

13.12.2024

Vanhan Rauman asemakaavamuutos AK 01-102

Luonnos vaihe 2

Kooste lausunnoista ja vastineet niihin

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2 oli nähtävillä 28.3.-16.5.2024

Lausunnot saatiin Museovirastolta, Satakunnan Museolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes), Rauman Energialta, Ympäristö- ja lupalautakunnalta, Satakunnan Pelastuslaitokselta, Terveystieteiden tutkimuskeskuksesta ja Tekniseltä valiokunnalta.

Vanhan Rauman asemakaavamuutos AK 01-102
Luonnos vaihe 2 lausunnot

Sisällys

1. Museovirasto 4.6.2024.....	3
Vastine Museoviraston lausuntoon	4
2. Satakunnan Museo 13.6.2024.....	5
Vastine Satakunnan Museon lausuntoon	6
3. Varsinais-Suomen ELY-keskus 14.6.2024	8
Vastine Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausuntoon.....	10
4. Satakuntaliitto 17.6.2024	13
Vastine Satakuntaliiton lausuntoon.....	15
5. Tukes 3.5.2024	18
Vastine Tukesin lausuntoon.....	18
6. Rauman Energia 7.5.2024	19
Vastine Rauman Energian lausuntoon.....	19
7. Ympäristö- ja lupalautakunta 8.5.2024.....	20
Vastine ympäristö- ja lupalautakunnan lausuntoon.....	20
8. Satakunnan Pelastuslaitos 6.6.2024.....	22
Vastine Satakunnan pelastuslaitoksen lausuntoon	22
9. Terveystieteiden tutkimuskeskus 28.5.2024	24
Vastine terveystieteiden tutkimuskeskuksen lausuntoon	25
10. Vanhan Rauman Erityiselin 31.5.2024	26
Vastine Vanhan Rauman Erityiselimen lausuntoon.....	29
11. Tekninen valiokunta 22.10.2024.....	30
Vastine teknisen valiokunnan lausuntoon.....	33

1. Museovirasto 4.6.2024

Rauman kaupunki on pyytänyt Museoviraston lausunnon Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnosvaihe 2:sta. Kaava-alueeseen sisältyy koko Vanhan Rauman maailmanperintöalue sekä vähäisiä osia maailmanperintöalueen suojavyöhykkeestä.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on uudistaa Vanhan Rauman asemakaava huomioiden alueen arvot valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä ja maailmanperintökohteena. Asemakaavalla varmistetaan Vanhan Rauman yleismaailmallisten erityisarvojen (OUV) säilyminen ja määritellään reunaehdot Vanhan Rauman vaalimiselle, muutoksille, korjaamiselle ja rakentamiselle sekä ohjataan muutoksia. Kaavakartan lisäksi alueen korjaamista ja rakentamista ohjaamaan on laadittu määräykset, jotka tarkentavat miten suojelua käytännössä toteutetaan.

Vanha Rauma on yksi Suomen kuudesta keskiajalla perustetusta kaupungista. Vanhan Rauman rakennuskanta on eheä ja hyvin säilynyt ja sen katuverkko periytyy osin keskiajalta. Se on laajimpia suurilta kaupunkialueilta säilyneitä historiallisia puukaupunkialueita Pohjoismaissa. Vanha Rauma on nimetty Unescon maailmanperintökohteeksi 1991. Maailmanperintöalueen osalta kaavoitettava alue on asetettu rakennuskieltoon asemakaavan uudistamista varten.

Yleiskaavassa Vanhan Rauman alue on osoitettu Unescon maailmanperintökohteeksi. Määräyksen mukaan kaikessa suunnittelussa tulee varmistua siitä, että alueen maailmanperintöarvoja ei heikennetä ja että suunnitelmat tukevat maailmanperintöarvojen säilymistä. Yleiskaavassa on osoitettu maailmanperintöalueen suojavyöhyke, jolla on erityisesti otettava huomioon maailmanperintökohteen kulttuurihistoriallisen, maisemallisen ja kaupunkikuvallisen erityisaseman vaaliminen. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä lausunto Museovirastolta.

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

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

Asemakaavassa on Kauppatorille osoitettu rakennusala ja rakennusoikeus toriportiikille. Rakennusala on sijoitettu rajaamaan historiallista raatihuoneentoria. Rakennukselle on annettu tarkkoja määräyksiä massoittelemisen ja materiaalien suhteen.

Koko Vanhan Rauman aluetta koskee unwh-merkintä. Sillä rajataan Unescon maailmanperintöalue kartalla ja annetaan koko aluetta koskevia suojelumääräyksiä. Määräyksessä todettu myös, että alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) ja maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Määräyksessä todetaan, että Vanha Rauma on yhtenäinen kaupunkikokonaisuus, johon kuuluvat muun muassa rakennukset, rakenteet, aidat, portit, katokset, pihat, puistot, kadut, aukiot, maasto, luonto ja joki.

Koko Vanhan Rauman aluetta koskee myös sm-merkintä, jolla määritellään muinaismuistoalue. Muinaismuistoalueen raja- ja suojelualue on laajempi kuin muinaismuistorekisterissä oleva aluerajaus siksi, että myös rekisteriin merkityn aluerajauksen ulkopuolelta on tehty merkittäviä löytöjä kaivausten yhteydessä. Määräys sisältää velvoitteen pyytää Museoviraston lausuntoa kaikista aluetta koskevista maahan kajoavista toimenpiteistä.

Kaavaluonnoksessa on Vanhan Rauman rakennuksilla kolme erilaista suojelumerkintää. Erityisen merkittävät kohteet, joita on suurin osa, on osoitettu wh1-merkinnällä. Muutamia rakennuksia on wh2-merkinnällä ja wh3-merkintä on varattu kirkkolaille suojelluilla rakennuksilla.

Kaavaan liittyvät kattavat erityismääräykset, jotka täydentävät suojelumääräyksiä.

Museoviraston kanta

Vanhan Rauman asemakaavan uudistaminen on erityisen tarpeellinen, sillä voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1981 ja monelta osin vanhentunut. Nyt valmisteilla olevan kaavan tulee palvella Raumaa ja raumalaisia seuraavat vuosikymmenet.

Kaikkiaan Museoviraston pitää asemakaava erityismääräyksineen huolella valmisteltuna ja vahvistuessaan sen antaa työvälineet niin rakennusvalvonnalle kuin asukkaillekin alueen säilyttämiseen ja käyttöön sen arvoja tukevalla tavalla. Erityismääräykset ovat olennainen osa Vanhan Rauman maailmanperintöarvon säilyttämistä. Rakennusosien yksityiskohtaiset korjausmääräykset, jotka perustuvat paikalliseen rakennusperinnön tuntemukseen ja suojelun perinteiden ylläpitämiseen, ovat tarpeen suojelun ja maailmanperintöarvojen turvaamiseksi.

Museovirasto pitää tärkeänä myös Vanhan Rauman erityiselimen korostamista. Erityiselimen hyvä toimivuus lisää joustavuutta ja nopeuttaa asioiden käsittelyä alueen hankkeissa. Museovirasto toimii rakennussuojeluviranomaisena maailmanperintökohteissa, mutta erityiselin palauttaa päätöksenteon takaisin paikallistasolle.

Museovirastolle ei ole huomautettavaa kaava-aineistoon.

Vastine Museoviraston lausuntoon

Museovirasto on todennut, että sillä ei ole huomautettavaa kaava-aineistosta. Museovirasto on lausunnossaan nostanut esiin tärkeinä asioina yksityiskohtaiset kaavamääräykset ja erityismääräykset sekä erityiselintoiminnan. Museovirasto pitää luonnosvaiheen asemakaavaa huolella valmisteluna. Suunnittelua on jatkettu luonnosvaiheen periaatteiden mukaisesti.

2. Satakunnan Museo 13.6.2024

Satakunnan Museo on lausunut kaavaluonnoksen ensimmäisestä vaiheesta 6.4.2023. Museo on lausunnossaan käynyt läpi suunnittelualueen kaavatilanteen, toteutetut selvitykset sekä arvot eikä toista niitä enää tässä yhteydessä. Lausunnossaan museo näki erittäin hyvänä, että Vanhan Rauman suojelumerkinnot saatetaan ajantasaisiksi. Museo myös näki, että ensimmäisessä luonnosvaiheessa esitetyt suojelumerkinnot vastasivat alueella toteutetuissa kattavissa selvityksissä osoitettuja tuloksia. Lisäksi museo totesi yhtyvän Museoviraston näkemykseen alueen korjaus- ja rakentamistapamääräysten päivityksen tarpeesta sekä siitä, että näissä on otettava kantaa sekä turvattava myös sisätilojen säilyminen tarpeellisilta osin. Satakunnan Museo kehotti kiinnittämään erityistä huomiota torille osoitetun uudisrakennuksen mittakaavaan, massoitteeluun sekä yksityiskohtiin ja miten kokonaisuus soveltuu ympäristöön.

Vanhaa Raumaa ja sen suoja-aluetta koskeissa asioissa antikvaarinen viranomainen on Museovirasto. Satakunnan Museo on toiminut alueella selvitysten tekijänä ja osallistunut alueen arvottamisesta ja arvojen huomioimisesta käytyyn keskusteluun jo osayleiskaavavaiheessa. Tässä lausunnossa museo ottaa kantaa tämän roolin mukaisesti lähinnä näihin kysymyksiin. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnonantajana on vain Museovirasto.

Vanha Rauma on Suomessa poikkeuksellinen ja kansainvälisesti merkittävä kokonaisuus, jonka autenttisuuden, eheyden, historiallisen todistusvoiman sekä elinvoimaisuuden säilymisellä on merkittävä vaikutus Rauman kaupungin identiteetille sekä vetovoimalle.

Vanhan Rauman arvot muodostuvat erityisesti alueen historiallisista rakennuksista, joissa yksityiskohtien lisäksi korostuu perinteiset rakennustavat sekä –materiaalit. Niiden vaaliminen sekä säilyminen nousee keskeiseen asemaan alueen erityisarvojen säilymisen sekä kokemisen kannalta. Muussa tapauksessa on todellisenä uhkana, että alueen arvokkaat, maailmanperintöstatukselle keskeiset ominaispiirteet tulevat häviämään.

Satakunnan Museo pitää erittäin hyvänä, että kaavaluonnoksessa huomioidaan myös Vanhan Rauman historiallisesti merkittävät kerrostumat sekä alueen arkkitehtonisesti laadukas moderni rakennuskanta.

Kaava-aineiston liitteenä toimitetussa erityismääräysten luonnoksessa mainitaan: ”jokainen Vanhan Rauman tontti rakennuksineen on oma ainutkertainen yksilönsä. Rakentamiseen ja korjaamiseen pitää näin olen paneutua tapauskohtaisesti.” Hyvin ulkoasultaan säilyneiden ja historiallisesti todistusvoimaisten rakennusten lisäksi Vanhan Rauman alueella rakennusten sisätiloja on säilynyt kiinteän sisustuksen osalta 1800-luvulta tähän päivään. Sisätilojen säilymiseen ja niiden vaalimiseen kiinnitetään huomiota tarvittavilta osin myös kaavaluonnoksen kaavamääräyksissä sekä erityismääräyksissä.

Satakunnan Museo pitää erittäin tärkeänä, että kaavamääräysten lisäksi on rakentamista ja korjaamista ohjaamassa selkeät sekä kattavat erityismääräykset. Samalla turvataan alueen tähän päivään asti jatkunut alueen ominaispiirteiden sekä perinteisten rakennustapojen sekä materiaalien vaaliminen sekä säilyminen. Ajantasaiset kaavamääräykset sekä niitä tukevat erityismääräykset tulevat museon näkemyksen mukaan monin tavoin selkeyttämään tilannetta. Museo pitää myös tärkeänä, että Vanhan Rauman erityiselin vastaa edelleen asemakaavan toteutumisen ohjaamisesta ja valvomisesta.

Kuten Satakunnan Museo totesi jo kaavaluonnoksen ensimmäisen vaiheen lausunnossaan, Vanhan Rauman kokonaisuus sisältää myös erilaisia historiallisia kerroksia sekä tyylejä. Näiden ominaispiirteiden säilymisen kannalta on erityisen tärkeää, että alueella säilyy myös liiketoimintaa. Vanhan Rauman yleismaailmallisissa erityisarvoissa (OUV) on mainittu liikerakennukset tärkeänä osana kokonaisuutta. Liiketoiminta muodostaa alueella myös merkittävän, historiallisesti todistusvoimaisen kerrostumansa.

Rakennusten käyttötarkoituksen muuttamisen mahdollistaminen – kuten liiketilojen muuttaminen majoitustiloiksi – tulee kuitenkin harkita erittäin tarkkaan. Käyttötarkoituksen muutos aiheuttaa hyvin todennäköisesti uhkaa rakennusten ominaispiirteiden ja arvojen säilymiselle. Myös kaavan vaikutusten arvioinnissa mainitaan: ”On mahdollista, että majoituskäyttö aiheuttaa sellaisia teknisiä ratkaisuja, jotka heikentävät rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa.” Kaavaluonnos mahdollistaa majoituskäytön kaikkiaan seitsemässä suojeltavaksi osoitetussa rakennuksessa, joka on melko huomattava kasvu nykytilanteeseen nähden. Edellä mainittuihin seikkoihin viitaten Satakunnan Museo esittää, että majoitustilojen määrää tulee vielä harkita.

Torille osoitettu uudisrakennusala on Satakunnan Museon näkemyksen mukaan edelleen melko kookas ja rakennuksen toteutus tulee harkita erityisen huolellisesti. Arkkitehtuurin laadun lisäksi Raatihuoneen keskeisen aseman säilymiseen sekä ympäristön mittakaavaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Lopuksi Satakunnan Museo toistaa jo ensimmäisessä luonnosvaiheessa esittämänsä kannan pitäen erittäin hyvänä, että sekä valtakunnallisesti että kansainvälisesti merkittävän Vanhan Rauman asemakaava-alueen suojelumääräykset sekä erityismääräykset saatetaan ajantasaisiksi poikkeuksellisen arvoalueen edellyttämällä tavalla.

Satakunnan Museolla ei ole toimialansa puitteissa muuta huomautettavaa asemakaavaluonnoksen toisesta vaiheesta.

Vastine Satakunnan Museon lausuntoon

Satakunnan Museo on lausunnossaan nostanut esiin yksityiskohtien sekä perinteisten rakennustapojen ja –materiaalien keskeisen merkityksen alueen arvojen ja ominaispiirteiden säilymisessä. Lisäksi Museo nostaa esiin sisätilojen ja kiinteän sisustuksen säilyttämisen tarpeen. Museo näkee tärkeäksi selkeät ja kattavat kaavamääräykset ja erityismääräykset sekä erityiselintoiminnan. Suunnittelua on jatkettu luonnosvaiheen periaatteiden mukaisesti.

Satakunnan Museo näkee liiketilat merkittävänä historiallisena kerrostumana, joka tulee säilyttää. Museo esittää huolensa kaavan sallimien majoitustilojen määrästä ja kehottaa sitä vielä harkitsemaan.

Uudessa asemakaavassa on katsottu olevan tarpeen osoittaa rajat majoitustoiminnan laajuudelle.

Majoitustoiminta on vaikutuksiltaan erilaista kuin asuminen, se on luvanvaraista ja sitä koskevat omat lakipykälänsä. Oman kodin tai asunnon satunnaista ja lyhytaikaista vuokrausta ei katsota vielä majoitustoiminnaksi. Airbnb ja vastaava toiminta on hämärtänyt ammattimaisen ja ei-

ammattimaisen majoitustoiminnan rajaa. Majoitustoiminta on monissa kaupungeissa aiheuttanut kielteisiä vaikutuksia ja siksi kaupungit ovat päätyneet laatimaan sääntöjä majoitustoiminnalle.

Vanha Rauma on maailmanperintökohteena potentiaalinen kohde majoitustoiminnalle. Toisaalta alueella on tarvetta majoitustiloille, mutta majoitustoiminnasta aiheutuvien kielteisten vaikutusten välttämiseksi sitä on syytä rajoittaa.

Kaavaratkaisussa on osoitettu majoitustoiminnalle parhaiten teknisesti ja kaupunkirakenteellisesti sopivat paikat sekä olemassa olevissa rakennuksissa, että uudisrakentamisessa.

Kaavaratkaisussa on haluttu mahdollistaa suurempien majoitusyksiköiden lisäksi pienimuotoinen asumisen yhteyteen sopiva majoitustoiminta toteilla. Majoituksen laajuus on kuitenkin rajoitettu enintään 30 m²:iin. Majoitustoiminta, kuten kaikki muukin toiminta, on aina sovittava rakennuksen ja tontin ominaispiirteisiin.

Torin kehittämisen taustalla ovat sekä kaupunkikuvalliset että toiminnalliset tavoitteet.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on Raatihuoneentorin rajaaminen historiallisen kadunleventymätorin hahmottamiseksi. Raatihuoneentori on se tori, jonka laidalle keskeisesti Raatihuone on rakennettu ja joka on mittakaavallisesti rattihuoneen kanssa yhteensopiva. Toiminnallisena tavoitteena on mahdollistaa torikupan kehittäminen ja tapahtumien monipuolinen järjestäminen. Tavoitteena on myös selkeyttää toritilaa sijoittamalla sekundääriset toiminnot kuten varastointi, sosiaalilat ja jätehuolto torilta maanalaisiin tiloihin.

Kaavaehdotuksessa on esitetty torin osalta ratkaisu, joka mahdollistaa nykyisten torikatosten säilyttämisen tai uuden katoksen tai rakennuksen rakentamisen. Aluetta koskevassa määräyksessä on määritelty laaja kulttuuriympäristöviranomaisten kuuleminen mahdollisen rakennushankkeen yhteydessä sekä tarvittaessa erillisen selvityksen tarve hankkeen vaikutuksista maailmanperintökohteen yleismaailmallisiin erityisarvoihin.

3. Varsinais-Suomen ELY-keskus 14.6.2024

Vanha Rauma on sekä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY), että Unescon maailmanperintökohde, jotka molemmat tulee asemakaavan päivittämisessä huomioida asianmukaisin suojelumerkinnöin ja -määräyksin, ottaen huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä osayleiskaavan ohjausvaikutus.

Kaavatyön yhteydessä laadituissa kattavissa selvityksissä nousee esiin suojelun laajentamisen ja syventämisen tarve, mikä on asianmukaisesti huomioitu lisäämällä suojeltavien rakennusten määrää. Erityisesti talousrakennusten ja eri aikakausien kerrostumien huomioiminen suojelumerkinnöin turvaa kokonaisuuden arvojen säilymistä. Esimerkiksi korttelin 145 tontilla 251 oleva modernia kerrostumaa edustava rakennus on kaavaluonnoksessa asianmukaisesti osoitettu suojeltavaksi. Lisäksi muun muassa määräys, ettei rakennuksen julkisivuun tai vesikattoon saa tehdä muutoksia ullakkorakentamisen vuoksi, on perusteltua.

Asemakaavaan liittyviä erityismääräyksiä on muutettavaan kaavaan verrattuna tarkennettu, mutta ne ovat vielä osin keskeneräisiä. Erityismääräysten osalta kaavamääräyksissä on melko paljon toistoa ja eritystekniikkaa voisi niiltä osin olla hyvä vielä harkita ehdotusvaiheessa.

Erityismääräykset ovat tarpeen tarkentamaan kaavakartalla olevia kaavamääräyksiä, sillä alueen erityisluonteen ja arvojen säilyminen ja vaaliminen edellyttää tavanomaista huolellisempaa rakennus- ja korjaussuunnittelua sekä sen ohjausta.

ELY-keskuksen edellisessä lausunnossaan mainitseman sisätilojen ja kiinteän sisustuksen suojelun osalta kaavaluonnos on täydennetty. Suojelun kohdentaminen myös historialliseen kiinteään sisustukseen on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan alueen ja sen rakennuskannan poikkeuksellisten arvojen takia perusteltua.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan Vanhan Rauman erityiselimen nimeämisen tulee olla sitovasti määrätty, kuten ELY-keskus on jo aiemmassa lausunnossaan esittänyt ja kuten asemakaavoitusta ohjaavan osayleiskaavan määräys UNESCO:n maailmanperintökohteesta edellyttää.

ELY-keskus on edellisessä lausunnossaan nostanut esiin muun muassa torille suunnitellun uudisrakennuksen rakennusalan koon ja rakentamisen ohjauksen. Uudisrakennuksen kerrosalaa on hieman pienennetty kaavaluonnos 2:een, mutta rakennusmassa on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan edelleen liian kookas suhteessa Vanhan Rauman rakennuskannan rakeisuuteen. Raatihuoneen hierarkkisen aseman kaupunkitilassa tulee jatkossakin säilyä.

Kortteliin 143 on osoitettu merkittävä uusi lisärakennusoikeus liikekäyttöön. Kuten kaavaselostuksessa on todettu, lisärakennusoikeus ei noudata Vanhan Rauman perinteistä rakennetta ja sen osalta perusteltuja olisi ELY-keskuksen näkemyksen mukaan hyvä täydentää. Kaavaselostuksen mukaan lisärakennus jää Hannun päärakennuksen taakse eikä näy katukuvassa, minkä varmistaminen on ELY-keskuksesta erityisen tärkeää.

Korttelin sisäisiä reittejä koskeva kaavamääräys vaikuttaa hieman epämääräiseltä ja sitä olisi hyvä selventää. Osayleiskaavassa esitetyt kevyen liikenteen yhteystarpeet on syytä ottaa huomioon ja varata riittävän sitovin kaavamääräyksin.

ELY-keskus on luonnosvaiheen 1 lausunnossaan todennut, että majoituskäyttöön muuttamiseen tulee kaavamuutoksessa suhtautua kriittisesti ja tapauskohtaisen harkinnan kautta. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan lausunnolla oleva kaavaluonnos 2 mahdollistaa melko paljon majoituskäyttöä ja ELY-keskus esittää sen määrää vielä kaavaehdotuksessa tarkemmin harkittavaksi.

Kaavaselostuksessa on todettu, että majoitustoiminnasta saattaa aiheutua haittoja asumiselle. ELY-keskus katsoo myös, että vaikutusten arviointia majoituskäytön osalta on vielä syytä täydentää.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ELY-keskus viittaa Museoviraston lausuntoon.

Kauppa vetovoimatekijänä

ELY-keskus pitää hyvänä, että kaavaluonnoksessa nykyiset liiketilat on säilytetty liiketilakäytössä ja että alueelle on osoitettu mahdollisuuksia myös lisäliiketilalle. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan on hyvä, että myös pysäköintiin on kiinnitetty erityistä huomiota mm. laadituttamalla erillinen pysäköintiselvitys Vanhan Rauman alueelta (16.02.2024). ELY-keskuksen näkemyksen mukaan selvityksessä esitetyt johtopäätökset ja toimenpiteet ovat oikeansuuntaisia.

Luontoympäristö

Luonnon kokonaisuutta on tarkasteltu monipuolisesti. Luontoarvot on todettu, lisäksi puistot, Raumajoki ja sen taimenkanta erityisesti. Osayleiskaavassa osoitettu viheryhteystarve on otettu huomioon osoittamalla Raumajoen varteen puistoalueita.

Kaavaluonnoksessa on monessa kohtaa maininta erityismääräyksistä, jotka ohjaavat myös yksityispihojen istutuksia ja ”joita on noudatettava”. Erityismääräykset ovat osittain vielä keskeneräiset ja niiden tarkkuutta istutusten osalta on syytä harkita.

Kasvipeitteisyys, aina- ja kesävihanta, on alueella suositeltavaa. Kielletyiksi tulisi ELY-keskuksen näkemyksen mukaan todeta lähinnä haitallisiksi säädetty vieraslajit (vieraslajit.fi –sivusto). Puiden vaikutus paikallisilmastoon (varjostus), viihtyisyyteen ja lämpötilan säätelyyn korostuu pienillä pihilla, mikä on syytä ottaa huomioon.

Myös määräyksissä esitetty ”mahdollisimman vähän asfalttia/päällysteitä pihaille” on suositeltava ohjeistus.

Pilaantuneet maat

Pilaantuneista maista on otettu kaavaselostukseen maininnat ELY-keskuksen aiemman lausunnon esityksen mukaisesti. Ilmaisu ”saastunut” olisi kuitenkin hyvä korvata ”pilaantuneeksi”.

Liikenne

Vaiheen 2 asemakaavaluonnoksessa on annettu määräyksiä auto- ja pyöräpysäköintipaikkojen toteuttamisveloitteesta. Kirkkoa ja museorakennuksia varten varatuille korttelialueille ei kuitenkaan ole osoitettu määräyksiä pyöräpysäköinnille, vaikka näihin kohteisiin varmasti saavutaan usein myös pyörällä. Ko. korttelialueiden kohdalla olisi hyvä pohtia, voisiko määräyksen pyöräpysäköinnistä lisätä tarvittavin tarkennuksin tontti- ja kohdekohtaisiin määräyksiin. Varmistamalla laadukkaat ja riittävät pyöräpysäköintipaikat tuetaan pyöräillen tehtyjen matkojen lisääntymistä.

Vuoden 2023 lopulla liikenteessä olevista henkilöautoista 8% on ollut ladattavia. Ja vaikka bensa- ja dieselkäyttöiset autot ovat edelleen yleisimpiä, niiden osuus autokannasta on vähentymässä. Asemakaavoituksen tueksi on laadittu selvitys pysäköinnistä Vanhan Rauman alueelle. Selvityksessä olisi voinut tutkia myös sitä, minkälaisia mahdollisuuksia alueelta löytyy sähköautojen lataamiselle. Latausinfra tarpeita kaava-alueella ja sen ympäristössä olisi kuitenkin hyvä selvittää asemakaavoituksen yhteydessä ja pohtia myös sen toteuttamismahdollisuuksia.

Muuta

ELY-keskus toteaa, että jatkosuunnittelussa on vielä syytä esittää tarkemmin hulevesien hallintaa koskevat toimenpiteet kaavaselostuksessa ja niitä koskevat kaavamääräykset ja mahdolliset tarkemmat oheistukset erityismääräysosiossa.

ELY-keskuksella ei ole toimialtaan tässä vaiheessa muuta lausuttavaa. Tämä lausunto on tehty yhteistyössä luonnonsuojeluyksikön ja ympäristönsuojeluyksikön kanssa ja se sisältää myös ELY-keskuksen Liikenne- ja infrastruktuuri –vastualueen lausunnon.

Vastine Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausuntoon

ELY-keskus on nostanut esiin tärkeänä asiana valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen osayleiskaavan asettamien tavoitteiden huomioimisen asemakaavaa laadittaessa. ELY-keskus toteaa, että Vanhan Rauman suojelun laajentamisen ja syventämisen tarve on olemassa ja että se on huomioitu kaavaluonnoksessa hyvin.

ELY-keskus näkee erityismääräykset tarpeellisina, koska alueen erityisluonne edellyttää tavanomaista tarkempaa korjaamisen ja rakentamisen ohjausta. ELY-keskus näkee myös sisätilojen ja kiinteän sisustuksen säilyttämisen perusteltuna.

ELY-keskus on myös todennut, että erityiselintoiminnan tulee olla sitovasti kaavassa määritelty, kuten se on nyt luonnosvaiheessa ollut.

Suunnittelua on syytä jatkaa luonnosvaiheen periaatteiden mukaisesti.

Torin kehittämisen taustalla ovat sekä kaupunkikuvalliset että toiminnalliset tavoitteet. Kaupunkikuvallisena tavoitteena on Raatihuoneentorin rajaaminen historiallisen kadunleventymätorin hahmottamiseksi. Raatihuoneentori on se tori, jonka laidalle keskeisesti Raatihuone on rakennettu ja joka on mittakaavallisesti rattihuoneen kanssa yhteensopiva. Toiminnallisena tavoitteena on mahdollistaa torikupan kehittäminen ja tapahtumien monipuolinen järjestäminen. Tavoitteena on myös selkeyttää toritilaa sijoittamalla sekundääriset toiminnot kuten varastointi, sosiaalitalat ja jätehuolto torilta maanalaisiin tiloihin.

Kaavaehdotuksessa on esitetty torin osalta ratkaisu, joka mahdollistaa nykyisten torikatosten säilyttämisen tai uuden katoksen tai rakennuksen rakentamisen. Aluetta koskevassa määräyksessä on määritelty laaja kulttuuriympäristöviranomaisten kuuleminen mahdollisen rakennushankkeen yhteydessä sekä tarvittaessa erillisen selvityksen tarve hankkeen vaikutuksista maailmanperintökohteen yleismaailmallisiin erityisarvoihin.

Hannun tontille osoitetun lisärakennusoikeuden vaikutusten arviointia ja hankkeen perusteluja lisätään kaavaselostukseen. Lisärakentamisen korkeuden sovittamista ympäristöön ohjataan kaavamääräyksissä.

Korttelin sisäisiä reittejä koskevaa kaavamääräystä ja erityismääräyksiä on tarkennettu.

Vanhan Rauman keskeisten liikekortteleiden osalta osayleiskaavassa osoitettu kevyenliikenteen yhteystarve on merkitty kortteleiden sisäistä reittiä osoittavalla merkinnällä. Merkintä ei ole velvoittava. Yhteyden muodostaminen on mahdollista vain tonttien omistajien keskinäisellä sopimisella. Velvoittavaa merkintää ei ole tarpeen, koska merkinnällä on lähinnä haluttu mahdollistaa liikekortteleiden sisäosien kaupallinen hyödyntäminen. Liikenteellistä tarvetta tälle yhteydelle ei ole.

Raumajoen suuntaisesti osayleiskaavassa osoitettu kevyenliikenteen yhteystarve toteutuu jokea reunustavilla puistoalueilla. Erityismääräyksiä on syytä tarkentaa kevyenliikenteen yhteyden osalta.

Osayleiskaavassa osoitettu torilta pohjoiseen suuntautuva kevyenliikenteen yhteystarve toteutuu katuverkon ja Harmaidenveljesten puiston kautta. Erityismääräyksiä on syytä tarkentaa kevyenliikenteen yhteyden osalta.

Uudessa asemakaavassa on katsottu olevan tarpeen osoittaa rajat majoitustoiminnan laajuudelle.

Majoitustoiminta on vaikutuksiltaan erilaista kuin asuminen, se on luvanvaraista ja sitä koskevat omat lakipykälänsä. Oman kodin tai asunnon satunnaista ja lyhytaikaista vuokrausta ei katsota vielä majoitustoiminnaksi. Airbnb ja vastaava toiminta on hämärtänyt ammattimaisen ja ei-ammattimaisen majoitustoiminnan rajaa. Majoitustoiminta on monissa kaupungeissa aiheuttanut kielteisiä vaikutuksia ja siksi kaupungit ovat päätyneet laatimaan sääntöjä majoitustoiminnalle.

Vanha Rauma on maailmanperintökohteena potentiaalinen kohde majoitustoiminnalle. Toisaalta alueella on tarvetta majoitustiloille, mutta majoitustoiminnasta aiheutuvien kielteisten vaikutusten välttämiseksi sitä on syytä rajoittaa.

Kaavaratkaisussa on osoitettu majoitustoiminnalle parhaiten teknisesti ja kaupunkirakenteellisesti sopivat paikat sekä olemassa olevissa rakennuksissa, että uudisrakentamisessa.

Kaavaratkaisussa on haluttu mahdollistaa suurempien majoitusyksiköiden lisäksi pienimuotoinen asumisen yhteyteen sopiva majoitustoiminta toteilla. Majoituksen laajuus on kuitenkin rajoitettu enintään 30 m²:iin. Majoitustoiminta, kuten kaikki muukin toiminta, on aina sovitettava rakennuksen ja tontin ominaispiirteisiin.

Erityismääräykset istutusten osalta ovat vielä luonnosvaiheessa hyvin keskeneräiset ja niitä on tarkennettu ehdotusvaiheeseen muun muassa vieraslajien osalta. Myös kaavamääräyksiä on tarkennettu kasvillisuuden osalta.

Kaavaselostukseen on muutettu termi saastuneet maat pilaantuneiksi maiksi.

Pyöräpysäköintinormia ei ole lisätty kirkon ja museoiden korttelialueille. Ajatuksena on, että näissä kohteissa vierailut ovat hetkellisiä ja niissä voidaan hyvin hyödyntää julkisia pysäköintialueita. Kaava ei estä pyöräpysäköinnin järjestämistä kirkon ja museoiden pihassa, jos se saadaan sovitettua pihapiirin suojeluarvoihin ja ominaispiirteisiin. Normin lisääminen kaavaan aiheuttaisi kuitenkin paineita toteuttaa pyöräpysäköintiä tavalla, joka ei edistä arvokaiden pihapiirien säilyttämistä.

Sähköautojen latausinfrastrasta ei ole katsottu tarpeelliseksi tehdä selvitystä asemakaavan yhteydessä. Tonteille on mahdollista sijoittaa latauspiste erityismääräyksissä todetuin ehdoin. Vanhan Rauman ympärillä oleville pysäköintialueille on mahdollista sijoittaa latauspisteitä. Erityismääräyksiä on syytä tarkentaa sen osalta.

Kaavaselostuksessa on todettu, että hulevesijärjestelmän parantaminen Vanhan Rauman alueella on erityisen haastavaa. Tärkein hulevesien hallintaa koskeva toimenpide alueella on laajojen vettä läpäisemättömien pintojen välttäminen. Merkittävänä tekijänä Vanhan Rauman säilymiselle on ollut hiekkainen maaperä. Viimeaikaisten suurimpien taajamatulvienkaan aikana ei Vanhassa Raumassa ole tapahtunut vahinkoja. Erityismääräyksiä hulevesien hallinnan osalta voidaan vielä tarkentaa.

4. Satakuntaliitto 17.6.2024

Satakuntaliitto kiittää Rauman kaupunkia Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnoksen toista vaihetta koskevasta lausuntopyyntöstä. Satakuntaliitto pitää asemakaavan muutoksen laatimista Vanhan Rauman maailmanperintökohteen alueelle merkittävänä hankkeena alueen kansainvälisten, valtakunnallisten ja maakunnallisten kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseksi ja alueelle kohdistuvien erilaisten tavoitteiden ja toimintojen yhteensovittamiseksi. Asemakaavan muutoksen laatiminen alueelle on haasteellista ja edellyttää huolellista taustaselvitysten laadintaa sekä selvityksiin pohjautuvaa vaikutusten arviointia. Vanhan Rauman asemakaavan muutosta on valmisteltu pitkäjänteisesti yhteistyössä eri tahojen kanssa. Viranomaisten kesken on käyty useita työneuvotteluja luonnosvaiheen ratkaisua valmisteltaessa. Satakuntaliitto esittää viranomaistyöneuvottelun järjestämistä luonnosvaiheessa saadusta palautteesta ja palautteeseen laadituista vastineista jatkosuunnittelun tueksi ennen ehdotusvaiheen ratkaisua.

Satakuntaliitto toteaa, että Vanhan Rauman asemakaavan muutoksen luonnoksen toinen vaihe on pääosin alueella voimassa olevan oikeusvaikutteisen Rauman keskustan osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen (Vanha Rauma) sekä Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 mukainen. Vanhan Rauman asemakaavan luonnoksen poikkeamista osayleiskaavan ratkaisusta suunnittelualueen itäosissa Kuninkaankadun pohjoispuolella on perusteltu kaavaselostuksessa riittävällä tavalla. Satakuntaliitto näkemyksen mukaan Vanhan Rauman asemakaavan muutoksen luonnoksen poikkeaa osayleiskaavasta torille osoitetun lisärakentamisen osalta. Osayleiskaavassa torialue on osoitettu kävelypainotteisena kehitettävänä katualueena. Lähtökohtaisesti katualueella ei ole rakennusoikeutta. Asemakaavan selostuksessa tulee todeta asemakaavan muutoksen suhde osayleiskaavaan ja perustella mahdolliset asemakaavan poikkeamat yleiskaavan tavoitteista. Satakuntaliitto on jo ensimmäisen luonnosvaiheen kannanotoissa todennut torille sijoittuvaa tori- ja tapahtumarakennuksen rakennusalan merkinnän erityisen haasteellisenä. Toisessa luonnosvaiheessa rakennusoikeutta on laskettu 760 krs-m²:stä 600 krs-m²:iin. Rakennusala on itä-länsi suunnassa ennallaan, mutta pohjois-etelä suunnassa rakennusala on supistettu.

Torin kehittämistä on tarkasteltu Vanhan Rauman Raatihuoneentorin ja Kauppatorin kehittämistä koskevassa analyysissä. Analyysissä on tarkasteltu torialueen historiaa ja torirakennuksen sijoitusvaihtoehtoja. Analyysin perusteella kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti vahvimaksi on noussut vaihtoehto, jossa uudisrakennus on sijoitettu Raatihuoneentorin pohjoisreunalle ja Kauppatorin eteläreunalle nykyisten katosten paikalle. Tätä ratkaisuvaihtoehtoa on jatkotarkasteltu raportissa pidemmälle kuin muita vaihtoehtoja. Analyysiä on päivitetty ensimmäisen luonnosvaiheen jälkeen (versio 12.4.2024). Analyysin asemapiirustuksissa, pohjapiirustuksissa ja julkisivukuvissa esitetty rakennus on huomattavasti lyhyempi mitä asemakaavaluonnoksen rakennusala mahdollistaa. Asemakaavaa havainnollistavan aineisto tulee korjata asemakaavan rakennusalan mahdollistaman rakennusmassan mukaiseksi. Asemakaavaa havainnollistava aineisto on tärkeässä asemakaava kaavan vaikutuksia arvioitaessa.

Satakuntaliitto toteaa, että valitun vaihtoehdon mukaisissa viitesuunnitelmissa ja havainnekuviissa on nähtävissä, että suunniteltu lisärakennus sijoittuu torialueella hallitsevaan asemaan ja muodostaa visuaalisen esteen kaupunkikuvallisesti merkittävän Raatihuoneen eteen. Rakennusoikeus mahdollistaa mittavan kokoisen rakennuksen rakentamisen torialueelle. Rakennus poikkeaa

merkittäväällä tavalla myös kooltaan, mittakaavaltaan ja massoitukseltaan sekä julkisivun aukotukseltaan Vanhan Rauman muusta rakennuskannasta. Uudisrakentamista torille tulee jatkosuunnittelussa harkita ja vaikutuksia arvioida alueen kansainvälisten, valtakunnallisten ja maakunnallisten kulttuuriperintöarvojen näkökulmasta.

Satakuntaliiton näkemyksen mukaan Vanhan Rauman asemakaavan ratkaisu on kehittynyt luonnoksen ensimmäisen vaiheen jälkeen eteenpäin. Asemakaavan muutosta koskevissa työneuvotteluissa onkin todettu luonnosvaiheen jakamisen sisällöllisesti kahteen kokonaisuuteen, jolloin suunnittelun edetessä toiseen vaiheeseen kaava on täsmentynyt. Lausunnoilla olevaa aineistoa kuten asemakaavaselistusta, asemakaavan merkintöjä, merkintöjen kuvauksia ja määräyksiä tulee jatkosuunnittelussa täydentää ja erityisesti vaikutusten arvioinnin osuutta jatkaa ja syventää. Asemakaavaa täydentävät erityismääräykset ja alue- ja kohdekohtaiset erityismääräykset ovat vielä osin varsin luonnosmaiset ja keskeneräiset. Jatkosuunnittelussa erityismääräyksiä tulee tarkentaa ja täsmentää sekä poistaa päällekkäisyyttä ja ristiriitaisuutta suhteessa asemakaavamääräyksiin. Lisäksi Satakuntaliitto esittää harkittavaksi erityismääräyksistä taustoittavan osuuden erottamista varsinaisista määräyksistä.

Vanhan Rauman asemakaavan luonnoksessa on esitetty jonkin verran lisärakentamista. Satakuntaliitto kiinnittää huomiota erityisesti Raatihuoneen pihalle osoitettuun rakennusalaan. Rakennusosalalle osoitettu rakennusoikeutta on laskettu luonnoksen toisessa vaiheessa 110 krs-m2:sta 100 krs-m2:iin. Raatihuoneen pihalle sijoitettua uudisrakentamista tai vähintään sen kokoa tulee jatkosuunnittelussa harkita ja arvioida ratkaisun vaikutuksia Raatihuoneen rakennuksen kulttuuriperintöarvoille ja pihan toimivuudelle. Lisäksi Satakuntaliitto kiinnittää edelleen huomiota Vähäraastuvankadun ja Vanhankirkonkadun kulmaan osoitettuun rakennusalaan, johon on osoitettu rakennusoikeutta 295 krs-m2, kerroskorkeutena lu2/3. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota lisärakentamisen kerroskorkeuksiin siten, ettei uudisrakentaminen poikkea räystäskorkeudeltaan ympäröivästä rakennuskannasta. Vähäraastuvankadun ja Vanhankirkonkadun kulmaan sijoittuvan kerroskorkeuden osalta Satakuntaliitto esittää pitäytymistä yksikerroksisessa ratkaisussa. Asemakaavan muutosluonnoksen toisessa vaiheessa on Kauppakadun ja Anundilanaukion kulmaan sisäpihalle osoitettu 550 krs-m2:n liike-, palvelu- ja toimistorakennuksen uudisrakennusala, jolle saa sijoittaa kaksikerroksisen rakennuksen. Rakennusalan mahdollistama rakennusmassa poikkeaa laajuudeltaan ja korkeudeltaan Vanhan Rauman rakennusten ominaispiirteistä. Jatkosuunnittelussa uudisrakentamisen kokoa ja korkeutta tulee arvioida ja havainnollistaa ja uudisrakentamisen vaikutuksia tulee tarkastella suhteessa Vanhan Rauman kulttuuriympäristöarvoihin.

Satakuntaliitto on kiinnittänyt huomiota jo aiemmassa vaiheessa antamassa lausunnossa Vanhan Rauman asemakaavassa osoitettuihin liike-, palvelu-, toimisto- ja majoitusrakennuksen rakennusaloihin (K5) erityisesti majoituskäyttötarkoituksen osalta. Luonnoksen toisessa vaiheessa keskustatoiminnoille ja yleisille rakennuksille osoitettuja maailmanperintöalueita lukuun ottamatta maailmanperintöalueiden rakennuksissa, joissa on asuminen määräysten mukaan mahdollista, sallitaan myös majoitustoimintaa 30 krs-m2. Asemakaavan muutos sallii näin ollen mittavan määrän majoituskapasiteettia. Kaavaselistuksen majoitusta käsittelevä vaikutusten arviointi on suppea. Rakennusten käyttötarkoituksen osoittamista majoitukseen tulee asemakaavan ratkaisussa tarkastella erityisesti rakennuksen muutoskestävyyden, muiden rakennusteknisten vaatimusten sekä

liikenteen ja pysäköinnin näkökulmasta ja arvioida vaikutuksia erityisesti rakennusten kulttuurihistorialliselle arvolle ja lähialueen asukkaille.

Satakuntaliitto kiinnitti luonnoksen ensimmäisen vaiheen lausunnossaan Vanhan Rauman asemakaavassa osoitettuihin rakennuksiin yhdistäviin yhdyskäytäviin ja kortteleiden 129, 133 ja 138 sekä kortteleiden 143, 144 ja 145 sisäisiin reitteihin, jotka tulee ottaa huomioon rakennussuunnittelussa. Luonnoksen toisessa vaiheessa rakennusten yhdyskäytävämerkintöjä on lisätty. Yhdyskäytäviä ja korttelin sisäisten reittien osoittamista asemakaavassa tulee tarkastella rakennusten muutoskestävyyden, rakennusteknisten vaatimusten sekä esteettömän liikkumisen näkökulmasta. Kaavan vaikutusten arviointi on vielä suppea ja jatkosuunnittelun yhteydessä tulee arvioida merkinnön taloudellisia ja turvallisuuteen ja viihtyisyyteen liittyviä vaikutuksia sekä erityisesti merkinnän vaikutuksia rakennusten kulttuuriperintöarvoille.

Satakuntaliiton näkemyksen mukaan Maailmanperintöalue, joka on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltu (WH) –merkinnän kuvauksessa olevaa kasvien suojelua koskevan kohdan muotoilua voisi kehittää ja tarkentaa siten, että kyseessä on Vanhan Rauman ominaispiirteisiin kuuluvien kasvilajien säilyttäminen osana pihatiloja. Lisäksi merkinnän määräykseen tulee lisätä muutostöiden oheen uusia rakennuksia ja rakenteita koskevia määräyksiä.

Satakuntaliitto esittää kirkon ympäristössä Erityisen merkittävän rakennuksen tai rakennelman –merkinnällä (wh3) osoitettujen porttirakennusten lisäksi osoittamaan myös kirkon muurirakennelmat samalla merkinnällä.

Lisäksi Satakuntaliitto esittää seuraavat tekniset huomiot: Rakennusala Y10 koskevista määräyksistä tulee koko torialuetta koskevat määräykset siirtää Katuaukio/tori –merkinnän yhteyteen. Maailmanperintöalueiden merkintöjen määräyksissä taloustiloja koskevaa määräystä tulee täsmentää niin, että käy selkeästi ilmi, että erillisen talousrakennuksen rakennusalan puuttuessa muihin rakennuksiin tulee varata riittävästi taloustiloja.

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

Vastine Satakuntaliiton lausuntoon

Alueella voimassa olevassa osayleiskaavassa ei ole erikseen osoitettu torialueita, vaan ne sisältyvät katualuemerkintään. Osayleiskaava ei ole rakentamista ohjaava eikä se sisällä rakennusoikeuksia millään alueilla. Torin nykyinen asemakaava sisältää torialueella olevia rakennusaloja ja rakennusoikeutta. Osayleiskaavalla ei ole ollut tarkoitus tätä tilannetta muuttaa.

Viitesuunnitelma ei vastaa kaavassa osoitettua rakentamisen määrää, mutta se vastaa nykyistä tilannetta eli nykyiset torikatokset ja Öysti ovat yhteensä noin 600m².

Torin kehittämisen taustalla ovat sekä kaupunkikuvalliset että toiminnalliset tavoitteet. Kaupunkikuvallisena tavoitteena on Raatihuoneentorin rajaaminen historiallisen kadunleventymätorin hahmottamiseksi. Raatihuoneentori on se tori, jonka laidalle keskeisesti Raatihuone on rakennettu ja joka on mittakaavallisesti rattihuoneen kanssa yhteensopiva.

Toiminnallisena tavoitteena on mahdollistaa torikupan kehittäminen ja tapahtumien monipuolinen järjestäminen. Tavoitteena on myös selkeyttää toritilaa sijoittamalla sekundääriset toiminnot kuten varastointi, sosiaalitalat ja jätehuolto torilta maanalaisiin tiloihin.

Kaavaehdotuksessa on esitetty torin osalta ratkaisu, joka mahdollistaa nykyisten torikatosten säilyttämisen tai uuden katoksen tai rakennuksen rakentamisen. Aluetta koskevassa määräyksessä on määritelty laaja kulttuuriympäristöviranomaisten kuuleminen mahdollisen rakennushankkeen yhteydessä sekä tarvittaessa erillisen selvityksen tarve hankkeen vaikutuksista maailmanperintökohteen yleismaailmallisiin erityisarvoihin.

Kaavamääräyksiä ja erityismääräyksiä on kaavan suunnittelun edetessä tarkennettu ja täydennetty sekä synkronoitu keskenään. Jo luonnosvaiheessa on erityismääräyksissä todettu, että ne tullaan taittamaan ja kuvittamaan lukijaystävällisemmiksi. Erityismääräyksissä on erittäin tarpeellista kertoa myös määräysten taustaa ja tavoitteita, jotta määräyksistä tulee ymmärrettävämpiä ja niitä on helpompi tulkita. Taitto ja kuvitus tulevat selkeyttämään määräysten löytymistä ja erottumista.

Kaavaselostusta tullaan täydentämään muun muassa vaikutusten arvioinnin osalta.

Satakuntaliiton lausunnossaan esiin nostamalla Raatihuoneen lisärakennuksella on jo rakennuslupa ja rakennustyöt ovat alkaneet. Sen osalta kaava on enää toteava.

Toinen Satakuntaliiton esiin nostama lisärakennusoikeus on Polttlan tontin eteläosassa, jonka kerroskoko esitetään laskettavaksi yhteen. Nykyisen kaavan mukaan paikalle olisi saanut rakentaa kaksikerroksisen rakennuksen koko tontin eteläreunan mittaisena. Kaavaluonnokseen kerroskoko on laskettu niin, että 2/3 pääkäyttötarkoituksen mukaisesti tilasta voi sijoittaa ullakon tasalle ja rakennusmassa on otettu irti naapurirakennuksesta. Kaavaluonnoksen ratkaisu parantaa merkittävästi lisärakennuksen sovittamista paikalle ja ympäristöön. Uudisrakennus sijoittuu kadun varteen ja on tontin päärakennus. Pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen ullakon tasalle on tässä kohtaa perusteltua.

Hannun tontille esitetty liikerakennuksen laajennusmahdollisuus on riittävällä tavalla havainnollistettu. Hanketta koskevaa vaikutusten arviointia ja hankkeen perusteluja lisätään kaavaselostukseen.

Uudessa asemakaavassa on katsottu olevan tarpeen osoittaa rajat majoitustoiminnan laajuudelle.

Majoitustoiminta on vaikutuksiltaan erilaista kuin asuminen, se on luvanvaraista ja sitä koskevat omat lakipykälänsä. Oman kodin tai asunnon satunnaista ja lyhytaikaista vuokrausta ei katsota vielä majoitustoiminnaksi. Airbnb ja vastaava toiminta on hämärtänyt ammattimaisen ja ei-ammattimaisen majoitustoiminnan rajaa. Majoitustoiminta on monissa kaupungeissa aiheuttanut kielteisiä vaikutuksia ja siksi kaupungit ovat päätyneet laatimaan sääntöjä majoitustoiminnalle.

Vanha Rauma on maailmanperintökohteena potentiaalinen kohde majoitustoiminnalle. Toisaalta alueella on tarvetta majoitustiloille, mutta majoitustoiminnasta aiheutuvien kielteisten vaikutusten välttämiseksi sitä on syytä rajoittaa.

Kaavaratkaisussa on osoitettu majoitustoiminnalle parhaiten teknisesti ja kaupunkirakenteellisesti sopivat paikat sekä olemassa olevissa rakennuksissa, että uudisrakentamisessa.

Kaavaratkaisussa on haluttu mahdollistaa suurempien majoitusyksiköiden lisäksi pienimuotoinen asumisen yhteyteen sopiva majoitustoiminta toteilla. Majoituksen laajuus on kuitenkin rajoitettu enintään 30 m²:iin. Majoitustoiminta, kuten kaikki muukin toiminta, on aina sovitettava rakennuksen ja tontin ominaispiirteisiin.

Keskeisimmällä liikealueella on mahdollistettu eri tonttien rakennusten yhdistäminen yhdyskäytävällä, mikä mahdollistaa alueen paremman kaupallisen hyödyntämisen. Vanhassa Raumassa vastaavia yhdyskäytäviä on toteutettuna kaksi ja yhdelle on olemassa rakennuslupa. Yhdyskäytävät eivät ole Vanhan Rauman rakentamisen perinteeseen kuuluvia, mutta yhdyskäytävät voivat osaltaan tukea alueen kaupallista toimintaa ja elävyyttä. Yhdyskäytävien vaikutusten arviointia voidaan vielä jatkosuunnittelussa tarkastella ja tarvittaessa lisätä.

Suojelumääräyksessä mainituista kasveista, kuten muistakin asioista, tarkennukset suojelusta ja sen kohdentumisesta esitetään erityismääräyksissä.

Kaavamääräyksiä on täydennetty ja tarkennettu muun muassa uudisrakentamisen ja muutosten ohjaamisen osalta.

Erityismääräyksiä on tarkennettu taloustilojen tarpeen osalta.

Vanhan Rauman asemakaavamuutos AK 01-102
Luonnos vaihe 2 lausunnot

5. Tukes 3.5.2024

Tukesilla ei ole Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnosvaihe 2:sta lausuttavaa.

Vastine Tukesin lausuntoon

Merkitään tiedoksi.

Vanhan Rauman asemakaavamuutos AK 01-102
Luonnos vaihe 2 lausunnot

6. Rauman Energia 7.5.2024

Rauman Energialla ei ole lausuttavaa Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen (AK 01-102) luonnos vaihe 2:sta.

Vastine Rauman Energian lausuntoon

Merkitään tiedoksi

7. Ympäristö- ja lupalautakunta 8.5.2024

Ympäristönsuojeluviranomaisen oalta asemakaavamuutoksesta ei ole lausuttavaa.

Luonnos vaihe 2:n erityismääräysten mukaan asioiden taustoitusta eli historiaa ja perusteluita tullaan vielä täydentämään. Tärkeää on erityismääräysten käytettävyyttä, selkeys ja johdonmukaisuus. Määräysten ja ohjeiden välillä ei saa olla tulkinnanvaraa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän ja rakennusvalvonnan ohjauksen, sekä valvonnan kannalta on selkeintä, että velvoittavat määräykset ovat erikseen löydettävissä jokaisen osa-alueen osalta. Erityismääräyksissä on kattavasti pohjustettu määräysten taustoja. Luonnos on kuitenkin paikoin opaskirjan tapainen ja selkeät määräykset ovat työlääsi poimittavissa.

Ehdotuksena on, että velvoittavat määräykset korostetaan, erotellaan tms. keinoin selvennetään lukijaystävällisempään muotoon.

Luonnoksessa on myös yksityiskohtia, joita tulee vielä tarkastella yhdessä rakennusvalvonnan kanssa. Muun muassa hankkeen luvanvaraisuus osio tulee mahdollisesti vielä päivittää 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain mukaisesti. Energiatehokkuus osiossa otetaan paikoin liialtikin kantaa energiatermiin ja suljetaan pois vaihtoehtoja, jotka saattavat vuosien päästä kehittyä sopivaksi ratkaisuksi. Tekniselle suunnittelulle tulee antaa mahdollisuus löytää keinoja energiatermin parantamiseen siten, että ne ovat myös toteutettavissa historiallisesti arvokkaisiin rakennuksiin. Painovoimaisen ilmanvaihdon määrittely tulee tarkentaa.

Ympäristö- ja lupalautakunta toteaa lausuntoon, että erityismääräyksiä tulee selkeyttää ja teknisiä yksityiskohtia tulee tarkastella yhdessä rakennusvalvonnan kanssa.

Lisäksi ympäristö- ja lupalautakunta lisäsi lausuntoon, että Vanhan Rauman rakennusten käyttötarkoitusta mietittäisiin ja mahdollistettaisiin kaupungin elävöittäminen esimerkiksi muuttamalla käyttötarkoituksia määrääkseen.

Vastine ympäristö- ja lupalautakunnan lausuntoon

Vanhan Rauman kaikki rakennukset ovat erilaisia ja niillä on omanlaisensa historia. Kaikki suunnittelu tulee aina perustua riittäviin selvityksiin. Koko aluetta koskevia yksiselitteisiä määräyksiä ei ole mahdollista antaa. Siksi on olemassa erityiselin, joka avustaa kaavan ja sen määräysten tulkinnassa.

Kaavakartalla on esitetty kaikki keskeiset määräykset. Erityismääräykset ovat auki kirjoitettua tulkintaa kaavan määräyksistä. Erityismääräysten on myös nimenomaan tarkoitus olla opaskirjan omainen työväline niin omistajille ja suunnittelijoille kuin myös viranomaisille.

Kuten erityismääräysten luonnoksessa on todettu, erityismääräyksiin tullaan lisäämään kuvitusta ja taittamaan lukijaystävälliseen muotoon, jolloin määräykset tulevat paremmin esiin muusta tekstistä.

Rakentamislain tulkinnasta on vielä hyvin erilaisia näkemyksiä. Kaavoittaja seuraa maankäytön ja rakentamisen lakiuudistuksia ja tekee tarvittavia muutoksia sitä mukaa kun pykälät ja arvaukset niiden tulkinnoista selkeytyvät.

Vanhan Rauman asemakaavamuutos AK 01-102
Luonnos vaihe 2 lausunnot

Erityismääräyksissä on pyritty siihen, että ei suljeta pois mahdollista uutta kehitystä. Mahdollisuus uusille linjauksille on erityismääräyksissä varattu Erityiselimelle ja Museovirastolle.

Erityismääräyksiä on tarkennettu ja niitä voidaan edelleen tarkentaa yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa.

Yksi asemakaavan keskeisimpiä tehtäviä on määritellä käyttötarkoitukset. Asemakaavalla ei ole mahdollista määritellä käyttötarkoituksia määräaikaisina. Määräaikaiset käyttötarkoitukset eivät myöskään millään tavalla tukisi Vanhan Rauman elävyyttä. Päinvastoin, ne todennäköisesti aiheuttaisivat epävarmuutta liikealueen toimijoille siitä, pysyykö Vanha Rauma osana Rauman kaupallista ydinkeskustaa vai siirtyykö kauppa toisaalle. Liiketilojen siirtyminen Vanhasta Raumasta muualle hävittäisi kokonaan alueen elävyyden ja tekisi siitä nukkumalähiön.

8. Satakunnan Pelastuslaitos 6.6.2024

Pelastuslaitos lausuu seuraavaa:

Vanha Rauma on pelastusviranomaisen näkökulmasta riskikohde, jossa paloturvallisuudesta ei voida joustaa ja tämä asia tulee huomioida erittäin tarkkaan kaavoituksessa ja muussa uudis- ja korjausrakentamisessa.

Rauman uuden paloaseman myötä pelastustoimen ajoaika hälytyksestä kohteeseen on noussut neljästä minuutista kuuteen minuuttiin.

Pelastustoimen kannalta pelastusviranomainen suosittelee kiinnittämään huomiota seuraaviin toimenpiteisiin paloturvallisuuden vuoksi.

1. Ajoneuvojen liikennöinnin ja pysäköinnin vähentämistä alueella tulisi kokonaisvaltaisesti harkita. Toimenpiteinä voisi olla esimerkiksi ajoneuvoliikenteen salliminen vain alueen asukkaille ja toiminnanharjoittajien huoltoliikenteelle. Muuta liikennettä ja pysäköintiä varten varattaisiin parkkitontteja tai parkkitaloja Vanhan Rauman ulkopuolelta. Myös sähköautojen lataaminen nostaa alueen paloriskiä, joka tulisi ottaa huomioon alueen suunnittelussa.

2. Jätteiden käsittely alueella. Pelastuslaitos on säännöllisesti kiertänyt Vanhan Rauman rakennuksissa palotarkastuksilla ja yksi keskeinen turvallisuushavainto on ollut jätteastioiden sekä polttopuupinojen sijainti liian lähellä rakennusta. Tämä ymmärrettävästi johtuu siitä, että useiden rakennusten piholla ei suositeltavia suojaetäisyyksiä ole edes mahdollista noudattaa. Pelastuslaitos esittää, että asemakaavamuutoksessa otettaisiin kantaa erityisesti Vanhan Rauman jätteastioiden ja –huollon kehittämiseen entistä turvallisemmaksi. Ratkaisuna voisi olla useamman kiinteistön tai korttelin yhteiset jätteasemat tai kiinteistöjen omien jättepisteiden palosuojaaminen.

3. Korjausrakentamisessa tulisi kohteiden paloturvallisuus tasoa nostaa vastaamaan nykylainsäädännön vaatimuksia asioista tinkimättä siinä määrin, missä se on historialliset arvot huomioiden mahdollista. Toimenpiteinä voisi olla hankkeissa, jotka vaativat Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen luvan, velvoittaa kohteet parantamaan, ja mahdollisesti lisäämään kohteiden palo-osastointeja, sekä –katkoja. Lisäksi tulisi harkita myös uudempien tekniikoiden, kuten asuntosprinklauskien asentamista.

4. Vanhan Rauman alueelle tulisi harkita nykyaikaisen palovalvonnan lisäämistä nykytekniikan laitteistoja hyödyntäen kuten valvontakameroiden ja lämpökameroiden lisäämistä. Vanhan Rauman historian aikana palovartijoilla on ollut merkittävä rooli paloturvallisuudessa, joka olisi edelleen tehokasta nykytekniikan turvin.

5. Pelastustoimen sammutusveden saanti. Sammutusvedenottopaikka voisi olla merkittynä jopa kaavassa. Vanhan Rauman Kanaliin voisi rakentaa ja osoittaa paloveden ottopaikka.

Vastine Satakunnan pelastuslaitoksen lausuntoon

Vanhassa Raumassa tavoitteena on vähentää tarpeetonta läpiajtoa, mutta liikennettä ei ole tarkoitus estää tai siirtää muualle. Myös pysäköintiä tarvitaan, jotta liiketilat ovat elinvoimaisia ja asuminen alueella on mahdollista monipuolisesti erilaisille ihmisille. Myöskään pysäköintiä ei ole tarkoitus

vähentää alueella. Liikenteen ja pysäköinnin tarkemmissa järjestelyissä on kuitenkin aina huomioitava palo- ja pelastustoiminnan näkökulmat. Erityismääräyksiä on syytä tarkentaa tältä osin.

Sähköautojen latauspaikkojen suunnittelussa on huomioitava paloturvallisuus niin hyvin kuin se on mahdollista. Erityismääräyksiä on syytä tarkentaa tältä osin.

Jätteiden yhteiskeräyspisteille on etsitty sopivia sijoituspaikkoja yhdessä jätehuollon kanssa. Erityismääräyksiä on syytä tarkentaa yhteiskeräyspisteiden osalta ja todeta myös paloturvallisuus.

Erityismääräyksissä on todettu palo-osastoinnin ja palokatkojen tarpeellisuus ja suositellaan asuntosprinklausta. Erityismääräyksiä on syytä vielä tarkentaa tältä osin.

Vanhan Rauman paloalvontajärjestelmiä on syytä selvittää ja tarvittaessa hankkia. Kaava ei ota kantaa paloalvontajärjestelmiin, mutta asia voidaan lisätä erityismääräyksiin. Mikäli paloalvontajärjestelmä päätetään hankkia, on Vanhan Rauman Erityiselimen syytä ottaa kantaa järjestelmään tapauskohtaisesti.

Mahdollista paloveden ottopaikkaa ei ole selvitetty eikä sitä sen vuoksi ole syytä merkitä kaavaan. Kaava ei estä paloveden ottopaikan järjestämistä. Raumajoen luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot tulee kuitenkin ottaa huomioon, mikäli paloveden ottopaikka sijoitettaisiin Raumajokeen.

9. Terveysturvajärjestelmä 28.5.2024

Vanhan Rauman alueella on liike- ja toimistotiloja, yksityisiä ja julkisia palveluita sekä asumista. Asemakaavan laadinnan yhteydessä olisi tärkeää kiinnittää huomiota seuraaviin asioihin.

Terveysturvajärjestelmä ja sen nojalla annetut säädökset edellyttävät, että asunnossa tai muussa oleskelutilassa ei esiinny terveyshaittaa aiheuttavaa olosuhdetta. Vanhan Rauman erityismääräyksissä tulisi sallia kiinteistöjen kunnostus kustannustehokkaasti nykyaikaisilla tekniikoilla ja materiaaleilla, kun kyseessä on kosteus- tai mikrobivaurion kunnostus tai muu asunnossa tai muussa oleskelutilassa esiintyvän terveyshaitan poistamiseksi tehtävä korjaustoimenpide. Kaavamääräykset tulisi pyrkiä muotoilemaan siten, että asukkaiden terveyden kannalta välttämättömät toimenpiteet eivät jäisi tekemättä esimerkiksi tavanomaista korkeampien kustannusten vuoksi.

Ilmastonmuutoksen myötä lämpimät ja helteiset kesät tulevat lisääntymään ja heliset jaksot tulevat kestävämpään pidempään. Kuumasta säästä voi aiheutua terveyshaittoja kenelle tahansa, jos vaikutuksilta ei suojauduta riittävästi. Erityisen herkkiä helteen aiheuttamille haitoille ovat ikääntyneet, pitkäaikaissairauksista kärsivät sekä vauvat ja pienet lapset. Haitat korostuvat helleaaltojen aikana, kun rakennukset lämpenevät ja korkea yölämpötila hankaloittaa huoneilman jäähtymistä yöaikaisen tuuletuksen avulla, eikä elimistö pääse toipumaan lämpöstressistä missään vaiheessa. Kaikissa rakennuksissa tulisi hyödyntää ylälämpenemisen ehkäisyssä passiivisia menetelmiä, kuten ikkunoiden aurinkosuojauksia ja yöaikaista tuuletusta. Passiiviset ratkaisut eivät kuitenkaan useimmissa asunnoissa riitä estämään huoneilman kuumentumista pitkittyvien helteiden aikana. Helteiden aiheuttamien terveyshaittojen ehkäisemiseksi Vanhan Rauman asuinkiinteistöihin tulisi sallia ilmalämpöpumppujen asentaminen ja tarvittaessa muutokset ilmanvaihdon tehostamiseksi esimerkiksi koneellisella ilmanvaihdolla tai vesi-ilmalämpöpumpulla.

Vanhan Rauman alueella on useita elintarvikehuoneistoja ravintoloista kahviloihin. Elintarvikealan eritysten toiminta sopii hyvin Vanhaan Raumaan. Kaavamääräysten tulisi mahdollistaa elintarvikelainsäädännön edellyttämät muutokset elintarvikehuoneistojen tiloihin, jotta elintarvikkeiden tarjoilupaikkoja olisi mahdollista ylläpitää ja jatkossakin perustaa Vanhan Rauman alueelle. Elintarvikehuoneiston toiminnan laadun ja laajuuden mukaan lainsäädäntö voi edellyttää esimerkiksi uusia vesipisteitä, wc-tiloja, henkilökunnan sosiaalitiloja ja siivousvälinevarastoja. Vaatimuksia voi kohdistua myös ruoanvalmistustilojen ilmanvaihtoon ja viemärointiin.

On huomattava, että elintarvikelainsäädäntö ei mahdollista asetetuista vaatimuksista poikkeamista vain sillä perusteella, että kiinteistö on suojeltu tai rakentamiseen liittyvät säännökset muusta syystä estävät tarvittavien muutostöiden tekemisen. Jos tarvittavia muutostöitä ei ole mahdollista tehdä, pitää toimintaa rajoittaa siten, että elintarvikelainsäädännön vaatimukset täyttyvät olemassa olevissa tiloissa. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi ruoan valmistuksen rajoittamista tai siitä luopumista kokonaan.

Viime vuosien aikana Rauman kaupunki on tehnyt säännöllisesti rottien torjuntaa Vanhan Rauman alueella. Torjunta on kohdistunut jätevesiviemäriin, jossa on todettu olevan rotilla sekä ravintoa että suojaa. Ensimmäisenä torjuntatoimena tulisi pyrkiä rajoittamaan rotilla soveltuvan ravinnon päätyä viemäriverkostoon. Kaavamääräyksin tulisi edellyttää ravanerotuskaivojen asentamista kaikkiin alueen ravintoloihin ja muihin sellaisiin elintarvikehuoneistoihin, joiden jäteveteen päätyä

tavanomaista enemmän rasvaa. Viemäriverkoston päätyvä rasva toimii asiantuntijoiden mukaan yhtenä rottien ravinnonlähteenä.

Vastine terveydensuojeluviranomaisen lausuntoon

Vanha Rauma on ollut jo satoja vuosia hyvä, viihtyisä ja haluttu kauppa- ja asuinalue. Perinteinen hirsitalo, jossa on hygroskooppinen rakenne, on ihmiselle miellyttävä ja terveellinen oleskeluympäristö. Myös pitkällä kokemuksella tiedämme, että kosteus- ja mikrobivauriot aiheutuvat kunnostuksen puutteen lisäksi lähinnä 1950-luvusta lähtien käytetyistä niin sanotuista nykyaikaisista tekniikoista ja materiaaleista, jotka eivät sovellu perinteiseen hygroskooppiseen rakenteeseen. Vanhan Rauman rakennuksissa ei ole tavanomaista korkeampaa terveyden liittyvää riskiä

Rakentaminen aiheuttaa aina merkittävän määrän hiilipäästöjä. Vanhan Rauman säilyttäminen on ilmastonmuutoksen torjunnassa erittäin positiivinen toimi.

Perinteisen yksikerroksisen hirsirakennuksen olosuhteet, jossa ullakko toimii tuulettavana yläpohjana ja pihan kasvusto varjostavana, on usein paljon nykyaikaisia taloja helpommin pidettävissä passiivisin menetelmin miellyttävänä myös kesäkuumalla. Vanhassa Raumassa on paljon ilmalämpöpumppuja ja niitä saa edelleen asentaa tulevaisuudessa, toki alueen ja kohteiden kulttuurihistorialliset arvot huomioiden.

Vanhassa Raumassa on useita ravintoloita ja kahviloita, joiden edellyttämät muutokset on hyvin pystytty sovittamaan olemassa oleviin tiloihin ja rakennuksiin. Vesipisteiden, wc-tilojen, henkilökunnan sosiaalityötilojen ja siivousvälinevarastojen sijoittaminen rakennuksiin ei pääsääntöisesti tuota mitään ongelmaa, jos vain tilaa on niille riittävästi ja suunnittelu ja toteutus tehdään laadukkaasti vanhaan rakennukseen sovittaen.

Rasvanerotuskaivon asentaminen Vanhan Rauman tai minkään muunkaan alueen ravintoloihin ja elintarvikehuoneistoihin ei ole kaavalla määriteltävä asia. Rasvanerotuskaivoja tulisi edellyttää rakennuslupien yhteydessä.

10. Vanhan Rauman Erityiselin 31.5.2024

Erityiselimen luottamusjäsenten lausunto Vanhan Rauman asemakaavaluonnos vaihe 2:sta

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

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

Erityiselimen asema ja tehtävä perustuvat poistuvaan vuoden 1981 asemakaavaan, jossa on määriteltä lausunnon pyytämiselvoite. Määräys sisältyy koko kaava-alueella koskeviin erityismääräyksiin (em). Erityismääräysten mukaan luvanvaraisista toimenpiteistä on pyydettävä Museoviraston lausunto, joka voidaan korvata Erityiselimen lausunnon, mikäli Erityiselimeen kuuluu Museoviraston edustaja ja Erityiselin on asiasta yksimielinen.

Kaupunginhallitus on asettanut erityiselimen yhtäjaksoisesti vuodesta 1982.

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

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

Huonokuntoisista tai huonokuntoisiksi väitetyistä arvokkaista rakennuksista on tehty kuntotarkastus vuonna 2022 ja kyseistä selvitystä on täydennetty 2023 ja 2024. Näistä rakennuksista suurin osa on mahdollista korjata. Erityiselimen luottamushenkilöt pitävät erittäin valitettavana, että jopa edellisessä kaavassa suojeltuja tai säilytettäväksi suositeltuja rakennuksia on päästetty purkukuntoon. Onneksi kyse on kuitenkin yksittäisistä rakennuksista.

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

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

Vanhan Rauman rakennusten tulee olla ensisijaisesti suojeltuja ja niiden käyttö tulee sovittaa suojeluun. Rakennusten arvot huomioiva korjaaminen ja vain harkittu muuttaminen ovat alueen arvon ja vetovoiman eräs keskeisimpiä takeita. Luonnos vaihe 2:n erityismääräykset ovat tarkat ja seikkaperäiset, kuten Erityiselin edellisessä lausunnossaan edellytti. Suojelu koskee myös sisätiloja

niiden arvokkaiden ominaispiirteiden osalta. Uudisrakentaminen ja muutokset tulee tarkkaan sovittaa vanhaan kokonaisuuteen.

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

Erityiselin pitää erityismääräyksiä välttämättöminä ja tarkkuudeltaan oikean kaltaisina. Vanhan Rauman kanalta keskeisiä asioita tulee määritellä paikoin hyvinkin tarkkaan. Esitetyt erityismääräykset ovat hyvät, mutta ne vaativat paikoin vielä tarkennuksia, lisäyksiä ja korjauksia.

Vanhan Rauman elinvoimaisuuden kannalta erityisesti liiketilojen esteettömyyden parantaminen on tärkeää. Vain osa tiloista voidaan saada ainakin osin esteettömiksi ja ei ole tarkoituksen mukaista tunnistaa näitä asemakaavassa. Erityiselin toivoo erityismääräyksiin arviota ja ohjeistusta esteettömyyden järjestämisestä yleisellä tasolla. Lisäksi on huomioitava, että esteettömyysmääräykset usein muuttuvat.

Erityiselin katsoo, että asemakaavassa on jollain tasolla syytä ohjeistaa äänimaailmasta ja melusta. Erilaisissa Vanhan Rauman hankkeissa tulee arvioida luvan käsittelyn yhteydessä myös äänen ja värinän vaikutus. Asemakaavan seuraavassa vaiheessa tulee arvioida, tuleeko jollain tavalla säätää asemakaavassa esimerkiksi liiketilojen ulkopuolella soitetavasta musiikista, ravintoloiden melusta ja erilaisten konserttien musiikin voimakkuudesta.

Erityiselin pitää asemakaavaluonnoksen linjausta Vanhan Rauman kävelypainotteisuudesta hyvänä. Erityisesti turhan liikenteen vähentämistä pidetään hyvänä. Erityiselin katsoo, että turhan liikenteen vähentäminen parantaa viihtyisyyttä ja turvallisuutta, mutta ei vähennä alueen kaupallista vetovoimaa. Erityiselin katsoo, että mahdolliset liikennetarkat tulee tarkkaan suunnitella ja toteuttaa asemakaavan toteuttamisen yhteydessä. Lisäksi niiden vaikutusta alueeseen tulee arvioida jokaisen suunnitelman yhteydessä. Lisäksi Erityiselin katsoo, että Vanhan Rauman sisällä voitaisiin arvioida yksittäisten asuinalueiden läpiajoliikenteen rajoittamista esimerkiksi vain kiinteistölle ajo sallittu-merkillä. Kaavaratkaisu antaa tähän mahdollisuuden. Lisäksi erityiselin tarkentaa, että Savilanpuisto on ensisijaisesti puisto- ja tapahtuma-alue ja toissijaisesti sinne voidaan sijoittaa pysäköintialueita. Vanhassa Raumassa olisi syytä osoittaa esimerkiksi vuokrattaville sähköpotkulaudoille ja pyörille tarkemmat palautuspisteet. Erityiselimen katsoo, että tämä on kaavaluonnoksen perusteella mahdollista.

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

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

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

Käyttötarkoitusten osalta kaavaluonnokseen ei ole tehty ratkaisevia muutoksia. Erityiselin pääasiassa puolsi jo edellistä luonnosvaihetta käyttötarkoitusten osalta.

Haastattelujen mukaan torin toivottiin olevan elävä ja vetovoimainen sekä ympärivuotinen. Yleisesti toivottiin torille kävijöitä. Rauman kaupungilla on vähän toimintoja ja rakennuksia Vanhassa Raumassa. 2000-luvun alussa katuja ja toria kehitettiin voimakkaasti, mikä paransi keskustan vetovoimaa. Haastatteluissa torikatoksia arvosteltiin ulkonäön takia voimakkaasti, mutta kauppiat olivat tyytyväisiä katosten tekniseen toimivuuteen. Kaupunki voi olla mukana huolehtimassa Vanhan Rauman siisteydestä, korjaamisesta, rakentamisesta, mainonnasta ja tapahtumien järjestämisestä. Uusia vetovoimaa parantavia avauksia on kuitenkin vaikea tehdä. Asemakaavaluonnos vaihe 2:ssa on jatkokehitetty edellisessä vaiheessa esitettyä torin monitoimirakennusta. Rakennus on nimetty luonnoksessa toriportiikiksi. Kaavamateriaalissa on seikkaperäisesti analysoitu toria ja esitetty erilaisia vaihtoehtoja sekä referoitu vaihe 1:stä saatua palautetta. Erityiselin yhä katsoo, että esitetyn kaltainen torirakennus melko varmasti parantaisi ja monipuolistaisi torin käytettävyyttä sekä vahvistaisi keskustan vetovoimaa. Rakennuksen kellariin sijoitettavat toiminnat selkeyttäisivät torin ilmettä. Rakennuksen esitetty sijainti vaikuttaa hyvältä ja perustellulta. Suunnitelmaa pitää kehittää pitkälle, jotta voidaan olla täysin varmoja suunnitelman toimivuudesta. Luottamushenkilöt katsovat, että rakennuksen ulkoarkkitehtuuri on osin ristiriidassa uudisrakentamisen vaatimustason ja kaupunkikuvan kanssa. Vanhan Rauman Erityiselimen toivoo, että mikäli torirakennus katsotaan toimivaksi, niin rakennus toteutettaisiin, eikä se jäisi vain visioasteelle.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita koskevissa asemakaavoissa edellytetään yleensä rakennuslupaprosessissa museoviranomaiselta lausuntoa. Vaatimus on voitu kirjoittaa monin erilaisin tavoin. Vanhassa Raumassa edellytetään Museoviraston lausuntoa, jonka voi korvata Erityiselimen lausunnolla. Erityiselimen koostuu luottamushenkilöistä, Museoviraston edustajasta ja Rauman kaupungin viranhaltijoista. Monipuolinen kokoonpano mahdollistaa laajan ja järjestäytyneen keskustelun Vanhan Rauman muutoksista. Museoviraston rooli maailmanperintökohteen ohjauksessa on tärkeä. Paikallinen tietämys ja tuntemus lisäävät ymmärrystä ja helpottavat asioiden käsittelyä. Myös jatkossa on tärkeää, että Vanhan Rauman asemakaavan toteuttamista ohjataan laajalla pohjalla ja asiantuntemuksella.

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

Erityiselintä koskeva määräys on tarkentunut ja Erityiselimen toimintaa avataan erityismääräyksissä. Määräystä ja tekstiä voi yleislinjaltaan pitää riittävänä.

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

Kuten Erityiselimen totesi viime lausunnossaan Vanhan Rauman Erityiselimen luottamusjäsenet katsovat, että kaavaa on valmisteltu huolellisesti ja vakuuttavasti. Yli kuusisataa rakennusta käsittelevä kaavaluonnos vaatii luonnollisesti jossain kohdin yhä tarkennuksia ja korjauksia. Tähän

Vanhan Rauman asemakaavamuutos AK 01-102
Luonnos vaihe 2 lausunnot

asti esitetty kaavaratkaisu turvaa erittäin hyvin Vanhan Rauman säilymisen ja elinvoimaisuuden. Vanhan Rauman kaavatyön tulee olla myös seuraavassa vaiheessa niin laadukas, että se toimii hyvänä esimerkkinä kansainvälisesti.

Erytiselman luottamusjäsenet toivovat, että lausunto otetaan huomioon kaavatyötä jatkettaessa.

Vastine Vanhan Rauman Erytiselman lausuntoon

Kaavamääräyksiä ja erityismääräyksiä on kaavan suunnittelun edetessä tarkennettu ja täydennetty sekä synkronoitu keskenään. Määräyksiä on tarkennettu muun muassa koskien uudisrakentamista, muutoksia ja esteettömyyttä.

Kaavaehdotuksessa on esitetty torin osalta ratkaisu, joka mahdollistaa nykyisten torikatosten säilyttämisen tai uuden katoksen tai rakennuksen rakentamisen. Aluetta koskevassa määräyksessä on määritelty laaja kulttuuriympäristöviranomaisten kuuleminen mahdollisen rakennushankkeen yhteydessä sekä tarvittaessa erillisen selvityksen tarve hankkeen vaikutuksista maailmanperintökohteen yleismaailmallisiin erityisarvoihin.

11. Tekninen valiokunta 22.10.2024

Tilapalvelut

Rauman kaupungin tilapalvelut ottaa kantaa asemakaavamuutoksen vaiheen 2 lausunnossaan Rauman kaupungin omistamien ja tilapalveluiden hallinnoimien kiinteistöjen asemakaavamääräyksiin ja –merkintöihin, erityismääräyksiin ja alue- ja kohdekohtaisiin erityismääräyksiin. Vielä kaavan nähtävilläoloaikana tehdyt täydennykset varsinkin erityismääräyksiin vaikeuttivat mittavaan aineistoon perehtymistä ja siten lausunnon antamista. Kaava-aineisto ei vielä ole valmis. Alue- ja kohdekohtaisista määräyksistä puuttui kokonaan mm. Triviaalikoulua, korttelia 163 koskevat määräykset.

Vanhan Rauman erityismääräykset on sidottu noudatettaviksi asemakaavassa. Yleismainintana toivotaan, että aineisto jäsennetään selkeästi siten, että historia- ja taustatiedot eriytetään varsinaisista määräyksistä. Toisin sanoen määräykset toivotaan esitettävän selkeästi ja tiiviisti omana osionaan. Määräykset eivät vastaa asemakaavamääräyksiltä vaadittavaa yksiselitteisyyttä, vaan jättävät paljon tulkinnan varaan. Erityismääräysten perustelut, sisällysluettelon kohdat 1.-4., sisältävät paljon sekä yleissivistävää historia- ja rakennushistoriatietoa että maalailevia näkemyksiä ja runollisia mielipiteitä. Varsinaiset määräykset hukkuvat yleissivistävien osuuksien, perusteluiden ja selitysten joukkoon. Määräysten tulisi olla yksiselitteisiä ja selviä alue- ja kohdekohtaisten määräysten tapaisesti. Tosin nyt alue- ja kohdekohtaisissakin erityismääräyksissä on historiatietoa ja yksityiskohtaisia toimenpiteitä, jotka toimenpiteen toteuttamisen jälkeen eivät enää ole valideja, eivätkä siten palvele enää kaavan perustehtävää ja tarvetta. Erityismääräyksissä olevat yleissivistävät kulttuuri- ja rakennushistoriatiedot kuten restauroinnista ja korjausrakentamisesta annettava neuvonta tulisi mahdollistaa korjausrakentamiskeskus Tammelasta annettavilla palvelulla ja sieltä käsin järjestettävän toiminnan kautta. Uusi asemakaava määräyksineen jättää valitettavasti edelleen paljon toimenpiteitä ratkaistavaksi poikkeamislupamenettelyllä.

Vanhan Rauman erityismääräyksissä käytetyt passiivimuodot jollekin ryhmälle päätettäväksi, arvioitavaksi, selvitettäväksi hämmentävät päätöksenteko- ja rakentamislupaprosessia. Myös lupaprosessiin liittyvät asiakirjat, mitkä vaaditaan, tulisi osata selkeästi esittää. Erityismääräyksessä ilmoitettujen riittävien ja tarkkojen suunnitelmien vaatiminen aiheuttaa suurta epävarmuutta suunnittelun ja siten koko rakennushankkeen aikataululle. Mikä on tarpeeksi tarkka? Tarvittavien lausuntopyyntömateriaalien määrittelyn tulisi olla itsessään jo niin tarkka, että lausunto- ja lupaprosessi on tasapuolinen hakijasta riippumatta.

Vanhan Rauman erityismääräyksissä viitataan lakiin rakennusperinnön suojelemisesta ja sen koskemisesta rakennuksen osaa, kiinteää sisustusta tai muuta rakentamalla tai istuttamalla muodostettua aluetta. Laki rakennusperinnön suojelemisesta edellyttää rakennuksen suojelemista suoraan rakennusperintölailla (4.6.2010/498), jonka tekee elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Rakennusperinnön suojelemisesta asemakaava-alueella säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999), ei rakennusperinnön suojelemisesta annetussa laissa. Näin ollen erityismääräyksen tulkinta, että asemakaavasuojaan voidaan sisällyttää rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaisia määräyksiä, on hyvin tulkinnanvarainen ja jättää avoimia kysymyksiä, milloin suojelumääräys on kohtuuton rakennuksen omistajaa kohtaan ja milloin siitä syntyy rakennussuojelulaissa esitettyjä velvoitteita kunnalle korvata omistajalle aiheutunut vahinko tai

haitta. Ennen kaavan hyväksymistä on syytä tarkastaa huolellisesti, ettei kaavasta, varsinkin sisätilojen suojelusta, aiheudu merkittäviä taloudellisia korvausvelvollisuuksia kaupungille.

Asemakaavan määräyksissä ja Vanhan Rauman erityismääräyksissä esitetyle ja jo päätöksentekokulttuurissa vakiintuneelle Vanhan Rauman Erityiselimen toiminnalle esitetään jatkoa. Museovirasto on kuinkin edelleen se ylätaho, joka vastaa maailmanperintökohteen Vanhan Rauman asemakaavan toteutumisen ohjaamisesta ja valvomisesta. Erityiselimen toiminta ja suunnittelun ohjauksesta vastaava viranhaltija ja valmistelija vastannee hyvin Vanhan Rauman yksityisten kiinteistönomistajien tarpeisiin. Kaupungin omistamien kiinteistön omistajien roolista ja rakennuttamisesta vastaa Tilapalvelut. Tilapalveluista löytyy vastaavaa osaamista mitä on edellytetty Vanhan Rauman Erityiselimen suunnittelun ohjauksesta vastaavalta viranhaltijalta. Rakennuttamiseen kuuluu yhtenä osana suunnitteluttaminen ja suunnittelun ohjaus. Tilapalvelut pitää erittäin tärkeänä hankkeiden valmistelun kannalta, että niissä kaupungin omissa rakennushankkeissa, joissa suunnittelun eri vaiheissa on mukana Museoviraston edustus ja joista pyydetään Museoviraston lausunto, jätetään Erityiselimen lausuntokierros pois tarpeettomana. Tällöin riittäisi asian ja Museoviraston lausunnon vieminen tiedoksi Erityiselimelle. Esimerkkinä mainittakoon raatihuoneen restaurointi- ja uudisrakennushankkeeseen nimetyn Museoviraston edustajan kanssa yhteistyö toimi hyvin ja koko viraston osaaminen oli Tilapalveluiden käytössä. Museoviraston ja kyseisen asiantuntijan hankkeeseen sitoutuminen ja tiedonkulku oli ihanteellinen ratkaisu. Mikäli Tarveselvityksessä, Hanesuunnittelussa tai varsinaisen Suunnittelun eri vaiheessa Museoviraston edustus on läsnä, Tilapalvelut näkee Erityiselimen valmistelijan korvattavan suunnitteluryhmässä Museoviraston edustajalla. Pienemmissä hankkeissa meneteltäisiin kuten erityismääräykset esittävät.

Asemakaavaselostuksessa esitetyt Raatihuoneen torin ja torin kaupunkikuvalliset tavoitteet ovat ristiriidassa Vanhan Rauman ja selostuksessa usein esiin nostetun pienimittakaavaisuuden kanssa. Nykyisten raatihuoneen toria rajaamaan rakennettujen katosten purkua ei voi mitenkään selittää millään selityksissä säilyttämistä tähtäävillä kriteereillä kerroksellisuudesta ilmastopolitiikkaan. Paikalle mahdollistettavan uudisrakennuksen mittakaava 600m² on myös ristiriidassa kaavaselostuksessa ja erityismääräyksissä perusteluina usein käytetyn alueen pienimittakaavaisuuden kanssa. Uudisrakennuksen rungosta tulee varatun rakennusalan mukaisesti itsessään raskas ja on ristiriidassa arvohierarkiassa ja raatihuoneelle annetun erityismääräyksen kanssa, missä todetaan: "Uudisrakennus tulee olla arkkitehtuuriltaan alisteinen raatihuoneelle ja ympäristön päärakennukselle,..." Täten odottaisi alisteista suhdetta myös torille tulevalta uudisrakennukselta. Tilapalvelut osoittaa huolensa myös Ruandlan päädyistä poistettavaksi esitettyjen autopaikkojen vuoksi. Lähellä olevat autopaikat tukisivat museon mittavan restauroinnin yhteydessä parannettua esteetöntä kulkua raatihuoneelle.

Kaavamääräykset Marela YMWH, Y9, wh1, T ja Pinnalan YWH, Y7, wh1, T eivät mahdollista tulevaisuudessa museotonteilla ja museorakennuksissa harjoitettavaa toimintaa. Raskaat lupaprosessit viivästyttävät ja haittaavat esim. taidemuseotoiminnan harjoittamista, mikä tänä päivänä on hyvin erilaista kuin taidemuseon perustamisvuonna. Näyttelytoiminnalla haetaan näkyvyyttä ja sitä tulee voida laajentaa pihalle, kaduille ja toreille. Näyttelyt ovat moni- ja poikkitaiteellisia ja käsittelevät laaja-alaisesti paikallisista aiheista yhteiskunnallisiin eetoksiin. Erityismääräykseen tulisi lisätä kaikkien museoiden kohdalla mahdollistaa pihan rakentaminen erilaisten taide- tai varainhankintaprojekteissa ilman erityismääräyksissä esitettyjä vaatimuksia.

Myös Tammelan monipuolinen pihakäyttö tulisi voida mahdollistaa kaavassa omalla em. toimintoja mahdollistavalla kaavamääräyksellä. Yleisesti ottaen sekä Tammelassa että Pinnalassa tulisi mahdollistaa tulevaisuudessa jonkinasteisen taiteilijoiden tai käsityöläisten tms. lyhytaikainen majoittuminen.

Asemakaavamuutoksen jatkotyössä pyydetään huomioimaan teknisen toimialan tilapalvelujen luonnosvaihe 1:n kannanotto liittyen kaupungin omistuksessa olevien kiinteistöiden kuistien rakennusaloihin ja rakennusoikeuksiin. Perusteena tähän on kiinteistöihin kohdistuvat esteettömyyden edellytykset, joiden täyttämiseksi useimmiten mm. kuistin laajentaminen on välttämätöntä. Kaupunki esitti kaavavalmistelun yhteydessä toiveen lisärakentamisesta Marelan vanhalle rakennuspaikalle tontin 14 avoimen rajan kohdalle. Nyt Marelan tontille ei ole osoitettu yhtään lisärakennusoikeutta. Tilapalvelut katsoo, että viereisen kiinteistön puolelle siirretty rakennusala puolitetaan tai vastaavan lisärakentaminen oikeutetaan myös Marelan tontilla.

Triviaalikoulun korttelialuetta tulee laajentaa, jotta länsipuolen kuistin sisäänkäynti voidaan suorittaa korttelialueelta eikä puistoalueelta. Kuistille ei voi olla käyntiä puiston VPWH kautta. Posellissa ei ole YKWH-määräystä vaan YWH, missä annetaan määräyksiä polkupyöräkatokselle. Kumpi on oikein määräys vai ohje?

Esteettömyydestä on kirjattu kaavaselostuksessa vähäisesti. Rakentamista ohjaava lainsäädäntö velvoittaa julkisilta rakennuksilta esteettömyyttä. Esteettömyyttä tulisi arvioida tarkemmin kaavamääräyksissä kaupunkitilasta rakennuksiin ja antaa ohjeita esteettömyyden hoitamisesta julkisissa rakennuksissa.

Aluepalvelut

Vanhan Rauman kadut on asemakaavaehdotuksessa osoitettu merkinnällä whhk -hidaskatu. Tämä kuvaa nykyistä tilannetta paremmin kuin aiemmin käytetty jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla on huolto- ja tontille ajo sallittu. Hidaskatu on merkintänä kuvaavampi ja kaavamääräyksenä ”Katuja on suunniteltava niin, että turhaa läpiajoa vähennetään, mutta Vanhan Rauman liikkeet ja palvelut ovat kohtuullisesti saavutettavissa autolla.” Katualueen pintamateriaaleissa tulee noudattaa alueelle ominaista arvohierarkiaa. Keskeisimmät kadut kivetään luonnonkivellä. Sorapintaiset kadut säilytetään sorapintaisina.

Vanhassa Raumassa yksi suurimmista liikenteellisistä haasteista on suuri läpiajavana autoliikenteen määrä. Läpiajava liikenne heikentää viihtyisyyttä ja liikenneturvallisuutta. Hidaskatu-merkintään sisältyvää turhan läpiajon vähentämistä on tarkasteltu Rambollin tekemässä Liikenteen vaihtoehtotarkastelu (16.2.2024) raportissa. Tilanne on haastava, sillä Vanhan Rauman liikkeiden ja asuinkiinteistöjen huolto- ja tontille ajo on sallittava samaan aikaan kun läpiajoa tulisi rajoittaa. Tietyt kiertoratkaisut voivat siirtää liikennettä pienemmille sivukaduille ja näin ollen haittavaikutukset voivat siirtyä. Toisaalta ympärivuotiset kävelykadut eivät sesonkiajan ja tapahtumien ulkopuolella aja asiaansa. Mikäli Vanhan Rauman pääkatujen, Kuninkaankadun ja Kauppakadun läpiajoa aiotaan vaikeuttaa, se tulisi tehdä ensin kokeiluna. Kokeilun jälkeen voidaan arvioida positiivisia ja negatiivisia vaikutuksia. Kautaukio/tori –merkinnällä varustettuja alueita Vanhassa Raumassa on useita. Näihin liittyy erityismääräyksiä seuraavasti: Anundilanaukio ja Savilanpuisto muodotavat Vanhan Rauman länsipuolelle puskurivyöhykkeen suhteessa uudempaan kaupunkirakentamiseen. Savilanpuiston alue on asemakaavassa merkitty vehreäksi monitoimialueeksi. Aluetta voidaan käyttää sekä tapahtuma-alueena että pysäköintialueena.

Myös muihin pysäköintialueisiin kohdistuu erityismääräyksiä. Kalatorin länsireunaan voidaan sijoittaa pysäköintiä, mikä vastaa saatuun palautteeseen. Koko Kalatoria ei ole tarkoituksenmukaista varata pysäköintialueeksi. Tallikedon puistoalueen ajoyhteyksillä ei erityismääräyksen mukaan saa pysäköidä. Tätä on syytä tarkentaa poikkeuksella, joka koskee Länsikatua vastapäätä, Raumajoen rannalla olevia merkittyjä luvanvaraisia parkkipaikkoja. Liikennemerkien on osoitettu 2 paikkaa A ja Y –tunnuksella sekä yksi liikuntaesteisen paikka.

Vanhassa Raumassa tapahtuvaa pysäköintiä on esitetty erillisessä pysäköintiä koskevassa liikenneselvityksessä (Ramboll 16.2.). Alueella on pitkäaikaista asukas-pysäköintiä, joka on pääsääntöisesti aikarajoittamatonta sekä asiakas-pysäköintiä, joka on aikarajoitettua. Asemakaavassa pysäköintipaikkojen määrää ei ole mahdollista olennaisesti lisätä, mutta tavoitteena on säilyttää nykyinen pysäköintipaikkojen määrä. Näin ollen asemakaavassa on osoitettu pysäköintinormit, jotka vastaavat pääosin vuoden 1981 asemakaavan normeja.

Kiinteistö- ja mittaustoimi

Sitovan tonttijaon asemakaava-alue on osin yksityisessä ja osin kaupungin omistuksessa. Kiinteistörajat ovat Vanhan Rauman kauimmaksi historiaan ulottuvaa näkyvää perinnettä, jotka pyritään pääosin säilyttämään entisellään, poislukien muutamia perusteltuja tarkennuksia. Täsmennyksiä on keskusteltu yhteistyössä kaavoittajan kanssa.

Tekninen valiokunta

Tekninen valiokunta evästää, että kaavoitusprosessia kehitettäisiin siten, että saadaan varmistettua Rauman kaupungin sisäisten toimijoiden osallistuminen ja vaikutusmahdollisuus kaavan laadintaan mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

Vastine teknisen valiokunnan lausuntoon

Vanhan Rauman kaavassa-aineisto on mittava, koska alue on laaja, erityinen ja monitahoinen ja kaavassa käsitellään poikkeuksellisen paljon ja tarkasti erilaisia asioita ja tavoitteita. Sijainti ydinkeskustassa sekä kansalliset ja kansainväliset erityisarvot maailmanperintökohteena ja valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä luovat lisähaastetta.

Kaavaprosessi sisältää erilaisia vaiheita, joista valmisteluvaiheessa ei esitellä valmista materiaali. Tavoitteena on esitellä suuntaviivoja ja kerätä mielipiteitä jatkosuunnittelua varten.

Yleisesti kaavaprosessia ohjaa laki ja se on osallistava prosessi. Vanhan Rauman asemakaavassa on osallistamista tehty huomattavasti enemmän ja perusteellisemmin kuin normaalissa kaavaprosessissa. Rauman kaupungin eri sisäisten toimijoiden kanssa on tehty tiiviisti yhteistyötä, eri tahoja on kuultu ja pidetty neuvotteluja ja muun muassa kierretty tilapalveluiden edustajien kanssa kaikki kaupungin omistamat kiinteistöt. Kaavaluonnos, joka on varhaisin kaavaprosessin vaihe, on ollut kahteen kertaan nähtävillä useiden viikkojen ajan. Kaavasta on tiedotettu laajasti ja lausunnot on pyydetty kaikilta tarvittavilta tahoilta. Mikäli tekninen valiokunta on kiinnostunut Vanhan Rauman asemakaavan osallistamisesta, kaavoittaja tulee mielellään kertomaan siitä lisää.

Kaavan sisältämiä alue- ja kohdekohtaisia määräyksiä ei ole tarvetta tehdä kaikista alueista ja kohteista. Luonnosvaiheessa luettelo sisältää kaikkien kortteleiden ja tonttien numerot työteknisistä syistä. Esimerkiksi Triviaalikoulua koskien ei ole tulossa kohdekohtaisia määräyksiä.

Vanhan Rauman asemakaavassa kaikki oleellinen on määrätty kaavamääräyksissä. Erityismääräykset täydentävät kaavamääräyksiä ja avaavat kaavamääräysten tulkintaa. Samalla periaatteella on laadittu suurin osa asemakaavoista, jotka sisältävät erilliset rakentamistapaohjeet. Vanhassa Raumassa on lisäksi erityiselin ja siihen liittyvä suunnittelun ohjaus, jotka avustavat rakennusvalvontaa asemakaavan tulkinnassa.

Kaavamääräyksiä ja erityismääräyksiä on kaavan suunnittelun edetessä tarkennettu ja täydennetty sekä synkronoitu keskenään. Jo luonnosvaiheessa on erityismääräyksissä todettu, että ne tullaan taittamaan ja kuvittamaan lukijaystävällisemmiksi. Erityismääräyksissä on erittäin tarpeellista kertoa myös määräysten taustaa ja tavoitteita, jotta määräyksistä tulee ymmärrettävämpiä ja niitä on helpompi tulkita. Taitto ja kuvitus tulevat selkeyttämään määräysten löytymistä ja erottumista.

Vanhan Rauman suojelu ja kehittäminen on kokonaisuus, jota tulee hallita yhteisesti sovittujen linjausten mukaisesti. Vanhassa Raumassa sopimisen väline on asemakaava, jossa suojelu, sen tavoitteet ja menetelmät määritellään. Myös korjausneuvonta perustuu asemakaavassa tehtyihin linjauksiin ja kaavan erityismääräykset ovat korjausneuvonnan työväline.

Vanhan Rauman asemakaava on hyvin yksityiskohtaisesti ja tarkasti laadittu ja sen tullessa voimaan, sitä on myös tarkoitus noudattaa. Eli poikkeamisia ei tarvita. Tarkan kaavan lisäksi kaavassa määriteltä Vanhan Rauman Erityiselin on myös jatkossa se taho, joka ohjaa ja valvoo asemakaavan noudattamista.

Uusi asemakaava ei tuo muutosta rakennuslupaprosessiin, jota ohjaa lainsäädäntö. Rakentamislaisa on lueteltu ne materiaalit ja asiakirjat, joita rakennuskohteesta ja sen laajuudesta riippuen on hakemukseen liitettävä sekä muu lupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys.

Vanhan Rauman asemakaavassa ei ole tarvetta määrittellä tarkasti lupahakemuksissa vaadittavia asiakirjoja, koska hankkeet ja kohteet ovat erilaisia ja asiaa ohjaa lainsäädäntö. Erityismääräyksissä on tuotu esiin niitä asioita, joihin lupaprosessissa kiinnitetään huomiota ja joita lupa-asiakirjoista tulee käydä ilmi. Tämän on katsottu olevan tärkeää ohjeistusta kiinteistönomistajille, jotta he tietävät minkälaista osaamista ja tietoa heidän on hyvä hankkia ennen hankkeeseen ryhtymistä. Lupaprosessissa on esitettävä sellainen materiaali, josta käy ilmi kaikki tarpeellinen tieto, jota tarvitaan luvan ratkaisemisessa.

Vanhan Rauman asemakaavalla ei muuteta suojelua koskevia lakeja eikä niiden tulkintaa. Erityismääräyksissä todettu asia, että asemakaavasuojeluun voidaan sisällyttää rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaisia määräyksiä koskien muun muassa sisätiloja ja kiinteää sisustusta, tulee suoraan maankäyttö- ja rakennuslaista eikä siinä ole tulkinnanvaraisuutta.

Mahdolliset suojelua koskevat korvausasiat eivät koske Tilapalveluiden toimialaa.

Museovirasto toimii rakennusuojeluviranomaisena maailmanperintökohteissa. Vanhan Rauman erityiselintoiminnassa on kyse ennen kaikkea Museoviraston lausuntovelvoitteen hoidosta ja paikallisen osaamisen hyödyntämisessä siinä. Museovirasto on Vanhan Rauman asemakaavasta

antamassaan lausunnossa todennut pitävänsä tärkeänä erityiselimen korostamista. Museoviraston mukaan erityiselimen hyvä toimivuus lisää joustavuutta ja nopeuttaa asioiden käsittelyä.

Rauman kaupunginhallitus on asettanut Vanhan Rauman erityiselimen yhtäjaksoisesti vuodesta 1982 lähtien asemakaavassa määrätyn mukaisesti. Museovirasto on osoittanut nimetyn edustajansa erityiselimeen. Museoviraston edustajat ovat aina olleet pitkäaikaisia, jolloin he ovat voineet paneutua Vanhan Rauman asioihin ja erityiselimen linjauksiin. Erityiselimen asioita valmisteleva viranhaltija ja Museoviraston edustaja tekevät tiivistä yhteistyötä.

On hienoa, että myös Tilapalvelut kokee yhteistyön Museoviraston kanssa toimivan hyvin ja on kannatettavaa, että he käyttävät asiantuntevaa tahoa apuna työssään. Se ei kuitenkaan poista tarvetta noudattaa asemakaavaa ja lupamenettelyä. Tilapalveluiden ehdottama toimintatapa monimutkaistaisi selkeää prosessia ja asettaisi eri tahot eriarvoiseen asemaan.

Vanhan Rauman rakentamisen ja korjaamisen suunnittelua ja toteutusta ohjaa asemakaava. Vanhan Rauman Erityiselin on asemakaavan toteuttamista ohjaava ja valvova taho. Vanhan Rauman Erityiselimen toiminta perustuu pitkäjänteiseen työhön, jonka yhteydessä on tehty osaamiseen ja kokemukseen perustuvia linjauksia. Järjestelmä on todettu erittäin toimivaksi eikä sitä ole syytä miltään osin muuttaa.

Vanha Rauma on pääosin yksikerroksisena keskiaikaisena puukaupunkina luokiteltavissa yleisesti pienimittakaavaiseksi, mutta Vanhan Rauman sisällä on myös olemassa hyvin erilaisia mittakaavoja. Kun puhutaan pienimittakaavaisuudesta, se tulee suhteuttaa kulloinkin käsiteltävänä olevaan asiaan.

Tilapalvelut vetoaa torirakennuksen kohdalla Raatihuoneen piharakennusta koskeviin erityismääräyksiin. Arvohierarkia ja tilahierarkia huomioiden julkisen alueen pääarakennusta ja pihan perällä olevaa piharakennusta eivät koske samat periaatteet. Kaavassa esitetyn torirakennuksen kerrosala vastaa nykyisten katosten ja Öystin laajuutta.

Vanhan Rauman asemakaavassa ei ole määritelty katualueiden ja aukoiden pysäköintipaikkoja. Kaava ei siis poista esimerkiksi Ruandlan eteläpuolelta torialueen pysäköintiä. Katu- ja torialueiden pysäköintipaikat ratkaistaan tarkemmalla katusuunnittelulla. Tavoitteeksi kaavassa on kirjattu, että Vanhan Rauman pysäköintipaikkoja ei vähennetä.

Posellia koskee kohdekohtainen määräys, jossa se on vapautettu polkupyöräpysäköinnin järjestämisestä.

Aluepalveluiden mainitsemat Tallikedon puiston olemassa olevat pysäköintipaikat on syytä merkitä kaavaan.

Vanha Rauma on maailmanperintökohteena suosittu vierailukohde. Museot ovat luonnollisesti niitä paikkoja, jossa kävijät pääsevät tutustumaan sisätiloihin ja pihaan. Erityisesti museoissa ja Tammelassa tulisi tarkasti huolehtia pihan historian ja ominaispiirteiden säilyttämisestä. Kulttuuriympäristö tulisi museotoiminnassa ja taiteessa kokea enemmän inspiraation lähteenä kuin esteenä.

Kaava ja sen määräykset mahdollistavat museotonteilla museotoiminnan nyt ja tulevaisuudessa. Museoiden toiminta ei tarvitse lupaprosesseja, rakentaminen ja merkittävät kunnostustoimet tarvitsevat.

Kaava ei estä taidemuseotoiminnan levittäytymistä pihalle, kaduille ja toreille. Se tulee vain toteuttaa ympäristöön sopivasti kuten kaikki muukin toiminta. Hetkelliset yleisten säästösten vastaiset teokset tai rakennelmat ovat yleensä sallittuja. Asioita arvioi tapauskohtaisesti erityiselin. Lupaprosessi ei ole raska. Erityiselintoiminta tuo lausunnon antamisen lähellä ja paikallisesti tehdyksi sekä sujuvoittaa prosessia.

Jatkuvaa ja järjestelmällistä majoitustoimintaa ei ole syytä sallia kaupungin arvokkaissa museokiinteistöissä, mutta pienimuotoinen, lyhytaikainen ja satunnainen majoittuminen on mahdollista.

Esteettömyys ei aina välttämättä vaadi rakennuksen laajentamista. Monissa tapauksissa esteettömyyttä pystytään hyvin parantamaan olemassa olevan rakennuksen puitteissa. Näin ollen ei ole perusteltua kategorisesti lisätä laajennusosia kaupungin omistamiin kiinteistöihin. Esteettömyys tulee tutkittavaksi jokaisen kohteen kohdalla erikseen tarkemman suunnittelun yhteydessä. Myös esteettömyysratkaisuja suunniteltaessa on otettava huomioon rakennuksen ominaispiirteet ja vaalittava niitä. Vanhan Rauman erityiselin ohjaa suunnittelua.

Kaupungin omistamien kiinteistöjen lisärakennusoikeudet ovat harkittuja eikä esitettyjä laajennusmahdollisuuksia ole syytä kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin ja tonteille lisätä.

Triviaalikoulun kiinteistö on säilytetty nykyisen kaavan mukaisena eikä kiinteistörajoja ei ole syytä muuttaa.