



Pappilankadun pohjoispäästä kohti etelää joulukuussa 2022. Kuva: Henri Raitio

Vanhan Rauman asemakaavamuutos AK 01-102

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 7.3.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan laatija:

Rauman kaupungin tekninen toimiala / kaavoitus

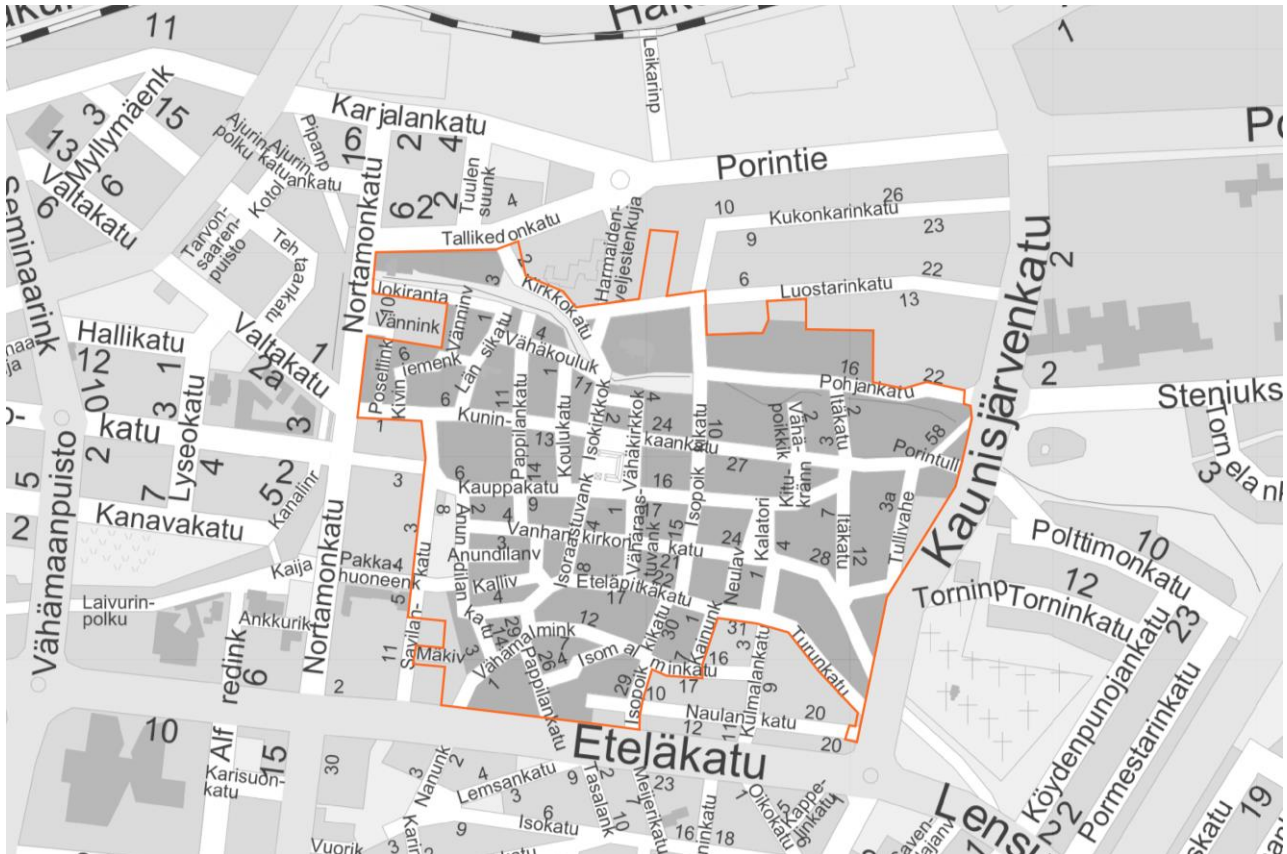
Kaavoitusarkkitehti Mervi Tammi
Kanalinranta 3
26100 Rauma
Puh. 044 793 3664

Kaavoitusarkkitehti Henri Raitio
Kanalinranta 3
26100 Rauma
Puh. 044 793 3670

Vanhan Rauman asemakaavamuutos AK 01-102

Vireilletulo: 2.5.2019 (Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville)

Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto x.x.2025 x §



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

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

Sitova tonttijako: (684)-1-30-13 ja 14, 1-139-114 ja 115, 1-143-196 ja 197, 1-156-7, 1-159-65 ja 66 sekä 1-169-141. Muilta osin on voimassa oleva tonttijako, jota ei tällä kaavalla muuteta.

Sisällys

Tiivistelmä.....	8
Kaavaprosessin vaiheet.....	8
Asemakaavamuutoksen tavoitteet	10
Asemakaavan toteuttaminen.....	10
1. Alueen nykytilanteen yleiskuvaus	11
1.1 Rakennettu ympäristö ja maisema	11
1.2 Luonnonympäristö.....	13
1.3 Liikenne ja pysäköinti	14
1.3.1 Keskusta-alueen liikenne	14
1.3.2 Vanhan Rauman liikenne	15
1.4 Sosiaalinen ympäristö	15
2. Lähtötiedot ja selvitykset	16
2.1 Pohjakartta.....	16
2.2 Maanomistus.....	16
2.3 Tonttijako	16
2.4 Suojelussa sovellettavat lait	16
2.5 Selvitykset.....	16
2.5.1 Rakennusinventointi.....	16
2.5.2 Pihainventointi ja kasvillisuus selvitys	17
2.5.3 Kulttuuriympäristöselvitys	18
2.5.4 Luontoselvitys	18
2.5.5 Keskeisten liikennejärjestelyjen vaihtoehtotarkastelu.....	19
2.5.6 Pohjankadun liikennetarkastelu.....	19
2.5.7 Pysäköintipaikat	19
2.5.8 Arkeologinen inventointi ja kaivaukset.....	21
2.5.9 Rakennusten kuntoselvitykset	22
2.5.10 Kaupalliset selvitykset.....	22
2.5.11 Vanhan Rauman asemakaavan kaupallinen selvitys, markkinatilanteen päivitys	23
2.5.12 Kauppatien luonteen ja elinvoiman analyysi.....	24
2.5.13 Elinvoimalaskenta.....	25
2.5.14 Vaarallisten kemikaalien varastointi, riskikartoitus.....	25
2.6 Muut taustatiedot.....	26
2.6.1 Pelastustoiminta.....	26
2.6.2 Hulevedet.....	27
2.6.3 Maaperän pilaantuneisuus	27
2.6.4 Melu.....	27
2.6.5 Pysäköintipaikat tonteilla.....	27
2.6.6 Tonttikatselmukset	27
2.6.7 Yrittäminen ja Vanhan Rauma –työpaja	28
3. Suunnittelutilanne.....	31
3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	31
3.2 Yleiskaava 2030	32
3.3 Maakuntakaava ja vaihemaakuntakaava 2	33
3.4 Keskustan osayleiskaava	42
3.5 Asemakaava	46
4. Asemakaavan tavoitteet	48
4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	48
4.1.1 Kaavaratkaisun suhde maailmanperintösopimukseen.....	48
4.1.2 Kaavaratkaisun suhde Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	49
4.1.3 Kaavaratkaisun suhde maakuntakaavaan.....	50
4.1.4 Kaavaratkaisun suhde yleiskaavaan	52

5. Asemakaavaratkaisun perusteet	58
5.1 Suojelun perusteet	58
5.1.1 Maailmanperintösopimus	58
5.1.2 Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY)	63
5.1.3 Valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen kohde (VARK)	66
5.1.4 Maankäyttö ja rakennuslaki	68
5.1.5 Laki rakennusperinnön suojelemisesta	69
5.1.6 Kirkkolaki	70
5.1.7 Laki ortodoksisesta kirkosta	70
5.1.8 Muinaismuistolaki	71
5.1.9 Kiinteistönomistajien ja asukkaiden haastattelut	71
5.2 Suojelumääräysten perusteet	72
5.2.1 Aluetta koskevat suojelumerkinnot	72
5.2.2 Kohdekohtaiset suojelumerkinnot	73
5.3 Käyttötarkoitusten perusteet	74
5.3.1 Rakennetun ympäristön vähähiilisyys	74
5.3.2 Majoituksen rajoittaminen	75
5.3.3 Kaupalliset selvitykset	75
5.3.4 Yrittäjien ja liikekiinteistönomistajien haastattelut	79
5.3.5 Kiinteistönomistajien ja asukkaiden haastattelut	81
6. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	83
6.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	83
6.1.1 Rakennuskielto	83
6.2 Suunnittelun vaiheet	84
6.2.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	84
6.2.2 Aloitusvaihe	84
6.2.3 Asemakaavan muutosluonnos vaihe 1	86
6.2.4 Lausunnot ja mielipiteet asemakaavan muutosluonnoksesta vaihe 1	88
6.2.5 Asemakaavan muutosluonnos vaihe 2	89
6.2.6 Lausunnot ja mielipiteet asemakaavan muutosluonnoksesta vaihe 2	90
6.2.7 Asemakaavan muutosehdotus	90
6.2.8 Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu	92
6.2.9 Lausunnot ja muistutukset asemakaavan muutosehdotuksesta	92
6.2.10 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	92
7. Asemakaavan kuvaus	95
7.1 Asemakaavan rakenne ja aluevaraukset	95
7.1.1 Pääkäyttötarkoitukset	95
7.1.2 Rakennusala-kohtaiset käyttötarkoitukset	96
7.1.3 Majoituskäyttö	96
7.1.4 Rakennusalat ja rakennusoikeudet	97
7.1.5 Puisto- ja vesialueet	99
7.1.6 Katu- ja torialueet	99
7.1.7 Kehittämismerkinnät	102
7.1.8 Suojelumääräykset	103
7.1.9 Uudisrakennusalat	104
7.1.10 Pysäköintinormit	104
7.1.11 Hulevedet	104
7.2 Korjaus- ja rakentamistapamääräykset	105
7.3 Kaavan vaikutusten arviointi	105
7.3.1 Kaavan vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	105
7.3.2 Kaavan vaikutukset väestön rakenteeseen ja kehitykseen	106
7.3.3 Kaavan vaikutukset palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan	106

7.3.4	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	108
7.3.5	Kaavan vaikutukset luontoon	120
7.3.6	Kaavan vaikutukset liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen	121
7.3.7	Ympäristön häiriötekijät	121
7.3.8	Kaavan vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön	121
7.3.9	Kaavan vaikutukset ilmastonmuutokseen ja siihen sopeutumiseen	122
7.4	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	124
7.5	Nimistö	143
8.	Asemakaavan toteutus.....	144
8.1	Toteuttaminen ja ajoitus	144
8.2	Tulkitsemisohjeet.....	144
8.2.1	Rakennusalaakohtaiset käyttötarkoitukset	144
8.2.2	Kortteleiden sisäinen reitti.....	144
8.2.3	Riittävät taloustilat	144

Liitteet:

1. Tilastolomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Vanhan Rauman asemakaavan erityismääräykset
4. Vanhan Rauman asemakaavan alue- ja kohdekohtaiset erityismääräykset
5. Viranomaisneuvottelun muistio 3.6.2019, aloitusvaihe
6. Viranomaisneuvottelun muistio 14.1.2025, ehdotusvaihe
7. Luonnos vaihe 1 lausunnot
8. Luonnos vaihe 1 mielipiteet 1-28
9. Luonnos vaihe 1 mielipiteet 29
10. Vastineet luonnos vaihe 1:n lausuntoihin
11. Vastineet luonnos vaihe 1:n mielipiteisiin
12. Luonnos vaihe 2 lausunnot
13. Luonnos vaihe 2 mielipiteet
14. Vastineet luonnos vaihe 2 lausuntoihin
15. Vastineet luonnos vaihe 2 mielipiteisiin
16. Ehdotusvaihe lausunnot
17. Ehdotusvaihe muistutukset
18. Vastineet ehdotusvaiheen lausuntoihin
19. Vastineet ehdotusvaiheen muistutuksiin
20. Vanhan Rauman Raatihuoneentorin ja Kauppatorin kehittäminen asemakaavamuutoksessa AK 01-102, 7.3.2025
21. Rakennuskohtaiset inventoinnin arvotukset ja suojelumerkinnot –taulukko 7.3.2025
22. Teemakartat
23. Poistuva kaava

Kaavaan liittyvät muut asiakirjat:

1. Keskustan osayleiskaavan muutos ja laajennus 002039. Materiaali löytyy Rauman kaupungin kaavoituksen verkkosivuilta osoitteesta: <https://www.rauma.fi/002039-vanhan-rauman-osayleiskaava-osayleiskaavamuutos/>
2. Vanhan Rauman rakennusinventointi, raportti 7.6.2013, Satakunnan Museo. Inventointikohteiden tiedot löytyvät Satakunnan rakennusperintötietokannasta verkkosivuilta osoitteesta: <http://www.y-pakki.fi/>
3. Vanhan Rauman pihat, pihainventointi 2017, Anne Rihtniemi-Rauh
4. Raportti Vanhan Rauman pihakasvien kartoituksesta kesällä 2017
5. Vanhan Rauman kulttuuriympäristöselvitys, Olli Joukio Satakunnan Museo 2020
6. Rauman kauppa ja palvelut 2022, WSP Finland Oy 29.6.2022
7. Kaupunkiarkeologinen inventointi, Museovirasto 2009
8. Kaupunkiarkeologinen täydennysinventointi, Museovirasto 2012
9. Vanhan Rauman luontoselvitys, Ahlman Konsultointi & suunnittelu 2012
10. Vanha Rauma haastatteluraportti 2019-2022
11. Vanhan Rauman eräiden rakennusten kuntotarkastukset osa 1 ja osa 2, Suomen Rakennuskonservointi Niko Palonen 8.12.2022, täydennetty
12. Vanhan Rauman keskeiset liikennejärjestelyt, vaihtoehtotarkastelu, Ramboll 16.2.2024
13. Pysäköintipaikat Vanhan Rauman alueella, Ramboll 16.2.2024
14. Pohjankadun liikennetarkastelu 22.11.2024
15. Rauman keskustan kauppakatujen luonteen ja elinvoiman analyysi, WSP 4.10.2023
16. ALL-in Elinvoimalaskennan tulokset, Rauma 2022, TietoJärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy 25.5.2022
17. Vanhan Rauman asemakaavan kaupallinen selvitys, markkinatilanteen päivitys, lausunto Tuomas Santasalo 27.2.2025,

Tiivistelmä

Kaavaproessin vaiheet

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

Rakennuskiellon jatkamisesta tehtiin päätökset 29.5.2018 KVJ 68 §, 21.4.2020 KVJ 40 §, 18.5.2022 KVJ 35 § ja 21.5.2024 KVJ 40 §.

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

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

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

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

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

Asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 1 oli nähtävillä 30.1.-8.3.2023, josta ilmoitettiin kuulutuksella ulkopaikkakuntalaisille kiinteistönomistajille kirjeellä. Nähtävillä oloa jatkettiin 23.3.2023 asti. Nähtävillä olon jatkamisesta julkaistiin kuulutus.

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

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

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

Kaavoitusjaosto käsitteli kaavaluonnos vaihe 2:ta kokouksessaan 21.2.2024 § 14. Jaosto päätti, että Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2 (AK 01-102) asetetaan nähtäville ja että siitä pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2 oli nähtävillä 28.3.-16.5.2024. Nähtävillä olosta ilmoitettiin kuulutuksella ja ulkopaikkakuntalaisille kiinteistönomistajille kirjeellä.

Asemakaavanmuutoksen luonnos vaihe 2:sta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Museovirasto, Satakunnan Museo, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Satakuntaliitto, ympäristö- ja lupalautakunta, Satakunnan Pelastuslaitos, Vanhan Rauman Erityiselin, tekninen valiokunta, terveydensuojeluviranomainen ja Satakunnan hyvinvointialue.

Lausuntoa eivät antaneet terveydensuojeluviranomainen ja Satakunnan hyvinvointialue

Yleisötilaisuus kaavasta pidettiin 9.4.2024 klo 17.30-20.00 Rauman kaupungintalon valtuustosalissa.

Luonnos vaihe 2:sta saatuun palautteeseen laadittiin vastineet, jotka hyväksyttiin kaavoitusjaoston kokouksessa 17.12.2024 § 90.

Kaavoitusjaosto hyväksyi 17.12.2024 Vanhan Rauman asemakaavamuutosehdotuksen (AK 01-102) ja päätti sen asettamisesta nähtäville sekä pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 23.1.-24.2.2025. Nähtävillä olosta ilmoitettiin kuulutuksella ja ulkopaikkakuntalaisille kiinteistönomistajille kirjeellä.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Museovirastolta, Satakunnan Museolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, ympäristö- ja lupalautakunnalta, Satakunnan Pelastuslaitokselta, Vanhan Rauman Erityiselimeltä, tekniseltä valiokunnalta, terveydensuojeluviranomaiselta ja Satakunnan hyvinvointialueelta. Lausuntoa eivät antaneet terveydensuojeluviranomainen ja Satakunnan hyvinvointialue.

Asemakaavaehdotuksesta pidettiin yleisötilaisuus 10.2.2025 ja yrittäjille ja muulle elinkeinoelämälle suunnattu yleisötilaisuus 11.2.2025. Tilaisuudet järjestettiin kaupungintalon valtuustosalissa. Kaavan suunnittelijat olivat tavattavissa ilman ajanvarausta korjausrakentamiskeskus Tammelassa 13.2.2025 klo 9-12 ja 14-17.

Kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laadittiin vastineet, jotka hyväksyttiin kaavoitusjaoston kokouksessa 11.3.2025.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

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

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

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

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

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan heti sen saatua lainvoiman.

1. Alueen nykytilanteen yleiskuvaus

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

Koko kaavamuutosalueen laajuus on noin 32 hehtaaria, josta maailmanperintöalueen osuus on noin 29 hehtaaria. Pääosa alueesta on rakennettua korttelialuetta sekä katu-, tori- ja puistoaluetta. Lisäksi alueen poikki itä-länsisuunnassa kulkee Raumajoki, joka kaava-alueen länsipuolella muuttuu kanavaksi (Kanal).

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

1.1 Rakennettu ympäristö ja maisema

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

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

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

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



Eteläpitkäkatu Kleemolan ja Tuomlan talojen kohdalta. Kuva: Mervi Tammi.

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

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

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

Vanhan Rauman silhuetti on parhaiten havainnoitavissa pohjoisen suunnasta. Kaupunkimaisemassa vanhan kaupungin ulkopuolelle näkyviä elementtejä ovat kirkon ja

raatihuoneen tornit. Vanhan Rauman raja näkyy hienoimmin etelästä panoraamajulkisivumaisena näkymänä. Katukuvan lisäksi alueella on merkittävää kattomaisema, joka on tarkasteltavissa eri puolilta kaupunkia.

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

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

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

Vanhassa Raumassa on rakennettua kerrosalaa noin 80 000 kerrosneliömetriä. Liiketilaa on yhteensä noin 19 000m², mikä on noin puolet ydinkeskustan liikepinta-alasta.

1.2 Luonnonympäristö

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

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



Raumajoen vartta. Kuva: Mervi Tammi

1.3 Liikenne ja pysäköinti

1.3.1 Keskusta-alueen liikenne

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

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

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

km/h aluenopeusrajoitus. Vanhassa Raumassa nopeus on sovitettu lähemmäs kevyttä liikennettä.

1.3.2 Vanhan Rauman liikenne

Vanhan Rauman läpi kulkee merkittävä määrä liikennettä. Tutkimuksen mukaan liikennemäärästä suuri osa on läpiajtoa.

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

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

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

1.4 Sosiaalinen ympäristö

Vanhan Rauman alueella asuu noin 760 henkilöä.

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

Vanhassa Raumassa ja sen läheisyydessä on suurin osa palveluista, joten alue on houkutteleva kaiken ikäisille asukkaille. Ympäristö on tärkeä osa kaupungin ydinkeskustaa ja siten houkutteleva asiointipaikka myös kaikille muille raumalaisille.

Maailmanperintökohteena Vanha Rauma kiinnostaa matkailukohteena ja tutkimuskohteena. Vanhassa Raumassa on paljon luontaisia paikkoja, joissa kuka tahansa voi käydä ja kohdata muita ihmisiä. Näin ollen Vanha Rauma sosiaalisena ympäristönä on hyvin monitahoinen ja osallistava. Tiivis ympäristö ja sekoittuneet toiminnot voivat aiheuttaa myös ristiriitoja. Eri toimijoiden tarpeet eivät aina ole samansuuntaisia.

2. Lähtötiedot ja selvitykset

2.1 Pohjakartta

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

2.2 Maanomistus

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

2.3 Tonttijako

Alueella on sitova tonttijako.

2.4 Suojelussa sovellettavat lait

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 (Alueidenkäyttölaki)

Laki rakennusperinnön suojelemisesta 498/2010

Muinaismuistolaki 295/1963

Kirkkolaki 1054/1993

Laki ortodoksisesta kirkosta (10.11.2006/ 985)

2.5 Selvitykset

Kaavamuutoksen vaikutuksia ympäristöön arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä.

2.5.1 Rakennusinventointi

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

Rakennusinventointi aloitettiin Kahden ajan maailmanperinnöt –projektin yhteydessä.

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

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

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

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

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

Kaavan liitteeksi on laadittu erillinen taulukko, jossa todetaan rakennusten arvoluokitus suhteessa kaavamerkintöihin sekä mahdolliset poikkeamat niihin.

2.5.2 Pihainventointi ja kasvillisuus selvitys

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

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

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

Pihaininventoinnissa pihat on jaettu säilyneisyyden mukaan neljään luokkaan:

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

4. 2000-luvun piharakentamistavalla uudistetut pihat. Näitä oli 27% pihoista. Pihainventoinnin tekemisen jälkeen on joitakin pihoja uudistettu voimakkaasti.

Puutarhatieteen dosentti Leena Linden ja maisema-arkkitehti Anne Rihniemi-Rauh esittelivät perinnekasvillisuus selvityksen ja pihainventoinnin tuloksia kaikille avoimessa ja maksuttomassa yleisötilaisuudessa 9.5.2018 Rauman kaupungintalon valtuustosalissa ja sen jälkeen tehdyllä pihakierroksella Vanhassa Raumassa.

2.5.3 Kulttuuriympäristöselvitys

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

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

2.5.4 Luontoselvitys

Vanhan Rauman maailmanperintöalueen ja sen suojavyöhykkeen luontoselvitys on tehty keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä. Selvityksen on laatinut Ahlman Konsultointi & suunnittelu vuonna 2012.

Luontoselvityksessä ei Vanhan Rauman alueelta löytynyt lainkaan liito-oravan jätöksiä eikä lajille soveliaista elinympäristöä.

Selvityksen mukaan Vanhan Rauman puistojen linnusto on melko tavanomaista, mutta oletettua monipuolisempaa. Pinta-alaan nähden perimätiheys on varsin korkea, mikä johtunee siitä, että puistot toimivat ikään kuin keitaina linnuille. Huomionarvoisia lajeja ovat telkkä, leppälintu ja kivitasku. Kaksi ensin mainittua ovat Suomen erityisvastuulajeja ja hyvin yleisiä pesimälintuja. Kivitasku on sen sijaan vaarantunut, joten kolme pesivää paria on ilahduttava löytö sekä hautausmaalta että kirkkopihalta.

Selvityksen mukaan Vanhan Rauman puistoalueet ovat melko monipuolisia. Tutkimusalueelta löydettiin yhteensä 216 putkilokasvilajia, joista 154 lukeutuu luonnonkasveihin. Loput lajit ovat istutuslajeja- tai lajikkeita. Luonnontilaiset kalliomuodostumat ovat pienilmastoltaan merkittäviä pienkohteita, jotka suositellaan säilyttämään ennallaan. Luonnon monimuotoisuuden

näkökulmasta paahdekallioiden lisäksi Raumajoki on selvästi muista kohteista erottuva kokonaisuus.

2.5.5 Keskeisten liikennejärjestelyjen vaihtoehtotarkastelu

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

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

Vaihtoehtotarkastelussa on arvioitu vaihtoehtoja eri näkökulmista.

2.5.6 Pohjankadun liikennetarkastelu

Saadun palautteen perusteella laadittiin erikseen Pohjankadusta liikenteellinen tarkastelu. Selvityksen laati Ramboll ja se valmistui 22.11.2024 (Pohjankadun liikennetarkastelu, 22.11.2024, Ramboll). Selvityksessä tutkittiin vaihtoehtoja Pohjankadun läpiajoliikenteen rajoittamiseksi sekä tarkasteltiin Pohjankadun läpiajoliikenteen rajoittamisen vaikutuksia ympäröivään katuverkkoon, läpiajoreitteihin ja kiinteistöjen saavutettavuuteen moottoriajoneuvoilla sekä vaikutusta katuympäristön turvallisuuteen ja viihtyisyyteen.

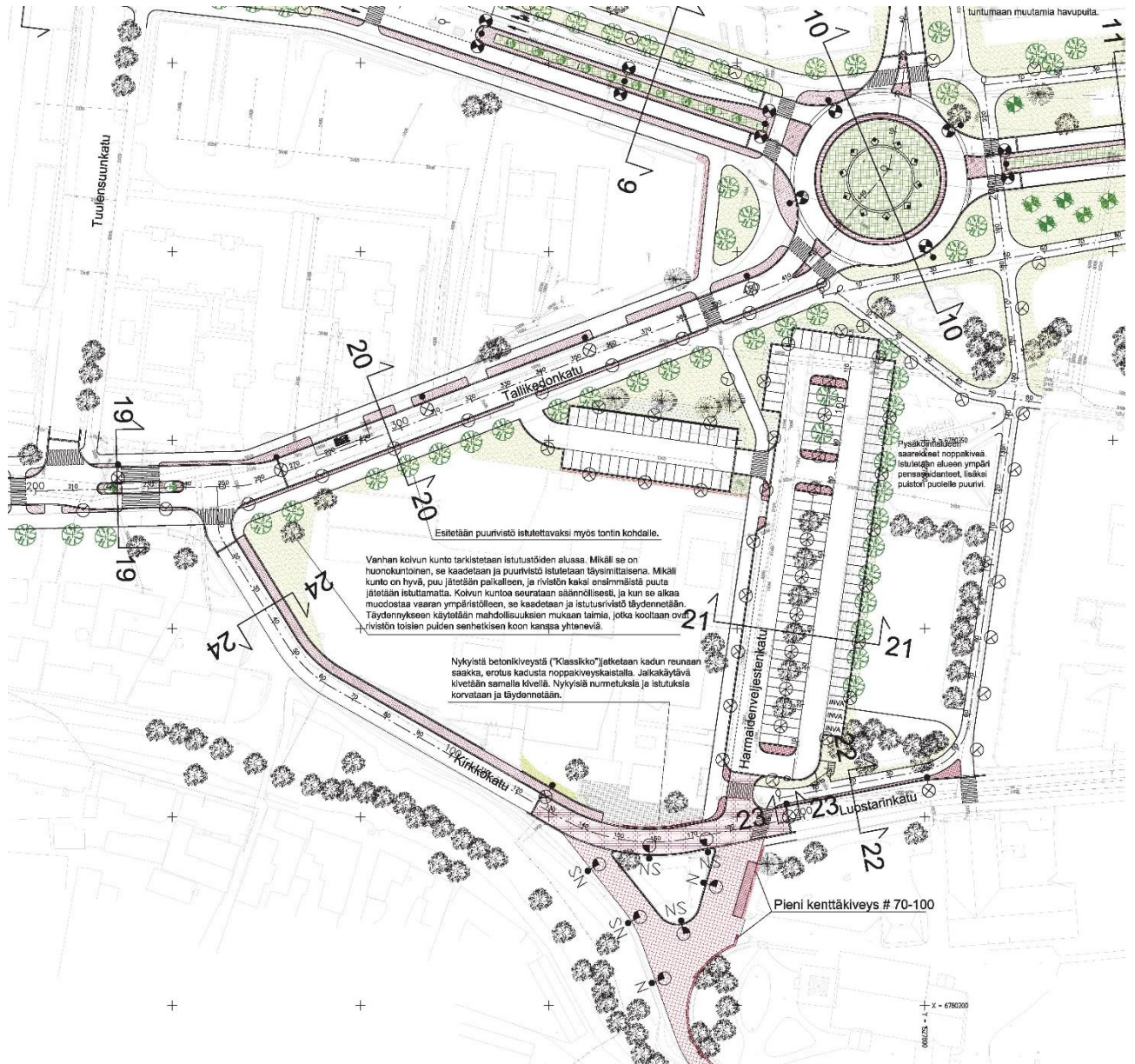
2.5.7 Pysäköintipaikat

Ramboll on koostanut tiedot Vanhan Rauman yleisten alueiden pysäköinnistä raporttiin Vanhan Rauman liikenneselvitys, pysäköintipaikat Vanhan Rauman Alueella 16.2.2024. Koosteen mukaan Vanhassa Raumassa ja sen liepeillä on yhteensä 844 julkista pysäköintipaikkaa, joista Harmaidenveljesten puistossa on väliaikaisesti 85 paikkaa ja niin sanotulla Sahasen tontilla 51 paikkaa. Harmaidenveljesten puistossa olevat paikat poistuvat käytöstä heti, kun sen viereisellä pysäköintialueella oleva väliaikainen linja-autoasema poistuu. Väliaikaisen linja-autoaseman paikalla pysäköintipaikkoja on 123. Vanhan Rauman ja sen liepeiden julkisten pysäköintipaikkojen määrää on mahdollista kasvattaa siten, että paikkoja oli yli 1000.

Harmaidenveljesten pysäköintialue kortteli 166

Harmaidenveljesten pysäköintialuetta korttelissa 166 on mahdollista laajentaa idän suuntaan siten, että alueelle saadaan 170 autopaikkaa. Suunnitelmat pysäköintialueen laajentamisesta on tehty vuonna 2006 (katusuunnitelma 23.6.2006 Sito-yhtiöt, Mikko Vuorinen). Vuonna 2019 linja-autoaseman toiminnot siirrettiin väliaikaisesti Harmaidenveljesten pysäköintialueelle ja

viereinen Harmaidenveljesten puisto otettiin väliaikaisesti pysäköintikäyttöön. Tänä aikana ei Raumalle rakennettu uutta linja-autoasemaa, joten järjestelyä jatkettiin uudella kolmivuotisella luvalla vuonna 2024.



Puistoalueen väliaikainen pysäköintialue on vilkkaassa käytössä. Käyttöastetta lisää tietysti vieressä oleva väliaikainen linja-autoasema. Kun linja-autoasema siirtyy uuteen paikkaan, vapautuu Harmaidenveljesten pysäköintialue jälleen pysäköintikäyttöön ja sitä voidaan laajentaa niin, että alueelle mahtuu vähintään 170 autopaikkaa. Samalla linja-autoaseman tuomat käyttäjät siirtyvät muualle. Osa lähempänä Vanhaa Raumaa olevista paikoista voi olla aikarajoitteisia, että ne mahdollisimman tehokkaasti palvelevat Vanhan Rauman kaupallista vetovoimaa. Kirkon pohjoispuolta on tarkoitus kehittää pysäköintipakkojen lisäksi myös puistona, joka yhdistyy market-alueelle paremmin.

Savilanaukion pysäköinti

Savilanaukiolla on paikallisliikenteen bussiterminaali ja taksiasema. Mikäli nämä toiminnot siirretään esimerkiksi uuden linja-autoaseman rakentamisen myötä toisaalle, voidaan alueen yleistä pysäköintikapasiteettia lisätä huomattavasti ja aluetta voidaan kehittää paremmin kävijöitä ja matkailijoita palvelevaksi ja suurempien tapahtumien paikaksi. Alue sijoittuu hyvin suhteessa Vanhan Rauman kaupalliseen keskustaankin ja palvelee hyvin Vanhan Rauman asiakkaita. Alueelle on mahdollista sijoittaa noin 150 autopaikkaa.



2.5.8 Arkeologinen inventointi ja kaivaukset

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

Vanhassa Raumassa tehtiin vuonna 2011 kaupunkiarkeologinen täydennysinventointi myös Museoviraston toimesta. Tekijänä oli Katja Vuoristo. Inventoinnin tarkoituksena oli päivittää vuoden 2008 inventointia ja jakaa muinaisjäännösalueesta tietoa tonttien omistajille sekä

rakennuttajille. inventoinnin yhteydessä aiemmin määritellyt muinaisjäännösalueen rajat muuttuivat hieman, aluetta laajennettiin paikoin ja tonttien luokitusta tarkistettiin. Lisäksi päivitettiin Vanhassa Raumassa vuoden 2008 jälkeen tapahtuneet arkeologiset tutkimukset.

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

2.5.9 Rakennusten kuntoselvitykset

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

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

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

2.5.10 Kaupalliset selvitykset

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

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

Kaupallisen selvityksen mukaan liiketilojen määrä on kasvanut keskimäärin prosentin vuosivauhdilla Raumalla. Kasvua on tapahtunut siitä huolimatta, että samaan aikaan liiketilaa

on poistunut kaupungista. Laskennallisesti uuden liiketilan tarve kaupan ja palveluiden markkinoilla on keskimäärin noin 1500-2000 kerros-m² vuodessa, mikä tapahtuu sykkähdyksittäin uuden liiketilan rakentuessa. Kaupungin vetovoiman ja palvelukyvyn näkökulmasta tulee liiketilan kasvusta pääosa lähivuosina kohdistaa ydinkeskustan alueelle. Tällöin keskustan palvelutarjonta paranisi ja keskustatarjonta olisi asukkaiden kannalta paremmin saavutettavissa, mikä tukisi Rauman vetovoimaa ja palveluverkon toimivuutta.

Kaupallisessa selvityksessä todetaan Vanhasta Raumasta kaupallisena ytimenä seuraavaa:

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

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

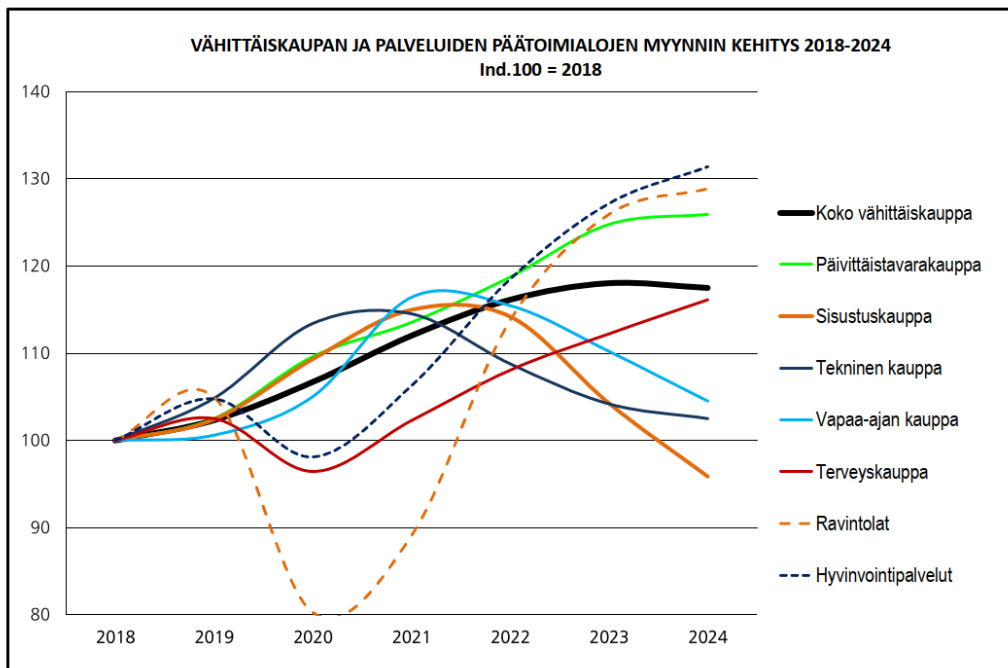
Vanhan Rauman kaupallisessa kehittämisessä on kyse siis enemmän liikepaikkojen toiminnallisesta muutoksesta kuin uusista neliöistä. Tämän vuoksi Vanhassa Raumassa on tärkeää kehittää ja säilyttää olevat liiketilat, vaikka ne ajoittain olisivatkin muussa käytössä. Liiketilat säilyvät nykyisen kaltaisena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

2.5.11 Vanhan Rauman asemakaavan kaupallinen selvitys, markkinatilanteen päivitys

Tuomas Santasalo on laatinut 27.2.2025 arvion Rauman kauppa ja palvelut 2022 –selvityksen ajantasaisuudesta. Santasaloon mukaan kaupallinen selvitys on Vanhan Rauman osalta

edelleen ajankohtainen, mutta suojavaöhykkeen kohdalla kaupallisten hankkeiden kariutuminen on johtanut siihen, että selvityksessä annettu kokonaiskuva kaupan verkon kehityksestä ei ole täysin ajankohtainen.

Santasalo on lausunnossaan tarkastellut Rauman kaupan ja palveluiden markkinoiden kehitystä Vanhan Rauma näkökulmasta ja vertaillut sitä yleiseen kaupan ja palveluiden kehitykseen Suomessa. Samalla Santasalo on ottanut kantaa siihen, miten kaupungin osan kaupan ja palveluiden elinvoimaisuutta tulee vahvistaa sekä miten Vanhan Rauman asemakaavaratkaisu sitä tukee.



Vähittäiskaupan ja palveluiden päätoimialojen myynnin kehitystä kuvaavassa käyrässä näkyy hyvin korona-ajan aiheuttama notkahdus.

Santasalo näkee Vanhan Rauman lähtökohdat hyvänä, koska liikekeskusta on tiivis. Kaupan ja palveluiden tarjontaa lisäämällä ja monipuolistamalla on hänen mukaansa mahdollista vahvistaa alueen elinvoimaa.

2.5.12 Kauppakatuja luonteen ja elinvoiman analyysi

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

Selvityksessä todetaan Vanhan Rauman elinvoimaisuudesta muun muassa seuraavaa:

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

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

Muiden kaupan keskittymien vahvuutena on volyymikauppa, mutta Vanhan Rauman vahvuutena ovat vanha miljöö ja tiivis kaupan rakenne sekä monipuolinen palvelurakenne. Niin kauan, kun Vanha Rauma pystyy kehittymään vahvuksiensa kautta, sen elinvoima säilyy vahvana. Kun yrityskanta on pientä, niiden elinvoima kestää paremmin myös suhdannevaihteluja ja markkinoiden kilpailutilannetta.”

2.5.13 Elinvoimalaskenta

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

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

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

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

2.5.14 Vaarallisten kemikaalien varastointi, riskikartoitus

Yleiskaavan yhteydessä on teetetty suuronnettomuuksien turvallisuuskartoitus maankäytön suunnittelua varten. Selvityksellä tuotettiin alustava näkemys Rauman yleiskaavaan

vaikuttavista teollisuuslaitosten ja VAK-liikenteen aiheuttamista suuronnettomuusvaaroista sekä suosituksia jatkotoimista.

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

2.6 Muut taustatiedot

2.6.1 Pelastustoiminta

Vanhan Rauman pelastustoiminnasta vastaa Satakunnan pelastuslaitos.

Vanha Rauma on pelastuslaitoksen näkökulmasta riskikohde, jossa paloturvallisuudesta ei voida joustaa. Rauman paloasema siirtyi vuonna 2024 Sahankadulta hieman etäämmälle keskustasta Kodisjoentien varteen. Muutoksen myötä pelastustoimen ajoaika hälytyksestä Vanhaan Raumaan on noussut neljästä minuutista kuuteen minuuttiin. Tästä syystä on entistä suurempi tarve kiinnittää huomiota alueen paloturvallisuuteen ja palovalvontaan.

Huonoissa olosuhteissa syntyvän suurpalon riski on todellinen Vanhassa Raumassa. Laajalle levinnyttä suurpaloa on lähes mahdotonta sammuttaa. Tämän takia ennaltaehkäisy ja pelastustoimen etupainotteisuus ovat tärkeitä. (Jylhä, Miikka: Vanhan Rauman paloturvallisuus, Palopäälystökoulutus, opinnäytetyö, Savonia-ammattikorkeakoulu, 2015)

Pelastustoiminnan kannalta olisi hyvä, jos Vanhan Rauman liikennettä ja pysäköintiä voitaisiin rajoittaa merkittävästi. Näin ei kuitenkaan voida tehdä alueen elävyyden ja toimintojen takia. Alueen liikenteen ja pysäköinnin suunnittelussa ja toteutuksessa on näin ollen kiinnitettävä erityistä huomiota palo- ja pelastustoimen esteettömään kulkemiseen ja toimimiseen alueella. Myös sähköautojen lataaminen saattaa nostaa paloriskiä.

Jäteastioiden ja polttopuupinojen sijoittaminen liian lähelle rakennuksia aiheuttaa riskejä. Alueella on kuitenkin paikoin vaikea noudattaa suositeltuja suojaetäisyyksiä. Asiaa voidaan parantaa esimerkiksi yhteisillä jätepisteillä ja palosuojausten lisäämisellä.

Uudis- ja korjasurakentamisessa paloturvallisuutta voidaan parantaa esimerkiksi palokatkojen ja palo-osastoinnein sekä sprinklausjärjestelmiä asentamalla. Myös palovalvonnan lisääminen on tehokas keino lisätä paloturvallisuutta esimerkiksi valvontakamerat ja lämpökamerat.

Palotilanteissa sammutusveden saannilla on suuri merkitys. Vesijohtoveden käytön ohella tulisi olla mahdollista luonnonveden käyttöön.

2.6.2 Hulevedet

Vanhan Rauman hulevesistä osa johdetaan hulevesiviemäriin, joista suurin osa puretaan Raumajokeen. Hulevesijärjestelmän parantaminen alueella on erityisen haastavaa. Siksi alueella tulisi pihossa ja puistoissa välttää laajoja läpäisemättömiä pintoja. Vanhassa Raumassa ei kuitenkaan ole esiintynyt juurikaan ongelmia hulevesistä. Katualueilla on ollut joitakin yksittäisiä painaumia, jotka keräävät vettä, mutta niitä on katujen kunnostusten yhteydessä pyritty poistamaan. Vanhan Rauman maaperä on hyvin vettä läpäisevää.

2.6.3 Maaperän pilaantuneisuus

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

Kohteet ovat:

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

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

2.6.4 Melu

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

2.6.5 Pysäköintipaikat tonteilla

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

2.6.6 Tonttikatselmukset

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

Vanhan Rauman asemakaavan suunnittelusta vastaavat kaavoitusarkkitehdit ovat vierailleet jokaisella Vanhan Rauman tontilla. Tavoitteena on ollut tavoittaa mahdollisimman kattavasti

alueen kiinteistönomistajat ja yrittäjät. Tonttikäynneissä on yhdistetty haastattelu ja kaavoitusarkkitehtien tutustuminen suunnittelukohteeseen. Tämä on helpottanut haastateltavien esittelyä kohteesta, parantanut vuoropuhelua ja luonut kaavoitusarkkitehdeille tarkemman kuvan kustakin kohteesta sekä syventänyt Vanhan Rauman tuntemusta.

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

Tonttikäynneistä on laadittu raportti, joka liitetään kaavamateriaaliin.

2.6.7 Yrittäminen ja Vanhan Rauma –työpaja

Kaavoittajat ja Rauman Yrittäjät järjestivät yhteistyössä Yrittäminen ja Vanha Rauma –työpajan 8.5.2019 kulttuuritalo Posellissa. Tilaisuudessa keskusteluiden ja ryhmätöiden kautta käsiteltiin erilaisia yrittämiseen ja Vanhaan Raumaan liittyviä aiheita.

Tiloja ja niiden toimivuutta käsittelevässä osiossa esiin nostettuja asioita:

- Vanhasta Raumasta puuttuvat suuret myymälätilat
- Logistiikka on haasteellista, keskitettyä logistiikkaa voisi kehittää
- Paloturvallisuus on tärkeää ja siihen on olemassa erilaisia teknologisia ratkaisuja, joita pitäisi ottaa käyttöön
- Tekninen toimivuus on parantunut
- Vanhan ja uuden arkkitehtuurin yhdistäminen toisi mielenkiintoa lisää alueelle
- Torin kattaminen tai rakentaminen on kannatettavaa, samoin Öystin poistaminen

Mainostamisesta ja markkinoinnista esiin nostettuja asioita:

- A-ständejä ei saisi olla liikaa
- Markiisien tulisi olla yhtenäisempiä
- Opastus Vanhaan Rauman tulisi olla valtatie 8:lta ja näkyvästi
- Pysäköintipaikoille tulisi olla hyvä opastus
- Yöajokielto pitäisi poistaa
- Ulkopuolisia vaihtuvia infonäyttöjä ei pitäisi sallia liikekohtaisesti, mutta yhteinen näyttö voisi olla torilla.
- Kaupungin markkinointi vaatisi freesausta ja rahaa sen tekemiseen
- Valoja pitäisi lisätä liikealueella
- Säännöt ja ohjeet pitäisi kirjoittaa ja jakaa kaikille
- Katujen elävöittäminen myyntipaikoilla, kukilla ja terasseilla
- Teemaliputukset nykyisiin seinätelineisiin

- Maailmanperintömerkin käyttöä voisi lisätä
- Tyylin ohjeistusta

Liikenteestä ja yleisistä alueista esiin nostettuja asioita:

- Pysäköintiä pitäisi sallia Kalatorille, kirkon viereinen pysäköintialue on tärkeä, maanalaista pysäköintiä lähelle Vanhaa Raumaa
- Merkitty kulkuyhteys Vanhaan Raumaan market-alueelta
- Tapahtumat voisivat olla autottomia
- Autoilun säilyminen alueella on tärkeää ja nykyisten pysäköintipaikkojen säilyttäminen
- Turhia liikennemerkkejä pitäisi karsia
- Pyöräily väärään suuntaan pitäisi sallia
- Savilankadun pohjoista kulkua ei saa katkaista
- Savilanaukiolle lisää pysäköintipaikkoja
- Raatihuoneentorin museon puoleiselle laidalle pitäisi sallia pysäköinti
- Pyörätiet keskustassa pidettävä puhtaina esim. Tarvontorin vieressä
- Pysäköinti Vanhan Rauman katuvarsilla tulee järjestää siten, että se ei haitta pihaan kääntymistä
- Toimintaa ei saa rajoittaa liikaa esim. ei tiukkaa tulkintaa esteettömyydestä tai energia-asioista

Arvoista ja brändistä esiin nostettuja asioita:

- Raumalähettiläs
- Vanhan Rauman pitäisi olla matkailun ydin
- Vanha Rauma logo ja brändi suurempaan vientiin
- Parempia ja näkyvämpiä messujuttuja esim. matkamessuilla
- Uusi logo Vanhalle Raumalle
- Turisteille appi
- Ainutlaatuisuuden esiin tuominen ja korostaminen
- Myös muu keskusta oltava/pidettävä kunnossa, ei voi sallia Tarvontorin nurkkien epäsiisteyttä vuosi tolalla
- Julkkisten hyödyntäminen
- Koteja enemmän auki, se on sellaista erikoisuutta joka vetää matkailijoita

Muita tilaisuudessa esiin nousseita asioita:

- Jos yrittäminen Vanhassa Raumassa vähäänkään vielä vaikeutuu, se voi loppua
- Sopiva koko on etu
- Ei saa viestiä negatiivisuutta
- Uusia yrityksiä pitäisi esitellä lehdissä

- Kauppakeskuksen pääsisäänkäynti oltava Valtakadulle – Tärkeä!
- Vanhan Rauman pysäköintipaikat erittäin tärkeitä, pelkät kauppakeskuksen paikat eivät riitä. Vanhalle Raumalle on saatava lisää pysäköintiä.

3. Suunnittelutilanne

3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017.

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

Vanhan Rauman asemakaavassa huomioitavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat seuraavat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

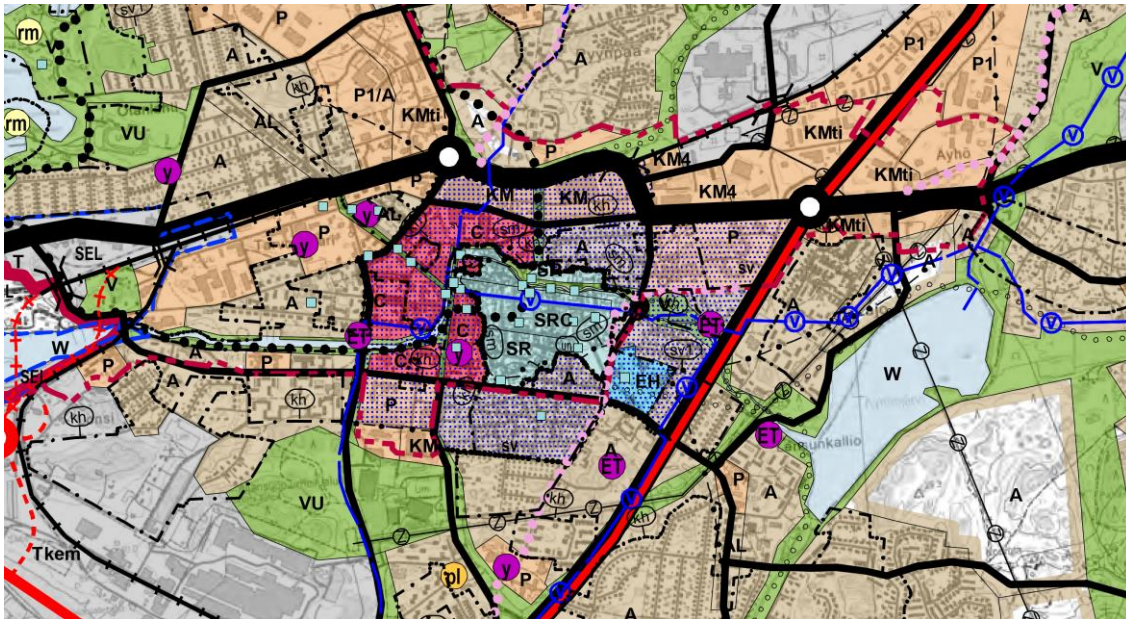
RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin (alueidenkäyttölaki) perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset kohteet VARK

VARK on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin (alueidenkäyttölaki) perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi arkeologisen kulttuuriperinnön osalta 1.3.2025 alkaen.

3.2 Yleiskaava 2030

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



Ote Yleiskaavakartasta.

Yleiskaavassa Vanhan Rauman alue on osoitettu UNESCO:n maailmanperintökohteeksi.

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

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

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

asemakaavoituksella. SRC-alue on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltu alue, jolla keskustatoiminnot ovat sallittuja. Alueen käyttötarkoituksen tulee olla ensisijaisesti sellainen, että se tukee suojeltavan alueen arvoja.

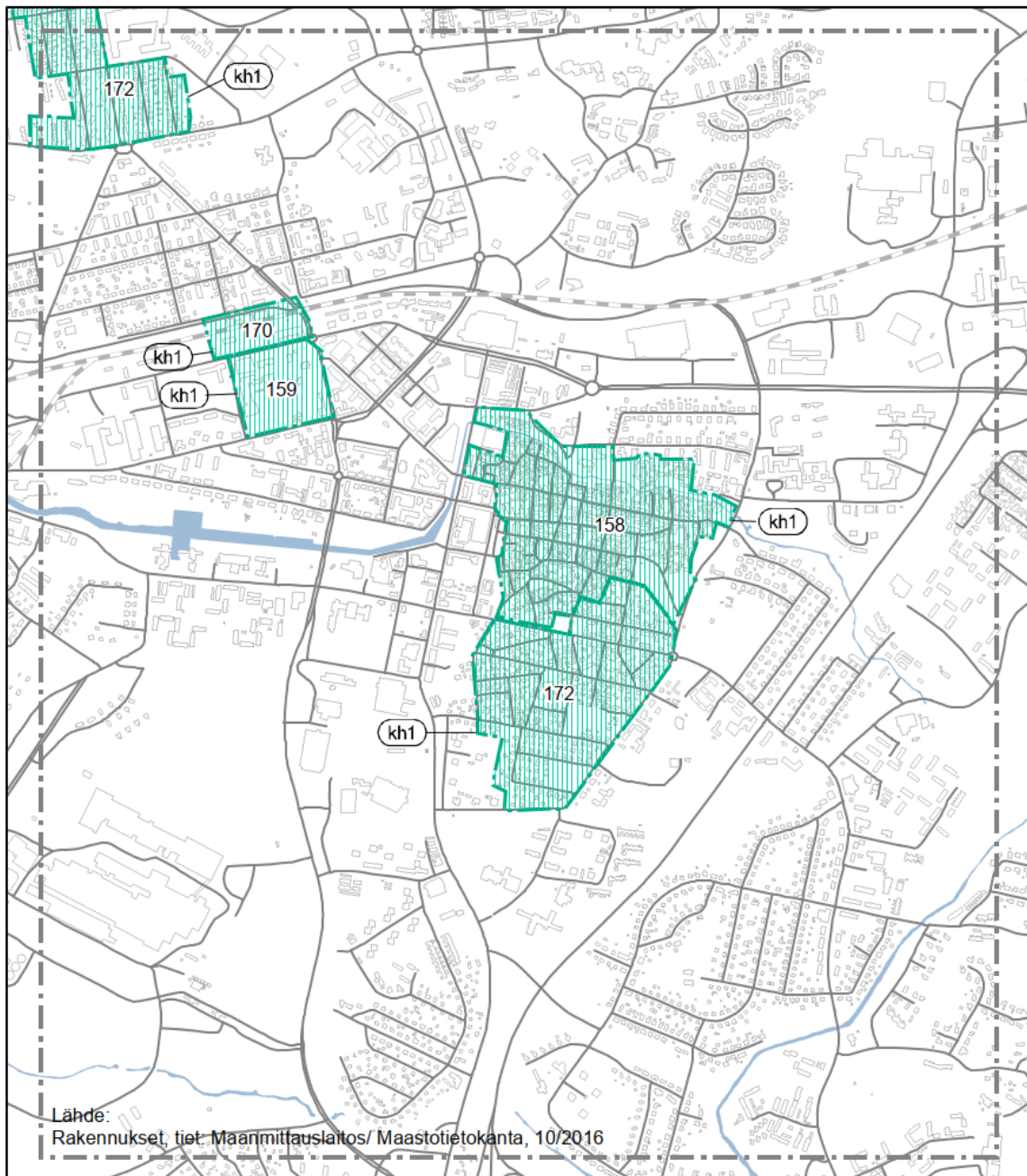
Vanhan Rauman alueelle on osoitettu muinaismuistoalue, joka on muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kaikista aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto.

3.3 Maakuntakaava ja vaihemaakuntakaava 2

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

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

Satakunnan maakuntakaavan 2050 valmistelu on käynnissä. Valmisteluaineisto oli nähtävillä 4.11.-5.12.2024.

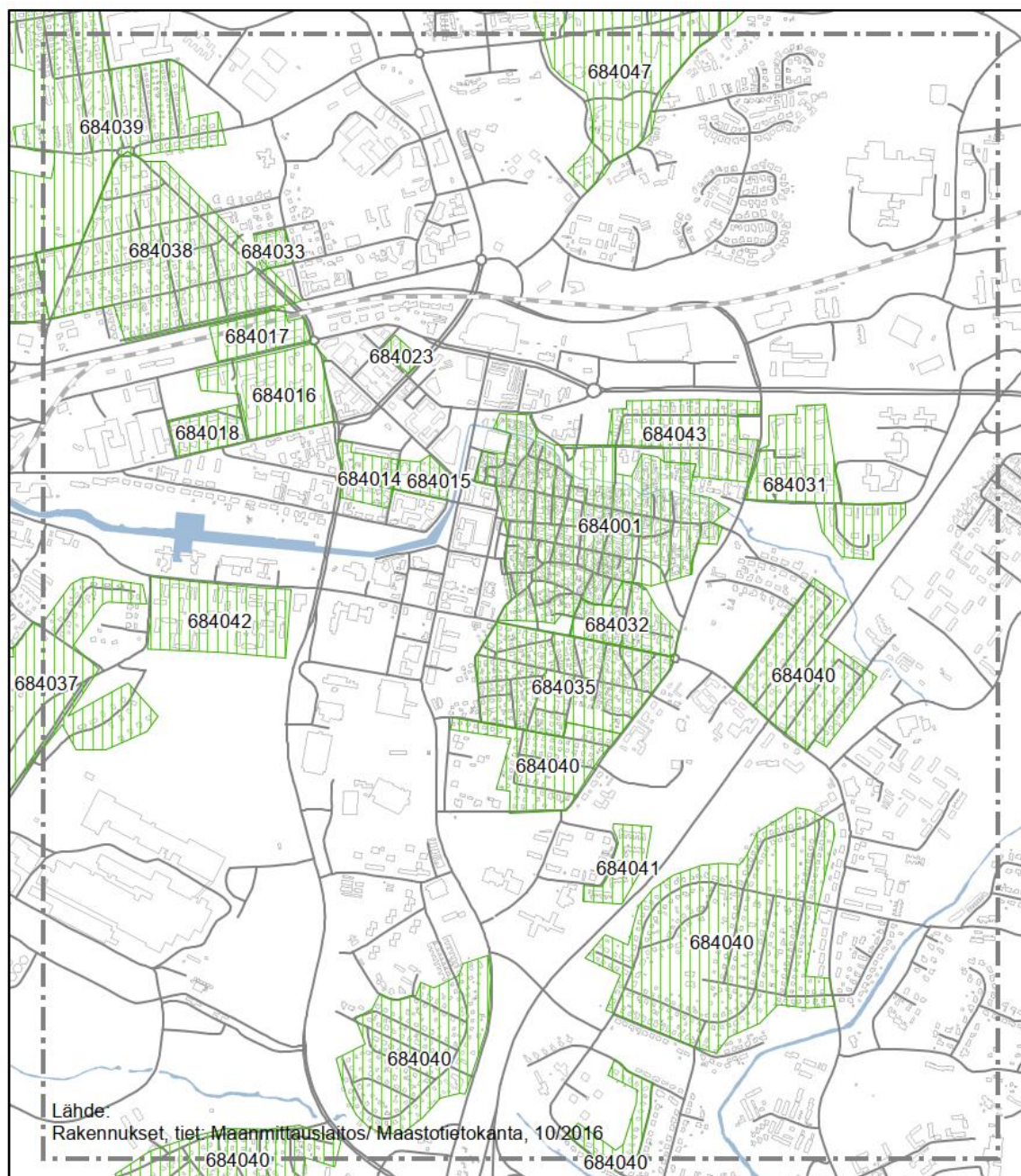


Rauman keskusta-alue



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (kh1)

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



Rauman keskusta-alue

 Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

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

Kehittämisperiaatemerkinnot:

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

Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykettä koskee seuraava suunnittelumääräys:

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

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

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

Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykettä koskee seuraava kehittämissuositus:

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

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

Matkailun kehittämisvyöhykettä koskee seuraava suunnittelumääräys:

Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoin ja asutukseen.

Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.

Maakuntakaavassa on keskustan ja matkailusaarten ja toisaalta keskustan ja Sammallahdenmäen alueen välille osoitettu matkailun ja virkistyskehittämisen yhteystarve.

Merkinnällä osoitetaan merkittävien matkailun kehittämisvyöhykkeiden toiminnalliset yhteystarpeet.

Alueiden erityisominaisuuksia ilmaisevat merkinnät:

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

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

Aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelysalueet.

Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.

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

Aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys:

Suojavyöhykettä on hoidettava siten, että sen arvot maailmanperintökohteena säilyvät.

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

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

Suojavyöhykettä koskee seuraava suunnittelumääräys:

Suunnittelussa on otettava huomioon alueella sijaitsevista laitoksista tai vaarallisten kemikaalien valmistuksesta, varastoinnista tai kuljetuksesta ympäristölle ja alueelle sijoittuville toiminnoille mahdollisesti aiheutuvat riskit.

Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suojavyöhykkeelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvatekniikan keskukselle (TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Aluevaraus- ja kohdemarkinnat:

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

Keskusta-aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys:

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

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

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

Viiva- ja muut merkinnät:

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

Historiallista tielinjaa koskee seuraava suunnittelumääräys:

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

Koko maakuntakaava-aluetta koskevat suunnittelumääräykset:

Kauppaa koskeva suunnittelumääräys:

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

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

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

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

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

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

Tulvasuojelua koskeva suunnittelumääräys:

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

Vesien tilaa koskeva suunnittelumääräys:

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

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

3.4 Keskustan osayleiskaava

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

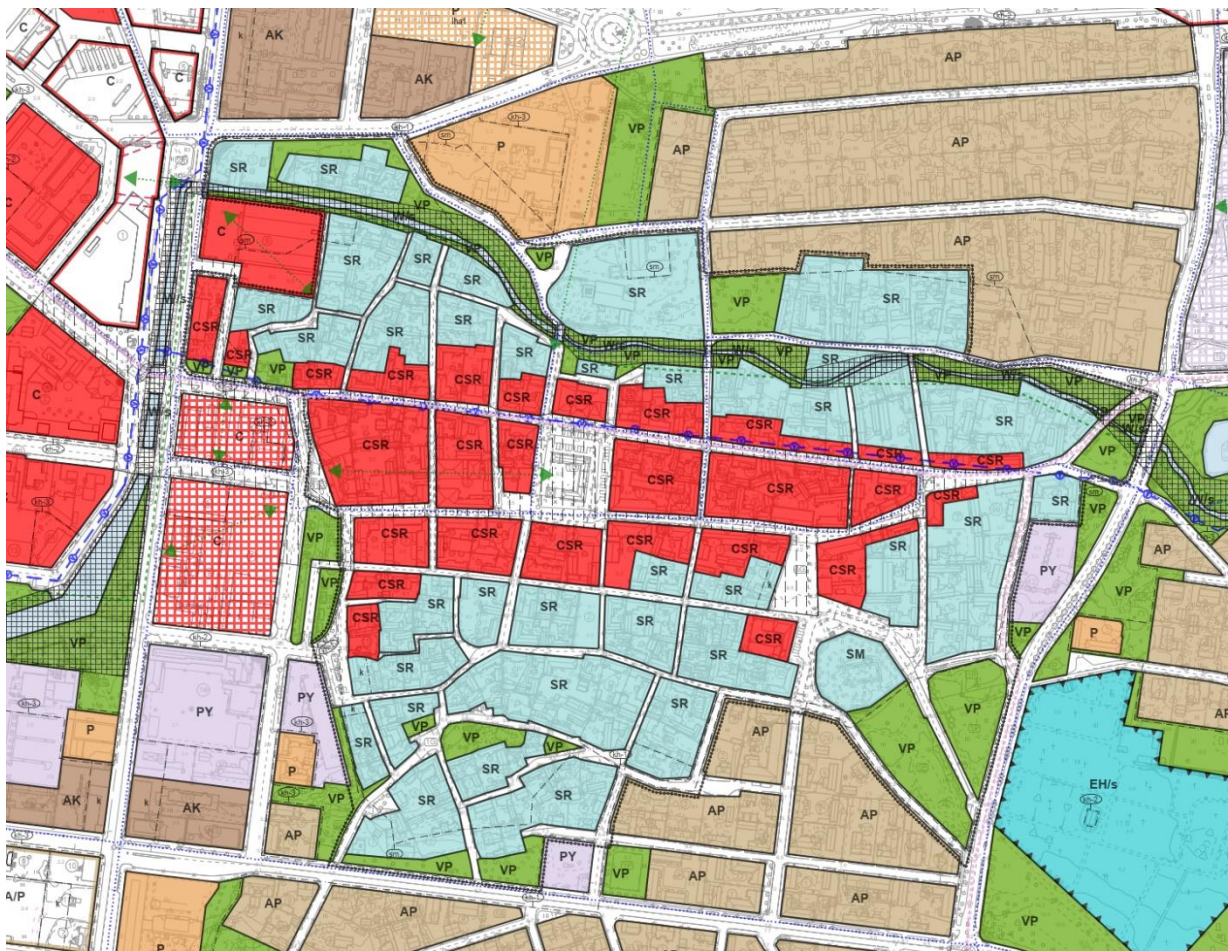
Alue on osoitettu YK:n kulttuuri- ja tiedejärjestön UNESCO:n maailmanperintösopimuksen mukaiseksi kohteeksi, Vanha Rauma.

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

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

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

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



Ote keskustan osayleiskaavasta.

Maailmanperintöalutta koskee seuraava suunnittelumääräys:

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

Maailmanperintöalueen asemakaavan laatimiselle on osayleiskaavassa asetettu seuraavat yleistavoitteet:

- Kaupunkikuvalliset tavoitteet arvioidaan uudelleen rakennussuojelun ja Vanhan Rauman historiallisen kerroksisuuden näkökulmasta.
- Kaupunkitila, johon sisältyvät kadut, puistot ja aukiot sekä pihat ja puutarhat, huomioidaan osana kulttuurihistoriallista kokonaisuutta.
- Ympäristön muutoksen hallinta Vanhan Rauman arvot huomioiden.
- Suojelua tarkennetaan tehtyjen inventointien pohjalta.
- Suojelu koskee kaupunkikuvan lisäksi koko rakennusta.
- Kattomaiseman ja silhuetin säilyminen otetaan huomioon suunnittelussa.

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

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

Vanhan Rauman liikealueen korttelit ja tontit on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, joka on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltu (CSR). Merkinnällä osoitettavalla alueella pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen, keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot, näihin liittyvä liikenne ja virkistys sekä yhdyskuntatekninen huolto. Alueella painottuvat erityisesti erikoiskaupan tilat.

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

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

Vanhan kirkon raunioiden alue on osoitettu muinaismuistoalueeksi. Suunnittelumääräyksen mukaan:

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

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

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

P-alueen suunnittelumääräyksessä todetaan:

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

AP-alueen suunnittelumääräyksessä todetaan:

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

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

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

Läntisen liikekeskustan osan korttelien läpi on osoitettu kevyenliikenteen yhteystarve.

3.5 Asemakaava

Maailmanperintöalueen osalta kaavoitettava alue on asetettu rakennuskieltoon asemakaavan uudistamista varten.

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

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

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

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen taustaa

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

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

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

Vanhan Rauman maailmanperintöaluetta ja sen suojavyöhykettä koskevan oikeusvaikuttaisen osayleiskaavan laatiminen aloitettiin vuoden 2015 lopulla ja kaava hyväksyttiin elokuussa 2018. Kaava tuli lainvoimaiseksi 10.10.2018.

4. Asemakaavan tavoitteet

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

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

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

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

4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

4.1.1 Kaavaratkaisun suhde maailmanperintösopimukseen

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

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

4.1.2 Kaavaratkaisun suhde Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

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

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

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

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

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

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

Vanhan Rauman kaavaratkaisu tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

4.1.3 Kaavaratkaisun suhde maakuntakaavaan

- Suhde kaupunkikehittämisen kohdevyöhykettä koskevaan määräykseen:

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

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

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

- Suhde matkailun kehittämisvyöhykettä koskevaan määräykseen:

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

Vanhan Rauman säilyttäminen erikoiskaupan keskuksena tukee matkailuelinkeinoa.

Suhde valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä koskeviin määräyksiin:

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

- Suhde Unescon maailmanperintökohteen suojavyöhykettä koskevaan määräykseen:

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

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

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

- Suhde keskusta-aluetta koskevaan määräykseen:

Kaavaratkaisu ohjaa poikkeuksellisen tarkasti alueen hoitamista, korjaamista, rakentamista, ominais- ja erityispiirteiden säilyttämistä, viihtyisyyttä ja toimivuutta.

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

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

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

Vähittäiskaupan suuriyökköjen rakentaminen alueella on kielletty.

- Suhde historiallista tielinjaa koskevaan määräykseen:

Kaavassa ei muuteta historiallista tielinjaa ja se on merkitty kaavakartalle.

- Suhde kauppaa koskevaan määräykseen:

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

- Suhde tulvasuojelua koskevaan määräykseen:

Kaavassa ei osoiteta uutta rakentamista tulvavaara-alueelle.

- Suhde vesien tilaa koskevaan määräykseen:

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

4.1.4 Kaavaratkaisun suhde yleiskaavaan

Alueella voimassa olevassa osayleiskaavassa on asetettu yleistavoitteet Vanhan Rauman asemakaavamuutokselle.

Yhdyskuntarakenteellisena tavoitteena osayleiskaavassa on luoda mahdollisuudet keskusta-alueen tiivistämiselle ja olemassa olevien verkostojen hyödyntämiselle siten, että alueen kulttuurihistorialliset arvot tulevat huomioiduiksi. Vanha Rauma on rakenteelta jo hyvin tiivis. Keskustan tiivistämisen paikat löytyvät Vanhan Rauman ulkopuolelta.

Väestön osalta osayleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa asukasmäärän lisäys keskusta-alueella lähellä palveluita. Väestön lisäys toteutuu osayleiskaavaratkaisun mukaan Vanhan Rauman ulkopuolella.

Asumisen osalta osayleiskaavan tavoitteena on etsiä mahdollisuudet asumisen ja erilaisten asumismuotojen lisäämiseen keskusta-alueella. Vanhan Rauman nykyiset asumismuodot tukevat hyvin tätä tavoitetta, mutta esimerkiksi esteettömän asumisen toteuttaminen alueella on vaikeaa ja toteutuu paremmin muun keskustan alueella ja uudisrakentamiskohteissa. Keskustan osayleiskaava-alueen tavoitteeksi on asetettu asumisen lisääminen 600 asukkaalle ja mitoitus on osoitettu kokonaan Vanhan Rauman ulkopuolelle.

Kaupallisten palveluiden osalta osayleiskaavan tavoitteena on ohjata kaupan sijoittumista siten, että se mahdollistaa hyvät edellytykset kaupan toimijoille kehittää toimintaansa. Erityispiirteenä on mainittu Vanhan Rauman toimiminen osana ydinkeskustaa monipuolisena kauppapaikkana. Kaupan mitoituksessa ja sijoituksessa tavoitteena on ottaa huomioon Vanhan Rauman toimintaedellytysten turvaaminen. Asemakaavaratkaisussa on huomioitu kaupallisen toiminnan säilyminen Vanhassa Raumassa ja osoitettu kaupalliselle toiminnalle kehitysmahdollisuuksia.

Julkisia palveluja koskevat osayleiskaavan tavoitteet eivät kohdistu Vanhaan Raumaan.

Viher- ja virkistysverkkoon liittyvänä tavoitteena on Äyhönjärven ja keskustan välisen yhteyden parantaminen. Lisäksi erityistä huomiota on kiinnitettävä Vanhan Rauman maailmanperintöalueen reunoilla ja ympärillä olevan viheralueen säilymiseen ja kehittämiseen maailmanperintöarvojen suojelun näkökulmasta. Nykyiset puistot on tavoitteena säilyttää ja

kehittää edelleen puistoina. Raumajoki on tavoitteena säilyttää ekologisesti monimuotoisena kaupunkipurona. Asemakaavaratkaisussa Vanhan Rauman ja sen ympäristön puistojen säilyminen osana viherverkostoa on turvattu ja Raumajoki on huomioitu kaavamääräyksissä sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaana että ekologisesti monimuotoisena kohteena.

Matkailun osalta Vanha Rauma on todettu tärkeimmäksi ja vetovoimaisimmaksi matkailukohteeksi ja tavoitteeksi on asetettu viher- ja virkistysreittien kautta yhdistää eri matkailulliset kohteet paremmin toisiinsa yhdistyväksi kokonaisuudeksi.

Asemakaavaratkaisussa viheralueet on säilytetty osana viherverkostoa. Vanhan Rauman läpi kulkeva Raumajoki ympäristöineen toimii tärkeänä osana eri matkailukohteita yhdistävää reitistöä.

Liikenteen osalta osayleiskaava asettaa tavoitteeksi Vanhassa Raumassa läpiajoliikenteestä aiheutuvien haittojen vähentämisen ja alueen kevyenliikenteen olosuhteiden parantamisen. Pysäköintipaikkojen osalta tavoitteena on varmistaa keskusta-alueen paikkojen riittävyys ja hyvä sijainti toimintoihin nähden. Erityisesti tulee varmistaa Vanhan Rauman asukas- ja asiointipysäköinnin riittävyys. Asemakaavaratkaisulla säilytetään nykyinen pysäköintipaikkamäärä. Tarkemmalla katusuunnittelulla voidaan esimerkiksi Savilan alueelle lisätä paikkamäärää huomattavasti. Keskusta-alueen pysäköinnin riittävydestä tulee huolehtia ympäröivän alueen asemakaavoituksessa. Kevyenliikenteen osalta tavoitteena on kävelypainotteinen ydinalue, pyöräilyverkon kehittäminen ja pyöräpysäköinnin huomioiminen. Asemakaavaratkaisu jatkaa kävelypainotteisen ydinkeskustan tavoitetta, mutta tarkemmat ratkaisut tehdään katusuunnittelun keinoin. Pyöräpysäköinti on huomioitu kaavaratkaisun määräyksissä.

Teknisen huollon osalta tavoitteena on hyödyntää olemassa olevaa verkostoa ja kehittää hulevesien hallintaa. Asemakaavaratkaisu tukeutuu kokonaan olemassa oleviin verkostoihin. Hulevesien hallintaa Vanhan Rauman osalta on hyvin vaikea kehittää. Kaavaratkaisussa on ohjattu vettäläpäisevien pintojen suosimiseen.

Kulttuuriympäristön suojelun osalta osayleiskaavan tavoitteena on turvata Vanhan Rauman maailmanperintöarvojen säilyminen sekä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön rakenteen, kaupunkikuvan, rakennusten ja ympäristön säilyminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Kaavaratkaisun keskeisimpänä teemana on turvata edellä todettujen arvojen vaaliminen ja alueen kehittämisen yhteen sovittaminen siihen.

- Suhde osayleiskaavan mukaisiin asemakaavamuutoksen yleistavoitteisiin:

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

Kaavakartalla annettujen määräysten mukaan suojelu koskee koko kulttuurihistoriallista kokonaisuutta rakennuksia sisätiloihin, kiinteää sisustusta sekä pihaa rakenteineen, rakennelmineen, portteineen, aitoineen ja kasveineen.

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

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

Kaavassa noudatettavaksi sidotuissa erityismääräyksissä keskeisenä ja läpileikkaavana teemana on autenttisuuden säilyttäminen. Korjausrakentamisen edellytetään perustuvat riittäviin selvityksiin ja tietoon. Määräyksiä annetaan materiaaleista, materiaalin laadusta sekä yksityiskohdista ja niiden säilyttämisestä.

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

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

Rakennusoikeutta ei kaavaratkaisussa ole vähennetty verrattuna vuoden 1981 asemakaavaan. Joissain paikoissa rakennusoikeus on jopa kasvanut, mutta kyse on yleensä siitä, että uudisrakennuslalla oleva rakennus on suojeltu ja siinä on enemmän kerrosalaa kuin poistuvalla uudisrakennuslalla. Suurimmat lisärakentamismahdollisuudet koskevat keskeisintä

liikekeskusta-aluetta. Niillä on katsottu olevan positiivista vaikutusta Vanan Rauman elävyyden säilyttämiselle.

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

Kaavamääräyksissä edellytetään tonttien varustamista aidoin ja portein.

Vanhan Rauman kadut on kaavaratkaisussa osoitettu hidaskaduiksi.

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

Erityismääräyksissä ohjataan esteettömyyden huomioon ottamisessa.

Äänimaiseman huomioimiseen kaavalla ei ole löydetty keinoja.

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

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

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

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

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

- Suhde kaavakartalla osoitettuihin keskustatoimintojen aluevarauksiin

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

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

Asemakaavaratkaisussa C-alkuisen päämääräyksen rajausta on joiltain osin erilainen kuin osayleiskaavassa, koska osayleiskaavan aluevaraukset eivät kaikilta osin noudata kiinteistörajoja. Lisäksi asemakaavassa on museot ja Poselli osoitettu Y-alkuisilla määräyksillä, vaikka ne olisivat osayleiskaavan C-alueella. Ne tontit, jotka osayleiskaavassa on vain osittain osoitettu CSR-alueelle, on asemakaavassa osoitettu tapauskohtaisesti joko CWH- tai WH-alueeksi.

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

- Suhde kaavakartalla osoitettuihin yleisten alueiden varauksiin

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

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

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

- Suhde yhteystarvemerkeintöihin

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

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

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

5. Asemakaavaratkaisun perusteet

5.1 Suojelun perusteet

5.1.1 Maailmanperintösopimus

Maailmanperintösopimus on Yhdistyneiden kansakuntien kasvatus-, tiede- ja kulttuurijärjestö Unescon (The United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization) kansainvälinen yleissopimus maailman kulttuuri- ja luonnonperintökohteiden suojelemiseksi. Tavoitteena on kansainvälisen yhteistyön avulla tunnistaa, säilyttää ja esitellä maailmanlaajuisesti merkittävää kulttuuri- ja luonnonperintöä.

Unescon yleissopimus maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta hyväksyttiin Unescon yleiskokouksen 17. istunnossa Pariisissa 16.11.1972. Suomi ratifioi sopimuksen 13.2.1987. Yleissopimuksen osapuolena oleva valtio on velvollinen huolehtimaan alueellaan olevien maailmanperintökohteiden määrittelemisestä, suojelemisesta ja säilyttämisestä sekä tiedon välittämisestä kohteistaan.

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

Maailmanperintökohteilta edellytetään erityistä yleismaailmallista arvoa (Outstanding Universal Value, OUV). Sen lisäksi kohteen pitää täyttää vähintään yksi maailmanperintökohteille asetetuista valintakriteereistä.

Vanhan Rauman on maailmanperintökohteeksi nimeämisen yhteydessä todettu täyttävän kulttuurikohteita koskevat kriteerit 4 ja 5. Kriteeri 4: merkittävää historiallista aikakautta edustava rakennustyyppi, arkkitehtoninen tai teknologinen kokonaisuus tai maisema. Kriteeri 5: kuvastaa tietyn kulttuurin perinteistä asutusta, maankäyttöä tai meren käyttöä tai ihmisen vuorovaikutusta ympäristön kanssa.¹

Kriteerin IV mukaan Vanha Rauma on yksi parhaiten säilyneistä ja laajimmista Pohjois-Euroopan arkkitehtuurin ja urbanismin esimerkeistä. Kriteerin V mukaan Vanha Rauma on ainutlaatuinen esimerkki pohjoismaisesta puukaupungista, ja se on todisteena Pohjois-Euroopan perinteisestä asumismuodosta.²

¹ <https://www.museovirasto.fi/fi/tietoa-meista/kansainvalinen-toiminta/kansainvalisia-sopimuksia>

² (iv) to be an outstanding example of a type of building, architectural or technological ensemble or landscape which illustrates (a) significant stage(s) in human history; (v) to be an outstanding example of a traditional human settlement, land-use, or sea-use which is representative of a culture (or cultures), or human interaction with the environment especially when it has become vulnerable under the impact of irreversible change;

Maailmanperintökohteen tulee täyttää eheyden (integrity) ja autenttisuuden (authenticity) vaatimukset ja kohteella pitää olla asianmukainen suojele- ja hallintojärjestelmä kohteen säilymisen turvaamiseksi. Integriteetillä eli eheydellä tarkoitetaan, että kohteen tulee sisältää mahdollisimman kokonaisina ja koskemattomina kaikki ne elementit, jotka ovat välttämättömiä kohteen yleismaailmallisen arvon ilmaisemiseksi. Autenttisuudella tarkoitetaan aitoutta kohteen omassa kulttuurisessa kontekstissaan esimerkiksi muodon, materiaalin, funktion tai perinteen puolesta.³

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

Vanhan Rauman OUV-dokumentin teksti:

Old Rauma Outstanding Universal Value Statement

Adoption of retrospective Statements of Outstanding Universal Value

State Party Property: Finland: Old Rauma

Id.Nº: 582bis

Date of inscription: 1991

Brief synthesis

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

The buildings are mainly one storey tall, and date back between the 18th and 19th centuries, while some cellars remain from earlier houses. The residential houses are placed along the

³ <https://www.museovirasto.fi/fi/tietoa-meista/kansainvalinen-toiminta/kansainvalisia-sopimuksia>

street, and outbuildings such as former animal sheds and granaries are built around narrow courtyards.

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

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

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

Integrity

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

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

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

Authenticity

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

Protection and management requirements

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

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

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

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

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

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

Vanha Rauma edustaa kaupunkikulttuuria, joka on sellaisenaan ollut tyypillinen pohjoismaissa. Kokonainen kaupunki pitää sisällään monenlaisia toimintoja, jotka ovat osa kokonaisuutta.

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

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

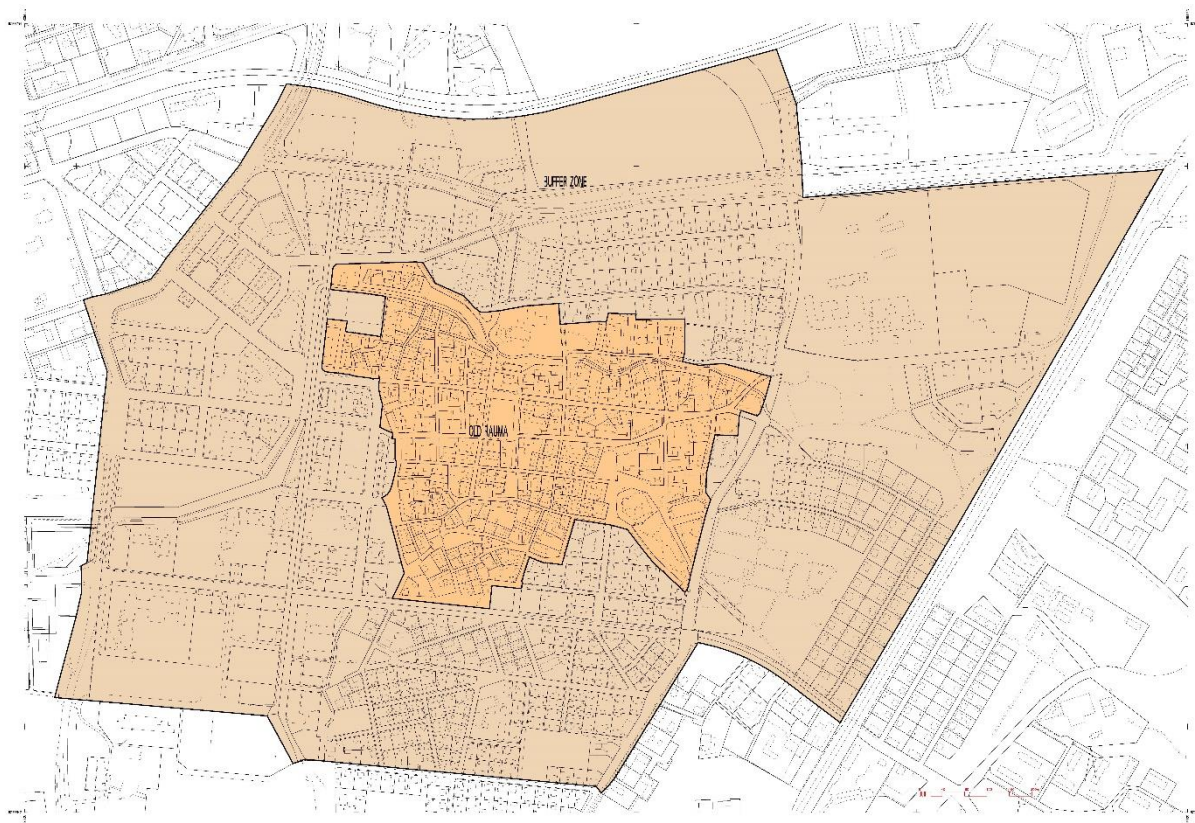
Maailmanperintökohteiden suojelu tulee hoitaa paikallisella lainsäädännöllä, mikä Suomessa tarkoittaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista asemakaavaa. Sen lisäksi voidaan käyttää suojelua rakennusperintölain mukaan, kuten maailmanperintökohde Suomenlinnassa on tehty.

Vanhan Rauman maailmanperintökohteelle on määritelty suojavyöhyke (buffer zone). Raja on hyväksytty maailmanperintökomitean kokouksessa Espanjan Sevillassa vuonna 2009.

Vanhan Rauman maailmanperintökohteen suojavyöhykkeen rajaukseen on tehty maailmanperintökomitean päätöksen jälkeen rajamuutoksia, jotka on esitetty osayleiskaavassa ja asemakaavoissa. Alueen koillisnurkassa Hakunintien ja Kairakadun risteyksen kohdalla on suojavyöhykettä pienennetty vähäisesti. Raja on tässä kohtaa piirretty ennen kuin alue on tarkemmin suunniteltu ja rakennettu. Raja kulku keskeltä korttelialuetta ja se oli syytä siirtää tiealueen ja korttelialueen väliselle rajalle. Toinen rajamuutos on tehty maailmanperintöaluetta ja sen suojavyöhykettä koskevan keskustan osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2018.

Suojavyöhykkeen kaakkoiskulmassa Nummenkadun ja Lensunkadun kulmauksessa on aluetta vastaavasti laajennettu koskemaan Savenvalajanpuistoa. Tässä kohtaa suojavyöhykkeen raja tulee kaikkein lähimmäs maailmanperintöaluetta ja on maisemallisesti merkittävä sekä alueella asti näkyvä paikka. Puistossa sijaitsee Savenvalaja Gustaf Löfmanin verstaas ja asuinrakennus, jossa on 1900-luvun alussa tehty uunikaakeleita. Kaakeliuunit ovat merkittävä ominaispiirre Vanhassa Raumassa. Tunnusomaisia ovat paikallisesti valmistetut rakkolevän ruskeat kaakeliuunit, joita kyseisessä verstaassakin valmistettiin.

Kuvatuista rajamuutoksista ei ole vielä maailmanperintökomitean päätöstä eikä rajamuutoksia ole vielä esitetty Unescolle.



Vanhan Rauman maailmanperintökohteen dokumentteihin tallennettu kartta suojavyöhykkeestä.

5.1.2 Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY)

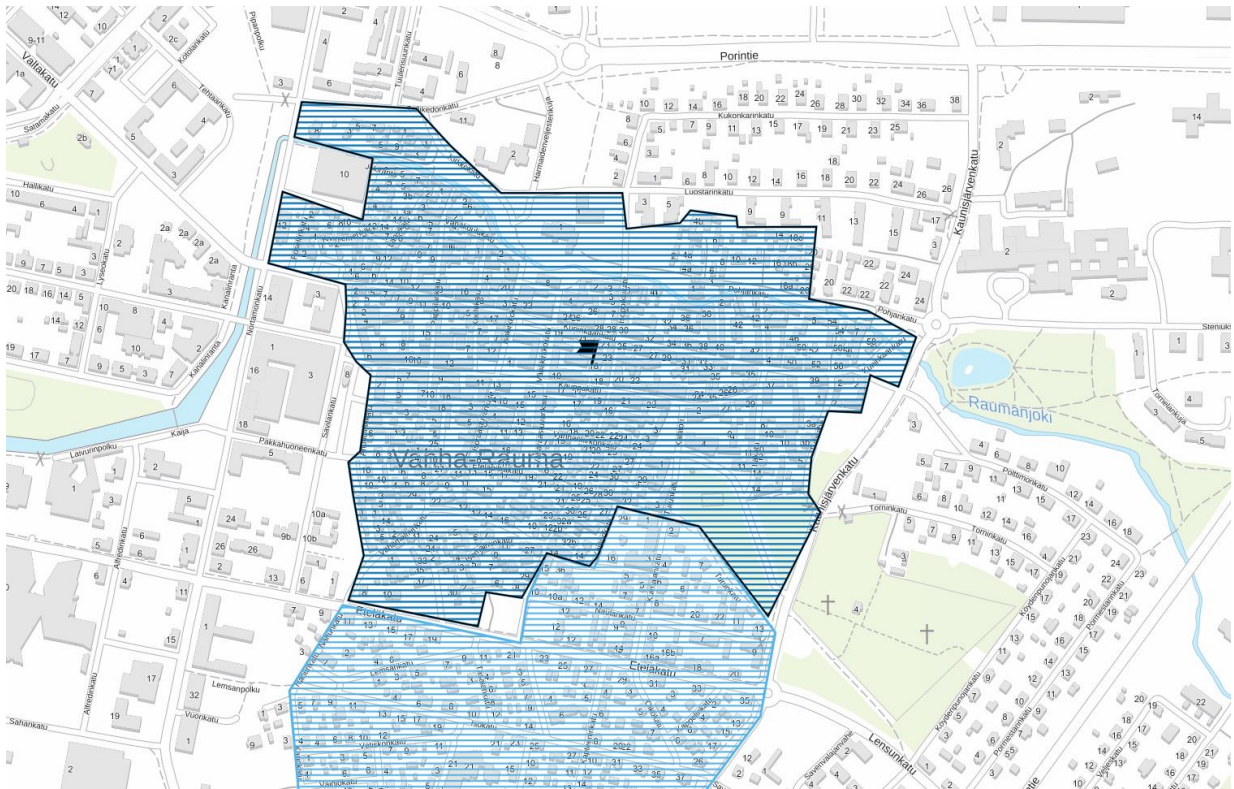
Vanha Rauma sisältyy valtakunnalliseen inventointiin (Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto 2009).

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

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

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

Vanhan Rauman RKY:



Ote Museoviraston valtakunnallisesta karttapalvelusta, karttatasona Maanmittauslaitoksen maastokartta. Tummemmalla rasterilla Vanhan Rauman raja.

Kuvaus

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

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

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

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

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

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

Porvaristaloista erikseen voidaan mainita Pinnala, Kirsti ja Marela, jotka ovat yleisöllekin avoimena museoina. Kauppa- ja Kuninkaankadun varressa on vilkkaasti toimivia kauppaliikkeitä. Muutoin Vanha Rauma on asuinalueita, jossa siellä täällä on pieniä työpajoja.

Historia

Rauma sai kaupunkioikeudet 1443.⁴ Jo sitä ennen paikalla oli kauppapaikka ja kirkko. Kaupunkialue asutettiin vähitellen Kalatorilta länteen kohti maan nouseman vuoksi pakenevaa merta.

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

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

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

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

5.1.3 Valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen kohde (VARK)

Vanha Rauma sisältyy valtakunnalliseen inventointiin (Valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset kohteet, Museovirasto 2024).

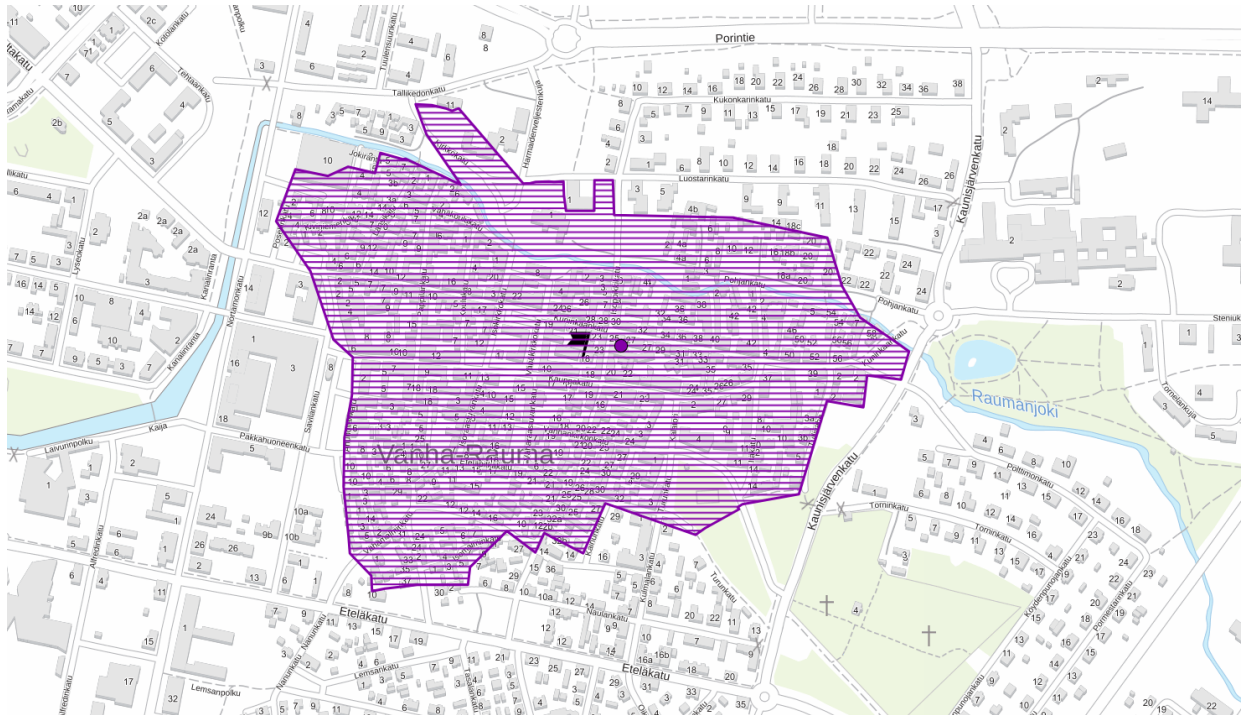
Museoviraston arkeologisista kohteista laatima inventointi VARK on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi 1.3.2025 alkaen.

Inventoinnin tavoitteena on ollut saada aikaan kohdevalikoima, joka antaa mahdollisimman hyvän kokonaiskuvan Suomen muinaisuudesta Ahvenanmaata lukuun ottamatta. VARK-kohteet muodostavat ajallisesti, alueellisesti ja muinaisjäännöstyypeittäin kattavan kuvan

⁴ RKY tekstissä on virheellinen vuosi, Rauma sai vakiintuneen tulkinnan mukaan kaupunkioikeudet vuonna 1442.

maamme arkeologisesta kulttuuriperinnöstä. Kohteet tulee huomioida yhtenä alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtana.⁵

Vanha Rauma VARK:



Ote Museoviraston valtakunnallisesta karttapalvelusta, karttatasona Maanmittauslaitoksen maastokartta. Rasterilla Vanhan Rauman VARK-kohteen rajaus.

Rauman keskiajalla perustettu kaupunki ja samanaikaiset kirkolliset kohteet muodostavat toiminnallisesti ja alueellisesti yhtenäisen kokonaisuuden.

VARK-alueeseen kuuluvat muinaisjäännösrekisterin kohteet: Rauman entinen kaupunginkirkko, Rauman Fransiskaankirkko, Vanha Rauma.

Rauman entinen kaupunginkirkko:

Rauman kaupungin keskiaikainen kaupunginkirkko oli pyhitetty Pyhälle Kominaisuudelle. Nykyisin rauniona oleva kirkko sijaitsee Vanhan Rauman muinaisjäännösalueella. Paikalla sijainnut 1400-luvun alkupuoliskolla rakennettu puukirkko korvattiin kivikirkolla 1400- ja 1500-lukujen taitteessa. Kivikirkko tuhoutui tulipalossa vuonna 1640. Tämän jälkeen kirkon seinät purettiin noin kahden metrin korkeudelle, ja jäänteet saivat raunioitua. Kirkon raunioita ympäröi

⁵ www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen-kulttuuriperinto/valtakunnallisesti-merkittavat-arkeologiset-kohteet-vark

kiviaita. Kirkkoa on tutkittu usein kaivauksin 1800-luvun lopulta alkaen, mutta kohteessa on yhä runsaasti tutkimuspotentiaalia.

VARK-valinnan perustelut: Hyvin säilynyt keskiaikainen rauniokirkko ja siihen liittyvä hautausmaa, joka entisenä kaupunginkirkkona on merkityksellinen osa Vanhan Rauman keskiaikaista muinaisjäännösalueita.

Rauman Fransiskaankirkko:

Rauman Pyhän Ristin kirkko on arvokas muisto keskiaikaisen kaupungin pohjoispuolelle 1400-luvulla perustetusta fransiskaankonventista. Kirkon kuoriossa on rakennettu 1515-1520 välillä. Kirkon ympäristössä on sijainnut luostarin rakennuksia. Kohteen tutkimuksissa on havaittu löytöjä ja rakenteita luostarin alkuvaiheesta (1440-luku) alkaen.

VARK-valinnan perustelut: Keskiaikainen fransiskaankonventin paikka on Suomessa ainutlaatuinen kohde, jonka tutkimukset ovat paljastaneet runsaasti luostarinaikaan liittyviä löytöjä. Kohteessa on yhä runsaasti tutkimuspotentiaalia.

Vanha Rauma:

1400-luvulla perustettu kaupunki sijaitsee matalalla hiekkamoreeniselänteellä keskiaikaisen kaupunginkirkon ja Fransiskaankonventin välissä. 1600-lukua myöhäisemmiltä kaupunkipaloilta säästynyt laaja puukaupunkialue (Vanha Rauma) on Unescon maailmanperintökohde, jonka katuverkko periytyy osin keskiajalle. Koko maailmanperintöalue on myös muinaisjäännösalueita. Puutalovaltaisen kaupunkialueen kerrostumat ovat oletettavasti hyvin säilyneitä.

VARK-valinnan perustelut: Vanha Rauma on yksi Suomen kuudesta keskiajalla perustetusta kaupungista. Vanhan puutalokaupungin arkeologisesti kiinnostavat kerrostumat ovat oletettavasti hyvin säilyneitä. Alueen puutalokaupunki on myös Unescon maailmanperintökohde.

5.1.4 Maankäyttö ja rakennuslaki

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

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

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

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

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

5.1.5 Laki rakennusperinnön suojelemisesta

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

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

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

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

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

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

5.1.6 Kirkkolaki

Kirkkolaki (26.11.1993/ 1054)

5 §

Kirkollisen rakennuksen suojelu

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

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

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

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

5.1.7 Laki ortodoksisesta kirkosta

Laki ortodoksisesta kirkosta (10.11.2006/ 985)

116 §

Kirkon tai rukoushuoneen suojelu

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

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

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

5.1.8 Muinaismuistolaki

Muinaismuistolaki 17.6.1963/ 295

1§

Kiinteät muinaisjäännökset ovat rauhoitettuja muistoina Suomen aikaisemmasta asutuksesta ja historiasta.

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

5.1.9 Kiinteistönomistajien ja asukkaiden haastattelut

Kaavoitusarkkitehdit ovat vuosien 2019-2022 aikana haastatelleet Vanhan Rauman kiinteistönomistajia ja asukkaita. Laajempi raportti haastatteluista on kaavan liitteenä. Tässä esitetään muutamia haastatteluissa esiin tulleita asioita:

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

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

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

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

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

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

5.2 Suojelumääräysten perusteet

5.2.1 Aluetta koskevat suojelumerkinnät

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

Määräys sisältää tiivistelmän maailmanperintökohteen kuvauksesta, maininnan valintakriteereistä sekä tiivistelmät autenttisuuden ja eheyden kuvauksista.

Koko aluetta koskeva unwh-määräys sisältää numeroidun listauksen alueella noudatettavista määräyksistä (1. – 19.). Määräykset sisältävät muun muassa suojelun kohdentumista yleisellä tasolla sekä rakentamista, korjaamista ja huoltamista koskevat keskeisimmät asiat. Lisäksi määräykseen sisältyy lausuntopyyntövelvoite Museovirastolta tai Erityiselimeltä, jos sellainen on kaavamääräysten mukaisesti asetettu sekä velvoite noudattaa erityismääräyksiä.

Aluetta koskevan suojelumääräyksen taustalla ovat maailmanperintösopimus, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja ylemmät kaavatasot, joiden tavoitteena on turvata Vanhan Rauman kulttuuriympäristökokonaisuus.

Koko Vanhan Rauman aluetta koskee myös **sm**-merkintä, jolla määritellään muinaismuistoalue. Muinaismuistoalueen rajausta on laajempi kuin muinaismuistorekisterissä oleva aluerajaus. Näin siksi, että myös rekisteriin merkityn aluerajauksen ulkopuolelta on tehty merkittäviä löytöjä kaivausten yhteydessä. Vanhan Rauman alueella on aina ja kaikkialla syytä olla tarkkana, kun maahan kajotaan. Määräys sisältää myös maininnan, että alueella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen kohde Vanhan Rauman muinaisjäännös VARK ID 01019.

Määräyksen taustalla ovat muinaismuistolaki ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

5.2.2 Kohdekohtaiset suojelumerkinnät

Kaava sisältää rakennuksia ja rakenteita koskevia kohdekohtaisia suojelumerkintöjä: wh1, wh2 ja wh3.

Suurin osa rakennuksista on suojeltu määräyksellä wh1 sekä kirkolliset kohteet määräyksellä wh3. Nämä kohteet on suojeltu osana maailmanperintökohdetta ja valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä eli niiden suojelulla on valtakunnallista merkitystä. Suojelumääräyksellä wh2 osoitetuilla kohteilla on seudullista tai paikallista merkitystä.

Kaikkien suojelumääräyksissä suojelu koskee yleisesti koko rakennusta eli esimerkiksi julkisivua, vesikattoa, rakenteita, rakennusosia, sisätiloja ja kiinteää sisustusta. Suojelun kohdentumista ja sitä, mitä suojelu tarkoittaa, tarkennetaan erityismääräyksissä.

Pääsääntöisesti suojelu koskee rakennusten arvokkaita osia, mutta se ohjaa myös muutoksia ja korjaamista ei-arvokkailta osin.

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

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

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

5.3 Käyttötarkoitusten perusteet

Rauman kaupallisen ydinkeskustan alueeseen kuuluvien kortteleiden ja tonttien pääkäyttötarkoituserkintä on CWH. Nämä korttelialueet on varattu keskustatoiminnoille. Keskustatoimintoihin kuuluvat muun muassa palvelu- ja liikerakennukset sekä hallinto ja asuminen. Merkinällä saadaan Vanhan Rauman liikekeskusalue erottumaan kaavakartalla eri värisenä ja siten helpottamaan kartan luettavuutta. CWH-alueella tulee liike-, toimisto- ja palvelutilojen määrä ja tiiviys säilyttää. Muutamissa kohteissa on erilaisia käyttötarkoituksia päällekkäisissä kerroksissa. Näissä tapauksissa on lisäksi määrätty liiketilan toteutumisesta maantasokerroksessa.

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

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

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

5.3.1 Rakennetun ympäristön vähähiilisyys

Tiiviin yhdyskuntarakenteen hyötynä harvaan yhdyskuntarakenteeseen verrattuna ovat lyhyemmät etäisyydet ja riittävä väestömäärä joukkoliikenteen järjestelyille. Varsinkin päivittäisten matkakohteiden, kuten kauppohen, koulujen ja työpaikkojen, sijainnilla on suuri vaikutus eri liikkumistapohen osuuteen kaikista tehdyistä matkoista. Keskeisenä keinona tavoiteltaessa ekologisesti kestävää yhdyskuntarakennetta, on liikenteen päästöjen vähentäminen.

Yhdyskuntarakenteessa on erilaisia vyöhykkeitä. Vanha Rauma on kaupungin keskustan jalankulkuvyöhykettä. Suurin osa matkoista siellä kuljetaan jalan, sillä etäisyydet palveluihin ovat lyhyitä. Joukkoliikenneyhteydet ovat myös parhaat verrattuna muihin vyöhykkeisiin. Rakennetun ympäristön vähähiilisyyden tukemiseksi tulee alueen palveluiden määrä ja tiiviys säilyttää.

Vanhan Rauman alueella on paljon asumista. Asumiskäytössä olevaa tilaa on noin 55 000 kerrosneliömetriä. Asumisen lisäämis- tai tiivistämismahdollisuudet Vanhan Rauman alueella ovat hyvin rajalliset. Asumisen lisääminen keskusta-alueella kohdistuu osayleiskaavan mukaisesti uuden keskustan puolelle, jonne on mitoitettu uutta asumista noin 600 asukkaalle. Kaavaratkaisussa majoituskäytön rajoittaminen on perusteltua, jotta se ei vielä alaa ja edellytyksiä tavanomaiselta asumiselta.

5.3.2 Majoituksen rajoittaminen

Poistuvassa kaavassa ei ole huomioitu tai rajoitettu lainkaan majoitustoimintaa. Erityisesti matkailullisesti kiinnostavissa paikoissa on hallitsematon majoitustoiminta aiheuttanut monenlaisia haittoja, kuten kiinteistöjen hintojen nousua, normaalin asumisen poistumista, häiriöitä, sosiaalisen yhteisöllisyyden heikkenemistä ja velvoitteiden hämärtymistä. Majoitustoiminta vaatii myös rakennukselta teknisiä ominaisuuksia, joita voi olla vaikea sovittaa yhteen suojeluarvojen kanssa.

Vanha Rauma on kiinnostava matkailukohde ja majoitustoiminta on hyvä ja olennainen siihen liittyvä toiminto. Majoitustoiminnalle asetetut rajat ovat kuitenkin perusteltuja siitä mahdollisesti aiheutuvien haittojen minimoimiseksi. Kaavaratkaisu mahdollistaa majoitusta paljon enemmän kuin mille laskennallisesti olisi tarve. Tämä puolestaan antaa riittävää väljyyttä majoituksen sijoittumiselle.

Majoitustoimintaa on kaavassa osoitettu sellaisiin kohteisiin, joihin sen on katsottu olevan sovitettavissa ja joissa on jo majoitustoimintaa.

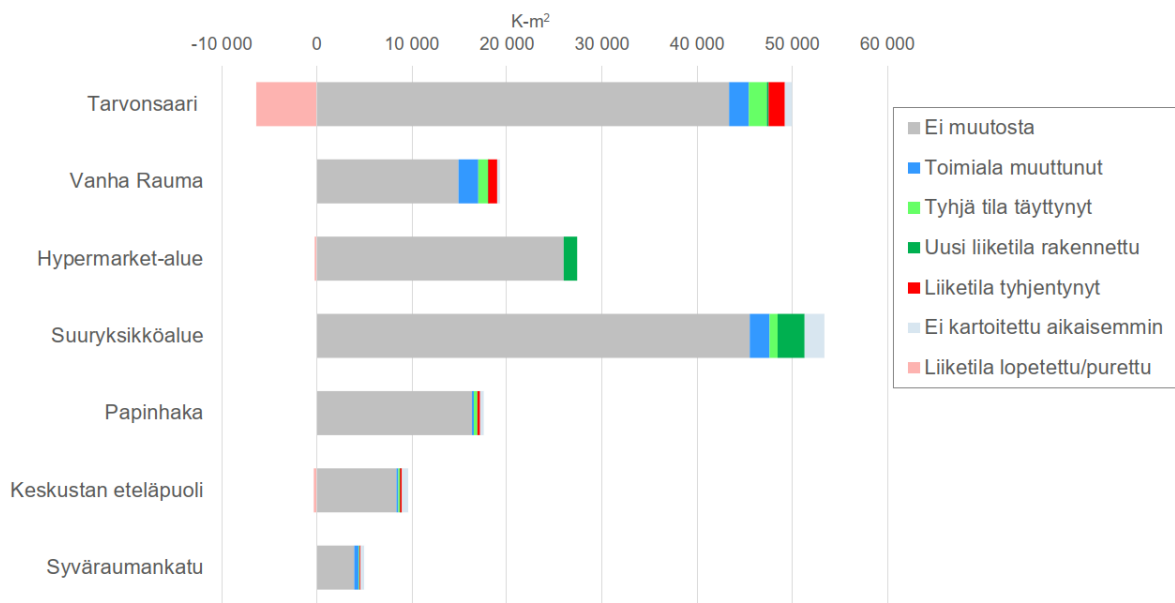
5.3.3 Kaupalliset selvitykset

Laaditut kaupalliset selvitykset tukevat vahvasti kaavaratkaisua, jossa ydinkeskusta-alueen liike-, palvelu- ja toimistotilojen käyttö säilytetään.

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

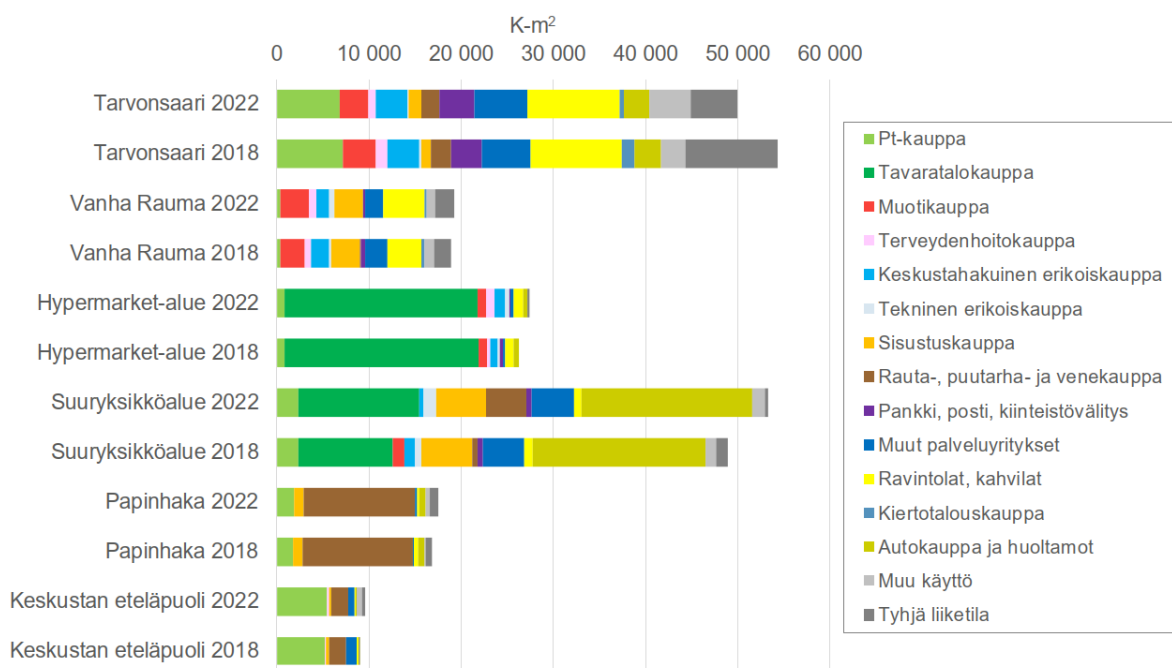
Vanhan Rauman alueella on yrityksiä noin 170 ja liikekäytössä olevaa kerrosalaa varasto-, apu-, taka- ja taloustiloinen noin 25 500 kerrosneliömetriä. Kaupallisessa selvityksessä kaupallisten palvelujen pinta-ala lasketaan siten, ettei siihen sisälly kaikkia varasto- ja aputiloja. Selvityksen mukaan Vanhassa Raumassa on liiketilaa noin 19 000 kerrosneliömetriä.

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



Liiketilojen käyttötarkoituksen muutokset viime vuosina Rauman eri osa-alueilla

Lähde: WSP kartoitukset



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

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

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

Kaupan ja palveluiden kehittämisestä kaupallisessa selvityksessä todetaan muun muassa seuraavaa:

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

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

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

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

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

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

Kaupallisen selvityksen johtopäätöksissä todetaan:

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

5.3.4 Yrittäjien ja liikekiinteistönomistajien haastattelut

Kaavoitusarkkitehdit ovat vuosien 2019-2022 aikana haastatelleet Vanhan Rauman yrittäjiä ja liikekiinteistöjen omistajia. Tässä esitetään muutamia haastatteluissa esiin tulleita asioita:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.5 Kiinteistönomistajien ja asukkaiden haastattelut

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

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

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

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

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

6. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

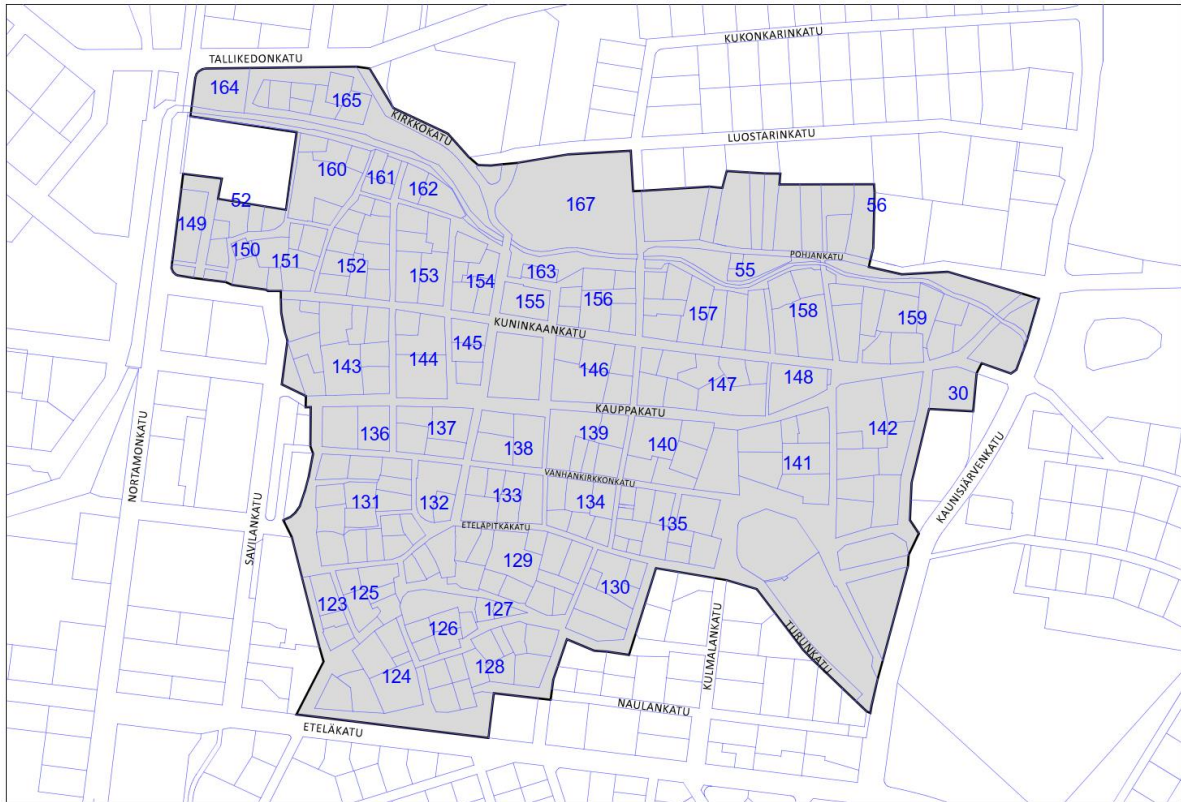
6.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

6.1.1 Rakennuskielto

Vanhan Rauman asemakaavan muuttamista varten on alue asetettu rajattuun rakennuskieltoon ensimmäisen kerran 13.7.2016 lähtien ja rakennuskielto aikaa on jatkettu neljä kertaa 13.7.2018 alkaen, 13.7.2020 alkaen, 13.7.2022 alkaen ja 13.7.2024 alkaen. Rakennuskielto voi olla voimassa kerrallaan kaksi vuotta. Viimeisin rakennuskielto on asetettu vuodeksi. Rakennuskielto on rajattu koskemaan uudisrakentamista, rakennusten tai rakennusten osien purkamista, rakennusten laajentamista, vähäistä suurempia julkisivumuutoksia ja käyttötarkoituksen muutoksia.

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



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

6.2 Suunnittelun vaiheet

Suunnittelun taustaksi on tehty laajoja selvityksiä, joista on kerrottu kaavaselostuksen kohdassa 2.5 Selvitykset.

6.2.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

6.2.2 Aloitusvaihe

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

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

Keväällä 2019 järjestettiin luentosarja Vanhaan Raumaan liittyvistä teemoista. Yhteistyötahona oli Rauman kansalaisopisto. Luennot pidettiin Vanhassa Raumassa kulttuuritalo Posellissa.

Pidetyn luennot olivat:

- 12.2.2019 Restaurointi – periaatteita ja käytännön kokemuksia, arkkitehtuurin historian professori emeritus Vilhelm Helander
- 26.2.2019 Kokemuksia restauroinnista talon ehdoilla, sisustusarkkitehti Tauno Tarna
- 19.3.2019 Perinteiset rakenteet ja rakennustekniikat, puuseppä ja arkkitehti Lars-Erik Mattila
- 26.3.2019 Täydennysrakentaminen, arkkitehtuurin professori Olli-Paavo Koponen
- 2.4.2019 Paikan kokeminen, arkkitehti TkT Tuija Lind
- 14.5.2019 1900-luvun jälkipuoliskon arkkitehtuurin arvot, Museoviraston yliarkkitehti Sirkka-Liisa Jetsonen

Yrittäjille suunnattu osallistamistilaisuus pidettiin Posellissa 8.5.2019. Tilaisuudessa pohdittiin keskustelujen ja ryhmätöiden kautta seuraavia aiheita:

- Rakennukset ja tilat, niiden toimivuus, logistiikka, löydettävyyden esteettömyys, tilojen laajuus- ja muokkaustarpeet, paloturvallisuus, tekninen toimivuus
- Markkinointi, ikkunateippaukset, ständit, markiisit, kukkaruukut, kyltit, näytöt, valot, yhteiset ja yleiset mainokset, löydettävyyden esteettömyys
- Yleiset alueet, liikenteen toimivuus, autoilu, pyöräily, kävely, huolto, pysäköinti, esteettömyys, terassit, kadun kalusteet, torit, jalkakäytävät, puistot
- Arvot ja brändi, Vanhan Rauman brändin hyödyntäminen, mitkä ovat Vanhan Rauman arvot, Vanhan Rauman tuoma lisäarvo yrittämiselle

Kaavoittajat vierailivat kaikilla Vanhan Rauman tonteilla ja haastattelivat kaikki tavoittamansa kiinteistönomistajat ja suuren osan yrittäjiä. Tonttikäynneistä tiedotettiin kiinteistönomistajia yleisellä kirjeellä ja tarkemmalla kirjeellä osa-alueittain. Ennen tonttikäyntien aloittamista järjestettiin asukasilta korjausrakentamiskeskus Tammelassa 21.3.2019. Tilaisuudessa kerrottiin asemakaavatyön käynnistymisestä, osallistamisprosessista ja maastokäynneistä sekä varattiin mahdollisuus esittää kysymyksiä Vanhaan Raumaan liittyvistä aiheista.

Tonttikäynneistä ja haastatteluista on laadittu raportti, joka on liitetty kaavamateriaaliin.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

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

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

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

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

Aloitusvaiheen työpalaverit

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

Työpalaveri viranomaisten kanssa torin suunnittelusta pidettiin 14.5.2020.

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

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

6.2.3 Asemakaavan muutosluonnos vaihe 1

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihe valmistuu ja asetetaan nähtäville vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa kaavaluonnoksessa esitetään päämääräykset, rakennusalat, rakennusalaakohtaiset käyttötarkoitukset ja suojelumerkinnot. Toisessa vaiheessa kaavaluonnokseen lisätään muun muassa tarkemmat kaavamääräykset ja korjaus- ja rakentamistapamääräykset. Eri luonnosvaiheista muodostuu yksi kaavakartta. Eri luonnosvaiheet asetetaan erikseen nähtäville ja niistä pyydetään erikseen lausunnot.

Luonnosvaiheiden tavoitteena on helpottaa laajaan kaava-aineistoon tutustumista ja sen kommentointia.

Viranomaistyöpalaveri alustavasta kaavaluonnoksesta vaihe 1 pidettiin 2.12.2022.

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

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

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

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

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

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

Yleisötilaisuus pidettiin 14.2.2023 kaupungintalon ravintola Knuutinpojassa klo 18 alkaen.

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

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

Työpalaveri viranomaisten kanssa teemoista suojele ja käyttötarkoitukset pidettiin 14.3.2023.

Työpalaveri viranomaisten kanssa teemasta lisärakentaminen pidettiin 20.6.2023.

6.2.4 Lausunnot ja mielipiteet asemakaavan muutosluonnoksesta vaihe 1

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

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

Kaavaluonnos vaihe 1:stä saatiin yhteensä 28 mielipidettä. Allekirjoittajia mielipiteissä oli yhteensä 38 kpl. Mielipide saatiin myös kahdelta yhteisöltä: Vanha Rauma Yhdistys ja Vanha Rauma Säätiö. Yksi mielipide jätettiin nähtävillä olon jälkeen 16.2.2024.

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

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

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

Mielipiteiden sisällöt koskivat enimmäkseen yksittäisten tonttien asioita. Yleisistä asioista eniten esille nousi torin kehittäminen, johon otettiin kantaa kahdeksassa mielipiteessä. Niissä arvosteltiin torirakennuksen kokoa, sijoitusta ja arkkitehtuuri. Vain muutamassa mielipiteessä käsiteltiin käyttötarkoituksia ja yleensä vain oman tontin osalta. Kolmessa mielipiteessä oltiin

huolissaan, riittääkö liiketiloille kysyntää Vanhassa Raumassa. Kuudessa mielipiteessä haluttiin lisää rakennusoikeutta viitaten vanhan kaavan rakennusoikeuteen. Joissakin mielipiteissä suojelun laajentamista pidettiin hyvänä ja tarpeellisena. Muutamassa mielipiteessä kyseenalaistettiin suojelun laajuutta, mutta useimmissa niistä koskien vain yksittäistä rakennusta.

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

6.2.5 Asemakaavan muutosluonnos vaihe 2

Viranomaistyöpalaveri alustavasta kaavaluonnoksesta vaihe 2 pidettiin 19.12.2023.

Työpalaverit erityismääräyksistä pidettiin 19.1.2024 ja 19.3.2024.

Mediatilaisuus alustavasta kaavaluonnoksen vaihe 2:sta pidettiin 19.2.2024.

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

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

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

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

Kaavaluonnos vaihe 2:sta järjestettiin esittelytilaisuus liike-elämälle 7.5.2024. Tilaisuudesta ilmoitettiin yrittäjäjärjestöjen ja median kautta.

Kaavaluonnoksesta pidettiin viranomaistyöpalaverit 30.8.2024 koskien korvauskysymyksiä ja 16.9.2024 koskien lisärakentamista.

6.2.6 Lausunnot ja mielipiteet asemakaavan muutosluonnoksesta vaihe 2

Lausuntopyynnöt kaavaluonnos vaihe 2:sta lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti 28.3.2024. Lausuntopyynnöt lähetettiin seuraaville tahoille: Satakunnan pelastuslaitos, DNA, Museovirasto, Rauman Energia Oy, Satakunnan Museo, Satakuntaliitto, Tukes, ympäristö- ja lupalautakunta, tekninen valiokunta, ELY-keskus, Satakunnan Hyvinvointialue, Sivistysvaliokunta, Rauman Vesi, Vanhan Rauman erityiselin ja terveydensuojeluviranomainen. Lausunnot pyydettiin 31.5.2024 mennessä.

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.

Kaavaluonnos vaihe 2:sta saatiin yhteensä 17 mielipidettä. Allekirjoittajia mielipiteissä oli yhteensä 21 kpl. Mielipiteistä kaksi oli yhteisöiltä: Rakastunut Raumaan ry ja Vanha Rauma Yhdistys. Yksi mielipide jätettiin nähtävillä olon jälkeen 8.12.2024.

Lausuntoihin ja mielipiteisiin laadittiin vastineet, jotka käsiteltiin ja hyväksyttiin kaavoitusjaoston kokouksessa 17.12.2024 (KVJ 90§).

Kulttuuriympäristöviranomaiset pitivät kaavan suojelumääräyksien tarkkuutta ja laajuutta perusteltuina ja laadittuja selvityksiä riittävinä.

Jatkosuunnittelussa ja saadun palautteen pohjalta on kaavaa tarkennettu ja täydennetty ja siihen on tehty tarvittavia muutoksia. Kaavan erityismääräyksiä on kehitetty eteenpäin.

Luonnos vaihe 2:n aikana on jatkettu liikenteellisiä tarkasteluja Pohjankadun osalta. Arkkitehtitoimisto Oopeaa on laatinut uuden viitesuunnitelman ja siihen liittyviä havainnekuvia torialueen kehittämisestä.

6.2.7 Asemakaavan muutosehdotus

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus hyväksyttiin kaavoitusjaoston kokouksessa 17.12.2024 ja päätettiin asettaa nähtäville sekä pyytää tarvittavat lausunnot. Kaavoitusjaosto varasi kaavoittajalle mahdollisuuden kaava-aineiston tarkentamiseen ja täydentämiseen ennen sen nähtäville asettamista.

Kokouksessa esittelijä teki sisätilojen määräyksiä ja asumisen sijoittumista koskevan täydennyksen ehdotukseen, joka oli seuraava:

”Ennen kaava-aineiston asettamista nähtäville varmistetaan, että aineisto noudattaa seuraavaa periaatetta:

Sisätilat: Asuinrakennuksissa voidaan tehdä yksilöllisiä sisustusratkaisuja, kuitenkin niin, että historiallisesti merkittäviä rakennusosia tai yksityiskohtia ei saa hävittää. Ne voidaan peittää tai säilyttää muutoin, jotta ne voidaan myöhemmin tarvittaessa ottaa käyttöön ja näkyviin. Tässä noudatetaan ns. Venetsia julistus periaatetta. Sisätilan muutoksia, esimerkiksi keittiökalusteet, märkätilakalusteet, laatoitukset, kiinteät kalusteet, erilaiset paneelit, pintakäsittelyt, väriratkaisut, sisäväliseinien hirsipinnat tai sisäpinnat voidaan suunnitella ja toteuttaa yksilöllisesti. Mainittakoon taustatiedoksi, että myös sisätilan muutosten suunnitteluun saa maksutonta suunnitteluohjausta ja korjausneuvontaa Rauman kaupungilta. Lisäksi historiallisesti merkittävien säilytettävien rakennusosien ja yksityiskohtien kunnostamiseen voi hakea Museovirastolta avustusta. Näistä mainittakoon esimerkiksi tulisijat.

Asuminen: Asuintonttien piharakennuksiin voidaan sijoittaa asumista ja asumista tukevia toimintoja. Oleellista tällöin on, että Vanhan Rauman tyypilliset piharakennusten ominaispiirteet säilyvät. Tämä tarkoittaa, että suunnittelun pitää ottaa huomioon mm. pihatilat, julkisivut, materiaalit, aukotukset, mittasuhteet ja muut yksityiskohdat, jotka keskeisesti vaikuttavat ominaispiirteiden muodostumiseen. Lisäksi tulee ottaa huomioon, että riittävät asumisen oheistilat, pihatilat ja pysäköinti toteutuvat. Mainittakoon taustatiedoksi, että muutosten suunnitteluun saa maksutonta suunnittelunohjausta ja korjausneuvontaa Rauman kaupungilta. Lisäksi myös piharakennusten historiallisten suojeltavien ominaispiirteiden kunnostamiseen voi hakea Museovirastolta avustusta.”

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 23.1.-24.2.2025. Nähtävillä olosta ilmoitettiin kuulutuksella ja ulkopaikkakuntalaisille kiinteistönomistajille kirjeellä.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Museovirastolta, Satakunnan Museolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, ympäristö- ja lupalautakunnalta, Satakunnan Pelastuslaitokselta, Vanhan Rauman Erityiselimeltä, tekniseltä valiokunnalta, terveydensuojeluviranomaiselta ja Satakunnan hyvinvointialueelta.

Lausuntoa eivät antaneet terveydensuojeluviranomainen ja Satakunnan hyvinvointialue.

Asemakaavaehdotuksesta pidettiin yleisötilaisuus 10.2.2025 ja yrittäjille ja muulle elinkeinoelämälle suunnattu yleisötilaisuus 11.2.2025. Tilaisuudet järjestettiin kaupungintalon

valtuustosalissa. Kaavan suunnittelijat olivat tavattavissa ilman ajanvarausta korjausrakentamiskeskus Tammelassa 13.2.2025 klo 9-12 ja 14-17.

Nähtävillä olon aikana jätettiin yhteensä 22 muistutusta, joista yksi saapui myöhässä. Muistutuksen antajina oli 25 yksittäistä henkilöä ja 4 yhdistystä.

Lausuntoihin ja muistutuksiin laadittiin vastineet, jotka viedään kaavoitusjaoston käsiteltäväksi 11.3.2025 kokouksessa.

6.2.8 Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu Vanhan Rauman asemakaavasta pidettiin 14.1.2025 Varsinais-Suomen ELY-keskuksen tiloissa Turussa. Neuvotteluun osallistuivat EY-keskuksen, Museovirasto, Satakuntaliiton, Satakunnan Museon ja Rauman kaupungin kaavoituksen edustajat.

Neuvottelussa käytiin läpi kaavamateriaali ja sen pohjalta viranomaiset kommentoivat keskeisimpiä asioita. Viranomaisten tarkemmat kannanotot asioihin esitetään kaavaehdotuksesta annettavissa lausunnoissa. Neuvottelussa esillä olleita aiheita olivat:

- suojelu, sen laajuus ja kohdentuminen, suojelumääräykset
- lausuntovaatimukset ja erityiselintoiminta
- käyttötarkoitukset; liiketoiminta, majoitus, asuminen ja talouktilat
- arkeologian huomioiminen kaavassa
- rakentamislain vaikutukset kaavaan
- lisärakentaminen ja torin kehittäminen

6.2.9 Lausunnot ja muistutukset asemakaavan muutosehdotuksesta

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Museovirastolta, Satakunnan Museolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, Ympäristö- ja lupalautakunnalta, Satakunnan Pelastuslaitokselta, terveydensuojeluviranomaiselta ja Tekniseltä valiokunnalta. Terveystensuojeluviranomainen ilmoitti, ettei annan lausuntoa.

6.2.10 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaavamutoksen pohjaksi kaavaa suunnittelevat kaavoitusarkkitehdit ovat käyneet jokaisella Vanhan Rauman tontilla ja haastatelleet kiinteistönomistajia, asukkaita ja yrittäjiä. Tonttikäynneissä on yhdistetty osallisten haastattelut ja kaavoitusarkkitehtien tutustuminen suunnittelukohteeseen. Tonttikäynnit ja haastattelut on toteutettu vuosien 2019-2022 aikana. Käyntien pohjalta on laadittu yleisraportti, joka liitetään kaavamateriaaliin.

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

Viranomaistyöpalavereita järjestettiin useita aloitusvaiheessa ja luonnosvaiheessa.

Vanhan Rauman yrittäjille järjestettiin työpaja 8.5.2019 kulttuuritalo Posellissa.

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

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

Kaavamuutoksesta on pidetty työpalaveri paloviranomaisen kanssa.

Kaavamuutoksen luonnos vaihe 1 esiteltiin kaupunginhallitukselle 16.1.2023.

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

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

Kaavaluonnos vaihe 1 yleisötilaisuus pidettiin 14.2.2023. Yleisötilaisuudesta ilmoitettiin kuulutuksella.

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

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

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

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

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

Kaavaluonnos vaihe 2 yleisötilaisuus pidettiin 9.4.2024 klo 17.30-20.00 Rauman kaupungintalon valtuustosalissa. Tilaisuudesta ilmoitettiin lehtikuulutuksella ja ulkopaikkakuntalaisille kiinteistönomistajille ilmoitettiin kirjeellä.

Kaavaluonnos vaihe 2:sta järjestettiin esittelytilaisuus liike-elämälle 7.5.2024. Tilaisuudesta ilmoitettiin yrittäjäjärjestöjen ja median kautta.

Kaavaluonnoksesta pidettiin viranomaistyöpalaverit 30.8.2024 koskien korvauskysymyksiä ja 16.9.2024 koskien lisärakentamista.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 14.1.2025 Varsinais-Suomen ELY-keskuksessa Turussa. Neuvotteluun osallistui ELY-keskuksen, Museoviraston, Satakuntaliiton, Satakunnan Museon ja Rauman kaavoituksen edustajia.

Kaavaehdotus ja erityismääräykset olivat nähtävillä 23.1.-24.2.2025 kaupungintalon palvelupiste Pyyrmanissa ja kaupungin nettisivuilla. Nähtävillä olosta ilmoitettiin kuulutuksella. Ulkopaikkakuntalaisille kiinteistönomistajille ilmoitettiin kirjeellä.

Kaavaehdotuksesta pidettiin yleisötilaisuus 10.2.2025 kaupungintalon valtuustosalissa. Yleisötilaisuudesta ilmoitettiin kuulutuksella ja ulkopaikkakuntalaisille kiinteistönomistajille kirjeellä.

Yrittäjille ja muulle elinkeinoelämälle suunnattu yleisötilaisuus pidettiin 11.2.2025 kaupungintalon valtuustosalissa. Tilaisuudesta ilmoitettiin kuulutuksella ja ulkopaikkakuntalaisille kiinteistönomistajille kirjeellä.

Korjausrakentamikeskus Tammelassa järjestettiin mahdollisuus tavata kaavan suunnittelijoita ilman ajanvarausta 13.2.2025 klo 9-12 ja 14-17. Tilaisuudesta ilmoitettiin kuulutuksella ja ulkopaikkakuntalaisille kiinteistönomistajille kirjeellä.

7. Asemakaavan kuvaus

7.1 Asemakaavan rakenne ja aluevaraukset

Kaava-alue sijoittuu keskustaan ja on osa ydinkeskusta-aluetta. Alue sisältää erilaisia keskustatoimintoja eli kauppaa ja muita yrityksiä, julkisia ja yksityisiä palveluita, toimistoja ja asumista sekä liikennettä. Kaava-alue on Unescon maailmanperintökohdetta ja valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Kaava-alueeseen kuuluu pieniä osia maailmanperintökohteen suojavyöhykkeestä.

Kaavamateriaali koostuu kaavakartasta ja kartalla esitetyistä kaavamääräyksistä. Kaavamääräyksiä tarkentavat lisäksi erilliset korjaus- ja rakentamistapamääräykset, jotka on nimetty erityismääräyksiksi. Erityismääräykset on kaavassa sidottu noudatettaviksi.

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

7.1.1 Pääkäyttötarkoitukset

Kaikkien Vanhan Rauman rakennettujen korttelialueiden käyttötarkoitukset sisältävät kirjaimet WH, millä viitataan siihen, että alue on maailmanperintökohdetta. Määräystekstissä todetaan myös, minkä lainsäädännön nojalla korttelialue on suojeltu ja että suojelu koskee koko kulttuurihistoriallista kokonaisuutta. Suojelun kohdentumista tarkennetaan kaavaan liittyvissä erityismääräyksissä.

Käyttötarkoitusten tulee olla sellaisia, että ne eivät heikennä rakennuksen ja alueen yleismaailmallisia erityisarvoja (Outstanding Universal Value) ja kulttuurihistoriallisia arvoja eivätkä heikennä ydinkeskustan elinvoimaa. Käyttö, sen laatu ja laajuus on siis aina ensisijaisesti sovitettava säilytettäviin arvoihin.

Liikekeskusta-alueella käyttötarkoitus on CWH eli alue on varattu keskustatoiminnoille. Määräyksessä todetaan, että rakennetun ympäristön vähähiilisyiden tukemiseksi alueen liike-, toimisto- ja palvelutilojen määrä ja tiiviys tulee säilyttää. Alue on erikoiskaupan keskus. Määräyksessä kaupan suuryksiköt ovat kiellettyjä.

Liikekeskusta-alueen ulkopuolella pääasiallinen käyttötarkoituserkintä on WH. Nämä alueet ovat pääosin asuinkäytössä ja muu käyttö tulee sovittaa asumiseen.

Vanhan Rauman yleisten rakennusten alueet on osoitettu merkinnällä YWH yleisille rakennuksille, YKWH kirkkoille ja muille seurakunnallisille rakennuksille sekä YMWH museorakennuksille.

Korttelialueilla edellytetään riittävien taloustilojen varaamista. Määräys koskee myös niitä tontteja, joille ei ole erikseen merkitty talousrakennuksen rakennusala. Silloin taloustilat on osoitettava muiden toimintojen yhteyteen.

Vanhan kirkon raunioiden alue on osoitettu muinaismuistoalueeksi, joka on maailmanperintöaluetta SMWH.

Vanhan Rauman itä- ja eteläpuolella olevat pysäköintialueet on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi LPA.

7.1.2 Rakennusala-kohtaiset käyttötarkoitukset

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

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

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

7.1.3 Majoituskäyttö

Vanhassa Raumassa on eroteltu liiketilat ja majoitus, koska majoitusta ei voi pitää keskustahakuista erikoistavarakauppaa vastaavana toimintana. Keskustatoiminnoille varatulla alueella CWH ei sallita majoitustiloja muualla kuin sille erikseen osoitetuilla rakennusaloilla. Poikkeuksena ovat asumisen mahdollistavat rakennusalat, joilla sallitaan majoitustilaa enintään 30m² tonttia kohti, mikäli se on toteutettavissa rakennuksen suojeluarvoja heikentämättä.

Kaavassa on olemassa olevat tai parhaiten tarkoitukseen sopivat rakennukset ja sijainnit osoitettu mahdollisiksi majoitustoiminnalle rakennusala-kohtaisilla käyttötarkoituseräyksillä K5 ja K6. Käyttötarkoituseräykset mahdollistavat myös muita toimintoja.

Keskustatoimintojen alueella CWH majoitukseen osoitetut rakennukset tai rakennusalat:

- Pajalan funkkisirakennus on muutettu hotelliksi 1980-luvulla.

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

Keskustatoimintojen alueen ulkopuolella on vain muutama pieni rakennus tai rakennuksen osa mahdollistettu otettavaksi majoituskäyttöön. Ellei tontilla ole erikseen osoitettu majoitustoimintaa mahdollistavaa rakennusala, sallitaan majoitustilaa enintään 30m², mikäli se on toteutettavissa rakennuksen suojeluarvoja heikentämättä.

Yleisille rakennuksille varatuilla alueilla ei sallita majoitusta muuta kuin, jos tontilla on sallittu asumista. Myös näillä tonteilla majoitustila on rajattu enintään 30 m²:iin.

Asuinrakennuksia ei ole mahdollista muuttaa vapaasti majoituskäyttöön, koska halutaan turvata Vanhan Rauman asuntojen säilyminen vakituisen ja ympärivuotisen asumisen käytössä. Lisäksi majoitustoiminnasta saattaa aiheutua haittoja asumiselle.

7.1.4 Rakennusalat ja rakennusoikeudet

Kaavassa on osoitettu rau-merkinnällä rakennusaloja uudisrakentamiselle yhteensä 9120m².

Lisäksi kaavassa on osoitettu olemassa olevien rakennusten rakennusaloja ra1 ja ra2.

Rakennuksille ei ole osoitettu numeerista rakennusoikeutta, mutta määräyksen mukaan ne voi

korvata enintään vastaavan laajuisella rakennuksella. Rakennusoikeuden laajuus määräytyy kaavan hyväksymisajankohdan käytetyn rakennusoikeuden mukaan. Näiden rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 7578m². Yhteensä kaava mahdollistaa uudisrakentamista 16 698m².

Vanhan Rauman rakennusalat on erittäin tiukasti mitoitettu olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Rakennusala on mitoitettu ulkoseinien ulkopinnan mukaan eikä niissä ole huomioitu mahdollista paksumpaa seinärakennetta. Jotkut seinärakenteet saattavat olla niin paksuja, että ne tekevät rakennusmassasta huomattavasti suunniteltua suuremman, mikä ei vastaisi enää paikalle kaavassa esitetyn rakennuksen kokoa. Rakennus ei voi ylittää rakennusalaan seinärakenteen paksuudesta johtuen.

Toriportiikki

Kauppatorille on osoitettu rakennusala, jolla sallitaan rakentaa rakennusta tai katosta enintään 400m². Nykyiset katokset, Öystin kioskki ja pieni huoltorakennus ovat rakennusalan sisällä, mutta niiden kerrosala on yhteensä yli 600m². Kaavamääräyksillä on mahdollistettu nykyisten rakenteiden säilyminen, mutta uudisrakentamisessa rakentamisen volyymi vähenee kolmanneksella.

Kortteli 143

Vanhan Rauman länsireunalla pääkatujen välissä oleva kortteli 143 on alueen keskeisin liikekortteli. Kaava mahdollistaa korttelin sisäosien hyödyntämisen liiketoimintaan.

Hannun tontille on kiinteistön omistajan taholta esitettyjen viitesuunnitelmien pohjalta osoitettu lisärakennusoikeutta 550m². Lisärakennusoikeutta saa käyttää liike-, palvelu- ja toimistotilaa varten. Tilat voi sijoittaa kahteen kerrokseen. Lisärakennusoikeus yhdessä kellarikerroksen rakennusoikeuden kanssa mahdollistavat suuremman ja nykyaikaisen liiketilan muodostamisen. Lisärakennusoikeus ei noudata Vanhan Rauman rakentamisen perinnettä, mutta on perusteltavissa alueen kaupallisen toimivuuden kautta.

Iso-Hannun tontille on kiinteistön omistajan taholta esitetty rakennusoikeuden kasvattamista. Lisärakennusoikeutta on esitetty 630m², joka on noin 280m² enemmän kuin poistuvassa kaavassa. Lisärakennusoikeutta saa käyttää liike-, palvelu-, toimisto- ja majoitustiloja varten.

Klööwin pihaan on osoitettu lisärakennusoikeus 150m² liike-, palvelu-, toimisto- ja majoitustiloja varten sekä päärakennuksen yhteyteen 40m²:n laajennusmahdollisuus liike-, palvelu- ja toimistotilaa varten. Tontin rakennusoikeus on 55m² enemmän kuin poistuvassa kaavassa.

7.1.5 Puisto- ja vesialueet

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

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

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

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

7.1.6 Katu- ja torialueet

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

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

Raatihuoneentori ja Kauppatori

Kaavan yhteydessä on tutkittu mahdollisuuksia kehittää torialuetta. Tavoitteena on ollut ympärivuotisuuden ja monitoimisuuden parantaminen sekä selkeyttää torin ilmettä sijoittamalla

toissijaiset toiminnot kuten varastointi pois torinäköymästä. Keskeisenä kaupunkikuvallisena tavoitteena on ollut historiallisen kadunleventymätorin eli Raatihuoneentorin hahmottuminen.

Tori on Vanhan Rauman ja koko Rauman keskus ja sen sydän. Tori on herättänyt pitkin historiaa paljon keskustelua. Vanhin nykyisen torin tunnettu muoto on eteläisempi Raatihuoneentori, jota laajennettiin Kauppatorilla 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alussa. Torin uutta kokoa ja muotoa arvosteltiin jo tuolloin.

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

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

Torin kaupunkikuvalliset tavoitteet

Rauman torin sekavaksi koettu yleisilmettä tulee selkeyttää.

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

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

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

Monikäyttörakennus on sellainen, jota ei ole aikaisemmin ollut Vanhassa Raumassa. Näin ollen ratkaisu ja arkkitehtuuri erottuvat väistämättä Vanhan Rauman perinteisestä rakentamisesta. Tämän tyyppisen rakennuksen naaioiminen historialliseksi rakennukseksi antaisi epärehellisen ja kornin vaikutelman.

Torin toiminalliset tavoitteet

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

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

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

Haastattelujen perusteella torikauppiat pitivät nykyisiä torikatoksia ja torin fasilitettejä melko toimivina. Sosiaalityloihin, vesipisteisiin, sähköihin ja varastointiin toivottiin parannuksia.

Tavoitteena on pysäköinnin määrän pitäminen nykyisellä tasolla. Autolla saavutettavuutta ja pysäköinnin säilyttämistä Vanhassa Raumassa pidetään erittäin tärkeänä.

Torin kaavaratkaisu

Kauppatorin alueelle on osoitettu toriportiikin rakennusala. Toriportiikilla tarkoitetaan rakennuksia tai katoksia. Rakennusala kattaa Kauppatorin torikäytössä olevan osan kokonaan, jolla myös nykyiset torikatokset ovat. Rajaus mahdollistaa nykyisten torikatosten säilymisen, mutta kaavassa osoitettu rakennusoikeuden määrä 400m² ei riitä kattamaan nykyisten rakenteiden alaa, joka on noin 600m².

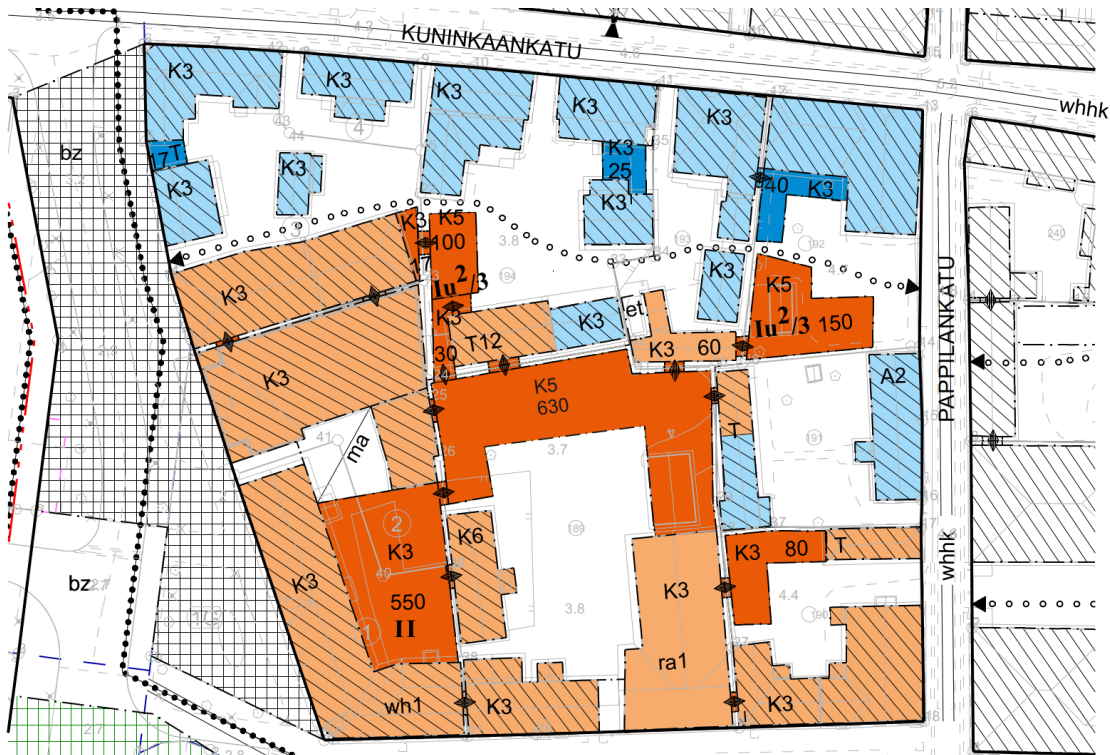
Toriportiikin rakennusala koskevissa määräyksissä on varattu lausuntomahdollisuus Vanhan Rauman Erityiselimen ja Museoviraston lisäksi muille kulttuuriympäristöstä vastaaville viranomaisille, joita ovat ainakin ELY-keskus ja Satakunnan Museo. Määräyksessä on myös todettu, että tarvittaessa on laadittava erillinen selvitys hankkeen vaikutuksista maailmanperintökohteen yleismaailmallisiin erityisarvoihin.

Toriportiinkin rakennusala koskevissa määräyksissä ohjataan toiminnan laatua ja sen yhteensovittamista torikaupan ja muun Vanhan Rauman toiminnan kanssa, sijoittumista niin, että Raatihuoneentorin historiallinen muoto hahmottuu riittävästi sekä toriportiinkin rakennustapaa. Määräyksessä myös todetaan, että nykyiset torikatokset ja rakennukset voidaan säilyttää ja niitä voidaan korjata uudisrakentamista vastaavalla tavalla.

7.1.7 Kehittämismerkinnät

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

Keskeisiin liikekortteleihin on osoitettu joidenkin rakennusten välille ohjeellisia yhdyskäytävän paikkoja. Yhdyskäytävien tarkoitus on mahdollistaa liiketilojen ja liikealueen kehittäminen ja korttelin sisäosien parempi hyödyntäminen. Yhdyskäytävät tulee huolellisesti sovittaa rakennusten ja ympäristön kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Yhdyskäytävät voivat olla sisäleveydeltään enintään 1,3 metriä ja niiden tulee parantaa rakennusten käytettävyyttä.



7.1.8 Suojelumääräykset

Maailmanperintöalue on merkitty rajauksella, johon liittyy määräys unwh eli YK:n kulttuuri- ja tiedejärjestö Unescon maailmanperintösopimuksen mukainen kohde, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) ja maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, Vanha Rauma. Määräyksessä kuvataan aluetta yhtenäisenä kaupunkikokonaisuutena, millä halutaan tuoda esiin, että rakennusten ohella kaikki muut elementit ovat myös osa arvokasta ympäristöä. Määräyksessä todetaan Vanhan Rauman erityiselimen tarve ja tehtävä sekä korjaus- ja rakentamistapamääräykset, jotka sidotaan noudatettaviksi. Määräysteksti sisältää yleisiä määräyksiä suojelun kohdentumisesta, maailmanperintöarvojen huomioimisesta, käytön sovittamisesta suojeluun ja elävyyden säilyttämiseen sekä keskeisimmät korjaamista, muutoksia ja uudisrakentamista koskevat määräykset.

Koko maailmanperintöalue on myös osoitettu muinaismuistoalueeksi sm, joka on lailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Määräys sisältää maininnan alueella sijaitsevasta valtakunnallisesti merkittävästä arkeologisesta kohteesta Vanhan Rauman muinaisjäännös VARK ID 01019. Määräys sisältää myös velvoitteen pyytää Museoviraston lausuntoa kaikista aluetta koskevista maahan kajoavista toimenpiteistä.

Rakennusten suojelumääräyksiä on kolme hieman erisisältöistä: wh1, wh2 ja wh3. Suurin osa rakennuksista on wh1-merkinnällä eli ne ovat erityisen merkittäviä rakennuksia ja erityisen herkkiä muutoksille. Muutamia rakennuksia on suojeltu wh2-merkinnällä. Kirkko on wh3 merkinnällä osoitettu kirkkolain nojalla suojelluksi. Merkinnöillä wh1 ja wh3 osoitetut rakennukset on suojeltu osana maailmanperintökohdetta ja valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jolloin ne ovat niin sanotusti valtakunnallisesti arvokkaita kohteita. Merkinnällä wh2 osoitetut rakennukset ovat suojeltuja, mutta niiden status ei ulotu valtakunnalliselle tasolle.

Kaikissa suojelumääräyksissä suojelu koskee yleisesti koko rakennusta eli esimerkiksi julkisivua, vesikattoa, rakenteita, rakennusosia, sisätiloja ja kiinteää sisustusta. Suojelun kohdentumista ja sitä, mitä suojelu tarkoittaa, tarkennetaan erityismääräyksissä. Pääsääntöisesti suojelu koskee rakennusten arvokkaita osia, mutta se ohjaa myös muutoksia ja korjaamista ei-arvokkailta osin.

Kaavassa on osoitettu kolme suojeltavaa puuta sekä muutama suojeltu taideteos.

7.1.9 Uudisrakennusalat

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

Uudisrakennusalat on osoitettu rau1 ja rau2 -merkinnöillä, joissa määrätään, että rakennus on huolellisesti sovitettava alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja että uudisrakentamista koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset. Rau1-merkinnällä osoitetuilla rakennusaloilla uudisrakennuksen on oltava vähintään 30 kerros-m², jolloin ne vaativat aina rakentamisluvan. Rau2-merkinnällä osoitetut rakennusalat ovat usein laajennusmahdollisuuksia, jolloin ne myös vaativat rakentamisluvan. Alueella on myös muutamia erillisiä rakennusaloja, joille saa rakentaa alle 30m²:n rakennuksen. Vaikka nämä rakennukset eivät rakentamislain mukaan tarvitse rakentamislupaa, tulee niidenkin rakentamisen yhteydessä noudattaa kaikkia kaavan määräyksiä ja erityismääräyksiä sekä muun muassa pyytää hankkeesta Vanhan Rauman Erityiselimen lausunto.

7.1.10 Pysäköintinormit

Kaavassa on pysäköintinormit autojen ja polkupyörien osalta määriteltä käyttötarkoitukseltaan päämääräyksissä.

Asuinkäytölle edellytetään yhtä autopaikkaa asuntoa kohti, majoituskäytölle yhtä autopaikkaa majoitustilaa kohti sekä yhtä autopaikkaa liike-, palvelu- ja toimistotilan sekä yleisten tilojen 100m² kohti. Mikäli tontille ei voi sijoittaa autopaikkoja mitoituksellisesti, suojelullisista tai paloteknisistä syistä, tulee autopaikat osoittaa toimivalta etäisyydeltä rasitteena.

Tonteilla on varattava yksi säältä suojattu polkupyörien säilytystä palveleva pyöräpaikka pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan 40m² kohti. Ne tulee kuitenkin toteuttaa olemassa olevien rakennusten tai rakennusalojen puitteissa. Poikkeuksina ovat arvokkaimmat ja herkkimät kirkon ja museoiden tontit, joilla säältä suojattuja pyöräpaikkoja ei edellytetä suojelullisista syistä.

7.1.11 Hulevedet

Kaavamääräyksen unwh mukaan pihoissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Lisäksi erityismääräyksissä todetaan, että pihaa voi kivetä vain tarvittavilta osin ja jos kovan pinnan tarpeelle on perusteltu syy. Kiveys ei saa kattaa koko pihaa.

Kaavaan liittyvissä erityismääräyksissä todetaan hulevesistä seuraavaa: Ilmastomuutoksen myötä sateiden ja tulvien määrän odotetaan kasvavan. Vanhan Rauman alueella hulevesien

hallinnan parantaminen on hyvin vaikeaa. Alueella on erittäin tärkeää suosia vettä läpäiseviä pintoja. Tonttien pintavedet tulee käsitellä omalla tontilla tai ohjata kaupungin sadevesiviemärijärjestelmään. Tärkeää on ohjata vesi pois oman rakennuksen tai naapurin rakennuksen perustuksista. Vanhan Rauman maaperä on monin paikoin vettäläpäisevää. Kulttuurimaakerrokset kasvavat vähitellen, jos eloperäistä materiaalia ja veden mukana kulkeutunutta materiaalia ei kerätä pois. Varsinkin palokuihin ja suojaistille seinustoille kertyy nopeasti veden kulkua muuttava kerros lehtikarikkeesta, tomusta ja hiekoitushiekasta. Myös kasvavat puun taimet muuttavat maan pinnan kallistuksia. Tonttien rajoilla ja palokuiissa on tärkeä säilyttää korkeusasemat. Veden kulku ei saa estyä eikä matalien perustusten tuuletus tukkeutua. Palokuiat tulee tarkastaa ja puhdistaa lehtikarikkeesta vuosittain varsinkin niillä pihoidilla, joiden läheisyydessä on puita. Maan pinnan noustessa jäävät matalat kivijalat ja tuuletuskanavat maan pinnan alle. Lahovaurioiden välttämiseksi tulisi monissa paikoissa seinän vierellä maan pintaa laskea ja suunnata kaltevuus rakennuksista pois päin.

Kaavan erityismääräykset ottavat kantaa maanpinnan päällysteisiin myös katualueilla ja puistoissa. Nykyiset sorakadut tulee säilytettävä sorapintaisina eikä niitä saa kivetä ja puistoissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja.

7.2 Korjaus- ja rakentamistapamääräykset

Kaavaan sisältyvät korjaus- ja rakentamistapamääräykset, jotka on nimetty erityismääräyksiksi. Erityismääräykset on kaavamääräyksissä sidottu noudatettaviksi. Määräykset koskevat koko kaava-aluetta. Erityismääräykset on mainittu maailmanperintöalueen merkinnässä, muinaismuistoaluemerkinnässä, päämääräyksissä sekä katu, vesi-, aukio- ja torialueiden määräyksissä. Erityismääräyksiin liittyvät alue- ja kohdekohtaiset erityismääräykset, joissa annetaan tarkentavia määräyksiä eri alueille ja kohteille.

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

7.3 Kaavan vaikutusten arviointi

7.3.1 Kaavan vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaava-alue sijaitsee kokonaan kaupungin ydinkeskustassa olemassa olevien verkostojen ja palvelujen äärellä. Kaavalla ei juurikaan tiivistetä aluetta verrattuna poistuvaan kaavaan, mutta

sillä säilytetään nykyinen suhteellisen tiivis kaupunkirakenne. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.

Kaava mahdollistaa uutta rakentamista alueella yhteensä noin 9000 m². Uudisrakentaminen ei edellytä uusien kunnallisteknisten verkostojen rakentamista, vaan kaikki uudisrakentaminen sijoittuu olemassa olevien verkostojen äärelle.

Kaava-alue on Rauman kävelypainotteista ydinkeskusta-aluetta. Kaavaratkaisu säilyttää alueen liike-, toimisto- ja palvelutilojen määrän ja tiiviyn, mikä tulee rakennetun ympäristön vähähiilisyttä. Ydinkeskusta-alue on hyvin kävellen ja pyörällä saavutettavissa ja joukkoliikenne on parhaiten hyödynnettävissä.

7.3.2 Kaavan vaikutukset väestön rakenteeseen ja kehitykseen

Kaava-alueella on suhteellisen paljon asumista. Kaavalla ei muuteta asumisen määrää tai laatua. Kaava mahdollistaa asumisen ja sitä palvelevien rakennusten uudisrakentamista enimmillään noin 5200 m². Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia alueen väestön rakenteeseen tai kehitykseen.

7.3.3 Kaavan vaikutukset palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Kaava-alueella säilytetään olemassa olevat toiminnot, joita ovat muun muassa asuminen, liiketoiminta sekä julkiset ja yksityiset palvelut. Kaavan tavoitteena on säilyttää alue osana kaupungin kaupallista ydinkeskustaa. Alueelle sijoittuu paljon kaupallisia palveluja ja julkisia kulttuuripalveluja. Kaava-alue on kaupungin keskustassa ja siten hyvin kaikkien saavutettavissa. Kaava tukee palvelujen säilymistä alueella ja siten myös niiden saavutettavuutta.

Kaavaratkaisussa mahdollistetaan nykyisten julkisten palveluiden säilyminen. Alueella on muun muassa kirkko, useampi museokiinteistö, päiväkotit ja Vanhan Rauman korjausrakentamiskeskus. Kaavalla ei lisätä julkisia palveluja. Kaava mahdollistaa alueella olevan päiväkodin muuttamisen muuhun käyttöön, mikä osaltaan vähentää julkista palvelua alueella.

Kaava-alueella toimii noin 170 yritystä. Kaava tukee yritysten toimintaedellytysten säilymistä alueella ja siten työpaikkojen säilymistä. Kaava ei pääsääntöisesti mahdollista nykyisten liiketilojen muuttamista esimerkiksi asumiseen, mikä tehtyjen kaupallisten selvitysten sekä yrittäjien haastattelujen perusteella olisi haitallista liikekeskustan elävyydelle. Kaupallisen selvityksen (Rauman kauppa ja palvelut 2022, WSP 29.6.2022) mukaan: "Vanhan Rauman kaupallinen kehittäminen perustuu alueen liiketilojen ylläpitoon ja niiden toimivuuteen toimivina liiketiloina. Liiketilakanta Vanhassa Raumassa ei voi oleellisesti kasvaa, koska uusia

rakennuksia ei alueelle voi juurikaan rakentaa. Näin ollen on tärkeää, että olemassa oleva liiketilakanta säilyy eikä tilojen käyttötarkoitusta muuteta. Olemassa oleva liiketilakanta säilyessään mahdollistaa kaupallisen vetovoiman vaalimisen Vanhassa Raumassa.” Matkailu on myös olennainen lisä maailmanperintökohteessa liiketoimintojen vahvistajana. Alueen kaavalla määritelty vaaliminen vahvistaa myös osaltaan sen säilymistä houkuttelevana ja potentiaalisena vierailukohteena.

Kaava mahdollistaa uuden liiketilan ja sitä palvelevien tilojen uudisrakentamista enimmillään noin 3400 m². Korttelin 143 liiketoimintaan osoitettu lisärakennusoikeus ja liiketilojen yhdistämismahdollisuus yhdyskäytävillä mahdollistavat liiketoimintaan kehittämisen alueen keskeisimmässä liikekorttelissa ja Vanhan Rauman liikekeskustan sisäänvaloalueella. Uudet liiketilat luovat enemmän mahdollisuuksia tunnettujen vetovoimisten liikkeiden sijoittumiselle Vanhan Rauman alueelle.

Kaava tukee alueen palveluiden ja elävyyden säilymistä ja elinkeinotoiminnan kehittämistä. Liiketoimintojen säilyminen ja kehittyminen alueella mahdollistavat nykyisten työpaikkojen säilymisen ja uusien muodostumisen.

WH-alueella, joka on pääosin asumisen aluetta, on tonteilla majoitustilan määrä rajoitettu enintään 30 m²:iin. Poikkeuksena ovat ne tontit, joille on kaavamääräyksellä K5 tai K6 mahdollistettu majoituskäyttöä. Keskustatoimintojen alueella CWH majoitustoimintaa sallitaan vain erikseen kaavamääräyksiin osoitetuille rakennusaloille K5 ja K6 sekä asumisen salliville rakennusaloille enintään 30m² tonttia kohti. Edellytyksenä majoitustilalle on aina, että se voidaan toteuttaa rakennuksen suojeluarvoja heikentämättä.

Kaavassa todetulla majoitustoiminnalla, jota rajoitukset koskevat, tarkoitetaan majoitustoimintaa, jota ei voida rinnastaa asumiseen. Rajoitukset eivät koske asuintilojen lyhytaikaista ja satunnaista vuokraamista.

Jatkuvasta ja ammattimaisesta majoitustoiminnasta asuinalueilla on monilla paikkakunnilla sekä Suomessa että ulkomailla ollut haittavaikutuksia kuten vakituisen asumisen kustannusten nousua, tarjonnan vähentymistä ja häiriöitä. Poistuvassa kaavassa ei majoitustoimintaa ole erikseen rajoitettu lainkaan, joten kaavamääräykset parantavat tilannetta huomattavasti.

Kaavan keskeisenä tavoitteena on Vanhan Rauman vaaliminen idyllisenä ja viihtyisänä, mikä lisää alueen vetovoimaisuutta ja houkuttelee uusia toimijoita. Maailmanperintöstatus on vetovoimainen matkailubrändi ja alueen säilyttäminen luo mahdollisuuksia muun muassa

matkailuun liittyvään liiketoimintaan. Matkailu luo lisäpotentiaalia myös muulle liiketoiminnalle alueella.

7.3.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Vanhan Rauman kaupunkikuva on satojen vuosien aikana muodostunut, monimuotoinen ja historiallisesti kerroksinen. Vanha Rauma on syntynyt ja säilynyt vahvasta käsityötaidosta ja -perinteestä. Kaavalla säilytetään nykyinen kaupunkikuva ja ohjataan täydentämistä huomioiden alueen ominais- ja erityispiirteet.

Kaavamääräykset sisältävät olennaisimmat alueen korjaamista, muutoksia ja uudisrakentamista koskevat määräykset. Kaavamääräyksiä, niiden kohdentumista ja tulkintaa tarkentavat erilliset korjaus- ja rakentamistapamääräykset eli erityismääräykset, jotka on sidottu kaavamääräyksillä noudatettaviksi. Kaavamääräyksiin ja erityismääräyksiin hallitaan Vanhan Rauman kaupunkikuvan vaalimista ja kehittämistä.

Kaavassa on määritelty erityinen elin, jolla kaavan toteuttamista ohjataan ja valvotaan. Menetelmä on ollut käytössä vuodesta 1982 ja se on ollut erittäin toimiva. Tilanne ei tältä osin muutu.

Täydennysrakentaminen

Kaava mahdollistaa vuoden 2024 tilanteeseen verrattuna uudisrakentamista yhteensä 9120m². Lisärakentamisen määrä on huomattava jo ennestään tiiviisti rakennetulla alueella. Uudisrakennusoikeudet jakaantuvat kuitenkin pienempiin osiin ja sijoittuvat eri puolelle aluetta. Lisäksi suurin osa lisärakennusoikeudesta on jo poistuvassa kaavassa olleita. Poistuvaan kaavaan verrattuna uudisrakennusaloja on muutettu ja joissain kohdin on rakennusoikeutta vähennetty ja joissain kohdin lisätty. Lisäykset ja vähennykset ovat suurin piirtein saman suuruiset eli kaavan myötä alueen tehokkuus ei kasva.

Kaava mahdollistaa Kauppatorin ja Raatihuoneentorin kehittämisen parantamalla ympärivuotista käytettävyyttä ja selkeyttämällä torin yleisilmettä. Kaupunkikuvallisena tavoitteena on historiallisen kadunleventymätorin ryhdikkäämpi rajaaminen, mikä selkeyttää kaupunkikuvaa ja tuo raatihuonetta sen sijoitusta ja asemaa paremmin esille kaupunkikuvassa.

Kaavassa on torille osoitettu toriportiikin eli torikatosten tai –rakennusten rakennusoikeutta 400m². Kellarikerroksen rakentaminen mahdollistaa sekundääristen toimintojen sijoittamisen pois torialueelta ja näkyviltä maan alle. Nykytilanteessa alueella on katoksia ja rakennuksia yli

600m². Kaavaratkaisu vähentää rakentamisen määrää alueella. Kaavamääräyksessä Y10 on kuitenkin todettu, että nykyiset katokset ja rakennukset voidaan säilyttää ja niitä voidaan korjata uudistamista vastaavalla tavalla.

Raatihuoneen pihaan on osoitettu lisärakennusoikeus, jota on poistuvaan kaavaan verrattuna vähennetty 170m²:stä 100m²:in. Lisärakennus mahdollistaa Raatihuoneen toimintojen tarvitsemien aputilojen sijoittamisen uudisrakennukseen ja siten tukee Raatihuoneen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

Hannun tontti

Kortteliin 143 Hannun tontille on osoitettu 550 m²:n uusi lisärakennusoikeus liike-, palvelu- ja toimistokäyttöön. Tavoitteena on mahdollistaa alueen kaupallinen kehittäminen näkyvällä paikalla Vanhan Rauman sisääntulon yhteydessä. Kiinteistön omistaja on laadituttanut arkkitehtitoimisto Tundralla viitesuunnitelman, joka on jätetty mielipiteenä kaavasta. Kaavan rakennusoikeus uudisrakennukselle on viitesuunnitelman mukainen, mutta suunnitelma ei kuitenkaan kaikilta osin täytä kaavan vaatimuksia.

Lisärakennusoikeus sijoittuu pihalle ja kiinni Hannun olemassa olevaan liikerakennukseen. Lisärakennus jää olemassa olevan rakennuksen taakse katukuvassa. Hannun vanha liikerakennus on merkitty wh1 suojelumääräyksellä kuistia lukuun ottamatta. Rakennuksen korjaukset ja muutokset tulee tehdä asemakaavan wh1 rakennuksissa edellyttämällä tavalla. Uudisrakentamisessa on noudatettava kaavamääräyksiä ja erityismääräyksiä. Rakennuksen pihanpuoleiset julkisivut ja räystäsrakenne jäävät kaavaratkaisussa näkyville, vaikka piha rakentuukin umpinaiseksi.



Vasemmalla Hannun tontti, jolle on osoitettu lisärakennusoikeus liiketilojen laajentamiseksi ja oikealla havainnekuva laajennuksen sisältä (TUNDRA Architecture Oy, 2024)

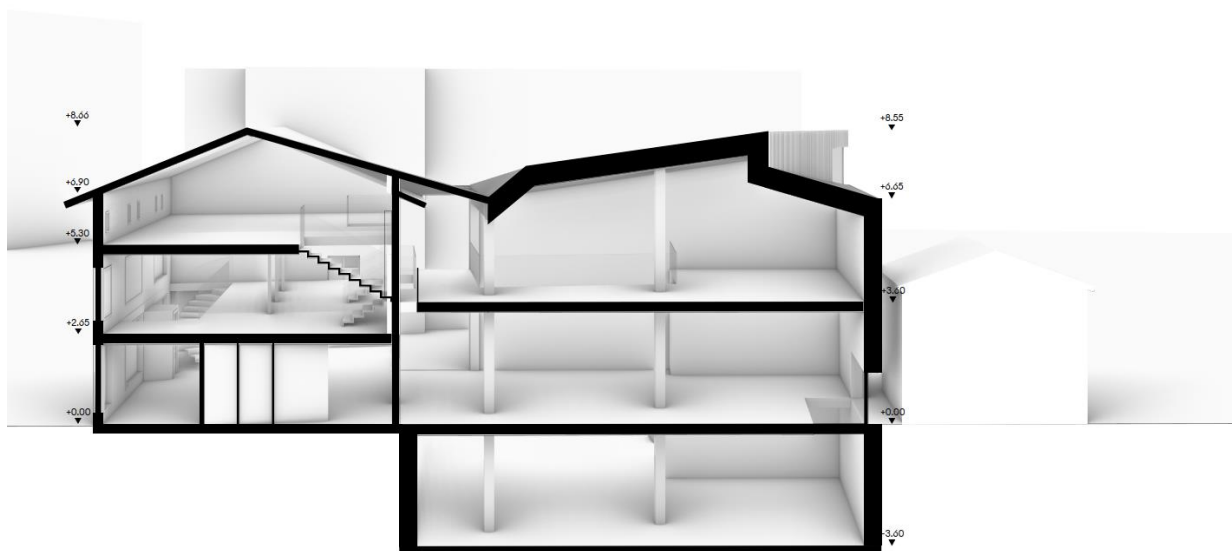


Havainnekuva laajennuksesta (TUNDRA Architecture Oy, 2024)

Kiinteistön omistajan mukaan Vanhan Rauman liiketilat ovat niin pieniä, etteivät nykyiset vetovoimaiset liikkeet voi sijoittua sinne ja Hannun hankkeella voitaisiin vastata tähän. Vetovoimaiset liikkeet lisääisivät koko alueen elävyyttä ja vetovoimaa. Hankkeen arkkitehdin mukaan Hannun uudisrakennus on nykyaikainen tulkinta Vanhan Rauman liikerakennuksesta.



Laajennus jää Hannun vanhan liiketalon taakse eikä näy katukuvassa (TUNDRA Architecture Oy, 2024)



Leikkaus Kauppakadun suuntaisesti (TUNDRA Architecture Oy, 2024)

Hannun liikerakennusta on muokattu voimakkaasti 1950-luvun lopulta lähtien, jolloin pääosa rakennuksen alapohjasta purettiin ja laskettiin katutasoon ja tila jaettiin kahteen kerrokseen. Sisätiloissa ei juuri ole säilynyt vanhoja rakenteita ja kaikki tulisijat on purettu. Rakennuksen vielä säilynyt pohjoispää muokattiin 1970-luvulla samaan tapaan muun rakennuksen kanssa.

Vain Anundilanaukion puoleisen osan ullakon tasalla on säilynyt autenttisia osia. Lisärakennusoikeus ei uhkaa Hannun liikerakennuksen sisätilojen arvoja.

Uudisosan liittäminen vanhaan rakennukseen on esitetty tehtäväksi niin, että vanha julkisivu säilyy ja rakennusosien väliin jää käytävätila. Vanha julkisivu jäisi kunnostettuna rakennuksen sisätilaan. Hannun liikerakennuksen pihan puoleisen julkisivun yleisilme on 1900-luvun puolivälin jälkeiseltä ajalta eikä sitä voi pitää kovin säilyneenä. Uudisrakentamisen takia ei menetetä rakennuksen julkisivuun liittyviä arvoja.

Pihainventoinnissa Hannun tontista on todettu: ”Pihatila hahmottuu yhtenäisenä liikekiinteistöjen pysäköintipihana. Se on päällystetty lähes kauttaaltaan betonikivin ja betonilaatoin. Muutamissa kohdissa on murskepinta. Seinustoilla ja aidan vierillä kasvaa luontaisesti leviäviä kasveja sekä ehkä viljelyjäänteinä joitain sitkeitä perennoja.”

Hannun lisärakennusoikeus ei noudata Vanhan Rauman perinteistä rakennetta. Vanhassa Raumassa on kuitenkin muutamia muitakin liiketontteja, joissa piha-alue on hyvin vähäinen suhteessa rakentamisen määrään ja kokonaan liiketoiminnalle varattu. Sellaisia ovat Rautla, Pajalan molemmat tontit, Ruandla, Anundila, liski, Kiwelä, Wähä-Sauko ja muutamat muut vastaavat tontit.

Hannun tontin lisärakennusoikeus laajentaa nykyistä liikerakennusta merkittävästi. Laajennuksen jälkeen Hannun liikerakennus on kooltaan noin 1300m² (ilman kellaria laskettuna). Se ei kuitenkaan kooltaan poikkea muista vastaavista Vanhan Rauman liikerakennuksista kuten Rautlan, Pajalan tai Kiwelän rakennuksista. Myös yksi asuinrakennus, entinen villakehräämö, on samaa kokoluokkaa.

Yksittäisissä muita tontteja koskevissa kaavapalautteissa on vedottu tasapuolisuuteen. Mutta vastaavan kaltainen rakennusoikeus toisessa kohtaa heikentäisi kulttuurihistoriallista merkitystä, eivät ole kaupallisesti yhtä merkittävillä paikoilla tai tonteille ei mahdu

Uusi rakennusoikeus heikentää Hannun pihan kulttuurihistoriallista arvoa, mutta sen voidaan katsoa parantavan Vanhan Rauman kaupallista monipuolisuutta ja vetovoimaa.

Lisärakennusoikeus yhdessä kellarikerroksen rakennusoikeuden kanssa mahdollistavat suuremman ja nykyaikaisen liiketilan muodostamisen ja siten Vanhan Rauman kaupallisen kehittämisen, mikä puolestaan tukee alueen kaupallisten toimintojen säilymistä ja kehittymistä. Vanhan Rauman säilyminen kaupallisena keskuksena on mainittu muun muassa

maailmanperintökohde Vanhan Rauman yleismaailmallisia erityisarvoja kuvaavassa asiakirjassa, kohdassa, jossa kuvataan alueen autenttisuutta.

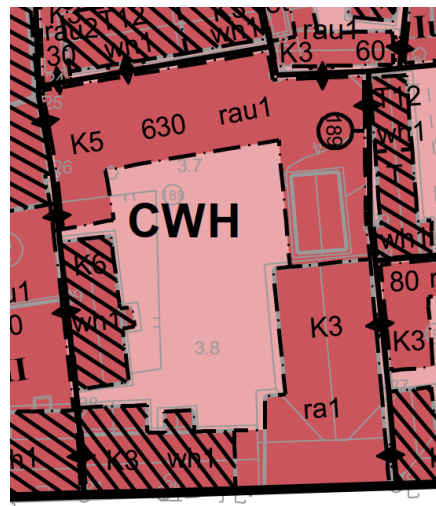
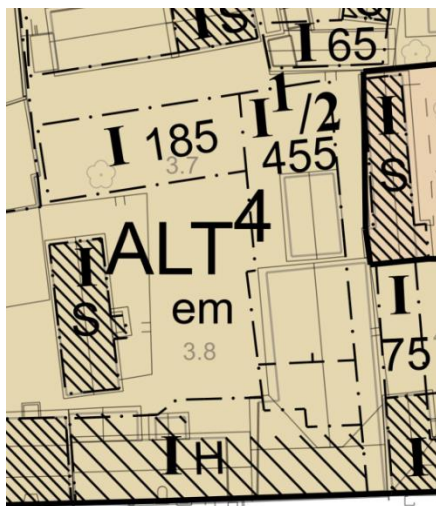
Iso-Hannun tontti

Korttelin 143 Iso-Hannun tontilla olevaa lisärakennusoikeutta on poistuvaan kaavaan verrattuna lisätty noin 280m². Uudisrakennusoikeutta tontilla on 630m² ja se on osoitettu liike-, palvelu-, toimisto- ja majoituskäyttöön. Lisärakentamisen määrän kasvattaminen mahdollistaa liiketilojen laajentamisen tai majoitustilojen rakentamisen. Kiinteistön omistaja on laadituttanut arkkitehtuuritoimisto Arkdotilla viitesuunnitelma, joka on jätetty muistutuksena kaavasta. Viitesuunnitelman rakennusoikeus ei vastaa kaavaehdotuksessa esitettyä, vaan on noin 800m². Muiltakaan osin viitesuunnitelma ei vastaa kaavan määräyksiä ja erityismääräyksiä. Viitesuunnitelman perusteella voidaan kuitenkin arvioida lisärakentamisen vaikutuksia.



Valokuva Iso-Hannun pihasta.

Iso-Hannun tontilla on ollut vanha puutarha, joka on merkitty asemapiirustukseen jo 1880-luvulla. Nykyisin tontin takaosa on paljasta nurmikkoa.



Ylhäällä vasemmalla ote poistuvasta kaavasta ja oikealla ote kaavaehdotuksesta.

Lisärakennusoikeus sijoittuu suurin piirtein samalle paikalle kuin poistuvan kaavan lisärakennusoikeus, mutta jonkin verran lähemmäs tontin rajoja, jolloin yhtenäistä piha-aluetta jää enemmän. Viitesuunnitelmassa läntisen osan rakennus on esitetty kaavaratkaisua leveärunkoisempana.

Mikäli lisärakennusoikeus toteutuu majoituksena, vähenee liiketilojen laajennusmahdollisuus, mutta osaltaan majoitustoiminta tukee matkailua. Pihaan mahtuu jonkin verran pysäköintiä, mutta ei riittävästi majoitustoiminnan tai myöskään liiketoiminnan käyttöön. Pysäköintipaikkoja tulee silloin varata muualta niin sanottuina sopimuspaikkoina.



Viitesuunnitelmassa esitettyä rakennusmassaa ei ole korkeuksien puolesta sovitettu tontille ja ympäröivään rakennuskantaan. Lisäksi harjalinjaa rikkovat päätyaiheet ranskalaisine parvekkeineen eivät ole mahdollisia. Kaavaratkaisussa osoitettu rakennusoikeus, joka on pienempi kuin viitesuunnitelmassa esitetty, on sovittavissa rakennusalalle korkeuksien

puolesta. Rakennusmassa tulisi mataloitua pihan perälle, jolloin se paremmin soveltuisi korttelin ja tontin ominaispiirteisiin.

Iso-Hannun tontista on pihainventoinnissa todettu muun muassa: ”Pihatila on laaja, avoin ja monimuotoinen. Keskeinen pihatila on yhtenäinen ja rajautuu rakennuksiin. Porttikongista aukeaa pysäköintialue, joka on kivituhkapintainen. Sen takana on laaja niitty- ja nurmialue. Pihan taustalla on naapurin seinustalla musta murskepinta. Paikka saattaa olla puretun rakennuksen paikka. Nyt se on pysäköintipaikkana. Pihatila jatkuu talousrakennuksen taakse kapeana käytävänä. Kapeat välit ovat sammaloituneita ja paikoin rehevöityneitä. Pientä pihan osaa rajaamaan on istutettu tuija-aidanne ja syreeni. Pihapuuna on yksi suuri omenapuu (myöhemmin kaatunut myrskyssä). Sen lähellä on raparperi ja marjapensaita. Yhdessä nurkassa on isotuomipihlaja ja niiden vieressä kivipaasi.”

Vaikka lisärakennusoikeus on suuri, jää tontista merkittävä osa rakentamisen ulkopuolelle.

Iso-Hannun lisärakennushanke ei täysin noudata Vanhan Rauman perinteistä rakennetta, mutta on toteutettavissa taitavasti sovittaen paikkaansa. Toteutussuunnittelussa ja toteutuksessa on erityistä huomiota kiinnitettävä muun muassa massoiteluun, korkeuksiin, julkisivusommitteluun, materiaaleihin ja yksityiskohtiin.

Iso-Hannun tontin lisärakennusoikeus yhdistyy olemassa olevaan 1980-luvulla rakennettuun liikerakennukseen ja mahdollistaa tilojen yhdistämisen noin 1100 kerrosneliön liiketilakokonaisuudeksi. Liiketilakokonaisuus tiivistää keskeistä liikealuetta, mahdollistaa suuremmat liiketilat ja tarjoaa yrityksille parempia edellytyksiä sijoittua Vanhaan Raumaan. Vanhan Rauman säilyminen kaupallisena keskuksena on mainittu muun muassa maailmanperintökohde Vanhan Rauman yleismaailmallisia erityisarvoja kuvaavassa asiakirjassa, kohdassa, jossa kuvataan alueen autenttisuutta.

Liiketilän lisärakennusoikeutta voidaan käyttää tällä paikalla myös majoitustoimintaan. Vanha Rauma on maailmanperintökohteena suosittu matkailukohde ja potentiaalia matkailualan kasvamiseen on. Suuri osa Rauman majoituspaikoista sijoittuu Vanhan Rauman ulkopuolelle, ei niin idylliseen ympäristöön. Moni matkailija toivoisi voivansa majoittua juuri Vanhassa Raumassa. Jotta Vanhan Rauman asumiseen painottuva alue säilyisi edelleen ympärivuotisessa vakituksessa asuinkäytössä, on kaavassa etsitty sopivia paikkoja majoitustoiminnalle. Yksi sopivimmista paikoista olemassa olevan hotellin lisäksi on Iso-Hannun pihan uudisrakennusala. Majoitustiloilla on erilaisia teknisiä vaatimuksia, jotka on helpompi toteuttaa uudisrakennuksessa kuin muuhun käyttöön

Klööwin tontti

Korttelin 143 Klööwin tontilla on lisärakennusoikeutta lisätty poistuvaan kaavaan verrattuna 135m²:stä 190m²:in. Uudisrakennusoikeus on osoitettu liike-, palvelu- ja toimistotiloja varten ja 150m²:n osalta myös majoitukseen. Lisärakennusoikeus mahdollistaa tontin liiketoiminnan kehittämisen, joka tukee alueen säilymistä kaupallisena keskuksena.

Korttelin 143 lisärakentamisen kasvattaminen sekä osoittaminen liikekäyttöön ja osittain majoitukseen mahdollistaa Vanhan Rauman keskeisimmän liikekorttelin kaupallisen kehittämisen ja on siten perusteltavissa, vaikka se ei kaikilta osin noudata Vanhan Rauman perinteistä rakennetta. Alueen kaupallinen kehittäminen tukee puolestaan myös maailmanperintökohteen arvona mainitun elävyyden säilymistä. Uudisrakentaminen on sovitettavissa kortteliin, mutta se edellyttää erityisen huolellista ja osaavaa suunnittelua ja toteutusta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Vanha Rauma on maailmanperintökohde ja valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Vanha Rauma on yhtenäinen kaupunkikokonaisuus, jonka tunnuspiirteitä ovat eri-ikäiset rakennukset pihapiireineen, osittain keskiajalta peräisäin oleva katuverkko sekä elinvoimainen kaupunkiyhdyskunta. Vanha Rauma on poikkeuksellisen hyvin säilynyt esimerkki pohjoismaisesta puukaupunkiperinteestä.

Kaavassa määritellään, että suojelu koskee Vanhan Rauman yhtenäistä kaupunkikokonaisuutta, johon kuuluvat muun muassa rakennukset, rakenteet, aidat, portit, katokset, pihat, puistot, kadut, aukiot, maasto, luonto, kasvillisuus, joki sekä Vanhalle Raumalle tyypillinen tilahierarkia, tilojen jäsentely ja sijoitus tontilla. Lisäksi määritellään, että rakennusten suojelu koskee koko rakennusta eli esimerkiksi julkisivua, vesikattoa, rakenteita, rakennusosia, sisätiloja ja kiinteää sisustusta.

Kaavalla turvataan kaupunkikokonaisuuden säilyminen ja sen kehittäminen kulttuuriympäristön arvot sekä ominais- ja erityispiirteet huomioiden.

Erityismääräyksillä tarkennetaan kaavan kulttuuriympäristöä koskevia suojelumääräyksi ja annetaan ohjeistusta, miten kulttuuriympäristöä voidaan vaalia ja kehittää siten, että sen ominais- ja erityispiirteet säilyvät. Erityismääräykset sisältävät rakennuksia koskevien määräysten lisäksi määräyksiä koko kulttuuriympäristökokonaisuuden osalta.

Rakennussuojelu

Maailmanperintöalueen suojelua laajennetaan koskemaan kaikkia arvokkaiksi todettuja rakennuksia ja niiden osia. Suojelussa huomioidaan myös historiallinen kerroksisuus.

Keskeisenä tavoitteena rakennusten vaalimisessa on autenttisuuden säilyttäminen. Kaavaan liittyvät kattavat korjaus- ja rakentamistapamääräykset eli erityismääräykset, joiden kautta suojelun toteuttamista ohjataan tarkemmin.

Kaavassa on määritelty erityinen elin, jolla kaavan toteuttamista ohjataan ja valvotaan. Menetelmä on ollut käytössä vuodesta 1982 ja se on ollut erittäin toimiva. Tilanne ei tältä osin muutu.

Yhdyskäytävät

Kaava mahdollistaa yhdyskäytävien rakentamisen keskeisimmissä liikekortteleissa.

Yhdyskäytäviä eri tonteilla olevien rakennusten välillä on toteutettu liiketonttien Spärri ja Kauppi välillä ja toimistorakennuksessa Nallin ja Kleemolan välillä. Niiden lisäksi Vanhan Rauman Erityiselin on puoltanut rakennusluvan myöntämistä yhdyskäytäville Hannun tontilla olevan elokuvateatterin ja Kuurin tontilla olevan liiketalon välillä. Yhdyskäytävistä on Vanhassa Raumassa hyviä kokemuksia. Yhdyskäytävät edellyttävät erityisen hyvää suunnittelua ja toteutusta. Yhdyskäytävämahdollisuudet on sijoitettu sellaisiin paikkoihin, joissa ne eivät hyvin suunniteltuna ja toteutettuna aiheita haittaa kaupunkikuvalle, kaupunkirakenteelle tai rakennussuojelulle. Yhdyskäytävät mahdollistavat liiketilojen monipuolisemman käytön ja niillä voidaan tukea esteetöntä liikkumista liiketiloissa.

Majoituskäyttö suojelurakennuksissa

Kaavassa on osoitettu majoituskäyttömahdollisuus määräyksillä K5 ja K6 joihinkin suojeltuihin rakennuksiin. On mahdollista, että majoituskäytöllä on sellaisia teknisiä vaatimuksia, jotka heikentäisivät rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa. Kaavan suojelumääräysten mukaan toiminnot on kuitenkin aina ensisijaisesti sovittava rakennuksen suojeluun. Eli esimerkiksi majoitustoiminnan määrä ja laatu tulee sovittaa sellaiselle tasolle, että se ei vaaranna rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja.

Majoitustoimintamahdollisuus on osoitettu sellaisiin suojeltuihin rakennuksiin, joihin se on sovittavissa tai jotka ovat jo ennestään majoituskäytössä. Laajimmat uudet majoituskäyttömahdollisuudet on osoitettu uudisrakennusaloille tai rakennuksiin, joilla ei ole suojelumerkintää. Majoitustoiminnan osoittaminen uudisrakennuksiin tai hyvin muutoskestäviin rakennuksiin on kulttuuriympäristöarvojen kannalta hyvä ratkaisu.



- Majoitustoiminta on mahdollista uudisrakennusaloilla seitsemällä tontilla. Uudisrakennuksissa on helpointa huomioida majoitustoiminnan tekniset vaatimukset.
- Majoitustoiminta on mahdollista muutoskestävissä rakennuksissa neljällä tontilla.
- Kulttuurihistoriallisesti arvokkaista rakennuksista, joissa majoitustoiminta on mahdollista, neljä on kyseisessä käytössä. Rakennuksiin on pystytty sovittamaan majoitustoiminnan vaatimukset. Yksi rakennuksista on hotelli.
- Monissa kulttuurihistoriallisesti arvokkaista rakennuksista majoitustoiminta on mahdollista vain osassa rakennusta, joissa on sellaisia tiloja, jotka hyvin soveltuvat majoituskäyttöön.
- Suurin muutos majoituskäytön osalta on Maalarin koko kiinteistön mahdollisuus muuttaa majoituskäyttöön. Rakennuksen toisessa kerroksessa on ollut majoitustoimintaa. Mikäli rakennus tai osa siitä muutetaan majoituskäyttöön, tulee toiminta huolellisesti sovittaa rakennuksen ominais- ja erityispiirteisiin.

Kaava mahdollistaa asumisen yhteydessä majoitustoimintaan varattua tilaa enintään 30m² tonttia kohti. Edellytyksenä majoituskäytölle on, että se on toteuttavissa rakennuksen

suojeluarvoja heikentämättä, ellei ole, ei majoitustoimintaa voi rakennukseen osoittaa. Näin ollen majoitustoiminnalla ei ole suojeluarvoja heikentäviä vaikutuksia.

7.3.5 Kaavan vaikutukset luontoon

Alueen luontotyytit ovat lähes kokonaan puistoja ja muita kulttuurialueita. Luonto on kokonaan niin sanottua kaupunkiluontoa. Kaupunkiluonnolla on merkitystä ihmisen hyvinvointiin ja terveyteen. Kaupunkiluonto lisää viihtyisyyttä, parantaa terveyttä, vähentää stressiä ja lisää hyvinvointia.

Kaavalla säilytetään kaikki nykyiset puistoalueet. Osa poistuvan kaavan yleisiksi pysäköintialueiksi merkityistä alueista, jotka nykytilanteessa ovat viheralueina, on osoitettu kaavaluonnoksessa puistoiksi. Kaavalla ei kuitenkaan ole kokonaan rakennetulla kaupunkialueella mahdollista laajentaa puistoaluetta.

Merkittävin luontoelementti Vanhassa Raumassa on Raumajoki, jonka vaaliminen sekä luonto, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaana kohteena on kaavassa turvattu. Raumajoki ja sen varsi muodostaa tärkeän yhteyden kaupungin keskusta-alueen viherverkossa ja kaava turvaa sen säilymisen.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta viheralueiden määrän lisäksi tärkeää on niiden laatu. Vanhan Rauman viheralueet ovat suhteellisen monimuotoisia. Kaava tukee luonnon monimuotoisuutta ohjaamalla säilyttämään pihossa ja puistoissa viherpintaa, pihaniittyjä, monilajisia pihanurmia ja ketoja sekä vanhoja siemeniä sisältävää pintamaata. Merkittävä luonnon monimuotoisuutta ylläpitävä elementti on Raumajoki, joka on kaavassa suojeltu sekä kulttuurihistoriallisesti että luontoarvoiltaan merkittävänä. Raumajoen taimenkanta on otettava huomioon joen hoitoa suunniteltaessa ja toteutettaessa.

Puut ovat tärkeitä ilmaa puhdistavina, melua vaimentavina ja hellejaksoja viilentävinä. Toisaalta puut eivät kuulu keskiaikaisperäisen puukaupungin katu- ja torialueille ja suuret puut pienillä tonteilla voivat aiheuttaa haittoja rakennuksille. Kaava kuitenkin ohjaa nykyisten viheralueiden säilyttämistä puustoisina ja pihossa suosimaan pienempiä hedelmäpuita. Puistojen puustoa ohjataan säilyttämään ja uudistamaan vaihteittain turvaten puuston jatkuvuus.

Kasvillisuudella ja eloperäisellä maalla on todettu olevan myönteisiä vaikutuksia ihmisen terveydelle. Kaava ohjaa säilyttämään pihojen perinteistä kasvillisuutta ja viherpintaa. Pihaniityt, monilajiset pihanurmet ja kedot tulee kaavan määräysten mukaan ensisijaisesti säilyttää ja palauttaa.

7.3.6 Kaavan vaikutukset liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavassa on kaikki Vanhan Rauman kadut osoitettu hidaskatualueiksi, joiden linjauksessa, materiaaleissa ja käytössä on otettava huomioon ympäristön arvot. Katujen suunnittelun ohjeeksi on asetettu, että turhaa läpiajoa vähennetään, mutta liikkeet ja palvelut ovat kohtuullisesti saavutettavissa autolla.

Kaavassa katujen osoittaminen hidaskaduiksi tukee kävely- ja pyöräilyliikenteen edistämistä. Alue on hyvin saavutettavissa myös joukkoliikenteellä.

Autojen pysäköintipaikkojen määrää ei ole mahdollista olennaisesti lisätä, mutta tavoitteena on säilyttää nykyinen pysäköintipaikkojen määrä. Joitakin lisäpaikkoja on mahdollista osoittaa esimerkiksi Kalatorille. Pysäköintinormit säilyvät samanlaisina kuin aiemmassa asemakaavassa.

Polkupyöräpysäköinnille on osoitettu normit päämääräyksissä. Poikkeuksina ovat arvokkaimmat ja herkimmat kirkon ja museoiden tontit, joilla säältä suojattuja pyöräpaikkoja ei edellytetä suojelullisista syistä. Kirkko ja museot ovat potentiaalisia kohteita, joihin saavutaan pyöräillen. On mahdollista, että vaikka kaava ei sitä edellytä, tonteille pystytään järjestämään pyöräpaikkoja, mutta se edellyttää tarkempaa suunnittelua. Kohteiden pyöräpysäköinti on suurelta osin sellaista lyhytaikaista, joka voidaan hoitaa myös yleisillä alueilla.

Alueella on olemassa olevat yhdyskuntatekniset järjestelmät. Kaavamuutos ei luo tarvetta uusille järjestelmille.

7.3.7 Ympäristön häiriötekijät

Merkittävin ympäristöhäiriö alueella on ajoittain vilkas ajoneuvoliikenne. Liikenteestä saattaa aiheutua melua, pölyä ja tärinää. Alueen nopeusrajoitus on hyvin alhainen, jos sitä noudatetaan, ei haitta ole merkittävä. Kaavassa kaikki kadut on merkitty hidaskaduiksi ja tavoitteena on tarpeettoman läpiajon vähentäminen, millä voi olla tilannetta parantava vaikutus. Menetelmiä läpiajoon ja ajonopeuksiin vaikuttamiseen ei ole määritelty kaavassa vaan se tehdään tarkemman suunnittelun yhteydessä. Mahdollisia keinoja olisivat esimerkiksi nopeusvalvonta ja nopeutta tarkkailevat niin sanotut hymynaamat sekä pintamateriaalit ja muut vastaavat hidasteet.

7.3.8 Kaavan vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

Kaavan tavoitteena on tukea alueen säilymistä monitoimisena keskusta-alueena, jossa asutaan, asioidaan, tehdään töitä, käydään kauppaa ja vietetään vapaa-aikaa. Kaavalla tuetaan erilaisten toimintojen säilymistä ja yhteensovittamista alueella.

Alueen käyttäjäkunta on hyvin moninainen. Niihin kuuluvat asukkaat, yrittäjät, asiakkaat, kiinteistönomistajat, työntekijät, matkailijat ja muut kävijät, viranomaiset, opiskelijat, tutkijat jne. Toimintojen säilyttäminen monipuolisena tukee myös sosiaalisen ympäristön säilymistä monipuolisena ja osallistavana.

Alueen väestö vastaa keskimääräistä raumalaista. Asuntojakauman monipuolisuus mahdollistaa erilaisten ihmisten sijoittumisen alueelle. Kaavalla ei ole olennaista vaikutusta tähän.

Majoitustoiminnan rajoittamisella kaavassa voidaan ehkäistä normaalin asumisen poistumista alueelta ja siten sosiaalisen yhteisöllisyyden heikkenemistä.

Haasteita on alueen esteettömyydessä, mutta keinoja sen parantamiseen on olemassa. Kaavan erityismääräyksissä annetaan ohjeita esteettömyyden toteuttamiselle. Alueella on jonkin verran uudisrakentamismahdollisuuksia ja sen yhteydessä esteettömyys on huomioitava.

7.3.9 Kaavan vaikutukset ilmastonmuutokseen ja siihen sopeutumiseen

Säilyttämällä kattavasti olemassa olevaa rakennuskantaa kaava tukee luonnonvarojen käytön minimointia. Alue koostuu pääosin satoja vuosia vanhoista hirsirakennuksista, joihin on sitoutunut hiiltä. Kaavaratkaisussa on laajennettu suojelua koskemaan useampia rakennuksia kuin poistuvassa kaavassa. Laaja ja tarkka ohjeisto tukee olemassa olevan rakentamisen hyödyntämistä oikealla ja kestäväällä tavalla.

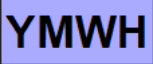
Alueen sijainti kaupungin ydinkeskustassa ja kaikkien palvelujen äärellä ja lähellä työpaikkoja mahdollistaa kestävä elämäntavan. Alueen liikenteessä korostetaan entistä enemmän kävelypainotteisuutta. Kaavaratkaisu säilyttää Vanha Rauma kaupallisena keskuksena, jolloin palvelut ovat hyvin saavutettavissa esimerkiksi julkisin kulkuneuvoin.

Vanhan Rauman rakennukset ovat pääsääntöisesti hyvin pitkäikäisiä ja niitä on mahdollista korjata ja siten ne ovat energiatehokkuudeltaan ja ekologisia. Vanhat rakennukset eivät välttämättä täytä energiatehokkuudeltaan kaikkia nykyajan vaatimuksia. Vanhan Rauman rakennusten energiatehokkuutta voidaan lisätä monin keinoin, mutta on tärkeää, että toimenpiteet ovat sellaisia, etteivät ne heikennä tai turmele rakennusten kulttuurihistoriallista arvoa. Esimerkiksi aurinkopaneelit eivät ole sallittuja Vanhassa Raumassa, mikä vähäisesti heikentää uusiutuvan energian käyttömahdollisuuksia. Aurinkoenergiaa voi kuitenkin hankkia sähköverkon kautta, joten sillä ei ole merkittävää vaikutusta.

Ilmastonmuutoksen myötä sateiden ja tulvien määrän odotetaan kasvavan. Vanhan Rauman alueella hulevesijärjestelmän parantaminen on hyvin vaikeaa, mutta maaperä on suurelta osin hiekkamaata ja läpäisee hyvin vettä. Kaava ja sen erityismääräykset ohjaavat pihojen ja puistojen pinnoitteissa välttämään vettä läpäisemättömiä pintoja.

7.4 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

YWH	Maailmanperintöaluetta, joka on osoitettu yleisille rakennuksille ja joka on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltu. Suojelu koskee koko kulttuurihistoriallista kokonaisuutta: rakennuksia sisätiloihin, kiinteää sisustusta sekä pihaa rakenteineen, rakennelmineen, portteineen, aitoineen ja kasveineen. Suojelun kohdentumista tarkennetaan erityismääräyksissä. Rakennuskohtainen käyttötarkoitus ei saa heikentää rakennuksen ja alueen yleismaailmallisia erityisarvoja (Outstanding Universal Value) ja kulttuurihistoriallisia arvoja eikä heikentää ydinkeskustan elinvoimaa. Käyttötarkoitusten tulee olla sellaisia, että ne tukevat alueen yleismaailmallisia erityisarvoja (Outstanding Universal Value) ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Vanhalle Raumalle tyypillinen tilahierarkia, tilojen jäsentely ja sijoitus tontilla ovat osa kulttuuriympäristön ominaispiirteitä ja tulee säilyttää. Tontilla ei sallita majoitustiloja, mutta mikäli tontilla rakennusala-kohtaiset määräykset sallivat asumisen, niillä rakennusaloilla sallitaan majoitustoimintaan varattua tilaa enintään yhteensä 30 kerrosneliometriä tonttia kohti, mikäli se on toteutettavissa rakennuksen suojeluarvoja heikentämättä. Tontilla pitää varata riittävät talouksetilat. Määräys koskee myös niitä tontteja, joille ei ole erikseen merkittyä talousrakennuksen rakennusala. Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset. Erityismääräyksiin liittyvät alue- ja kohdekohtaiset erityismääräykset. Erityismääräyksiä on noudatettava. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla alueen kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden ominais- ja erityispiirteitä vahvistavia. Uudisrakentaminen on sovittava huolellisesti Vanhan Rauman ympäristön arvoihin, ominais- ja erityispiirteisiin sekä kortteli- ja kaupunkikuvaan muun muassa koon, korkeuden, kerrosluvun, muodon, mittasuhteiden, materiaalien, julkisivusomittelun, yksityiskohtien ja värien sekä ovien, ikkunoiden ja muiden rakennusosien puolesta. Tontilla on varattava yksi autopaikka yleisten tilojen kerrosalan 100 m² kohti ja yksi autopaikka asuntoa kohti sekä yksi autopaikka majoitustilaa kohti. Mikäli tontille ei voi sijoittaa autopaikkoja mitoituksellisesti tai suojelullisista syistä, tulee autopaikat osoittaa toimivalta etäisyydeltä rasitteena tai sopimuspaikkoina. Tontilla on varattava yksi säältä suojattu polkupyörien säilytystä palveleva pyöräpaikka pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan 40m² kohti. Tämä tulee toteuttaa olemassa olevien rakennusten tai rakennusalojen puitteissa.
YKWH	Maailmanperintöaluetta, joka on osoitettu kirkkoja ja muita seurakunnallisia rakennuksia varten ja joka on rakennuslainsäädännön ja kirkkolain nojalla suojeltu. Suojelu koskee koko kulttuurihistoriallista kokonaisuutta: rakennuksia sisätiloihin, kiinteää sisustusta sekä pihaa rakenteineen,

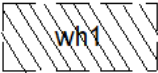
	rakennelmineen, portteineen, aitoineen ja kasveineen. Suojelun kohdentumista tarkennetaan erityismääräyksissä. Rakennuskohtainen käyttötarkoitus ei saa heikentää rakennuksen ja alueen yleismaailmallisia erityisarvoja (Outstanding Universal Value) ja kulttuurihistoriallisia arvoja eikä heikentää ydinkeskustan elinvoimaa. Käyttötarkoitusten tulee olla sellaisia, että ne tukevat alueen yleismaailmallisia erityisarvoja (Outstanding Universal Value) ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Vanhalle Raumalle tyypillinen tilahierarkia, tilojen jäsentely ja sijoitus tontilla ovat osa kulttuuriympäristön ominaispiirteitä ja tulee säilyttää. Tontilla ei sallita majoitustiloja, mutta mikäli tontilla rakennusala-kohtaiset määräykset sallivat asumisen, niillä rakennusaloilla sallitaan majoitustoimintaan varattua tilaa enintään yhteensä 30 kerrosneliometriä tonttia kohti, mikäli se on toteutettavissa rakennuksen suojeluarvoja heikentämättä. Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset. Erityismääräyksiin liittyvät alue- ja kohdekohtaiset erityismääräykset. Erityismääräyksiä on noudatettava Korjaus- ja muutostöiden tulee olla alueen kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden ominais- ja erityispiirteitä vahvistavia. Uudisrakentaminen on sovittava huolellisesti Vanhan Rauman ympäristön arvoihin, ominais- ja erityispiirteisiin sekä kortteli- ja kaupunkikuvaan muun muassa koon, korkeuden, kerrosluvun, muodon, mittasuhteiden, materiaalien, julkisivusomittelun, yksityiskohtien ja värien sekä ovien, ikkunoiden ja muiden rakennusosien puolesta. Pihan suunnittelu ja toteutus on sovittava huolellisesti kirkon ja sen ympäristön arvoihin sekä ominais- ja erityispiirteisiin. Alueen joenpuoleinen reuna yhdistyy jokivarren puistoihin ja se tulee säilyttää puistomaisena. Tontilla on varattava yksi autopaikka yleisten tilojen kerrosalan 100 m² kohti ja yksi autopaikka asuntoa kohti sekä yksi autopaikka majoitustilaa kohti. Mikäli tontille ei voi sijoittaa autopaikkoja mitoituksellisesti tai suojellullisista syistä, tulee autopaikat osoittaa toimivalta etäisyydeltä rasitteena tai sopimuspaikkoina.
	Maailmanperintöaluetta, joka on osoitettu museorakennuksia varten ja joka on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltu. Suojelu koskee koko kulttuurihistoriallista kokonaisuutta: rakennuksia sisätiloihin, kiinteää sisustusta sekä pihaa rakenteineen, rakennelmineen, portteineen, aitoineen ja kasveineen. Suojelun kohdentumista tarkennetaan erityismääräyksissä. Rakennuskohtainen käyttötarkoitus ei saa heikentää rakennuksen ja alueen yleismaailmallisia erityisarvoja (Outstanding Universal Value) ja kulttuurihistoriallisia arvoja eikä heikentää ydinkeskustan elinvoimaa. Käyttötarkoitusten tulee olla sellaisia, että ne tukevat alueen yleismaailmallisia erityisarvoja (Outstanding Universal Value) ja

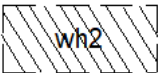
	kulttuurihistoriallisia arvoja. Vanhalle Raumalle tyypillinen tilahierarkia, tilojen jäsentely ja sijoitus tontilla ovat osa kulttuuriympäristön ominaispiirteitä ja tulee säilyttää. Tontilla ei sallita majoitustiloja. Tontilla pitää varata riittävät talouksetilat. Määräys koskee myös niitä tontteja, joille ei ole erikseen merkittyä talousrakennuksen rakennusala. Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset. Erityismääräyksiin liittyvät alue- ja kohdekohtaiset erityismääräykset. Erityismääräyksiä on noudatettava. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla alueen kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden ominais- ja erityispiirteitä vahvistavia. Uudisrakentaminen on sovittava huolellisesti Vanhan Rauman ympäristön arvoihin, ominais- ja erityispiirteisiin sekä kortteli- ja kaupunkikuvaan muun muassa koon, korkeuden, kerrosluvun, muodon, mittasuhteiden, materiaalien, julkisivusomittelun, yksityiskohtien ja värien sekä ovien, ikkunoiden ja muiden rakennusosien puolesta. Tontilla on varattava yksi autopaikka yleisten tilojen kerrosalan 100 m² kohti. Mikäli tontille ei voi sijoittaa autopaikkoja mitoituksellisesti tai suojellullisista syistä, tulee autopaikat osoittaa toimivalta etäisyydeltä rasitteena tai sopimuspaikkoina.
CWH	Maailmanperintöaluetta, joka on osoitettu keskustatoiminnoille ja joka on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltu. Suojelu koskee koko kulttuurihistoriallista kokonaisuutta: rakennuksia sisätiloihin, kiinteää sisustusta sekä pihaa rakenteineen, rakennelmineen, portteineen, aitoineen ja kasveineen. Suojelun kohdentumista tarkennetaan erityismääräyksissä. Rakennuskohtainen käyttötarkoitus ei saa heikentää rakennuksen ja alueen yleismaailmallisia erityisarvoja (Outstanding Universal Value) ja kulttuurihistoriallisia arvoja eikä heikentää ydinkeskustan elinvoimaa. Rakennetun ympäristön vähähiilisyys tukemiseksi alueen liike-, toimisto- ja palvelutilojen määrä ja tiiviys tulee säilyttää. Alue on erikoiskaupan keskus. Alueelle ei saa sijoittaa kaupan suuryksikköä. Vanhalle Raumalle tyypillinen tilahierarkia, tilojen jäsentely ja sijoitus tontilla ovat osa kulttuuriympäristön ominaispiirteitä ja tulee säilyttää. Tontilla ei sallita majoitustiloja muualla kuin sille erikseen osoitetuilla rakennusaloilla. Mikäli tontilla rakennusala-kohtaiset määräykset sallivat asumisen, niillä rakennusaloilla sallitaan majoitustoimintaan varattua tilaa enintään yhteensä 30 kerrosneliometriä tonttia kohti, mikäli se on toteutettavissa rakennuksen suojeluarvoja heikentämättä. Tontilla pitää varata riittävät talouksetilat. Määräys koskee myös niitä tontteja, joille ei ole erikseen merkittyä talousrakennuksen rakennusala.

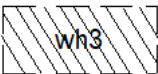
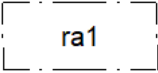
	Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset. Erityismääräyksiin liittyvät alue- ja kohdekohtaiset erityismääräykset. Erityismääräyksiä on noudatettava. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla alueen kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden ominais- ja erityispiirteitä vahvistavia. Uudisrakentaminen on sovittava huolellisesti Vanhan Rauman ympäristön arvoihin, ominais- ja erityispiirteisiin sekä kortteli- ja kaupunkikuvaan muun muassa koon, korkeuden, kerrosluvun, muodon, mittasuhteiden, materiaalien, julkisivusomittelun, yksityiskohtien ja värien sekä ovien, ikkunoiden ja muiden rakennusosien puolesta. Avonaisia ja umpinaisia kuisteja ja niihin verrattavia rakennelmia voidaan perustelluista syistä rakentaa pihan puolelle sallitun rakennusalan ulkopuolelle. Tontilla on varattava yksi autopaikka liike-, toimisto- ja palvelutilojen kerrosalan 100 m² kohti ja yksi autopaikka asuntoa kohti sekä yksi autopaikka majoitustilaa kohti. Mikäli tontille ei voi sijoittaa autopaikkoja mitoituksellisesti tai suojelullisista syistä, tulee autopaikat osoittaa toimivalta etäisyydeltä rasitteena tai sopimuspaikkoina. Tontilla on varattava yksi säältä suojattu polkupyöräiden säilytystä palveleva pyöräpaikka pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan 40m² kohti. Tämä tulee toteuttaa olemassa olevien rakennusten tai rakennusalojen puitteissa.
	Puisto, joka on maailmanperintöaluetta ja joka on suojeltu. Suojelu koskee koko kulttuurihistoriallista kokonaisuutta. Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset. Erityismääräyksiin liittyvät alue- ja kohdekohtaiset erityismääräykset. Erityismääräyksiä on noudatettava. Suunnittelussa ja toteutuksessa on varmistettava kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen, ominais- ja erityispiirteiden sekä luontoarvojen säilyminen. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla alueen kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden ominais- ja erityispiirteitä vahvistavia.
	Puisto, joka on maailmanperintöalueen suojavyöhykettä ja suojeltu. Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset. Erityismääräyksiin liittyvät alue- ja kohdekohtaiset erityismääräykset. Erityismääräyksiä on noudatettava. Suunnittelussa ja toteutuksessa on varmistettava kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen, ominais- ja erityispiirteiden sekä luontoarvojen säilyminen. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla alueen kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden ominais- ja erityispiirteitä vahvistavia.

LPA	Autopaikkojen korttelialue. Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset. Erityismääräyksiin liittyvät alue- ja kohdekohtaiset erityismääräykset. Erityismääräyksiä on noudatettava.
WH	Maailemanperintöaluetta, joka on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltu. Suojelu koskee koko kulttuurihistoriallista kokonaisuutta: rakennuksia sisätiloiheen, kiinteää sisustusta sekä pihaa rakenteineen, rakennelmineen, portteineen, aitoineen ja kasveineen. Suojelun kohdentumista tarkennetaan erityismääräyksissä. Rakennuskohtainen käyttötarkoitus ei saa heikentää rakennuksen ja alueen yleismaailmallisia erityisarvoja (Outstanding Universal Value) ja kulttuurihistoriallisia arvoja eikä heikentää ydinkeskustan elinvoimaa. Alueen käyttötarkoituksissa painottuu asuminen ja muut mahdolliset toiminnot on sovitettava siihen. Vanhalle Raumalle tyypillinen tilahierarkia, tilojen jäsentely ja sijoitus tontilla ovat osa kulttuuriympäristön ominaispiirteitä ja ne tulee säilyttää. Ellei tontilla ole erikseen osoitettua majoitustoimintaan varattua rakennusala, tontilla sallitaan majoitustoimintaan varattua tilaa asumisen tai talousrakennuksen rakennuslalle enintään 30 kerrosneliömetriä tonttia kohti, mikäli se on toteutettavissa rakennuksen suojeluarvoja heikentämättä. Tontilla pitää varata riittävät talousterilat. Määräys koskee myös niitä tontteja, joille ei ole erikseen merkitty talousrakennuksen rakennusala. Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset. Erityismääräyksiin liittyvät alue- ja kohdekohtaiset erityismääräykset. Erityismääräyksiä on noudatettava. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla alueen kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden ominais- ja erityispiirteitä vahvistavia. Uudisrakentaminen on sovitettava huolellisesti Vanhan Rauman ympäristön arvoihin, ominais- ja erityispiirteisiin sekä kortteli- ja kaupunkikuvaan muun muassa koon, korkeuden, kerrosluvun, muodon, mittasuhteiden, materiaalien, julkisivusomittelun, yksityiskohtien ja värien sekä ovien, ikkunoiden ja muiden rakennusosien puolesta. Avonaisia ja umpinaisia kuisteja ja niihin verrattavia rakennelmia voidaan perustelluista syistä rakentaa pihan puolelle sallitun rakennusalan ulkopuolelle. Tontilla on varattava yksi autopaikka asuntoa kohti ja yksi autopaikka majoitustilaa kohti. Tontilla on varattava yksi autopaikka liike-, palvelu- ja toimistotilan kerrosalan 100m² kohti. Mikäli tontille ei voi sijoittaa autopaikkoja mitoituksellisesti, suojelullisista tai paloteknisistä syistä, tulee autopaikat osoittaa toimivalta etäisyydeltä rasitteena tai sopimuspaikkoina. Tontilla on varattava yksi säältä suojattu polkupyörien säilytystä palveleva pyöräpaikka pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan 40m² kohti. Tämä

	tulee toteuttaa olemassa olevien rakennusten tai rakennusalojen puitteissa.
SMWH	Muinaismuistoalue, joka on maailmanperintöaluetta. Lailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä Museoviraston lausunto. Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset. Erityismääräyksiin liittyvät alue- ja kohdekohtaiset erityismääräykset. Erityismääräyksiä on noudatettava.
WWH	Vesialue, joka on maailmanperintöaluetta ja jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Raumajokea tulee vaalia sekä kulttuurihistoriallisesti merkittävänä kohteena että ekologisesti monimuotoisena vesistönä. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat pengerrakenteet, siltarakenteet, porraskenteet ja muut vastaavat rakenteet on säilytettävä. Raumajoen uoman ja reunojen hoitotoimenpiteitä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon Raumajoen taimenkanta ja muut luontoarvot. Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset. Erityismääräyksiin liittyvät alue- ja kohdekohtaiset erityismääräykset. Erityismääräyksiä on noudatettava.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
1	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
164	Korttelin numero.
KUNINKAANKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

50	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
82%	Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalaasta saa käyttää rakentamiseen.
t70	Talousrakennuksen tai saunan rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Numero osoittaa talousrakennuksen ja saunan suurimman sallitun yhteenlasketun rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Yhden rakennuksen suurin sallittu kerrosala on 25 kerrosalaneliömetriä.
1as	Merkintä osoittaa asuntojen enimmäismäärän.
asv49%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusallalle rakennettavasta kerrosalasta on vähintään käytettävä asuinhuoneistoja varten.
k100%l	Luku osoittaa, kuinka suuri osa rakennuksen alimmasta kerroksesta (l) tulee käyttää myymälä- ja toimistotiloja varten.
k100%k	Luku osoittaa kuinka suuri osa rakennuksen kellarikerroksesta (k) tulee käyttää myymälä- ja toimistotiloja varten.
as49%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia alueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuintiloja varten.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Iu ² /3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
	Erityisen merkittävä rakennus, joka on suojeltu osana Vanhan Rauman maailmanperintökohteen kokonaisuutta ja valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Rakennus on erityisen herkkä muutoksille. Kohdetta ei saa purkaa. Mikäli rakennus tai sen osa tuhoutuu, ensisijaisesti paikalle tulee tehdä rekonstruktio tuhoutuneesta rakennuksesta tai sen osasta. Suojelu koskee koko rakennusta eli esimerkiksi julkisivua, vesikattoa, rakenteita, rakennusosia, sisätiloja ja kiinteää sisustusta. Suojelun kohdentumista tarkennetaan erityismääräyksissä. Suojelu koskee rakennukseen tai rakennelmaan liittyviä avoimia kuisteja, kuisteja, halsseja, kellareita, portaita, susiportteja, portteja, aitoja, porraskiviä ja kaiteita sekä muita vastaavia rakennusosia, vaikka ne sijaitisivat rakennusalan ulkopuolella.

	Kohteen rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominais- ja erityispiirteet tulee säilyttää tai kunnostaa arvoja säilyttäen eikä niitä saa muuttaa. Rakennuksen muutoskestävyys on heikko. Rakennuksen ei-arvokkaita osia voidaan muuttaa. Muutokset tulee arvioida ja sovittaa suhteessa rakennuksen arvokkaisiin ominais- ja erityispiirteisiin, rakennuskokonaisuuteen ja Vanhaan Raumaan. Materiaalien ja työtapojen tulee olla Vanhan Rauman ominais- ja erityispiirteitä säilyttäviä ja täydentäviä. Rakennuksen suojeluarvoja ei saa heikentää niihin sopimattomilla työtavoilla tai materiaaleilla. Suunnittelultaan, materiaailtaan tai materiaalikäsittelyltään heikkolaatuisia ja kokonaisuuteen sopimattomia osia tulee korjaustöiden yhteydessä muuttaa Vanhan Rauman ominaispiirteiden mukaisiksi. Hirsirakennuksissa rakenteiden tulee olla ensisijaisesti hygroskooppisia. Laajojen korjausten yhteydessä tulee pyrkiä palauttamaan hygroskooppinen rakenne. Ei-hygroskooppiset rakenteet sallitaan vain tiloissa, joissa ne ovat välttämättömiä. Ensisijaisesti käyttötarkoitusten tulee sopeutua rakennuksen arvokkaisiin ominais- ja erityispiirteisiin. Toissijaisesti erittäin painavasta syystä arvokkaita ominais- tai erityispiirteitä voidaan muuttaa, mikäli toimenpide selkeästi parantaa rakennuksen käytettävyyttä ja koko alueen toimivuutta. Rakenteen toimivuuden ja rakennusten autenttisuuden säilymisen kannalta, ullakot tulisi jättää eristämättömiksi. Mikäli ullakkoa muutetaan lämpimäksi tilaksi, ensisijaisesti suositellaan sijoittamaan sinne varastotiloja. Mikäli lämpimiä tiloja rakennetaan ullakoille, on tilojen ja rakenteiden täytettävä niille asetetut voimassa olevat määräykset. Ullakkorakentaminen ei saa aiheuttaa historiallisesti arvokkaiden kattorakenteiden purkamista. Ullakkorakentaminen ei saa aiheuttaa muutoksia julkisivuihin tai vesikattoon. Poikkeuksellisen arvokkaat ullakot ja ullakoiden osat tulee säilyttää. Historiallisesti arvokkaat kellarit ovat suojeltuja. Kellarikerrokset voidaan ottaa pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön, mikäli ne soveltuvat siihen ominaisuuksiltaan ja suojeluarvot eivät vaarannu. Uutta kellaritilaa saa rakentaa ja kellarialueita voidaan laajentaa, mikäli suojeluarvot eivät vaarannu. Ajoluiskia kellarikerrokseen ei saa rakentaa. Pesutilat, tekniset tilat ja muut vastaavat tulee sijoittaa alisteisesti rakennuskokonaisuuteen.
	Rakennus, joka on suojeltu. Kohdetta ei saa purkaa. Suojelu koskee koko rakennusta eli esimerkiksi julkisivua, vesikattoa, rakenteita, rakennusosia, sisätiloja ja kiinteää sisustusta. Suojelun kohdentumista tarkennetaan erityismääräyksissä. Suojelu koskee rakennukseen tai rakennelmaan liittyviä avoimia kuisteja, kuisteja, halsseja, kellareita, portaita, tikkaita, susiporteja, portteja, aitoja, porraskiviä ja kaiteita sekä muita vastaavia rakennusosia, vaikka ne sijaitisivat rakennusalan ulkopuolella.

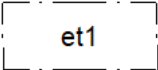
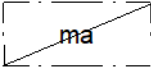
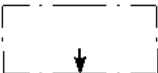
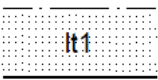
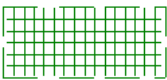
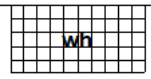
	Kunnostus ja muutostyömenpiteet tulee huolellisesti sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Ensisijaisesti käyttötarkoitusten tulee sopeutua rakennuksen arvokkaisiin ominais- ja erityispiirteisiin. Toissijaisesti erittäin painavasta syystä arvokkaita ominais- tai erityispiirteitä voidaan muuttaa, mikäli toimenpide selkeästi parantaa rakennuksen käytettävyyttä ja koko alueen toimivuutta. Rakenteen toimivuuden ja rakennusten autenttisuuden säilymisen kannalta, ullakot tulisi jättää eristämättömiksi. Mikäli ullakkoa muutetaan lämpimäksi tilaksi, ensisijaisesti suositellaan sijoittamaan sinne varastotiloja. Mikäli lämpimiä tiloja rakennetaan ullakoille, on tilojen ja rakenteiden täytettävä niille asetetut voimassa olevat määräykset. Ullakkorakentaminen ei saa aiheuttaa historiallisesti arvokkaiden kattorakenteiden purkamista. Ullakkorakentaminen ei saa aiheuttaa muutoksia julkisivuihin tai vesikattoon. Poikkeuksellisen arvokkaat ullakot ja ullakoiden osat tulee säilyttää. Historiallisesti arvokkaat kellarit ovat suojeltuja. Kellarikerrokset voidaan ottaa pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön, mikäli ne soveltuvat siihen ominaisuuksiltaan ja suojeluarvot eivät vaarannu. Uutta kellaritilaa saa rakentaa ja kellarialueita voidaan laajentaa, mikäli suojeluarvot eivät vaarannu. Ajoluiskia kellarikerrokseen ei saa rakentaa. Pesutilat, tekniset tilat ja muut vastaavat tulee sijoittaa alisteisesti rakennuskokonaisuuteen.
	Erityisen merkittävä rakennus tai rakennelma, joka on suojeltu osana Vanhan Rauman maailmanperintökohteen kokonaisuutta ja valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Kohde on suojeltu myös kirkkolailla. Kohde on erityisen herkkä muutoksille. Kohdetta ei saa purkaa. Mikäli rakennus tuhoutuu, ensisijaisesti paikalle tulee tehdä rekonstruktio tuhoutuneesta rakennuksesta. Suojelu koskee koko rakennusta eli esimerkiksi julkisivua, vesikattoa, rakenteita ja rakennusosia. Suojelun kohdentumista tarkennetaan erityismääräyksissä. Suojelumääräys koskee rakennukseen tai rakennelmaan liittyviä avoimia kuisteja, kuisteja, halsseja, kellareita, portaita, tikkaita, porraskiviä ja kaiteita sekä muita vastaavia rakennusosia, vaikka ne sijaisivat rakennusalan ulkopuolella. Kohteen rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominais- ja erityispiirteet tulee säilyttää tai kunnostaa restauroiden eikä niitä saa muuttaa. Materiaalien ja työtapojen tulee olla Vanhan Rauman ominaispiirteiden ja kohteen erityispiirteiden mukaisia. Käyttötarkoitukset tulee sovittaa rakennuksen suojeluun.
	Vanhan Rauman kokonaisuuteen sovitettu täydennysrakennus tai merkittävästi muutettu rakennus tai rakennus, jonka korjaaminen vastaa uudisrakentamista.

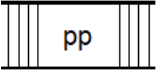
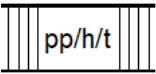
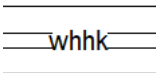
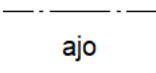
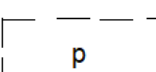
	Rakennuksen laadukkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennus on hyvä säilyttää, mutta se voidaan korvata enintään vastaavan laajuisella uudisrakennuksella. Mikäli rakennus korvataan uudisrakennuksella, suunnittelussa, rakentamisessa ja korjauksissa on noudatettava erityismääräyksiä. Historialliset kellarit ovat suojeltuja. Muut kellarikerrokset voidaan ottaa pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön, mikäli ne soveltuvat siihen ominaisuuksiltaan ja niitä voidaan laajentaa. Uutta kellaritilaa saa rakentaa. Uudisrakentamisen yhteydessä saa rakentaa kellarikerroksen kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä koko rakennuksen alalle ja se voi olla pääkäyttötarkoituksen mukaisessa käytössä. Ajoluiskia kellarikerrokseen ei saa rakentaa.
ra2	Rakennus, jonka korjaukset voi tehdä rakennuksen rakennusajalle tyypillisesti tai Vanhan Rauman erityismääräysten edellyttämällä tavalla. Isot julkisivumuutokset tulee tehdä erityismääräysten edellyttämällä tavalla. Rakennus voidaan korvata enintään vastaavan laajuisella uudisrakennuksella. Mikäli rakennus korvataan uudisrakennuksella, suunnittelussa, rakentamisessa ja korjauksissa on noudatettava erityismääräyksiä. Historialliset kellarit ovat suojeltuja. Muut kellarikerrokset voidaan ottaa pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön, mikäli ne soveltuvat siihen ominaisuuksiltaan ja niitä voidaan laajentaa. Uutta kellaritilaa saa rakentaa. Uudisrakentamisen yhteydessä saa rakentaa kellarikerroksen kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä koko rakennuksen alalle ja se voi olla pääkäyttötarkoituksen mukaisessa käytössä. Ajoluiskia kellarikerrokseen ei saa rakentaa.
rau1	Uudisrakennuksen rakennusala. Rakennusosalalle rakennettavan rakennuksen on oltava vähintään 30 kerrosneliömetriä. Rakentaminen on huolellisesti sovitettava alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin sekä ominais- ja erityispiirteisiin. Rakentaminen, korjaaminen ja muutokset on sovitettava huolellisesti Vanhan Rauman ympäristön arvoihin, ominais- ja erityispiirteisiin sekä kortteli- ja kaupunkikuvaan muun muassa koon, korkeuden, kerrosluvun, muodon, mittasuhteiden, materiaalien, julkisivusommittelun, yksityiskohtien ja värien sekä ovien, ikkunoiden ja muiden rakennusosien puolesta. Kellarikerroksen saa rakentaa kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä koko rakennuksen alalle ja se voi olla pääkäyttötarkoituksen mukaisessa käytössä. Ajoluiskia kellarikerrokseen ei saa rakentaa.
rau2	Uudisrakennuksen rakennusala. Rakentaminen on huolellisesti sovitettava alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin sekä ominais- ja erityispiirteisiin. Rakentaminen, korjaaminen ja muutokset on sovitettava huolellisesti

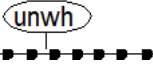
	Vanhan Rauman ympäristön arvoihin, ominais- ja erityispiirteisiin sekä kortteli- ja kaupunkikuvaan muun muassa koon, korkeuden, kerrosluvun, muodon, mittasuhteiden, materiaalien, julkisivusomittelun, yksityiskohtien ja värien sekä ovien, ikkunoiden ja muiden rakennusosien puolesta. Kellarikerroksen saa rakentaa kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä koko rakennuksen alalle ja se voi olla pääkäyttötarkoituksen mukaisessa käytössä. Ajoluiskia kellarikerrokseen ei saa rakentaa.
A1	Asuinrakennuksen rakennusala. Alle puolet kerrosalasta saa käyttää liike-, palvelu- ja toimistotilaa varten. Toimintojen tulee olla sellaisia, että ne vaikutuksiltaan vastaavat asumista.
A2	Asuin-, liike-, palvelu- ja toimistorakennuksen rakennusala.
K3	Liike-, palvelu- ja toimistorakennuksen rakennusala.
K4	Liike-, palvelu-, toimisto- ja asuinrakennuksen rakennusala.
K5	Liike-, palvelu-, toimisto- ja majoitusrakennuksen rakennusala.
K6	Liike-, palvelu-, toimisto-, majoitus- ja asuinrakennuksen rakennusala.
Y7	Julkisten palveluiden rakennusala.
Y8	Julkisten palveluiden ja asuinrakennuksen rakennusala.
Y9	Museon rakennusala.
Y10	Toriportiikin rakennusala. Toriportiikilla tarkoitetaan rakennuksia tai katoksia. Toriportiikki eli rakennus ja/tai katos voi olla enintään yhteensä 400m2 laajuinen. Kellarikerroksen saa rakentaa kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä koko rakennuksen alalle ja se voi olla pääkäyttötarkoituksen mukaisessa käytössä. Ajoluiskia kellarikerrokseen ei saa rakentaa.

	Toriportiikki palvelee torikauppaa ja tapahtumia. Toriportiikkia voi käyttää torimyyntiin, erilaisina liiketiloina, yleisinä tiloina ja tapahtuma- ja kokoontumistiloina. Toiminta tulee yhteen sovittaa torikaupan ja muun Vanhan Rauman kaupallisen toiminnan kanssa. Toriportiikin tulee parantaa torin ympärivuotista käytettävyyttä ja selkeyttää torin yleisilmettä. Toriportiikin tulee rajata historiallista Raatihuoneentoria siten, että Raatihuoneentorin historiallinen muoto hahmottuu riittäväällä tavalla. Kaikki 2000-luvun alun torikatokset ja niihin liittyvät rakennukset voidaan purkaa tai ne voidaan säilyttää ja niitä voidaan korjata ja muokata katosten ominaispiirteet ja kaupunkikuva huomioon ottaen. Mikäli torialueelle rakennetaan uusi toriportiikki, tulee edellä mainitut 2000-luvun alun torikatokset ja niihin liittyvät rakennukset kokonaisuudessaan poistaa ennen uuden rakennuksen valmistumista. Rakennuksen tai katoksen tulee olla portiikkimainen, jossa kaikki julkisivut ovat pääjulkisivumaisia. Kaikkien julkisivujen tulee olla avattavia. Toriportiikin lattiatason tulee olla sama kuin ympäröivän torin. Korkeuseroja tulee sovittaa luiskaamalla toripintaa. Toriportiikin lattia tulee materiaaliltaan ja ulkonäöltään sulauttaa muuhun toripintaan. Rakennuksen käyttötarkoitus poikkeaa perinteisestä Vanhan Rauman rakennuksesta eikä sitä voi toteuttaa samoilla periaatteilla. Näin ollen toriportiikin tulee ilmentää rakennusajankohdan laadukasta suunnittelua ja toteutusta. Toriportiikki tulee suhteiltaan ja materiaaleiltaan sovittaa Vanhan Rauman yleisilmeeseen. Julkisivumateriaalin tulee olla puuta ja lasia. Katon tulee olla jalkarännillinen konesaumattu peltikatto. Rakennuksessa tulee olla aumakatto. Uudisrakentamisen yhteydessä saa rakentaa kellarikerroksen kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä koko rakennuksen alalle ja se voi olla pääkäyttötarkoituksen mukaisessa käytössä. Ajoluiskia kellarikerrokseen ei saa rakentaa. Laajan uudistustyön yhteydessä huolto-, varasto-, saniteetti- ja tekniset tilat tulee sijoittaa kellarikerrokseen. Toriportiikin räystäslinjan korkeustason tulee olla samalla tasolla kuin Punglan päärakennuksessa tai enintään metrin alempana. Teknisiä laitteita ei saa sijoittaa toriportiikin julkisivuille eikä kattopinnan yläpuolelle. Rakentamista koskevissa hankkeissa, tulee varata lausunnonantomahdollisuus Vanhan Rauman Erityiselimen ja Museoviraston lisäksi myös muille kulttuuriympäristöstä vastaaville viranomaisille.
--	---

	Tarvittaessa tulee laatia erillinen selvitys hankkeen vaikutuksista maailmanperintökohteen yleismaailmallisiin erityisarvoihin. Rakennusala koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset, joita on noudatettava. Torialueelle ei saa istuttaa puita.
Y11	Kirkko.
T12	Talous-, liike-, palvelu- ja toimistorakennuksen rakennusala.
T13	Talous-, liike-, palvelu- ja toimistorakennuksen rakennusala, jolle saa sijoittaa lämpimiä tiloja vain alisteisesti ja tila-tilassa –menetelmällä.
T	Talousrakennuksen rakennusala.
Tm	Matalan talousrakennuksen rakennusala.
Tmk	Matalan katoksen rakennusala.
Tk	Katoksen rakennusala.
Ta	Autokatoksen rakennusala.
kk	Kaivon tai kellarin rakennusala.
kph	Liike- ja palvelurakennusten rakennusala, jolle saa sijoittaa myös huolto- ja sosiaalityötiloja.
et	Muuntamolle varattu alueen osa.

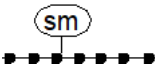
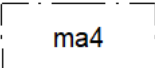
	Ohjeellinen korttelikeräyspiste.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa.
	Maanalainen tila.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Säilytettävä kivi tai kallio.
	Maailmanperintöalueella tai sen välittömässä läheisyydessä oleva vihreä monitoimialue. Aluetta voidaan käyttää sekä tapahtuma-alueena että pysäköintialueena. Alue on kaupunkikuvallisesti merkittävä ja se tulee säilyttää puustoisena. Pinnoitteet, kalusteet ja valaistus tulee huolellisesti sovittaa maailmanperintökohteen arvoihin ja paikan historiaan. Alueella tulee käyttää korkeatasoisia materiaaleja. Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset. Erityismääräyksiä on tarkennettu kohdekohtaisesti erityismääräysten liitteessä. Erityismääräyksiä on noudatettava.
	Maailmanperintöalueella tai sen välittömässä läheisyydessä oleva katuaukio tai tori, jonka kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää ja ottaa huomioon muutoksia suunniteltaessa ja toteutettaessa. Pinnoitteet, kalusteet ja valaistus tulee huolellisesti sovittaa maailmanperintökohteen arvoihin ja paikan historiaan. Alueella tulee käyttää korkeatasoisia materiaaleja. Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset. Erityismääräyksiä on tarkennettu kohdekohtaisesti erityismääräysten liitteessä. Erityismääräyksiä on noudatettava.
	Historiallinen tielinja.
	Korttelin sisäinen reitti, joka tulee ottaa huomioon rakennussuunnittelussa ja pihajärjestelyissä. Reitin toteuttamisessa on otettava erityisesti huomioon alueen kulttuurihistoriallisten arvojen sekä ominais- ja erityispiirteiden säilyttäminen ja tukeminen.

	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/ tie.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/ tie, jolla huoltoajo ja tontille ajo on sallittu.
	Maailmanperintöalueeseen tai sen välittömään läheisyyteen kuuluvaa hidaskatualuetta, jonka linjauksessa, materiaaleissa ja käytössä on otettava huomioon ympäristön arvot. Katuja on suunniteltava niin, että tarpeetonta läpiajoa vähennetään, mutta Vanhan Rauman liikkeet ja palvelut ovat kohtuullisesti saavutettavissa autolla. Katujen suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava palo- ja pelastustoimen esteetön kulku ja sammutusveden saanti. Muutokset tulee sovittaa alueen luonteeseen ja historiaan. Katualueen pintamateriaaleissa tulee noudattaa alueelle ominaista arvohierarkiaa. Keskeisimmät kadut kivetään luonnonkivellä. Sorapintaiset kadut säilytetään sorapintaisina. Katualueelle voidaan sijoittaa vesiposteja, sähkö- ja datakaappeja tai muita vastaavia alueen kaupunkikuva, toimivuus sekä erityis- ja ominaispiirteet huomioon ottaen. Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset. Erityismääräyksiä on tarkennettu kohdekohtaisesti erityismääräysten liitteessä. Erityismääräyksiä on noudatettava.
	Ajoyhteys.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Liittymän likimääräinen sijainti.
	Suojeltava puu.
	Suojeltava taideteos tai muistomerkki.
	Ohjeellinen yhdyskäytävän sijainti. Eri tonteilla olevat rakennukset voidaan yhdistää enintään sisäleveydeltään 1,3 metrin levyisellä yhdyskäytävällä. Yhdyskäytävän voi rakentaa liike-, palvelu-, toimisto- ja majoitustilojen välille. Yhdyskäytävän tulee parantaa rakennusten käytettävyyttä.

	Yhdyskätävä tulee huolellisesti sovittaa rakennusten ja ympäristön kulttuurihistoriallisiin arvoihin.
bz	YK:n kulttuuri- ja tiedejärjestö Unescon maailmanperintökohde Vanhan Rauman suojavyöhyke. Kaikissa rakennus-, alue-, liikenne-, pysäköinti-, puisto- ja muussa vastaavassa suunnittelussa ja toteutuksessa sekä toiminnoissa on huomioitava, ettei Vanhan Rauman kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen erityisasema heikkene visuaalisesti tai toiminnallisesti.
	Yhdistyneiden Kansakuntien (YK) kasvatus-, tiede- ja kulttuurijärjestö Unescon maailmanperintösopimuksen mukainen kohde, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) ja maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, Vanha Rauma. Vanha Rauma on yhtenäinen kaupunkikokonaisuus, jonka tunnuspiirteitä ovat eri-ikäiset rakennukset pihapiireineen, osittain keskiajalta peräisin oleva katuverkko sekä elinvoimainen kaupunkiyhdyskunta. Vanha Rauma on poikkeuksellisen hyvin säilynyt esimerkki pohjoismaisesta puukaupunkiperinteestä. Vanha Rauma on nimetty maailmanperintölistalle valintakriteereiden iv ja v perusteella: Vanha Rauma on yksi parhaiten säilyneistä ja laajimmista Pohjois-Euroopan arkkitehtuurin ja urbanismin esimerkeistä. Vanha Rauma on ainutlaatuinen esimerkki pohjoismaisesta puukaupungista, ja se on todisteena Pohjois-Euroopan perinteisestä asumismuodosta. Vanhan Rauman autenttisuus perustuu hyvin säilyneisiin historiallisiin rakennuksiin, sisältäen erilaisia historiallisia kerroksia ja rakennusperinteitä. Kaupungin rakenne on poikkeuksellisen hyvin säilynyt. Vanha Rauma on säilyttänyt toimintonsa asumisen, työnteon ja kaupan paikkana. Vanha Rauma on säilynyt kokonaisuutena ja säilyttänyt asemansa kaupunkirakenteessa elävänä keskustan osana. Alueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: 1. Alue on suojeltu rakennuslainsäädännön nojalla. Suojelu koskee Vanhan Rauman yhtenäistä kaupunkikokonaisuutta, johon kuuluvat muun muassa rakennukset, rakenteet, aidat, portit, katokset, pihat, puistot, kadut, aukiot, maasto, luonto, kasvillisuus ja joki sekä Vanhalle Raumalle tyypillinen tilahierarkia, tilojen jäsentely ja sijoitus tontilla. Rakennusten suojelu koskee koko rakennusta eli esimerkiksi julkisivua, vesikattoa, rakenteita, rakennusosia, sisätiloja ja kiinteää sisustusta. 2. Kaikessa aluetta koskevassa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee varmistua siitä, että alueen maailmanperintöarvoja ei heikennetä ja että suunnitelmat ja toteutukset tukevat maailmanperintöarvojen säilymistä. Tarvittaessa tulee laatia erillinen selvitys hankkeen tai ilmiön vaikutuksista maailmanperintökohteen yleismaailmallisiin erityisarvoihin. 3. Rakennusten käyttötarkoitusten tulee tukea alueen suojeluarvoja ja elävyyttä. Alueen tulee säilyä osana Rauman kaupallista ydinkeskustaa. Käyttötarkoituksissa on otettava huomioon maailmanperintökohteen elävyys ja sosiaalinen monipuolisuus.

	4. Kaikessa rakentamisessa, korjaamisessa ja huoltamisessa keskeisenä tavoitteena on autenttisuuden säilyttäminen. Korjaus- ja muutostöiden sekä uudisrakentamisen tulee perustua tietoon alueen ja kohteen historiasta sekä ominais- ja erityispiirteistä. Korjaus- ja muutostöiden sekä uudisrakentamisen tulee olla alueen kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden ominais- ja erityispiirteitä vahvistavia. 5. Vanha rakennusmateriaali tulee ensisijaisesti säilyttää ja käyttää uudelleen. Uudistettaessa ja täydennettäessä tulee uuden materiaalin luonteen, laadun ja ominaisuuksien vastata vanhaa materiaalia. 6. Suojeltujen rakennusten rakenteen tulee olla ensisijaisesti hygroskooppinen. Korjaus- ja uudistustöiden yhteydessä käytettyjen materiaalien tulee olla sellaisia, ettei rakennusosan lämpö- ja kosteustekninen toiminta vaarannu. 7. Korjaamisen, muuttamisen ja uudisrakentamisen tulee soveltua muun muassa koon, korkeuden, kerrosluvun, rakennuksen muodon ja mittasuhteiden, kattomuodon, kattokaltevuuden, julkisivun mittasuhteiden ja julkisivusommittelun, pintojen, värien, ovien ja ikkunoiden sekä muiden rakennusosien, rakennusmateriaalien ja materiaalin käsittelyn sekä yksityiskohtien osalta rakennukseen, rakennelmaan, pihapiiriin, ympäristöön, Vanhan Rauman kokonaisuuteen sekä ominais- ja erityispiirteisiin. 8. Katoksen saa rakentaa vain kaavassa sille erikseen osoitetulle rakennusalueelle, mikäli sellainen on kaavassa osoitettu. Lisäksi tontille saa sijoittaa yhden enintään 10m²:n katoksen aitaa tai talousrakennusta vasten rakennusalan tai -oikeuden sitä estämättä, mikäli se paloturvallisuuden ja Vanhan Rauman ominais- ja erityispiirteiden puolesta on mahdollista. 9. Puurakennukset ovat Vanhan Rauman yleisin rakennustyyppi. Uudisrakennukset ja -rakennelmat tulee tehdä puusta, ellei ole erityistä syytä poiketa tästä. Puisissa asuin- ja liikerakennuksissa sekä muissa vastaavissa rakennuksissa tulee julkisivupinnassa käyttää ensisijaisesti peittomaalattua höylättyä lautta. Puisissa talousrakennuksissa tai sen kaltaisissa rakennuksissa tulee julkisivupinnassa käyttää ensisijaisesti keittomaalattua hienosahattua tai veistettyä puupintaa. Ikkunat, ovet ja luukut tulee asentaa julkisivun ulkopintaan. 10. Asuin- ja liikerakennuksissa sekä muissa vastaavissa rakennuksissa ensisijainen vesikattomateriaali on koukullisella jalkarännillä varustettu konesaumattu peltikatto poikittaissumoin tai saven punainen savitiilikatto. Talousrakennuksissa tai sen kaltaisissa rakennuksissa ensisijainen katemateriaali on kolmiorimahuopakate. Kattoihin liittyvät syöksytorven mutkat tehdään ensisijaisesti kahdella saumalla ja syöksytorvi ensisijaisesti kiinnitetään koukulla, joka kiristetään rautalangalla. 11. Historiallisesti arvokkaat ikkunat ovat suojeltuja ja ne tulee näin ollen ensisijaisesti korjata. Uusien ikkunoiden tulee olla dimensioiltaan sirot ja puupuitteiset, joihin lasi on kiinnitetty kittaamalla. Ikkunan karmien tulee olla puiset. Ikkunoiden tulee olla sisään-ulos aukeavia. Parvekkeet ja ranskalaiset parvekkeet ovat kiellettyjä. Moderneissa näyteikkunoissa sallitaan kiinteät ikkunakehykset.
--	---

	12. Mikäli suojeltu rakennus tai sen osa tuhoutuu, ensisijaisesti paikalle tulee tehdä rekonstruktio tuhoutuneesta rakennuksesta tai sen osasta. 13. Uudisrakentamisessa, laajoissa korjauksissa tai muutoksissa tulee ullakoille tehdä palokatkot, mikäli tämä ei ole kohtuuttoman vaikeaa, eikä palokatko ole voimakkaassa ristiriidassa rakennuksen suojeluarvojen kanssa. 14. Yleisten alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida palo- ja pelastusajoneuvojen esteetön kulku ja sammutusveden saanti. 15. Katu-, tori- ja aukiotilassa olevien terassien rajausten tulee olla ilmeeltään ja rakenteeltaan keveitä ja ilmavia. Rajausta ei saa muodostua umpinaiseksi. Kaiteisiin ei saa kiinnittää mainoksia. Terasseja ei saa korottaa maanpinnasta erillisellä rakenteella, vaan maanpinta toimii terassinä. Terassin sijoittamisessa tulee turvata liikenteen ja esteettömyyden vaatimukset. 16. Tontit on aidattava ympäristöön sopivilla puuaidoilla ja varustettava rakennuksiin ja ympäristöön sopivin puuportein. 17. Pihojen historialliset arvokkaat ominais- ja erityispiirteet tulee säilyttää. Muutokset tulee sovittaa ympäristöön ja sen ominaisluonteeseen. Pihossa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Pihapäälysteiden tulee olla alueen historialliseen luonteeseen sopivia. Suositeltavin materiaali kulkuväylillä on luonnonkiveä, komeammissa rakennuksissa myös mukulakiveä. Pihan kiveämisessä tulee käyttää luonnonkiveä. Betonikiveykset ja asfaltointi sekä muut vastaavat materiaalit eivät ole sallittuja. Maan pinnasta korotetut terassirakenteet eivät ole sallittuja. Oleskelutilat tulee järjestää maantasossa. Oleskelualueita ei saa kattaa, ellei katokselle ole erikseen kaavassa osoitettu rakennusala. Oleskelualueiden aitaaminen ei kuulu vanhaan ympäristöön. Vesipostit, sähkö- ja datakaapit tai muut sellaiset tulee sijoittaa ensisijaisesti pihaille ja ne tulee maalata ensisijaisesti mattamustiksi tai taustalla olevan rakennuksen väriseksi. 18. Alueella tulee suosia perinteistä kasvillisuutta ja vanhaa perinnekasvillisuutta tulee pyrkiä säilyttämään. Alueella ei saa käyttää alueen ominaispiirteisiin sopimattomia kasveja, kuten pihilla tuijia tai puurakennusten seinustoilla villiviiniä. Pihapuina kannattaa suosia hedelmäpuita. Vanhoja siemeniä sisältävää pintamaata ei tulisi poistaa alueelta. Pihaniityt, monilajiset pihanurmet ja kedot ovat arvokkaita ja ne tulee ensisijaisesti säilyttää ja palauttaa. Siirtonurmikoita ei suositella ja keinonurmet ovat kiellettyjä. 19. Palokujat tulee pitää puhtaina ja toimivina. 20. Kaikesta aluetta koskevasta rakentamisesta ja muutoksista sekä alueen suojeluun ja käyttöön vaikuttavista hankkeista ja linjauksista on pyydettävä lausunto Museovirastolta. Kaupunginhallitus voi asettaa erityisen elimen ohjaamaan ja valvomaan Vanhan Rauman asemakaavan toteuttamista. Erityiselimessä käsiteltävien asioiden valmistelussa tulee olla museoviranomaistoimintaan verrattava riittävä ammattitaito. Erityiselimessä tulee olla Museoviraston kirjallisesti nimeämä edustaja sekä hänen varaedustajansa. Erityiselimen lausunnolla korvataan lausuntovelvoite Museovirastolta. Mikäli erityiselin ei ole lausunnossaan yksimielinen, tulee
--	--

	pyytää lausunto Museovirastolta. 21. Alueelle ei saa sijoittaa mastoja, piippuja, tuulimyllyjä tai muita vastaavia. 22. Maaperään kajoavissa toimenpiteissä tulee arvioida vaikutus ympäröiviin rakennuksiin, muinaisjäännykseen ja maaperän kantavuuteen ja pohjaveteen. 23. Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset eli Vanhan Rauman korjaus- ja rakentamistapamääräykset, joita on noudatettava. Määräykset koskevat koko Vanhan Rauman kulttuuriympäristökokonaisuutta. (Hyväksyttävällä kaavakartalla merkinnän rajausta on piirretty 3 metriä alueen ulkopuolelle kuvausteknisistä syistä. Ajantasakaavaan rajausta siirretään sen tarkalle paikalle.)
	Muinaismuistoalue. Lailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännyks. Alueella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen kohde Vanhan Rauman muinaisjäännyks VARK ID 01019. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty ilman muinaismuistolain mukaista lupaa. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto. Maaperään kajoava rakentaminen voi edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset. Erityismääräyksiä on tarkennettu kohdekohtaisesti erityismääräysten liitteessä. Erityismääräyksiä on noudatettava. (Hyväksyttävällä kaavakartalla merkinnän rajausta on piirretty 3 metriä alueen ulkopuolelle kuvausteknisistä syistä. Ajantasakaavaan rajausta siirretään sen tarkalle paikalle.)
	Kaupunkimaisemallisesti arvokas alue, joka tulee säilyttää puustoisena.

7.5 Nimistö

Tekkalanpuisto

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

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

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

Laurentiuksenlähde

Raumajoen pohjoispuolella alueen koillisosassa olevassa puistossa on lähde, joka on aikanaan nimetty Laurentiuksen lähteeksi. Pyhä Laurentius oli palomiesten suojeluspyhimys. Lähde on edelleen olemassa. Puisto on ollut edellisessä kaavavaiheessa osa Orellinpuistoa.

Triviaalikoulunpuisto

Triviaalikoulun ympärillä oleva puistoalue on nimetty Triviaalikoulunpuistoksi.

Fransiskaaniveljestenpuisto

Pieni puistoalue Pyhän Ristin kirkon edessä on nimetty Fransiskaaniveljestenpuistoksi. Puistossa on kuvanveistäjä Jussi Vikaisen vuonna 1974 tekemä Pyhän Fransiskuksen patsas.

Hauenguano

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

Savilanpuisto

Savilanpuisto nimi laajennetaan koskemaan koko Savilan monitoimialuetta.

8. Asemakaavan toteutus

8.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen alkaa heti kaavan tultua lainvoimaiseksi.

8.2 Tulkitsemisohjeet

8.2.1 Rakennusalaakohtaiset käyttötarkoitukset

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

Asuintontteja koskee määräys majoitustiloista: Asuintoteilla sallitaan majoitustilaa enintään 30 kerrosneliömetriä. Satunnainen lyhytaikainen majoitustoiminta tonteilla on sallittu. Ne liiketontit, joilla majoitus on sallittu, on merkitty erillisellä kaavamääräyksellä.

Kaikilla tonteilla on varattava riittävät talouksetilat, vaikka erillisiä talousrakennuksia ei olisi. Silloin talouksetilat on osoitettava muilta rakennusaloilta. Ensisijainen paikka talouksetiloille on talousrakennus.

8.2.2 Kortteleiden sisäinen reitti

Kortteleiden sisäisen reitin toteuttaminen vaatii tontin omistajien keskinäistä sopimista.

8.2.3 Riittävät talouksetilat

Kaavassa edellytetään riittävien talouksetilojen varaamista tonteilla. Määräys koskee myös niitä tontteja, joille ei ole erikseen merkittyä talousrakennuksen rakennusala. Talouksetilojen riittävyttä arvioitaessa ei arvioida vain sen hetkisen käyttäjän tarvetta, vaan yleisemmin kuinka paljon talouksetilaa yleensä voidaan tarvita. Talouksetiloja ovat esimerkiksi varastot, työkaluvajat, autosuojat, polkupyörävarastot, verstaat, erilliset sauna- ja pesutilat, puutarhavajat, puuvarastot ja muut vastaavat tilat.

* * *

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

Raumalla

Mervi Tammi
kaavoitusarkkitehti

Henri Raitio
kaavoitusarkkitehti

Raumalla
Rauman kaupunki / kaavoitus

Juha Eskolin
kaavoitusjohtaja