhassa Raumassa on ollut käytössä linjaus, ettei ikkunateippauksissa, markiiseissa ja päivävarjoissa tai terassien aidoissa saa olla merkkimainontaa. Kieltoa pidettiin ymmärrettävänä, ettei esimerkiksi kaupunkikuvaan tule räikeitä alkoholimainoksia. Erikoistavarakaupassa erilaisten tuotemerkkien merkitys on yhä enemmän korostunut. Lisäksi mainoksilla saatetaan kustantaa esimerkiksi päivävarjon hankintakustannuksia. Tuotemerkkien näkyvyyden sallimista toivottiin linjattavan tarkemmin.

Kävijät ja brändäys

Vanhan Rauman kuten koko Rauman brändiä pidettiin onnistuneena, mutta liian vähän kotimaassa ja maailmalla tunnettuna. Toivottiin tehtävän enemmän työtä Vanhan Rauman tunnettavuuden parantamiseksi. Vanhan Rauman koettiin nykyisellään ansaitsevan huomattavasti enemmän näkyvyyttä valtakunnallisesti. Vanhaa Raumaa toivottiin brändättävän vahvemmin ainutlaatuisena ja laadukkaana paikkana. Osa matkailun ympärillä olevasta liiketoiminnasta pidettiin vuosituhanen vaihteeseen jämähtäneenä ja päälle liimatun oloisena. Uusia raikkaita toimijoita toivottiin matkailun ympärille. Yksittäiset yrittäjät pitivät kaupungin kokoon nähden matkailun kokoa riittävän suurena eivätkä uskoneet enää kovin vahvaan matkailun kasvuun. Matkailun kausiluonteisuutta pidettiin suurena ongelmana. Matkailijoita on hiljaisina kuukausina erittäin vähän. Monet toivoivat, että sesonkia voitaisiin laajentaa ympärivuotiseksi. Jouluun tehtyjä panostuksia vuosina 2021 ja 2022 pidettiin erittäin hyvinä ja toivottuina sekä loogisina. Jatkoa jouluun satsaamiselle toivottiin paljon.

Korona pandemian aikaa pidettiin erityisesti vuosia 2020 ja 2021 erittäin onnistuneina Vanhan Rauman matkailun kannalta. Ihmisiä liikkui paljon ja he käyttivät rahaa Vanhassa Raumassa.

Vanhassa Raumassa ja sen tuntumassa järjestettäviä yleisötapahtumia pidettiin tärkeinä. Monen yrittäjän mielestä ne lisäävät asiakkaita ja ostoksia. Jotkut yrittäjät pohtivat, että tapahtumat eivät suoraan tuo kassavirtaa yrityksille, mutta välillisesti parantavat kaupungin veto- ja pitovoimaa. Kaikki pitivät tärkeänä, että keskusta on ja tuntuu elävältä.

Osa mietti, että kannattaa aika tarkkaan miettiä mitä tapahtumia kannattaa järjestää Vanhassa Raumassa ja mitä jossain muualla Raumalla, koska tapahtumat aiheuttavat muutoksia esimerkiksi liikennejärjestelyihin ja saattavat karkottaa joitain asiakkaita.

Matkailijoita pidettiin Vanhan Rauman kaupallisen elävyyden kannalta erittäin tärkeinä. Monen arvion mukaan matkailijat eivät ehkä prosenteissa tunnu tuovan merkittävää osuutta, mutta esimerkiksi, jos kymmenen prosentin osuuden liikevaihdosta tuo matkailijat, on sillä jo iso merkitys yrityksen kannalta. Rauman ja ympäristö alueen kesäasukkaita pidettiin tärkeinä. He käyttävät myös palveluita, kuten esimerkiksi hyvinvointipalveluita, joita eivät päivämatkailijat yleensä käytä.

Nekin yrittäjät joiden liiketoimintaan matkailijoilla oli pieni merkitys, kertoivat matkailijoiden tuovan piristystä ja kansainvälisyyttä Vanhaan Raumaan. Kukaan yrittäjä tai asukas ei pitänyt matkailijoita minkäänlaisena ongelmana Vanhalle Raumalle. Yli-innokkaat lomailijat, jotka esimerkiksi kurkkivat ikkunoista vain huvittivat paikallisia. Huomattavasti suuremmatkin matkailijamäärät toivotetaan tervetulleiksi.

Muutamia ehdotuksia tuli siitä, että maailmanperintökohteelle saapuminen pitäisi merkitä saapumiskaduille jotenkin, esimerkiksi portein, kyltein tai banderollein.

Yksi haastateltu yrittäjä oli sitä mieltä, että Rauman markkinointi, matkailu ja brändin luonti tulisi olla yksityisessä hoidossa. Kaupunki voisi antaa jollekin valtuutetulle yrittäjälle, joka osaa kehitystyön, nykyisin käytössä olevan summan. Näin saataisiin tehokkaampaa ja kohdentuneempaa mainontaa. Saman haastatellun mukaan Vanhan Rauman kehittäminen pitäisi olla yrittäjien vastuulla kokonaisuudessaan. Virkakunta ovat kaikilla asteilla visionäärittämiä, laiskoja ja saamattomia eli tuloksia ei synny. Kaupunki voisi virkatyöstä säästyvät rahat osoittaa yritysten markkinointiin ja rahoituksen hankintaan esimerkiksi EU:sta. Haastateltava tosin totesi, että todennäköisesti jossain vaiheessa päädytään kuitenkin kompromissiin, jossa kaupunki on jollain tavalla kuitenkin mukana muutoinkin kuin pelkkänä rahoittajana.

Yksi haastateltava kertoi ehdottaneensa aikaisemmin kaupungille, että kaupunki voisi maksaa esimerkiksi kello viiden jälkeen liikkeensä aukipitäville yrittäjille ainakin osan palkkakustannuksista.

Jonkin verran toivottiin yrityksille yhtenäistä näkyvyyttä esimerkiksi pakkauksin, kassein, mainoksin ja logoin.

Moni harmitteli, että Vanhasta Raumasta on koko ajan uutisoitu jollain tavalla kuihtuvana paikkana. Tunnettiin, että monista suuryrityksistä ja hankkeista puhutaan julkisuudessa positiivisesti, vaikka niihin liittyisi isoja hankkeita ja riskejä. Vanhan Rauman tulevaisuutena nähdään joidenkin puheissa vain asuinpaikaksi muuttuminen. Imagoa ovat syöneet myös kauppakeskuksen ympärillä käytävä keskustelu. Raumalaisten pitäisi rakentaa positiivista

kuvaa Vanhasta Raumasta. Nyt valtakunnallisen uutiskynnyksen ylittävät vain negatiiviset valitukset.

Kiinteistöjen omistus

Usein asunrakennuksissa omistajana on yksi ihminen tai pariskunta, harvemmin jakamaton kuolinpesä tai muu hajanaisempi omistus. Liikekiinteistöissä on usein omistajana kiinteistöyhtiö. Isommissa monen huoneiston asuintaloissa omistusmuoto on asunto-osakeyhtiö. Samalla tontilla, samassa pihapiirissa saattaa olla eri omistajien rakennuksia. Tämä on selvästi joissain tapauksissa aiheuttanut ongelmia.

Joissain kommentteissa harmiteltiin Vanhan Rauman kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiöiden olevan niin pieniä, että sopiminen on paikoin vaikeaa. Joku osakas haluaa tehdä remontin ja joku toinen ei halua tehdä. Välillä pelkän värin päättäminenkin on ollut hankalaa.

Monet kokivat Vanhan Rauman tyhjien liiketilojen saavan liian ison huomion. Muuallakin Rauman keskustassa on tyhjiä liiketiloja, tyhjiä liiketiloja on myös markettien auloissa. Sama on myös muiden kaupunkien keskustoissa. Moni piti yrittämisen kannalta terveenä merkinä, että on tyhjiä liiketiloja keskustassa. Näin yritykset voivat tarvittaessa miettiä mahdollisesti liikepaikan vaihtamista. Viime vuosina noin 5-8 prosenttia Vanhan Rauman liiketiloista on ollut tyhjänä.

Vanhan Rauman liiketiloja pidettiin yleisesti toimivina. Usein tavaratoimittaminen joudutaan hoitamaan etuovesta, mutta sitä ei pidetty suurena ongelmana. Osassa yrityksissä liikkeenharjoittajat pitivät sisätiloja nuhruisina ja toivoivat vuokraisännältä jollain aikataululla pintaremonttia. Paikoin myös henkilökunnan tiloihin toivottiin remontteja. Nämä ovat normaalia rakennusten kulumista ja päivittämistä. Kahdessa liikkeessä oltiin yleisesti huolissaan, jos joku liiketila haisee, joka karsii asiakkaita tai haju tarttuu tuotteisiin.

Muutama arvioi, että Vanhassa Raumassa olisi hyvä olla muutama isompi liiketila. Tämä monipuolistaisi kaupan rakennetta Vanhassa Raumassa ja mahdollista ketjuliikkeitä tai ruokakaupan. Isoksi tilaksi arvioitiin yli neljänsadan neliömetrin tilaa katutasossa.

Muutamassa kommentissa toivottiin, että Vanhan Rauman liikkeet olisivat vain erikoistavarakauppaa. Esimerkiksi toimistojen ja kiinteistövälytystoimistojen ei toivottu sijoittuvan Vanhaan Raumaan. Osa arvosteli myös kauneushoitoloita. Niitä pidettiin liian passiivisena toimintana. Myös kirpputoreja ja tatuointiliikkeitä arvosteltiin Vanhaan Raumaan sopimattomina.

Toimistoissa, kauneushoitoloissa ja muissa palveluissa asioi ihmisiä, jotka käyttävät alueen muitakin palveluita. Muutamat pitivät tarpeettomana, että toimistot ja palvelut sijoittuvat parhaimmille liikepaikoille. Niiden toivottiin sijoittuvan enemmän vähän sivummalla.

Pitää kuitenkin huomioida, että kirpputorit ovat erittäin suosittuja, edistävät kiertotaloutta ja sijaitsevat muissakin kaupungeissa keskustoissa ja jopa kauppakeskuksissa. Tatuointiliikkeitä taas edustavat taidetta ja käsityöperinnettä.

Osa tyhjästä liiketiloista on myytävänä ja osa vuokrattavana. Tyhjiä liiketiloja ei ole välttämättä missään ilmoitettu. Liiketilojen tyhjiyyteen kerrottiin vaikuttavan monet erilaiset syyt. Osassa vuokra tai myyntihinta katsottiin olevan liian korkea. Mahdollisesti yhtiöjärjestys

on hankala tai yhtiön muilla osakkailla on vaikutusta. Liikehuoneisto on ehkä niin huonokuntoinen, että mahdollinen vuokralainen edellyttää korjauksia tai muutoksia, joita vuokranantaja ei halua tehdä. Myös epäiltiin sitä, kun liiketila on pitkään tyhjänä, se alkaa vaikuttaa epäilyttävältä, vaikka epäily olisi turha.

Vuokratasossa on Vanhassa Raumassa huomattavan paljon jakaantumaa, paikasta vaihdellen vuokra voi olla moninkertainen. Vuokraan vaikuttaa erityisesti sijainti, kunto ja koko. Myös näkemys vuokratasosta jakaantui vahvasti. Suurin osa piti vuokratasoa normaalina. Kiinteistönomistajista osa piti vuokratasoa alhaisena, mutta suurempi osa kohtuullisena. Vuokralaisista osa piti tasoa erityisesti kuntoon nähden korkeana, mutta monet kohtuullisena. Vuokran arvioitiin muodostuvan usein loogisesti. Kiinteistön hankintahinnatkin ovat usein olleet sivummalla halvempia.

Monet vuokralaiset ja vuokranantajat kehuivat toisiaan. Luonnollisesti myös kriittisiä kommentteja oli puolin ja toisin.

Joissain haastateluissa herätti ihmetystä se, että on lähiaikoina ostettu liikekiinteistö, jonka faktat ovat olleet tiedossa. Sitten kuitenkin aloitetaan valittaminen kiinteistönomistamisen vaikeudesta ja kannattamattomuudesta.

Monet vuokranantajat kertoivat, että ravintoloita olisi kiinnostuneita sijoittumaan Vanhaan Raumaan. Ravintolatoiminta vaatisi kuitenkin vuokranantajalta huomattavaa taloudellista panostusta ja sitoutumista pitkiin vuokrasopimuksiin. Ravintola-alaa pidettiin liian suhdanne herkkänä alana tällaisiin satsauksiin. Lisäksi ravintolan edellyttämien muutosten pelättiin vaikeuttavan jälleenvuokrausta tai kiinteistön myyntiä. Lisäksi pelättiin, että ravintolatoiminta aiheuttaa meteliä tai muuta vastaavaa naapurustoon. Lisäksi arvioitiin Raumalla olevan jo valmiiksi paljon ravintoloita.

Asuminen

Asukkaat olivat todella tyytyväisiä asumiseen Vanhassa Raumassa. Monet totesivat, että joutuu tekemään kompromisseja, mutta se ei haittaa. Asuinrakennuksia pidettiin toimivina ja muuntojoustavina. Esimerkiksi kasvaville lapsille on pysytty järjestämään omia huoneita pienillä järjestelyillä. Pihojen talousrakennusten katsottiin olevan toimivia ja hyvin asumista palvelevia. Muutama asukas mietti pihasaunan rakentamista talousrakennukseen. Kovin suuria muutoksia ei esitetty piharakennuksiin tehtäväksi. Moni piti nykyistä piharakennusta tärkeänä osana pihapiiriä.

Jonkin verran näytti aiheuttavan pohdintaa tilanteet, kun samassa pihapiirissa oli kaksi asuntoa tai enemmän, jotka ovat eri omistajien hallussa. Tilanteissa oli syntynyt hankausta esimerkiksi pihan käytöstä ja pysäköinnistä.

Jonkin verran hankausta on aiheuttanut hulevesien johtaminen ja rajariidat esimerkiksi aidoista.

Osa harmitteli, että yhteisöllisyys on vähentynyt Vanhassa Raumassa. Ennen oltiin naapureiden kanssa enemmän tekemisissä. Kommentoijat jatkoivat, että näin on käynyt koko yhteiskunnassa.

Monet toivoivat lisää lapsiperheitä Vanhaan Raumaan. Alue soveltuu hyvin lapsiperheille. Näin pysyisivät käytössä myös Wännin päiväkotia ja Karin koulu. Kommentoijat totesivat, että ainut keino miten lapsiperheitä tulee lisää, on luontainen poistuma, kun vanhemmat ihmiset

luopuvat isommista asunnoistaan. Lapsikadon katsottiin riivaavan koko suomalaista yhteiskuntaa.

Kiinteistösijoittaminen

Vanhassa Raumassa asuu noin 800 asukasta. Joukko on hyvin monipuolinen ja monimuotoinen. Yleisin asumismuoto on muutaman huoneen pientalo. Vanhassa Raumassa on myös muutamia pieniä asuinkerrostaloja. Suurin osa asukkaista omistaa asuntonsa itse. Joidenkin talojen yhteydessä on vuokralaisia esimerkiksi entisissä niin sanotuissa hellahuoneissa. Rauman kaupunki omistaa Vanhassa Raumassa muutaman vuokratalon.

Suurin osa asukkaista ovat tietoisesti hakeutuneet Vanhaan Raumaan. Sopivaa taloa on etsitty pitkään tai sen periminen on ollut pitkään tiedossa. Jotkut haastateltavat kertoivat, että Vanhan Rauma on pääasiallinen syy asua Raumalla. Vastaavaa ympäristöä ei ole muualla. Monet vanhemmat asukkaat ovat asuneet taloissaan vuosikymmeniä. Talot on usein aikoinaan itse korjattu. Talot ja asukkaat ovat hyvin sopeutuneet vaihtuviin tarpeisiin. Monet pitivät talojaan hyvin toimivina, vaikka esimerkiksi huonejärjestys ei olisikaan aina paras mahdollinen.

Monet asukkaat muistuttivat siitä, että Vanhan Rauman taloilta ei voi aina edellyttää samaa mitä uudemmilta taloilta tai asuinalueilta voi. Jos asuu Vanhassa Raumassa ei voi vaatia rakentaa esimerkiksi autotallia tai uima-allasta tai maalata rakennuksensa miten tahansa. Kun on hakeutunut Vanhaan Raumaan, on kunnioitettava sitä ja pelattava sen ehdoilla. Usein toistui miete; mikäli Vanhan Rauman kokee liian rajoittavana kannattaa hakeutua muualle.

Monet olivat vuokranneet talossa tai pihapiirissä olevan pienemmän asunnon. Vuokralaiset vaikuttivat usein olleen Olkiluodon ydinvoimalatyömaan työntekijöitä tai opiskelijoita. Näin haluttiin pienentää omia asuinkustannuksia ja saada vuokratuloja. Osa vuokranantajista halusi tarjota ihmisille mahdollisuuden kokea Vanhassa Raumassa asuminen. Vuokralaisten ajateltiin monipuolistavan Vanhan Rauman asujen sosiaalista rakennetta. Samasta syystä osa haastatelluista piti todella hyvänä, että kaupungillakin on tarjota Vanhasta Raumasta vuokra-asuntoja. Vuokraamista vakituiseksi asunnoksi pidettiin yleisesti parempana kuin lyhytaikaista vuokraamista, koska pidempiaikainen asukas sitoutuu Vanhaan Raumaan paremmin.

Osa kertoi vuokraavansa asuinhuoneistoja, saunakamareita yms. lyhytaikaiseen majoitukseen. Tällä on usein parempi tuotto kuin pitkäaikaisella vuokraamisella. Tosin lyhytaikainen vuokraaminen on omistajan kannalta työläämpää ja sesonkiluonteista. Osa piti mukavana vaihteluna, kun pääsee tutustumaan vuokralla oleviin matkailijoihin.

Monet asukkaat pitivät lyhytaikaista majoittumista ongelmana, koska se lisää levottomuutta alueella ja vähentää oikeita asukkaita. Jotkut kertoivat, että nykyiset lyhytaikaisesti vuokrattujen huoneiden käyttäjät ovat aiheuttaneet tarpeetonta melua naapurustoonsa. Lisäksi jotkut olivat huolissaan, opastetaanko vieraita tarpeeksi esimerkiksi tulisijojen kanssa. Hotellimajoituksessa ihmisten ajateltiin myös käyttävän kaupungin palveluita enemmän kuin keittiöllisissä asunnoissa. Mikäli asuinrakennuksia saisi muuttaa majoituskäyttöön laajemmin niiden pelättiin vastaavien ongelmien lisäksi houkuttelevan epämääräisiä sijoittajia ja aiheuttavan laajasti levottomuutta naapuriin. Haastateltavat kuitenkin mainitsivat, etteivät sinänsä vastusta matkailijoita Vanhassa Raumassa.

Muutammat talot ovat kulkeneet suvussa muutamien sukupolvien ajan, ei kuitenkaan aina alenevassa polvessa. Talo on saattanut periytyä tai se on saatettu lunastaa toiselta sukuhaaralta tai kaukaisemmalta sukulaiselta. Haastatteluissa ei käynyt ilmi, että jokin rakennus olisi vuosisatoja periytynyt samassa suvussa.

Vanhaa Raumaa pidettiin viihtyisänä, rauhallisena ja turvallisena asuinympäristönä. Esimerkiksi 1970-luvulla oli levottomampaa. Varsinaisia uhkia asukkaat eivät kokeneet. Jonkin verran oli ollut viime vuosina varkauksia yms. Matkailua ei juuri kukaan pitänyt ongelmana. Matkailijoiden ikkunasta kurkkimiset pidettiin lähinnä koomisena erityispiirteenä. Tulevaisuudessakaan ei nähty varsinaisia uhkia, mutta yleisesti oltiin huolissaan ennemmin Rauman tulevaisuudesta kuin Vanhan Rauman.

Korjaukset

Kaikkien mielestä Vanhan Rauman talojen kunnostamisessa riittää puuhaa. Moni kuvaili kunnostamisen olevan suoranaista harrastusta ja elämäntapaa. Joku kuvaili kunnostamisen vievän kaiken ajan ja rahan, mutta olevansa silti valintaansa tyytyväinen.

Moni kuvaili välttämättömyytenä omaa osaamista ja viitseliäisyyttä kunnostuksissa. Jos kaiken joutuisi teettämään ulkopuolisella, olisi asumiskustannukset liian suuret tavalliselle palkansaajalle tai eläkeläiselle.

Nuorempien sukupolvien kerrottiin arvostavan yhä enemmän ja enemmän vanhoja rakennuksia. Osa haastatelluista oli huolissaan, onko nuoremmalla sukupolvella aikaa, osaamista tai varaa asua vanhassa talossa. Ennen kaikkea kunnostukseen vaaditaan kädentaitoja.

Kiinteistönomistajat kokivat oman toimintansa usein hyväksi, mutta naapurin toiminnassa nähtiin usein puutteita.

Moni oli huolissaan oman ikääntymisen tuomista haasteista talon kunnostukseen.

Moni omistaja piti tärkeänä Vanhan Rauman sisätiloja ja oli huolissaan niiden säilymisestä. Monet pitivät sisätiloja yhtä tärkeänä osana Vanhan Rauman kokonaisuutta kuin julkisivuja ja pihoja. Useat toivoivat tarkempia määräyksiä ja valvontaa sisätiloista. Lisäksi opastuksen ja tiedottamisen lisäämistä sisustusten arvon ymmärtämiseksi pidettiin tärkeänä.

Moni mainitsi remontointiohjelmat ja sisustuslehdet sekä sosiaalisen median vaikutuksen remonteihin. Huolestuttavana kehityksenä pidettiin muun muassa täysin valkoisia sisustuksia tai hirsiseinien esille ottamista. Lisäksi monet pitivät todella valitettavana sitä, että seiniä levytetään yhä kipsilevyillä tai käytetään muuten vanhaan rakennukseen sopimattomia materiaaleja.

Pihat

Vanhan Rauman pihoja arvostettiin paljon. Pihojen omistajat pitivät pihoja suojausina, viihtyisinä ja rauhallisina. Pihoja pidettiin pieninä, mutta näin myös osittain helppohoitoina.

Monet haastatellut olivat huolissaan pihojen säilymisestä. Pihoille katsottiin tehtävän liian rankkoja uudistuksia. Monet kertoivat, miten joillain pihoilla on uusittu kaikki mullat ja tehty kivetyksiä. Tämän katsottiin muuttavan liikaa pihojen vuosisatojen kuluessa muotoutuneita pihoja naistenlehtimäiseen suuntaan. Yhä enemmän käytetään kaivinkoneita, jotka

tehokkaasti muokkaavat ympäristöä. Lisäksi oltiin huolissaan siitä, että käytetään pihasuunnittelijoita, jotka eivät välttämättä ymmärrä vanhoja pihoja. Monet toivoivat selkeitä määräyksiä pihojen käsittelyyn. Määräyksistä toivottiin sellaisia, että niitä seuraamalla hanke onnistuu säilyttämään miljöön. Määräykset voisi antaa ohjeistuksena suunnittelijoille ja urakoitsijoille.

Yrittäjät pitivät liiketonttien pihoja karuina, mutta usein asiansa ajavina pysäköintipaikkoina yms. Jotkut yrittäjät ajattelivat hyödyntää pihoja jatkossa enemmän liiketoimintaan.

Toisaalta pidettiin ongelmallisena, kun yritystoimintaa ja asumista on samassa pihapiirissa. Esimerkiksi pihamyyntiä tai terassia ei voi yritys helposti laittaa pihalle, kun se voi häiritä asukasta. Samoin palautetta voi tulla esimerkiksi lastaamisesta. Varsinkin sellaisissa tapauksissa kun liiketilan ja asunnon omistus on eri käsissä.

Erityisesti korttelissa 143 oli kiinteistönomistajille ajatuksia kehittää pihoja enemmän asukkaille avoimiksi.

Monet kertoivat vaalivansa perinnekasveja ja vanhoja omenapuita.

Perinnekasvipankkia toivottiin korjausrakentamiskeskuksen yhteyteen. Sinne voisivat asukkaat tuoda ja hakea perinnekasveja.

Vuoden 2017 pihainventoinnissa arvioitiin pihoista olevan historiallisessa asussa noin neljännes. Tämän jälkeenkin on joidenkin pihojen ulkoasua muutettu voimakkaasti.

Lämmitysmuodot

Vanhassa Raumassa käytetyimmät lämmitysmuodot ovat suorasähkölämmitys, öljylämmitys, maalämpö ja kaukolämpö sekä täydentävinä lämmitysmuotoina ilmalämpöpumppu ja tulisijat. Muutamissa rakennuksissa on myös vesi-ilmalämpöpumppuja.

Seinäen asennettu läpivirtaus sähköpatteri on Vanhan Rauman yleisin suorasähkölämmitysmuoto. Tyypillisesti kylpyhuoneissa on sähkölattialämmitys. Muutamassa rakennuksessa lämmitys oli ratkaistu kattosähkölämmityksellä.

Vanhan Rauman erityiselin on vuonna 2009 linjannut, mitkä ehdot täyttämällä Vanhaan Raumaan voidaan hyväksyä ilmalämpöpumppu. Ehdot olivat niin tiukat, että harvalle ilmalämpöpumpulle sen perusteella voitiin myöntää puolto. Ajan saatossa ilmalämpöpumppuja on asennettu myös luvatta.

Energian hinnan voimakas nousu ja ympäristötietoisuus ovat kasvattaneet hyötysuhteeltaan suoraan sähkölämmitykseen verrattuna huomattavasti paremman ilmalämpöpumpun suosiota. Lisäksi ilmalämpöpumppua käytetään kesäisin jäähdyttämiseen.

Ilmalämpöpumppuja on ohjattu mahdollisimman huomaamattomille paikoille, mutta myös muutoin tarkoituksenmukaisimmille paikoille. Ilmalämpöpumppujen ulkoyksiköitä on edellytetty verhoamaan metalli- tai puurutilällä ja putki- ja johtovedon peittämistä kourulla sekä kummankin maalaamista talon väriseksi. Ilmalämpöpumput heikentävät rakennusten ulkonäköä ja kaupungin yleisilmettä, mutta parantavat energiatehokkuutta ja asumisviihtyisyyttä. Tätä vaikutettiin pitävän hyvänä linjana. Osa asukkaista oli tyytyväisiä pumpun toimintaan ja sen muodostamaan säästöön., mutta harmittelivat sen ulkonäköä ja toisinaan myös sen aiheuttamaa ilmavirtausta.

Moniin Vanhan Rauman taloihin on asennettu sotien jälkeen monena eri vuosikymmenenä öljykattilat ja vesikiertoiset patteriverkot. Monissa rakennuksissa öljystä on siirrytty kaukolämpöön tai maalämpöön. Muutamissa kohteissa on siirrytty kaukolämmöstä maalämpöön. Kaukolämmön tekninen tila on usein saatu sovitettua vanhaan käytöstä poistuneeseen pannuhuoneeseen. Maalämmön rakentamisessa eli reiän tekemisessä ja putkien siirtolinjoissa, kosketaan aina maaperän kerroksiin, mikä edellyttää aina Museovirastolta arkeologisen tutkimuksen tarpeen arviointia ja mahdollisesti tutkimusta. Osa ihmisistä ihmetteli, miten on voinut tapahtua aika monta vahinkotapausta reikiä poratessa, että likainen vesi on ohjautunut Raumajokeen.

Kahdessa kohteessa järjestelmäksi on otettu vesi-ilmalämpöpumppu. Vesikiertoisia tai sähköllä toteutettuja lattialämmityksiä on Vanhassa Raumassa asuinhuoneissa vain yksittäisiä. Puinen lattiarakenne johtaa huonosti lämpöä huonetilaan.

Merkittävä osa Vanhan Rauman vanhoista tulisijoista on historian saatossa purettu. Siihen on liittynyt keskuslämmityksen tulo ja vanhojen tulisijojen on katsottu silloin vievän vain tilaa huoneista. Pystyuuneja myös sähköistettiin jonkin verran. Myöhemmin muualta purettuja uuneja on pystytetty Vanhaan Raumaan. Vanhan Rauman asukkaat lämmittävät uuneja melko paljon. Ne luovat lämpöä ja tunnelmaa. Jonkin verran oli uuneja, jotka eivät olleet käyttökunnossa. Jonkin verran haastatelleet suunnittelivat näiden korjaamisia. Moni totesi, että ne ovat tärkeä osa Vanhan Rauman historiaa ja ne pitää säilyttää.

Haastatellut olivat melko tyytyväisiä käytössä oleviin lämmitysmuotoihin. Vuonna 2022 kohonnut sähkön hinta keskustelutti monia. Monet eivät olleet halunneet taloonsa ilmalämpöpumppua niiden rumuuden takia. Sähkön hinta kuitenkin ehkä pakottaa hankkimaan pumpun. Samaan tapaan kaikkien lämmitysmuotojen kustannukset huolestuttivat. Samaa keskustelua käydään aina omakotitaloasumisessa eli Vanha Rauma ei tee siinä poikkeusta.

Muutamit kiinteistönomistajat miettivät olisiko mahdollista asentaa Vanhan Rauman katoille aurinkopaneeleita. Aurinkopaneeleita perusteltiin vihreällä energialla ja rahan säästöllä. Osa haastatelluista oli huolissaan siitä, että aurinkopaneelit muuttavat kaupungin ilmettä liikaa ja tasapuolisuuden nimissä pitäisi sitten sallia kaikenlaista muutakin.

Energiatehokkuus

Vaikutti siltä, että Vanhaan Raumaan suunniteltiin hyvin vähän energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä mahdollisen lämmitysmuodon vaihtamisen lisäksi. Tiivistämistä ja lisälämmöneristämistä koskevat toimenpiteet oli tehty jo isompien remonttien yhteydessä ja niihin ei ollut enää tarvetta.

Moni kertoi vedontunteesta, mutta katsoi sen olevan enemmän rakennuksen ominaisuus kuin virhe. Moni sanoi laittavansa kylmään aikaan mattoja lisää lattialle ja villasukat jalkaan. Kyse oli tottumuskysymyksestä.

Osa oli huolissaan aikaisemmin tehdyistä korjauksista, jolloin oli sieneen laitettu lasivillaa ja mahdollisesti eristetty seinä riskirakenteeksi.

Kellarit

Vanhan Rauman vanhinta rakennettua osaa ovat katulinjat ja kellarit. Vanhimmat kellarit ovat keskiajalta. Kellari voi siis olla vanhempi kuin sen päällä oleva rakennus. Kellareita on inventoitu ja tutkittu erikseen. Osassa kellareissa oli kivistä tehty holvi, osassa katto oli ladottu kivipaaseista ja osassa holvi oli tehty tiilestä. Joissain myöhemmin korjatuissa tai rakennetuissa kellareissa katto oli valettu. Vanhat kunnossa olevat kellarit ovat yhä alkuperäisessä käytössä, niissä säilytetään esimerkiksi hilloja ja juomia. Monet omistajat olivat tyytyväisiä vanhoihin kellareihin. Vain harva kertoi, että kellarin lattia täytyisi joskus vedestä. Vanhan Rauman perustamisolosuhteet ovat melko kuivat.

Vanhojen rakennusten alle on saatettu myös 1900-luvulla rakentaa uusi kellaritila. Tilat ovat usein sokkeloisia ja matalia. Ainakin yksi vanha kellari on otettu ravintolakäyttöön. Ravintola Vanhan Rauman kellari on tehty toisen maailmansodan aikaiseen pommisuojaan. Suurimmassa osassa rakennuksia ei ole minkäänlaista kellaria.

Joissain uudemmissa rakennuksissa on kellarikerros. Kahdessa rakennuksessa kellarikerros on otettu poikkeamisluvalla ravintoloiden pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi tiloiksi.

Kaivot

Vanhan Rauman piholla on säilynyt muutamia kaivoja. Ne olivat lähinnä kastelukäytössä. Kaivon kansirakenteet saattoivat olla huonossa kunnossa ja kunnostamistarpeesta huomautettiin tarvittaessa omistajalle. Huonokuntoinen luukku tai kansi on usein vaarallinen.

Ohjeistukset ja määräykset

Paljon toivottiin tarkempia ja yksiselitteisiä määräyksiä, joissa ei ole liikaa tulkinnanvaraa. Määräykset koskettava kaikkia ja kaikkea tasapuolisesti. Suojelumääräykset eivät saa olla omistajakohtaisia vaan rakennuskohtaisia. Rakennusten erilaisuus tulee ottaa huomioon. Ohjeistukset pitää olla helposti saatavina. Osa toivoi myös kansantajuisuutta.

Osan mielestä olisi tärkeää määritellä pellavaöljymaali päärakennuksen maalityypiksi. Pellavaöljymaalia pidettiin perinteisimpänä, toiminnaltaan turvallisimpana ja kauneimpana maalina, joka lisäksi vanhenee kauniisti. Osa taas piti moderneja maaleja ominaisuuksiltaan parempina. Lisäksi niiden maalattavuus katsottiin hyväksi. Toivottiin, että myös modernit maalit sallittaisiin, mutta niin sanotut latex-maalit voisi kieltää.

Viranomaistoiminta

Monet toivoivat, että kaikille olisi samat säännöt. Monet olivat huolissaan, että jotkut henkilöt saavat tehdä taloissaan mitä tahansa viranomaisten puuttumatta.

Erilaisia huhuja liikkuu alueella siitä, mitä on saanut tehdä ja mitä ei, vuosikymmenien kuluessa.

Moni koki, että aikaisemmilla vuosikymmenillä oli näppärää, kun oli yksi henkilö koko kaupungin organisaatiossa, johon ottaa yhteyttä kaikissa Vanhaa Raumaa koskeissa asioissa. Toisaalta pidettiin ongelmallisena, jos henkilö oli lomalla tai muuten pois, niin asiat eivät edistyneet.

Eläkkeelle jäänyttä neuvonta-arkkitehtia pidettiin tarmokkaana ja tarkkana. Osa koki viranomaistoiminnan olleen aikaisemmin joissain tapauksissa mielivaltaista. Asioihin ei välttämättä saanut selitystä, vaan asian vain ilmoitettiin olevan näin. Toisaalta vastauksen sai saman tien, eikä se jäänyt pyörimään organisaatioon.

Kaupungin toimintatapojen ja päätösvalmistelun koetaan parantuneen. Yleisesti haastatellut kokivat nykyisten virkahenkilöiden toiminnan asialliseksi ja ammattitaitoiseksi.

Monilla oli selkeästi vaikeuksia hahmottaa Vanhaan Raumaan liittyvää viranomaisorganisaatiota. Museovirasto, maailmanperintökoordinaattorin tehtävät, korjausneuvonta ja Vanhan Rauman suunnittelunohjaus menivät helposti sekaisin.

Ne jotka olivat asioineet rakennushankkeissaan viranomaisten kanssa tai ammattiin liittyi Vanhan Rauman korjaaminen ja rakentaminen, luonnollisesti hahmottivat organisaation paremmin.

Erytelintä pidettiin tärkeänä nyt ja jatkossa. Pidettiin hyvänä, että asioita käsitellään hankekohtaisesti ja asioista tulee laajempi mielipide kuin yhden yksittäisen viranomaisen mielipide. Paikallista käsittelyä pidettiin hyvänä. Museovirastoa pidettiin liian etäisenä toimijana. Historian saatossa on ollut vaikeuksia hahmottaa Erytelimen päätöspäätteitä. Tämä johtuu todennäköisesti siitä, ettei niitä ole kovinkaan tarkkaan kirjoitettu auki.

Maksutonta korjausneuvontaa pidettiin tärkeänä. Tammelaan toivottiin rullaavaa palvelua eli jatkuvaa vastaanottoa korjausneuvojalla. Korjausneuvojalta toivottiin neuvontaa koskien myös laadukkaan uudisrakentamisen teknisistä ratkaisuista.

Rakennusvalvonnalta tai Erytelimeltä toivottiin katupartiointia lisää eli enemmän läsnäoloa alueella. Moni vanhempi haastateltava muisteli miten ennen julkisivulautakunta katselmoi joka vuosi Vanhassa Raumassa ja antoi muistutuksia.

Monet pitivät Tammelan korjausrakentamiskeskusta todella tärkeänä. Tammelan puutyövästistä pidettiin suurena apuna projekteissa. Läheskään kaikilla Vanhan Rauman kiinteistöillä ei ole sopivia tiloja esimerkiksi oven tai ikkunan kunnostamiseen. Tammelan verstaassa katsottiin olevan paremmat olosuhteet tällaisille töille. Kaikki asukkaat ja kiinteistönomistajat eivät selvästikään tienneet mahdollisuudesta käyttää kunnostusprojekteihin Tammelan verstaasta.

Tammelan varaosapankkia pidettiin todella tärkeänä. Osa vanhimmista asukkaista muisteli, miten oli aikoinaan osallistunut purkutalkoisiin varaosapankin ”alkupääoman” kartuttamiseksi. Tärkeänä pidettiin, että ylijäämä rakennusosat jäävät Vanhaan Raumaan ja pysyvät kohtuuhintaisina. Muutama oli huolestunut siitä, että esimerkiksi peiliovet päätyvät Helsinkiin esimerkiksi olohuoneen pöydiksi. Tammelaan toivottiin lisää sellaisia myyntiartikkeleita, joita ei saa Raumalta ostettua vaan niitä joutuu tilaamaan esimerkiksi netistä. Osa piti nolona, ettei Raumalta ole löydettävissä liikkeistä laajempaa valikoimaa perinnerakentamiseen liittyvä materiaalia.

Vanhan Rauman alueelle on asetettu rajattu rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten vuodesta 2016 alkaen (KVJ 62 § 31.5.2016). Osa haastatelluista oli hakenut rakennuskiellosta poikkeamista. Rakennuskieltoasioita on vuosittain käsitelty muutamia. Palautetta rakennuskiellosta tuli ensisijaisesti kaupungin perimästä maksusta ja joku piti käsittelyaikaa melko pitkänä.

Muutammat omistajat harmittelivat, että kadusta peritään vuokraa, kun niille pystytetään rakennustelineet tai vastaavat. Esitettiin, että olisi mukavaa, että kaupunki ei perisi vuokraa vaan katu olisi ilmainen ja kannustaisi näin korjaamiseen. Vuokra nostaa tarpeettomasti korjauskustannuksia. Vuokralla yksi tarkoitus on, että katuja ei pidetä tarpeettoman kauan suljettuna.

Tekijät ja tekemisen laatu

Monet olivat huolissaan rakentamisen laadun heikkenemisestä. Monet pitivät todella isona ongelmana sitä, että olisi halua palkata ammattitaitoisia tekijöitä, mutta niitä ei löydy. Ennenkin on ollut vaikea löytää hyviä tekijöitä, mutta tuntuu, että löytäminen on vaikeutunut entisestään. Perinnerakentamiseen erikoistuneita tekijöitä on vähän ja he ovat todella työllistettyjä. Osa koki, että hyvä työllisyystilanne vaikuttaa myös hintoihin.

Kiinteistönomistajat arvioivat, että on amatöörinä todella vaikea arvioida kuinka tarpeellista ja hyvää työtä rakentaja tekee. Osa oli todella pettynyt palkkaamiensa rakentajien ammattitaitoon. Korjausneuvontaa pidettiin hyvänä apuna tähän arviointiin.

Osa oli närkästyneitä joistain kyseenalaisista toteutuneista hankkeista. Osa oli asenteella, että jos nyt on epäonnistuttu, niin seuraava omistaja voi korjata paremmin.

Oltiin huolissaan, ettei nyt ja jatkossa ole riittävän päteviä tekijöitä. Moni toivoi, että Rauman seudulla opetettaisiin enemmän perinnerakentamisen osaajia. Moni uskoi, että tekijöille olisi kysyntää. Osa epäili, että osa korjauksista ja muutoksista jää tekemättä tai ne tehdään huonosti, kun ei ole saatavilla hyviä tekijöitä.

Kaupungilta ja valtiolta toivotaan aktiivisempaa roolia koulutuspolitiikassa.

Hintaeroa tavanomaisen rakentamisen ja perinnerakentamisen välillä pidettiin turhan korkeana hankintahetkellä, vaikka pidemmän päälle hinta tasoittuisikin. Koettiin, että kun korjaukset tehdään käsityönä paikan päällä, Vanha Rauma on merkittävä työllistäjä. Kädentaitajilla teetetyissä remonteissa raha jää paikallisesti kiertoon.

Tekijöitä ei saa ja parhaimmilla on kiire koko ajan. Korjattavat vauriot pahenevat odotellessa. Odottelu vaikeuttaa myös korjausavustusten käyttöä, kun ei saa tekijää määräajassa.

Rakennussuunnittelu

Viime vuosikymmeninä Vanhassa Raumassa rakennushankkeissa pääsuunnittelijana on toiminut pääasiassa muutama paikallinen arkkitehti tai muu suunnittelija. Paljon alueelle suunnitelleita ovat arkkitehdit Markus Bernoulli, Jukka Koivula ja Timo Tuomola sekä rakennusinsinööri Pertti Pirinen. Suunnittelijoihin oltiin suurelta osin tyytyväisiä. Kiinteistön omistajat olivat ylpeitä siitä, miten suunnittelijan design ja usein oma käden jälki näkyvät rakennuksessa. Toimeksiantajat olivat usein erittäin tyytyväisiä siihen, miten suunnittelija oli saanut sovitettu Vanhan rakennuksen ja sen arvot ja käyttäjän tarpeet toisiinsa, monesti vielä tavalla, joka ei ollut alun perin tullut tilaajan mielenkään. Suunnittelijoiden Vanha Rauma tuntemusta, perinnerakentamisosaamista ja paneutumista hankkeeseen arvostettiin. Erityisesti kiiteltiin sitä, että usein suunnittelijat ovat sitoutuneita hankkeeseen koko projektin ajaksi. Myös rakentamisvaiheessa suunnittelijat ovat läsnä; opastavat rakentajia tekemään tarkempia työpiirustuksia. Monet olivat huolissaan siitä, riittääkö Vanhaan Raumaan tarpeeksi päteviä suunnittelijoita, koska osa on jo eläköitynyt ja uusia suunnittelijoita ei ole

juuri tullut. Haasteena oli, että suunnittelijoilla on paljon töitä ja kaikkiin toimeksiantoihin ei välttämättä ole aikaa. Monet Vanha Rauma asioihin paneutuneet haastatellut pitivät tärkeänä, että vain perinnerakentamiseen perehtyneitä päteviä ja osaavia suunnittelijoita hyväksyttäisiin Vanhaan Raumaan suunnittelijoiksi. Pidettiin myös tärkeänä, että myös viranomaiset edellyttävät suunnittelijan sitoutumista hankkeeseen koko rakentamisen ajan.

Avustukset

Museoviraston myöntämiä maailmanperinnön hoitoavustuksia ja Vanha Rauma Säätiön avustuksia pidettiin erittäin tärkeinä. Avustusten koettiin osoittavan, että yhteiskunta arvostaa historiallista aluetta ja rakennuksia omistavia ihmisiä ja heidän työtään alueen kunnossapidämiseksi.

Avustusten katsottiin parantavan työn laatua, kun avustuksen valvoja valvoo ja ohjaa työn suorittamista ja pitää hyväksymistarkastuksen. Näin tekijä ei voi fuskata missään vaiheessa. Samalla tavalla korjausneuvoja voi valvoa myös niitä kohteita, joille ei ole myönnetty avustusta. Näin on usein tehtykin.

Vanhan Rauman kunnostamiseen ja rakentamiseen on pääasiassa myönnetty avustuksia kahdella tavalla. Opetus- ja kulttuuriministeriö on Museoviraston kautta myöntänyt Maailmanperintökohteiden hoitoavustusta eli niin sanottua maailmanperintöavustusta, jota voidaan käyttää Suomen maailmanperintökohteiden korjaussuunnitteluun ja entistämiseen. Vuosittain Suomen kaikkien maailmanperintökohteiden avustussumma on ollut yli 200000, joista merkittävin osa on myönnetty Vanhaan Raumaan. Lukumäärällisesti Vanhan Rauman avustuskohteita on ollut kahdenkymmenen kappaleen kummallakin puolella. Vanha Rauma säätiö on myöntänyt avustuksia erityisesti vanhojen porttien kunnostamiseksi ja uusien rakentamiseksi. Yksittäiset avustukset ovat olleet enintään muutamia tuhansia euroja. Varsinais-Suomen Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen rakennusperinnön hoitoavustuksia on myönnetty Vanhaan Raumaan vain muutamia. Suurimpaan osaan hankkeista on hyödynnetty kotitalousvähennystä, joka varsinkin kahden ihmisen vähennyksenä vastaa monia avustussummia. Kotitalousvähennystä ei voi käyttää, mikäli saa valtion myöntämää korjausavustusta.

Monet kiinteistönomistajat pitivät kurjana, että monena vuonna Rauman kaupunki on ollut suurimpana Museoviraston korjausavustusten saajana. Kaupungilla katsottiin olevan huomattavasti paremmat resurssit eli rahaa ja mahdollisuus palkata ammattitaitoisia työntekijöistä kuin yksityisillä kiinteistönomistajilla. Nähtiin, että kaupungin pitäisi olla sitoutunut ilman avustuksiakin Vanhan Rauman korjaamisen periaatteisiin. Kaupungin saamien avustusten katsottiin olevan suoraan pois yksityisten hankkeiden avustuksista. Monet toivoivat, että kaupunki ei hakisi jatkossa korjausavustuksia.

Yleisesti avustuskäytäntöjä pidettiin toimivina ja oikeudenmukaisina. Avustusten euromäärällistä kokoa arvosteltiin eniten. Jonkin verran arvosteltiin myös sitä, että joitain virheellisiä korjauksia, joita on tehty vahingossa tai tahallisesti, on hyväksytty valvojan suunnasta jälkikäteen.

Kaupungilta toivottiin suoraa rahallista avustusta korjaamiseen. Esimerkiksi Vanha Rauma säätiön avustuksia pidettiin liian pieninä. Uuden portin rakentamista tai vanhan korjaamista pidettiin huomattavan kalliina. Nykyiset avustukset ovat helposti vain kahdenkymmen

prosentin luokkaa. Säätiön myöntämän korjausrakentamisavustuksen lisäksi voi hakea kotitalousvähennystä, koska kyseessä ei ole valtion avustus.

Jotkut harmittelivat sellaista yleistä luuloa, että kaupunki ja valtio tukisivat huomattavasti Vanhan Rauman korjausta ja liiketoimintaa.

Monet totesivat työn teettämisen olevan nykyään huomattavasti kalliimpaa kuin aikaisempina vuosikymmeninä, tosin kotitalousvähennys pienentää erotusta.

Erilaisia kurseja toivottiin kaupungin järjestettäväksi enemmän. Esimerkiksi järjestettyjä perinnerakentamismessuja, värikurssia ja korjaamisesta järjestettyjä yleisöluentoja pidettiin hyvinä ja tarpeellisina. Toivottiin myös, että kaupunki myös ammattikoulutuksen opetuksessa ottaisi enemmän huomioon Vanhaa Raumaa, jotta osaajia olisi tulevaisuudessa.

Yksi haastateltu, katsoi, että avustuksia ei tarvitsisi valvoa ollenkaan, koska joka tapauksessa avustus parantaisi kiinteistön omistajan varallisuutta ja sitä kautta välillisesti mahdollisuutta pitää rakennuksia kunnossa. Haastateltu piti avustuksia Valtion korvauksena eli kompensationsa alueen suojelusta. Hänen mukaansa avustus voitaisiinkin muuttaa jatkuvaksi vuosittaiseksi selkeäksi hyvitykseksi rakennuksen kunnossapidosta, joka maksettaisiin suoraan erikseen hakematta.

Rahoja pidettiin prosentuaalisesti pieninä suhteessa korjauskustannuksiin, mutta kiinteistönomistajien tuloihin nähden kiitettävänä. Avustusten toivottiin olevan tulevaisuudessa suurempia.

Erilaisia avustusinstrumentteja toivottiin saatavan lisää. Jotkut kiinteistönomistajat katsoivat, että kaupungin pitäisi aktiivisesti edistää uusien avustusmuotojen kehittelyä ja saamista Raumalle esim. ministeriöiden ja EU:n suuntaan. Monet muistuttivat, että kaupungin pitää myös aktiivisesti puolustaa avustusrahoja muun muassa kansanedustajien kautta.

Liikenne

Haastatteluissa kysyttiin haastateltavien näkemyksiä liikenteestä yleisesti ja oman lähialueen osalta.

Lähes kaikki pitivät autoliikennettä erittäin tärkeänä tai välttämättömänä. Monet pitivät autoliikennettä ehdottomana edellytyksenä liiketoiminnoille ja totesivat, että liiketoiminnat poistuvat alueelta, jos autoliikennettä ei sallita.

Keskustan vetovoiman kannalta yleisesti pidettiin autoliikennettä keskustan vetovoiman kannalta suorastaan välttämättömänä.

Todella moni kuitenkin koki, että liikennettä pitäisi jotenkin rajoittaa ja rauhoittaa ympäristön viihtyisyyden ja toimivuuden parantamiseksi myös liikekeskusta-alueella.

Autoliikenne nähtiin tarpeellisena myös asukkaiden näkökulmasta. Toisaalta monet asukkaat olivat sitä mieltä, että muiden kuin alueella asuvien autoilua Vanhan Rauman alueella pitäisi rajoittaa.

Ylivoimaisesti eniten liikenteeseen liittyvistä epäkohdista nostettiin esiin liian suuret ajonopeudet. Mainintoja korkeista ajonopeuksista saatiin Vähämalminkadulta, Kauppakadulta, Kuninkaankadulta, Pohjankadulta, Eteläpitkädulta, Vanhankirkonkadulta, Isoikkikadulta, Tullivaheesta, Pappilankadulta ja Länsikadulta.

Nopeus koettiin ongelmana erityisesti Vähäalminkadulla. Katu on hiekkapintainen ja paikoin leveä, mikä houkuttelee ajamaan lujempaa. Vähäalminkatua käytetään ilmeisesti läpiajoreittinä Eteläkadulta tai Eteläkadulle, joka on osa keskustan kehäväylyä. Monia mainintoja tuli siitä, että erityisesti taksit oikovat katua pitkin ja ajavat kovaa vauhtia. Vähäalminkadun varressa on vain asuinkäytössä olevia kiinteistöjä ja siitäkin syystä läpiajo ja kaahailu huomataan ja se koetaan häiritseväksi. Liian suuri nopeus aiheuttaa vaaratilanteita muun muassa risteyksissä, joissa näkyvyys on hyvin rajallinen. Hiekkapintaisella tiellä turha liikenne ja nopeudet aiheuttavat myös kuivalla kelillä pölyämistä.

Liian suuri ajonopeus koettiin ongelmana myös niin sanotuilla pääkaduilla Kuninkaankadulla ja Kauppakadulla. Sen koettiin aiheuttavan vaaratilanteita, kun kadut ovat kapeita ja jalankulkuun varatut alueet ovat osin kapeita ja samalla tasolla ajoväylän kanssa. Alueen nopeusrajoitus on 20km/h. Moni asiasta huomauttanut totesi, että suurin osa autoilijoista ajaa kovempaa vauhtia kuin on sallittu. Ongelman ratkaisuksi ehdotettiin kameravalvontaa tai poliisin nopeusvalvontaa. Yleisesti linssinmuotoisia korokkeita risteyksissä ei pidetty nopeutta hillitsevinä. Moni kertoi, että linssimuodot väistetään näppärästi jalkakäytävän kautta, mikä aiheuttaa vaaraa jalankulkijoille. Mukulakiveystä pidettiin hyvänä ajonopeuden hillitsijänä.

Pohjankadulla monesti mainittu liian korkea ajonopeus liittyy monen mielestä kadulla tapahtuvaan tarpeettomaan läpiajoon. Pohjankadun kautta oikaistaan väliaikaiselle linja-autoasemalle ja kierretään välillä tukkoinen niin sanottu sairaalan risteys. Pohjankatu on myös yksi Vanhan Rauman hiekkakadusta, mikä aiheuttaa pölyämistä ja julkisivujen kuraantumista. Monet ehdottivat kadun läpiajon estämistä.

Vanhankirkonkadulla ja Eteläpitkädulla koettiin myös ajonopeuksien olevan paikoin liian suuria. Erityisesti kävelykatuaikaan liikennettä koettiin olevan enemmän ja se koettiin häiritsevänä.

Hyvin monet ja eri puolilla Vanhaa Raumaa kertoivat, että erityisesti jäteautot, mutta myös muut huolto- ja jakeluautot ajavat huomattavan kovaa vauhtia ja liian rajusti.

Muutamia mielipiteitä tuli myös turistibusseista, että niitä on paljon Naulamäessä ja ne jyrisevät pitkään paikallaan. Moni kuitenkin totesi, että turistibussit ovat viime vuosina selvästi vähentyneet.

Vanhan Rauman liikenteen osalta vuonna 2018 hyväksytyssä keskustan osayleiskaavassa on tavoitteeksi asetettu läpiajoliikenteestä aiheutuvien haittojen vähentäminen ja alueen kevyenliikenteen olosuhteiden parantaminen. Pysäköinnin osalta tavoitteena on pysäköintipaikkojen riittävyys ja hyvä sijainti toimintoihin nähden.

Läpiajo

Toisena suurena ongelmana alueella pidettiin liian kovien ajonopeuksien lisäksi läpiajoa. Monissa paikoissa läpiajoliikenne koettiin häiritseväksi ja sen koettiin aiheuttavan vaaratilanteita. Katuja, joiden kautta läpiajoa koettiin olevan, olivat: Vähäalminkatu, Vanhankirkonkatu, Pohjankatu, Isopoikkikatu, Kuninkaankatu, Pappilankatu, Kauppakatu, Anundilankatu ja Tullivahe.

Vähämalminkadun läpiajo suuntautuu sekä Eteläkadulta Vanhaan Raumaan ja Onnelaan, että Vanhasta Raumasta Eteläkadulle. Samaa oikoreittiin liittyy myös Anundilankatu, jonka kautta oikaistaan Savilasta Eteläkadulle tai toisin päin.

Vanhankirkonkadun läpiajo liittyy suurelta osin kävelykatuaikaan, jolloin liikenteen koettiin siirtyvän Kuninkaankadulta ja Kauppakadulta muille kaduille. Mutta myös muuna aikana koettiin, että kadulla on turhaa läpiajoa. Myös niin sanotun Sahasen tontin käyttö pysäköintiin todennäköisesti lisää läpiajoliikennettä Vanhankirkonkadulla ja Eteläpitkädulla.

Kesäajan kävelykatujärjestelyjen koettiin lisäävän liikennettä sivukaduilla huomattavasti. Näitä kokemuksia oli erityisesti Vanhankirkonkadulla, mutta myös Isopoikkikadulla ja Eteläpitkädulla. Moni esitti toivomuksen, että järjestelyjä muutettaisiin niin, etteivät ne ohjaa liikennettä sivukaduille. Lisäksi ehdotettiin ja jopa vaadittiin läpiajon katkaisemista sivukaduilla ja vain tontille ajon sallimista kävelykatuaikana ja myös muuna aikana.

Osa katsoi, että ei ole tarpeetonta läpiajoliikennettä vaan kaikki liikenne on tarpeellista ja parantaa keskustan elävyyttä. Voi olla, että läpiajaja etsii parkkipaikkaa tai muuten vain nautiskelee ympäristöstä ja sattuu pysähtymään ostoksille, sillä kerralla tai vaikka seuraavalla.

Kävelykatu

Kävelykatu on herättänyt keskustelua Vanhassa Raumassa jo ainakin 1970-luvulta asti. Aihetta pidettiin lehtijuttujen mukaan jo tuolloin ikuisuuskysymyksenä, jota jatkuvasti vain kokeillaan. Optimaalista ratkaisua etsitään edelleen 2020-luvulla.

Haastatelluista yli 90% piti kesäajan kävelykatua hyvänä tai katsoi, ettei siitä ole haittaakaan. Muutamia mielipiteitä tuli myös siitä, että kävelykatuaika saisi olla pidempi tai jopa ympärivuotinen. Mutta saman verran oli niitä, joiden mielestä kävelykatuaikaa pitäisi lyhentää. Vain kaksi vastaajista oli sitä mieltä, että kävelykatua ei tarvita lainkaan, koska se on huono torin toiminnan kannalta ja vähentää liikevaihtoa, koska ihmisen eivät jaksa kantaa ostoksiaan. Kävelykatuaika nähtiin hyvin yleisesti mahdollisuutena tuoda liiketoimintaa enemmän ulos ja tarjota elämyksiä kävijöille.

Kehittämistä toivottiin siinä, miten kävelykatu käytännössä järjestetään ja merkitään niin, että siellä ei ajeta tarpeettomasti autolla, mutta samalla ei kuitenkaan turmella ympäristöä sinne sopimattomilla esteillä.

Liikenteen aiheuttama melu ja tärinä

Muutamit haastatelluista kokivat liikenteen aiheuttavan melua ja erityisesti tärinää. Useat heistä kertoivat, että astiat ovat helisseet, liikkuneet ja jopa pudonneet seinältä tai hyllyltä kovan tärinän seurauksena ja valaisimien polttimot ovat rikkoutuneet usein. Tärinähaittaa koettiin Kuninkaankadulla, Isopoikkikadulla, Vanhankirkonkadulla, Kauppakadulla, Eteläpitkädulla ja Vähämalminkadulla.

Eryteisesti Kuninkaankadun varressa koettiin, että katuremontin jälkeen on tärinähaittaa alkanut ilmetä tai sitä on tullut entistä enemmän. Myös Kauppakadulla tärinähaitan koettiin pahentuneen katuremontin jälkeen. Muilla kaduilla tärinän aiheuttajiksi arveltiin suuria ajoneuvoja ja liian suuria ajonopeuksia. Tärinähaitasta kerrottiin myös hiekkakatujen varsilta. Toisaalta osa piti normaalina, että keskustassa on tärinää ja melua.

Kävely- ja pyöräily

Liikenteestä kysyttäessä iso osa puhui vain autoliikenteestä. Pyöräily- ja kävelyliikenne jäi kommenteissa huomattavan vähälle huomiolle kuten myös sähköpotkulaudat. Syy on ehkä siinä, että Vanhan Rauman kaltaisella alueella erityisesti kävelyliikennettä pidetään jopa itsestäänselvyytenä ja erityisesti kävelyn olosuhteet ovat pääosin kunnossa. Joitakin kommentteja kävely- ja pyöräilyliikenteestäkin kuitenkin saatiin.

Kaavamuutoksen tavoitteenakin olevaa kävelypainotteisuutta kommentoitiin vain positiivisesti.

Pyöräilyolosuhteita pidettiin jonkin verran hankalina ja toivottiin siihen parannusta. Sivukatujen pinnoitteita pidettiin jonkin verran hankalina pyöräilylle ja toisaalta Kuninkaan- ja Kauppakatujen kohdalla epäselvänä missä pyörällä pitää kulkea. Joissakin kommenteissa koettiin pyöräilyn aiheuttavan vaaratilanteita muun muassa, kun tullaan liikkeestä ulos kadulle tai kun ajetaan portista ulos, jolloin näkyvyys on heikko. Muutamit kommentoivat pyörällä ajosuuntaa vastaan ajavien aiheuttavat vaaratilanteita. Kaksi haastateltua mietti voisiko pyöräilyn kieltää Vanhassa Raumassa.

Pyörille yms. toivottiin lisää pysäköintipakkoja liikekaduille.

Penkkejä toivottiin lisää keskustaan. Se kannustaisi ihmisiä liikkumaan ja ihmiset voisivat tarvittaessa istuskella penkeillä. Toisaalta mietittiin aiheuttaako penkit järjestysongelmia esimerkiksi iltaisin.

Huoltoliikenne

Huoltoliikennettä Vanhan Rauman alueella pidettiin tietysti tarpeellisena ja välttämättömänä. Muutamien mielestä huoltoliikenne toimii moitteettomasti, mutta useammin mainittiin huoltoliikennettä koskevia puutteita. Huoltoliikennettä pidettiin liian rajuna herkässä ympäristössä. Huoltoliikenne sai moitteita tasaisesti joka puolella Vanhaa Raumaa.

Eniten moitteita saivat jäteautot, joiden koettiin ajavan aivan liian lujaa ja rajusti. Niiden kerrottiin usein törmänneen talojen nurkkiin, ränneihin ja räystäisiin. Jäteautoista koettiin koituvan tärinää. Asian parantamiseksi toivottiin maltillisempaa ajotapaa ja pienempiä jäteautoja. Moni kertoi, että vuosia sitten oli puhuttu pienemmästä jäteautosta Vanhan Rauman alueella, mutta autot ovat siitä huolimatta vain kasvaneet.

Raumalla on kokeilussa yhteiskeräys Eteläkadun kierrätyspisteellä, johon Vanhan Rauman asukkaat voivat liittyä. Moni Naulamäen seudun asukas kertoi olevansa mukana yhteiskeräyksessä ja siihen oltiin tyytyväisiä. Yhteiskeräys vähentää jätekuljetusliikenteen tarvetta Vanhan Rauman kaduilla.

Vanha Rauma on liikealuetta ja edellyttää jakeluautoilla hoidettavaa tavarantoimitusta. Jotkin tuotteet tuodaan perille suurella kuorma-autolla tai jopa rekalla. Pienempiä jakeluautoja on toivottu, mutta se ei useinkaan ole mahdollista. Myös keskistetystä jakelusta on ollut puhetta, mutta sekään ei ole ollut taloudellisesti mahdollista näin pienellä alueella.

Tavaraliikenteen koettiin olevan yhtä paljon sekä toimivaa että hankalaa. Pääosin jakeluautot pysäköivät kadulla tavaroiden purun ajan. Se nähtiin osin toimivaksi ratkaisuksi, mutta myös

yksittäisiä näkemyksiä oli siitä, että tavarantoimitukset haittaavat liiketoimintaa alueella. Ehdotuksena oli, että toimitukset rajoitettaisiin tehtäväksi esimerkiksi ennen kello 11.00.

Pelastusliikenne ja poliisi

Moni oli huolissaan pelastusliikenteen kulkua haittaavasta pysäköinnistä hätätapauksissa. Mainintoja tuli ainakin Kulmalankatua, Isopoikkikatua ja Vanhankirkonkatua koskien.

Muutamia mainintoja tuli, että poliisi ei juuri valvo liikennettä Vanhan Rauman alueella ja että siihen olisi ehkä syytä.

Pysäköinti

Vanhan Rauman pääosin kapeilla kaduilla ja tiiviisti rakennetuilla tonteilla pysäköinti ei aina ole helposti järjestettävissä. On kuitenkin tärkeää alueen toimivuuden ja käyttäjien kannalta, että pysäköintiä on riittävästi. Katujen varsilla on erikseen merkitty pysäköintipaikkoja. Jotkin paikat ovat sellaisia, joita asukkaat ja kiinteistönomistajat saavat maksusta käyttöönsä.

Alueella on erilaisia pysäköintitarpeita. Asukkaat tarvitsevat pidempiaikaista pysäköintiä, mikä yleensä hoituu omalla pihalla. Mutta on monia tontteja, joille ei mahdu lainkaan autoa tai hyvin rajallinen määrä autopaikkoja. Monesti pihaan ajo on haastavaa tai aikaa vievää ahtaiden liittymien ja avattavien porttien takia. Näin ollen myös asukkaat tarvitsevat väliaikaista pysäköintiä katujen varsilla tai pysäköintialueilla. Liikekeskustan asiakkaat tarvitsevat yleensä lyhytaikaista pysäköintiä. Aikarajoitetut pysäköintipaikat sopivat tähän käyttöön.

Vanhan Rauman rajoilla, sen ulkopuolella on muutama pysäköintialue, jotka on tarkoitettu kaikille Vanhassa Raumassa kävijöille, asukkaille, yrittäjille ja työntekijöille. Alueilla on sekä aikarajoitettuja paikkoja, että asukaspaikkoja. Nämä alueet ovat tärkeitä, jotta Vanhan Rauman alueella pystytään vastaamaan riittävästi pysäköintitarpeeseen.

Vuoden 1981 asemakaavan mukaan korttelialueilla on edellytetty pysäköintipaikkoja liike-, toimisto-, käsiteollisuus- ja yleisiä tiloja varten 1 autopaikka kerrosalan 100m² kohti ja asumista ja muita vastaavia toimintoja varten 1 autopaikka kerrosalan 120m² kohti. Kaavan mukaan on ollut mahdollista osoittaa autopaikat enintään 300 metrin etäisyydellä olevalta pysäköintialueilta, mikäli tontilla ei ole niille tilaa.

Vuonna 2018 hyväksytyssä keskustan osayleiskaavassa on Vanhalle Raumalle asetettu suositusnormi pysäköinnistä, joka on kaikille toiminnoille 1ap/90m² – 1ap/100m².

Noin kolme neljästä haastatteluun vastaajasta, jotka ottivat kantaa pysäköinnin riittävyteen, oli sitä mieltä, että pysäköintipaikkoja on nykyisellään riittävästi. Osa heistä totesi, että pysäköintiä ei saa kuitenkaan nykyisestä vähentää. Noin yksi neljäsosaa asiaan kantaa ottaneista ei pitänyt nykyistä pysäköintipaikkojen määrää riittävänä ja katsoi, että paikkoja tulisi lisätä.

Alueen asukkaat pitivät yleisesti tärkeänä, että asukkaille on riittävästi pysäköintipaikkoja ja että paikkoja on myös katujen varsilla ja pysäköintialueilla. Lähellä asuntoa olevat autopaikat mahdollistavat myös niiden asumisen alueella, jotka eivät jaksakaan kantaa ostoksia kauempaa. Omille tonteilleen asukkaat eivät kuitenkaan yleisesti halunneet lisää autopaikkoja eikä niitä monelle tontille edes mahtuisi. Osa ei halunnut pitää autoa lainkaan omalla tontilla, vaan katsoi paremmaksi käyttää kauempana olevaa pysäköintialuetta. Niitäkin vastaajia oli, jotka

haluaisivat rajoittaa pysäköintiä kaduilla, jotta autot eivät häiritse historiallista ympäristöä. Muutama kommentti tuli korkeiden autojen ja esimerkiksi asuntoautojen pysäköinnistä asuntokaduilla, jolloin autosta näkee suoraan asuntoon sisään ja toisaalta näkymä asunnosta peittyi. Yleisesti toivottiin, että asuntokaduilla ei pysäköitäisi pitkään ja tarpeettomasti, vaan käytettäisiin enemmän pysäköintialueita.

Korttelin 165 ympärillä olevalle puistoalueelle esitettiin pysäköintipaikkojen osoittamista ja ajojohdeiden muuttamista katualueeksi.

Haastatelluista moni esitti, että asukkaiden pysäköinti tulisi olla aina ilmaista tai kaduilla olevien asukaspaikkojen hinta tulisi olla nykyistä kohtuullisempi.

Monen mielestä pysäköintimerkinnot Vanhassa Raumassa ovat sellaiset, että niitä ei ymmärretä ja siihen toivottiin selkeytystä.

Liikekatujen varsilla on erikseen merkittyjä aikarajoitettuja pysäköintipaikkoja. Muilla kuin merkityillä paikoilla ei saa pysäköidä. Nämä paikat ovat hyvin käytössä. Muutamia kommentteja saatiin siitä, että joskus autoja pysäköidään merkitsemättömille paikoille ja silloin ne voivat aiheuttaa haittaa tontille tai tontilta ajoon. Paljon kommentteja tuli myös pysäköintiruutuun ajamisen aiheuttamista vaaratilanteista. Jotkin liikealueen pysäköintiruuduista ovat aika ajoin muussa käytössä. Moni oli sitä mieltä, että kyseiset paikat tulee palauttaa pysäköintikäyttöön. Aikarajoitusta pysäköintipaikoissa pidettiin hyvänä ja toimivana, mutta joitakin kommentteja tuli siitä, että kahden tunnin rajoitus on joidenkin liikkeiden asiakkaille riittämätön. Erityisesti muutamat liikkeenharjoittajat pitivät ikävänä, että asiakkaat saavat sakkoja. Toivottiin vähempää innokkuutta pysäköinninvalvonnalta erityisesti matkailusesonkina.

Vanhan Rauman liepeillä olevia pysäköintialueita pidettiin tärkeinä. Eteläkadun pysäköintialueen todettiin olevan vähällä käytöllä, mutta tarpeellinen. Savilan pysäköintiä pidettiin erityisen tärkeänä liikkeiden kannalta, mutta sähköpaikkojen ja työntekijöiden autojen nähtiin vievän liikaa tilaa. Savilaan toivottiin lisää autoaikoja ja Karinkoulun pihaa toivottiin pysäköintikäyttöön koko kesän ajaksi. Moni piti väliaikaista linja-autoasemaa suurena haittana Vanhan Rauman pysäköinnille ja sitä kautta liiketoiminnalle. Tullin pysäköintipaikan nähtiin olevan kovalla käytöllä ja sen laadullista parantamista toivottiin. Yleisesti selkeämpää opastusta pysäköintipaikoille toivottiin.

Katujen sulanapitojärjestelmä

Sulanapitojärjestelmää on pidetty toimivana ja se on parantanut asiakkaiden olosuhteita, helpottaa kulkemista, vähentää kunnossapitotarvetta ja säästää liiketilöiden lattioita. Toisaalta järjestelmää on pidetty myös esteettisenä haittana, kun talvella ei ole lunta ja järjestelmän rajoille muodostuu kynnyksiä. Muutamia kommentteja tuli sulanapitojärjestelmästä kiinteistönomistajille koituvia vuosittaisia kustannuksia, jotka haastateltujen mukaan ovat korkeampia kuin mitä alkujaan luvattiin.

Korttelin sisäiset reitit

Vanhan Rauman pihaprojektissa 2000-luvun alussa esitettiin keskeisten liikekorteilleiden sisään järjestettäviä kulkureittejä, jotka voisivat liikkeiden aukioloaikoina olla kaikkien käytettävissä. Monilla ei ollut näkemystä asiasta, mutta vastanneista puolet piti ideaa hyvänä ja puolet epäili sellaisen järjestämisen mahdollisuuksia.

Katupinnoitteet ja kunnossapito

Haastatteluissa nousi esiin erityisesti sorakatuojen kunnossapito. Hiekkakatuja pidettiin Vanhaan Rauman sopivina, mutta ongelmina nähtiin kuoppaisuus, pölyäminen ja kuraisuus. Muutamia näkemyksiä oli siitä, ettei sorakatuojen lanaamisesta ja sepelikuormien tuomisesta ole hyötyä, vaan pikemminkin haittaa. Kadunpitoon esitettiin tarvittavan laadukkaampia menetelmiä. Toivomuksia tuli, että apua pyydetäisiin vanhoilta tiemestareilta, jotka osaavat käsitellä hiekkateitä. Ehdotuksena oli muun muassa, että kadun pinta rikotaan syvältä rikki lanaamisen sijaan.

Pohjankadulla ja muillakin hiekkakaduilla on havainnoitu, että kadun pinta nousee jatkuvasti ja siitä aiheutuu haittaa rakennuksille ja vedet ohjautuvat väärin paikkoihin. Muutamat haastatellut keroivat, että asiasta on ollut ennenkin keskustelua ja aikanaan on saatu parannusta, mutta nyt kunnossapito on heidän mielestään jälleen lipsunut ja katuja hoidetaan kuin maanteitä. Ongelmallisiksi mainitut kadut ovat Pohjankatu, Anundilankadun hiekkaisuus, Vähäalminkatu ja Isomalminkatu.

Kivettyjen katujen osalta tuli joitakin huomioita kadun painumisesta, jolloin vesi jää makaamaan painaumiin.

Muutamissa paikoissa huomautettiin siitä, että katuseuronttien yhteydessä kadun tasaukset olisi suunniteltu huomioimatta vanhojen talojen kivijalkoja.

Katujen auraamisesta tuli moitteita, yleensä siitä, että aura jättää portin eteen lumivallin.

Kiinteistönomistajan jalkakäytävien puhtaanapitovelvollisuutta jotkut pitivät kohtuuttomana. Toisaalta harmiteltiin, miten huonossa kunnossa katuvarsia pidetään erityisesti liikekeskusta-alueella ja toivottiin, että kiinteistönomistajia velvoitettaisiin pitämään ne paremmassa kunnossa.

Muutamat harmittelivat alueen yleistä roskaisuutta ja monet kiittelivät niitä alueen asukkaita ja toimijoita, jotka keräävät muidenkin roskat.

Liitteet

1. Tiedotekirje Vanhan Rauman asukkaille osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja tonttikäynneistä
2. Tiedotekirje esimerkki osa-alueen asukkaille tonttikäynneistä

15.4.2019

Vanhan Rauman asemakaavamuutos

Vanhan Rauman asemakaavamuutostyö on käynnistynyt. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu vuoden 2019 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Asemakaavamuutoksen valmistelu alkaa nykytilan perusteellisella selvittämisellä sekä kiinteistönomistajien ja muiden osallisten kuulemisella. Kaavaluonnoksen suunnittelun arvioidaan ajoittuvan syksyyn 2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tämän kirjeen liitteenä on Vanhan Rauman asemakaavamuutoksesta laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka asetetaan myös julkisesti nähtäville. Suunnitelmaan on mahdollista esittää muutoksia ja täydennyksiä. Tarkemmat ohjeet siihen löytyvät osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

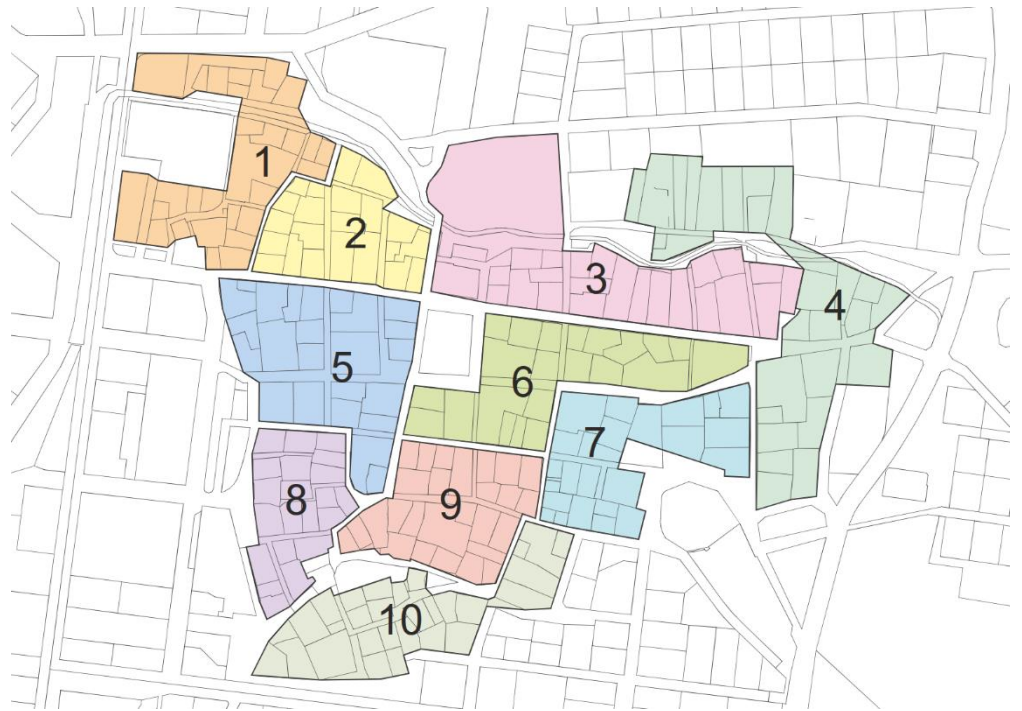
Tonttikohtaiset tarkastelut

Kaavamuutoksen suunnittelijat tulevat käymään alueen jokaisella tontilla. Käyntien tarkoituksena on tarkistaa olemassa olevan tausta-aineiston ajanmukaisuus sekä koota tietoa nykytilanteesta ja kiinteistönomistajien näkemyksistä kaavasunnittelua varten. On toivottavaa, että käyntien aikana pystytään keskustelemaan kaikkien alueen kiinteistönomistajien kanssa.

Maastokäynnit tullaan aloittamaan toukokuussa ja alustavan arvion mukaan ne jatkuvat ainakin syyskuun loppupuolelle saakka. Käynnit toteutetaan osa-alueittain likimain tässä kirjeessä olevan kartan osoittamassa järjestyksessä (1-10). Yhden osa-alueen maastokäynnit on arvioitu toteutettavaksi yhden työviikon sisällä pääasiassa maanantaista torstaihin.

Lisätietoa tonttitarkasteluista ja tarkemmasta käyntiajankohdasta tullaan ilmoittamaan kiinteistönomistajille vielä erillisellä kirjeellä.

15.4.2019



Tonttikohtaiset tarkastelut: osa-aluejako ja numerojärjestys.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen suunnittelijoina toimivat kaavoitusarkkitehdit Mervi Tammi ja Henri Raitio. Heiltä saa lisätietoja asiasta. Suunnittelijat ovat parhaiten tavoitettavissa toukokuun alusta lähtien.

Ystävällisin terveisin

Mervi Tammi

Kaavoitusarkkitehti
puh. 044 793 3664

Henri Raitio

Kaavoitusarkkitehti
puh. 044 793 3670

10.1.2020

Vanhan Rauman asemakaavamuutokseen liittyvät maastokatselmukset

Vanhan Rauman asemakaavamuutostyö on käynnistynyt. Asemakaavamuutoksen valmistelu alkaa nykytilan perusteellisella selvittämisellä sekä kiinteistönomistajien ja muiden osallisten kuulemisella.

Tonttikohtaiset tarkastelut

Kaavamuutoksen suunnittelijat tulevat käymään alueen jokaisella tontilla. Käyntien tarkoituksena on tarkistaa olemassa olevan tausta-aineiston ajanmukaisuus sekä koota tietoa nykytilanteesta ja kiinteistönomistajien näkemyksistä kaavasunnittelua varten. On toivottavaa, että käyntien aikana pystytään keskustelemaan kaikkien alueen kiinteistönomistajien kanssa.

Maastokäynnit toteutetaan osa-alueittain.

Viikoilla 4-6 käydään kortteleiden 133, 134, 135, 140 ja 141 tonteilla seuraavasti:

20.1.	kortteli 141 tontit:	
	6	Patola
	2	Kauppakatu 27
	3	Priia
	4	Mandla
	76	Fiilar
22.1.	kortteli 140 tontit:	
	83	Keijola
	84	Kalin
	79	Sipi
	80	Kouhi
27.1.	kortteli 135 tontit:	
	28	Wälmlä
	96	Iso-Neol
	85	Kulmla
	87	Wähä-Neol
29.1.	kortteli 135 tontit:	
	95	Sakkola
	94	Wähä-Lella
	93	Lella
	92	Iso-Riikola
	90	Rasi
4.2.	kortteli 135 tontti:	
	91	Wähä-Riikola
	kortteli 134 tontti:	
	114	Wähä-Päewäne

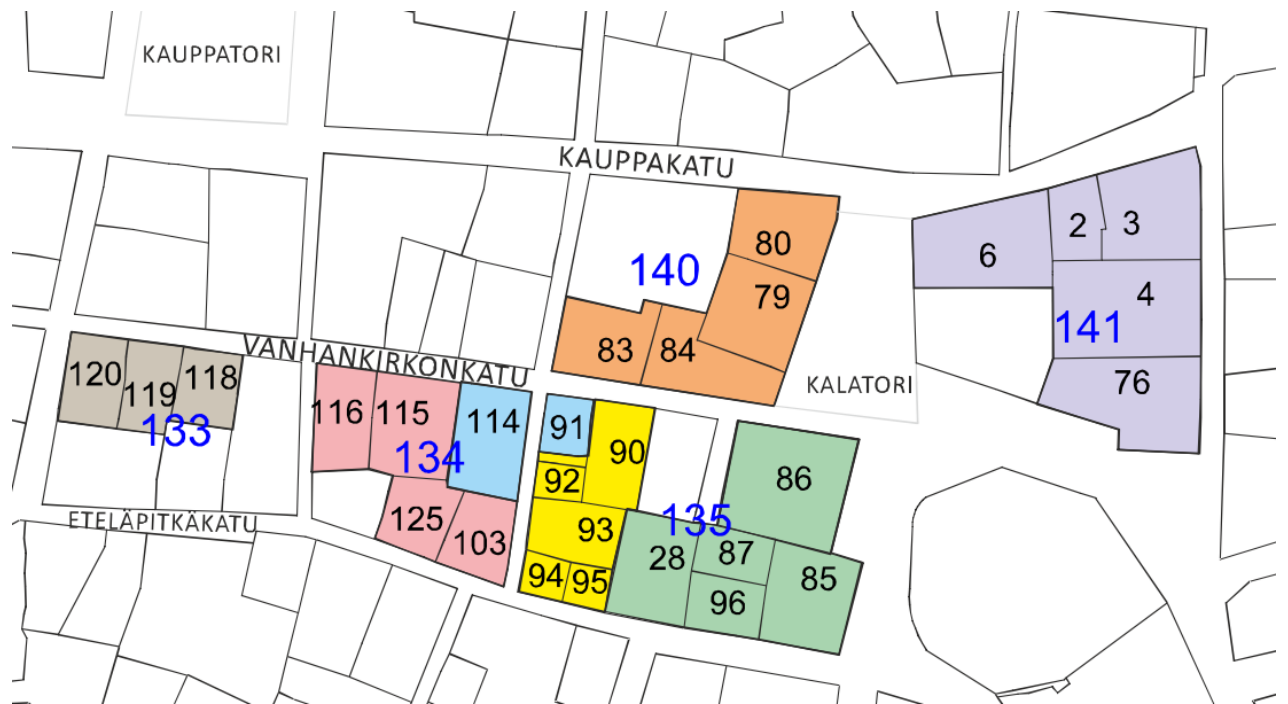
10.1.2020

5.2. kortteli 134 tontit:

125	Wähä-Pildola
103	Pihala
116	Ilone
115	Päewäne

7.2. kortteli 133 tontit:

118	Iso-Kirwelä
119	Eskola
120	Mölkär



Mikäli ette pääse paikalle edellä mainittuna päivänä, voitte soittaa suunnittelijoille ja varata toisen ajan. Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen suunnittelijoina toimivat kaavoitusarkkitehdit Mervi Tammi ja Henri Raitio.

Ystävällisin terveisin

Mervi Tammi

Kaavoitusarkkitehti
puh. 044 793 3664
mervi.tammi@rauma.fi

Henri Raitio

Kaavoitusarkkitehti
puh. 044 793 3670
henri.rautio@rauma.fi