



Lausunto

31.1.2025

MV/00633/2024

1 (4)

Viite AK:01-102

Asia **Vanhan Rauman asemakaavaehdotus**

Rauman kaupunki on pyytänyt Museoviraston lausunnon Vanhan Rauman asemakaavaehdotuksesta.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on uudistaa kaava huomioiden alueen merkityksen ja arvot Unescon maailmanperintökohteena (hyväksytty 13.12.1991) ja valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä (RKY2009), valtakunnallisesti merkittävänä arkeologisena kohteena (VARK) ja muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamana muinaisjäännöksenä. Asemakaava asettaa tavoitteet ja määrittää reunaehdot vaalimiselle, muutoksille, korjaamiselle ja rakentamiselle Vanhan Rauman alueella. Asemakaavalla tulee varmistaa maailmanperinnön yleismaailmallisten erityisarvojen säilyminen (OUV).

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 aina ensisijaisesti sovitettava säilytettäviin arvoihin.

Vanhan Rauman alueella on tehty monenlaisia selvityksiä kaavatöitä varten, muun muassa rakennusinventointi, arkeologinen inventointi, piha- ja kasvillisuusselvitys ja kulttuuriympäristöselvitys. Museovirasto pitää selvityksiä kulttuuriympäristön osalta riittävinä tätä kaavatyötä varten.

Vanhan Rauman alueelle on tehty yleiskaava 2030, joka tuli voimaan 25.3.2019. Keskustan osayleiskaava hyväksyttiin 27.8.2018. Asemakaavan uudistus on erityisen tarpeellinen, koska voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1981 ja vanhentunut. Uuden asemakaavan on turvattava säilytettävä rakennuskanta ja Vanhan Rauman keskustan alueen säilyminen maailmanperinnön yleismaailmallisten erityisarvojen mukaisesti elävänä kaupan, liiketoiminnan ja asumisen ympäristönä. Tämä on kaavaehdotuksessa pyritty turvaamaan rakennusten käyttötarkoituksilla sekä osoittamalla majoitustoiminnan mahdollisuudet kaavakartalla. Liiketilojen liiallinen muuttaminen asunnoiksi vaarantaisi maailmanperintötavoitteen, tätä on kaavaehdotuksessa pyritty hillitsemään.

Vanhan Rauman torialueelle sallitaan 400 neliömetrin toriportiikkirakennus. Mikäli rakennus toteutuu, olisi nykyisistä torikatoksista hyvä luopua, jottei tori täyty kokonaan erilaisista rakennelmista. Kaavamääräykseen voisi lisätä sen, että katokset on poistettava ennen kuin toriportiikkirakennus valmistuu.

Kaavakartan lisäksi alueen korjaamisen ja rakentamisen laadun varmistamiseksi ja ohjaamiseksi on laadittu erityismääräykset. Erityismääräykset ovat Vanhan Rauman maailmanperintökohteen erittäin monimuotoisessa ja muutoshistorialtaan rikkaassa rakennuskannassa erityisen tarpeelliset. Kaavakartan yleisempiä määräyksiä täsmennetään niissä sekä rakennusosittain että tilakohtaisesti, sisätilojen, pihojen ja julkisten alueiden osalta.

Erityismääräykset jatkavat voimassa olevan kaavan suojelun tarkkuutta. Täsmentävät määräykset esimerkiksi sisäovien, listoitusten tai tulisijojen säilyttämisen ja korjaamisen periaatteista ovat sekä viranomaisten että omistajien kannalta eduksi. Yleistasoinen suojelumääräys, jossa todetaan, että ”*Suojelu koskee koko kulttuurihistoriallista kokonaisuutta: rakennuksia sisätiloihin -*”, täsmentyy huomattavasti erityismääräysten avulla.

Asemakaavan ja erityismääräysten tarkoituksena on vaalia niitä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita sisätilojen kokonaisuuksia ja yksityiskohtia, jotka yhdessä muodostavat merkittävän osan koko Vanhan Rauman maailmanperintökohdasta, ei rajoittaa ajassa elämistä Vanhassa Raumassa.

Erityismääräysten yhteyteen on laadittu ja koottu huomattava määrä selittävää historiatietoa ja yleisiä sekä paikallisia restaurointiperiaatteita, mikä auttaa ymmärtämään määräysten taustasyitä ja niiden tärkeyttä. Informaation suuren määrän takia on erityisen tärkeää, että erityismääräykset jäsennellään ja taitetaan selkeästi. Määräysten tulee erottua opasmuotoisesta tiedosta selkeästi omina kohtinaan.

Osa kaavan määräyksistä toistuu alue-, kortteli-, rakennus- ja erityismääräysten tasolla. Erityisestä syystä toisto voi olla tarpeellista, mutta esimerkiksi perustamistapaolosuhteiden selvittäminen voi olla selkeämpi esittää vain sille parhaiten soveltuvimmassa kohdassa kaavakartan yhteydessä korttelitason määräyksissä.

Osaa erityismääräyksistä voi olla syytä nostaa selkeämmin näkyville kaavakartan yhteyteen. Näitä voivat olla muun muassa määräys paloturvallisuuden parantamisesta rakenteellisesti aina kun se isompien muutostöiden yhteydessä on mahdollista, suojeluarvot ja rakennusfysikaalisen toiminnan siitä kärsimättä.

Erityismääräysten ullakkojen rakentamista koskevassa määräyksessä sallitaan modernit eristeet ja ei-hygroskooppisia materiaaleja, mikäli rakenne ei vaaranna muuta rakennusta. Museoviraston näkemyksen mukaan ullakkojen käyttöönotto voi olla mahdollista, mikäli ullakon korkeus antaa sille mahdollisuudet ja se on toteutettavissa perinteisin rakennustavoin. Ei-hygroskooppiset eristeet toimivat oikein toimintaperiaatteiltaan kokonaan toisenlaisissa rakennuksissa, mutta yhdistettynä perinteiseen puurakentamiseen ne tuovat mukanaan väistämättä ylimääräisiä, monimutkaisia rakenteita ja lisää riskejä.

Museoviraston näkökulmasta Vanhan Rauman erityiselimen toiminta on viranomaistoimintaa huomattavasti sujuvoittavaa. Erityiselin yhdistää maailmanperintökohteeseen liittyvän rakennussuojeluviranomaisen toiminnan Rauman paikalliseen päätöksentekoon. Erityiselimen arvo on paikallisen tuntemuksen

vahvistamisessa. Elemen toiminta on myös rakennushankkeisiin ryhtyvien näkökulmasta huomattavasti ketterämpi tapa toimia, verrattuna Museoviraston tavanomaiseen lausuntomenettelyyn.

Kaikkiaan Museovirasto pitää Vanhan Rauman asemakaavamuutosta hyvin valmisteltuna ja perusteltuna. Kaavan hyväksyminen on tärkeää maailmanperinnön säilymisen turvaamiseksi.

Osastonjohtaja

Ulla Salmela

Yliarkkitehti

Robin Landsdorff

Jakelu Rauman kaupunki/Tekninen virasto, Kaavoitus

Tiedoksi Porin kaupunki/Satakunnan Museo

Rauman kaupungin kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

Viite Lausuntopyyntö 21.1.2025

Aihe Vanhan Rauman asemakaavamuutos (AK 01-102), ehdotus

Rauman kaupungin kaavoitus on pyytänyt Satakunnan Museon lausuntoa koskien Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotusvaihetta. Vuodesta 1991 UNESCO:n maailmanperintökohteena ollut Vanha Rauma edustaa ainutlaatuista pohjoiseurooppalaista puukaupunkirakentamista. Vanha Rauma muodostaa hyvin säilyneen, autenttisen kokonaisuuden ja jonka rakennuskannassa on havaittavissa myös historiallisia kerrostumia kauppakaupungin kehityksestä. Katuverkosto periytyy osin keskiajalta. Kokonaisuus on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009). Maailmanperintökohteen tulee täyttää eheyden ja autenttisuuden vaatimukset ja kohteella pitää olla asianmukainen suojelu- ja hallintojärjestelmä kohteen säilymisen turvaamiseksi. Vanhan Rauman yleismaailmalliset erityisarvot on kirjattu retrospektiivisessä OUV-dokumentissa, joka on hyväksytty maailmanperintökomitean kokouksessa vuonna 2014.

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

Satakunnan Museon on lausunut aikaisemmin kaavaluonnoksen ensimmäisestä (6.4.2023) ja toisesta vaiheesta (13.6.2024). Museo on ensimmäisen

luonnosvaiheen lausunnossaan käynyt läpi alueen arvot, suunnittelualueen kaavatilanteen sekä toteutetut selvitykset eikä toista niitä enää tässä yhteydessä.

Kaavaluonnoksen toisen vaiheen lausunnossaan Satakunnan Museo alleviivasi perinteisten rakennustapojen ja -materiaalien keskeisen merkityksen Vanhassa Raumassa ja piti erittäin hyvänä, että kaavaluonnoksessa huomioidaan myös Vanhan Rauman historiallisesti merkittävät kerrostumat sekä alueen arkkitehtonisesti laadukas moderni rakennuskanta. Museo piti myös hyvänä, että sisätilojen kiinteän sisustuksen säilymiseen kiinnitetään huomiota myös kaavamääräyksissä sekä erityismääräyksissä, joka myös selkeyttää tilannetta. Museo piti myös tärkeänä, että Vanhan Rauman erityiselin vastaa edelleen asemakaavan toteutumisen ohjaamisesta ja valvomisesta.

Satakunnan Museo esitti lausunnossaan, että liiketilojen muuttamista majoituskäyttöön tulee harkita tarkkaan. Käyttötarkoituksen muutos aiheuttaa hyvin todennäköisesti uhkaa rakennusten ominaispiirteiden ja arvojen säilymiselle. Museo näki, että kaavaluonnoksessa esitetty majoitusmäärä on melko huomattava kasvu nykytilanteeseen nähden ja esitti, että majoitustilojen määrää tulee vielä harkita.

Torille osoitettu toriportiikin uudisrakennusala oli museon näkemyksen mukaan edelleen melko kookas ja rakennuksen toteutus tulee harkita erityisen huolellisesti. Museo näki, että arkkitehtuurin laadun lisäksi Raatihuoneen keskeinen aseman säilymiseen sekä ympäristön mittakaavaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Kaavan laatijan vastineen mukaan Vanha Rauma on maailmanperintökohteena potentiaalinen kohde majoitustoiminnalle. Uudessa asemakaavassa on katsottu olevan tarpeen osoittaa rajat majoitustoiminnan laajuudelle. Toisaalta alueella on tarvetta majoitustiloille, mutta majoitustoiminnasta aiheutuvien kielteisten vaikutusten välttämiseksi sitä on syytä rajoittaa. Kaavaratkaisussa on osoitettu majoitustoiminnalle parhaiten teknisesti ja kaupunkirakenteellisesti sopivat paikat sekä olemassa olevissa rakennuksissa, että uudisrakentamisessa. Kaavaratkaisussa on haluttu mahdollistaa suurempien majoitusyksiköiden lisäksi pienimuotoinen asumisen yhteyteen sopiva majoitustoiminta tonteilla. Majoituksen laajuus on kuitenkin rajoitettu enintään 30 m²:iin.

Toripaviljongin osalta kaavaehdotuksessa on esitetty torin osalta ratkaisu, joka mahdollistaa nykyisten torikatosten säilyttämisen tai uuden katoksen tai rakennuksen rakentamisen. Aluetta koskevassa määräyksessä on määritetty laaja kulttuuriympäristöviranomaisten kuuleminen mahdollisen rakennushankkeen

yhteydessä sekä tarvittaessa erillisen selvityksen tarve hankkeen vaikutuksista maailmanperintökohteen yleismaailmallisiin erityisarvoihin.

Satakunnan Museon kannanotto

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

Museo toistaa jo luonnosvaiheessa esittämän kantansa ja pitää erittäin tärkeänä, että asemakaavaehdotuksessa ajantasaisten kaavamääräysten lisäksi on rakentamista ja korjaamista ohjaamassa selkeät sekä kattavat erityismääräykset, jotka jatkavat jo tämänhetkistä suojelun tarkkuutta. Nämä edesauttavat ainutlaatuisen alueen erityispiirteiden säilyminen myös jälkipolville. Rakennusten ulkoasun lisäksi erityismääräysten avulla turvataan myös sisätilojen osalta alueella poikkeuksellisen hyvin säilynyttä 1800-luvun kiinteää sisustusta, jota on vaalittu tähän päivään asti. Ajantasaisten kaavamääräykset sekä niitä tukevat erityismääräykset tulevat paitsi edesauttamaan näiden kerrostumien säilymisen jatkossakin, mutta myös monin tavoin selkeyttämään tilannetta sekä kiinteistöjen omistajien, asukkaiden että viranomaisten suuntaan. Kuten Museovirasto on omassa lausunnossaan (31.1.2025) todennut, näiden määräysten tarkoituksena ei ole kuitenkaan rajoittaa ajassa elämistä Vanhassa Raumassa.

Kaavaehdotuksessa Iso-Hannun tontille on osoitettu 630 m² rakennusoikeus uudisrakennukselle, jota saa käyttää liike-, palvelu-, toimisto- ja majoitustiloina. Rakennusoikeuden määrässä on huomattava kasvu nykyiseen tilanteeseen nähden. Viereiselle Hannun tontille oli jo kaavan luonnosvaiheessa osoitettu 550 m² rakennusoikeus liike-, palvelu- ja toimistotilaa varten. Kaavaselostuksessa mainitaan, että lisärakennusoikeus ei noudata Vanhan Rauman rakentamisen perinnettä, mutta on perusteltavissa alueen kaupallisen toimivuuden kautta. Satakunnan Museo näkee, että näin mittavan rakennusoikeuden vaikutuksia tulee arvioida sekä havainnollistaa kattavasti suhteessa alueen kulttuuriympäristöarvoihin.

Museo oli kiinnittänyt luonnosvaiheen lausunnossa huomiota kaavan mahdollistamaan mittavaan majoitustoimintaan ja sen mahdollisesti aiheuttamaan

uhkaan rakennusten ominaispiirteiden ja arvojen säilymiselle. Kaavaratkaisussa on haluttu mahdollistaa suurempien majoitusyksiköiden lisäksi pienimuotoinen asumisen yhteyteen sopiva majoitustoiminta tonteilla. Majoituksen laajuus on kuitenkin rajoitettu enintään 30 m²:iin. Satakunnan Museo näkee, että kaavaehdotus sallii edelleen varsin mittavan määrän majoitusta Vanhan Rauman alueella. Museo näkee, että majoitusta (ml. Kauppakadun varteen osoitettu majoituksen mahdollistava 630 m² uudisrakennusala) koskevaa vaikutusten arviointia etenkin suhteessa alueen kulttuuriympäristöarvoihin sekä ympäristön ja rakennusten muutoskestävyyttä tulisi arvioida kattavammin.

Toriportiikin osalta Museo yhtyy Museoviraston näkemykseen siitä, että torilla ei tulisi olla erilaisia rakennelmia ja kaavamääräyksissä tulisi velvoittaa poistamaan katokset ennen toriportiikkirakennuksen valmistumista.

Satakunnan Museolla ei ole oman toimialansa puitteissa muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Satakunnan Museo

Museonjohtaja Johanna Jakomaa

Tutkija Olli Joukio

Tiedoksi

Varsinais-Suomen ELY-keskus/kirjaamo, Ulla Riipinen
Satakuntaliitto/kirjaamo, Susanna Roslöf, Daniel Nagy
Museovirasto/kirjaamo

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä



Rauman kaupunki
kaavoitus@rauma.fi

Viite: lausuntopyyntö 21.1.2025

Vanhan Rauman asemakaavan muutos, ehdotusvaihe, AK 01-102, Rauma

LÄHTÖKOHDAT

Lausuntopyyntö koskee 22.1.2025 päivättyä ehdotusta. Kaavahanke ja sen tavoitteet sekä suunnittelutilanne ovat samat kuin kaavan luonnosvaiheissa.

Kaavan luonnosvaihe oli jaettu kahteen osaan. Ensimmäisessä vaiheessa käsiteltiin suojelumerkinnät, rakennusoikeus ja käyttötarkoitukset. Toisessa vaiheessa käsiteltiin mm. liikenne, tarkemmat suojelumääräykset sekä korjaus- ja rakentamistapamääräykset, jotka on nimetty Vanhan Rauman erityismääräyksiksi. ELY-keskus on antanut kaavasta luonnosvaiheen 1 lausunnon 14.4.2023 ja luonnosvaiheen 2 lausunnon 14.6.2024.

LAUSUNTO

Kulttuuriympäristö

Kaavamuutos on erityisen tärkeä Vanhan Rauman valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) ja alueen maailmanperintöstatuksen kannalta. Kaavaehdotus on huolellisesti laadittu ja perustuu kattaviin selvityksiin ja inventointeihin, kaavalle asetettuihin tavoitteisiin sekä yleiskaavan ohjausvaikutukseen. Kaavaehdotus huomioi alueen kerroksellisen rakennuskannan suojelun ja myös talousrakennusten ja sisätilojen merkityksen osana kokonaisuutta.

Kaavamääräyksiä on tarkennettu verrattuna kaavamuutoksen luonnosvaiheeseen. Kulttuuriympäristön näkökulmasta tarkennukset ovat perusteltuja ja tarpeellisia; esimerkiksi alueen tyypillisen tilahierarkian säilyttämisen sisällyttäminen kaavamääräyksiin on oleellista kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen kannalta. Vanhan rakennuksen korjauksen lähtökohtana on oikeaoppisesti käyttötarkoituksen sovittaminen rakennukseen ja sen arvoihin, mikä on myös huomioitu kaavamääräyksissä. Samoin on hyvä, että muun

muassa ullakkojen käyttöönoton periaatteita on täydennetty kaavamääräyksiin.

Kaavan suojelumääräysten mukaan "Suojaus koskee koko kulttuurihistoriallista kokonaisuutta: rakennuksia sisätiloihin, kiinteää sisustusta sekä pihaa rakenteineen, rakennelmineen, portteineen, aitoineen ja kasveineen." Suojelun kohdentumista tarkennetaan erityismääräyksissä. Alueella on sisätilojen ja kiinteän sisustuksen säilyneisyyden suhteen erilaisia rakennuksia ja on hyvä, että erityismääräyksissä on huomioitu rakennusten tonttikohmainen tilanne. Suojaus on perusteltua ulottaa koskemaan myös sisätiloja ja kiinteää sisustusta. Erityismääräykset sisältävät määräysten lisäksi erityisesti sisätilojen ja kiinteän sisustuksen osalta myös suosituksenomaisia kohtia. Kaavaselostuksessa oleva arviointi suojelumääräyksistä ja niiden kohtuullisuudesta on ELY-keskuksen käsityksen mukaan oikeasuuntainen.

Torialueen uudisrakennusta on pienennetty kaavaehdotukseen ja sen rakennusoikeudeksi on osoitettu 400 m². ELY-keskus yhtyy Museoviraston lausunnossaan esittämään kantaan siitä, ettei asemakaavan tulisi mahdollistaa tilannetta, jossa torin nykyiset katokset jäävät paikalleen uudisrakennuksen valmistuttua.

Kortteliin 143 on kaavaehdotuksessa osoitettu lisää kerrosalaa täydennysrakentamiselle ja perusteltu ratkaisua Vanhan Rauman keskeisimmän liikekorttelin kaupallisen kehittämisen mahdollistamisella, mikä puolestaan tukee maailmanperintökohteen yhtenä arvona olevan elävyyden säilymistä. Korttelin sijainti on keskeinen ja se on yksi saapumissuunta Vanhan Rauman alueelle, joten se on osaltaan luomassa ensivaikutelmaa alueelle saavuttaessa. Näin ollen uudisrakentamisen sovittaminen kortteliin edellyttää erityisen laadukasta suunnittelua ja toteutusta, mikä on kaavaselostuksessa todettakin. Rakentamisen ohjauksen ja tarkkojen kaavamääräysten tarve ja merkitys korostuu niin tässä korttelissa kuin Vanhan Rauman alueella yleisestikin.

ELY-keskus pitää erittäin oleellisena, että Vanhan Rauman erityiselimen vakiintunutta toimintaa jatketaan. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan Vanhan Rauman erityiselimen nimeämisen tulee olla sitovasti määrätty, kuten kaavamääräyksissä on edellytetty.

ELY-keskus pitää selkeyttävänä YWH, YKWH ja CWH-alueiden kaavamääräyksiin lisättyä lausetta siitä, että suojelun kohdentumista tarkennetaan erityismääräyksissä. Samaa lisäystä ei ole WH-alueiden kaavamääräyksessä, mikä on hyvä vielä tarkistaa, mikäli tarkoitus on, että siinäkin on sama määräys.

RakL 42.3 §:n sisältö on tarpeen tarkistaa erityismääräysten 5.7. kohdassa todettuun nähden. Kun pykälää lainataan niin lainauksen olisi vastattava pykälän sisältöä. Lisäksi erityismääräysten kohdista 5.2., 6.3.

(Kunnostamisen historia) ja 10. (Julkisivut) sekä 10.1.–10.3. puuttuu tekstit. Sisällysluettelon linkit ja numeroinnin yhteneväisyys muun tekstin kanssa on hyvä tarkistaa (esim. sisällysluettelossa 16.3. on itse tekstissä 6.3.).

Käyttötarkoitukset

Kaavaselostuksen (s. 70) mukaan 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. Kaavaehdotuksessa YWH, YKWH, CWH ja WH-alueiden kaavamääräyksissä on kaikissa todettu, että rakennusaloilla, joilla sallitaan asuminen, sallitaan majoitusta yhteensä 30m², mikäli se on toteutettavissa rakennuksen suojeluarvoja heikentämättä. ELY-keskus katsoo, että kaavamääräykseen tehty lisäys "mikäli se on toteutettavissa rakennuksen suojeluarvoja heikentämättä" on hyvä. Kaavalla nyt mahdollistettu majoituksen määrä on kuitenkin suuri, eikä sitä ole perusteltu majoitustilojen todellisella tarpeella.

YWH, YKWH ja WH-alueiden kaavamääräyksissä on säilytetty määräys "Käyttötarkoitusten tulee olla sellaisia, että ne tukevat alueen yleismaailmallisia erityisarvoja (Outstanding Universal Value) ja kulttuurihistoriallisia arvoja." mutta CWH:ssa ei, mikä olisi hyvä yhdenmukaisuuden vuoksi tarkistaa.

CWH-kaavamääräykseen on lisätty määräys siitä, että rakennetun ympäristön vähähiilisyys tukemiseksi alueen liike-, toimisto- ja palvelutilojen määrä ja tiiviys tulee säilyttää, mikä on ELY-keskuksen käsityksen mukaan hyvä lisäys.

Luontoympäristö

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

Kasvipeitteisyys, aina- ja kesävihanta, on alueella suositeltavaa. Kielletyiksi tulisi ELY-keskuksen näkemyksen mukaan todeta lähinnä haitallisiksi säädetyt vieraslajit (vieraslajit.fi –sivusto). Puiden vaikutus paikallisilmastoon (varjostus), viihtyisyyteen ja lämpötilan säätelyyn korostuu pienillä pihilla, mikä on syytä ottaa huomioon. Myös määräyksissä esitetty "mahdollisimman vähän asfalttia/päällysteitä pihaille" on suositeltava ohjeistus.

Lisäyksenä aikaisempaan lausuntoon, ja vieraslajeja ja muutaman alueen luonteeseen sopimattoman lajin täyskieltoa lukuun ottamatta, muiden kasvilajien suositukset täyskiellon asemesta olisi ELYn

näkemyksen mukaan luontevampi. Pihakasviselvitys antaisi hyvät lähtökohdat täydentää erityismääräyksiä. Ylipäättänsä kasvillisuuden suosiminen on sekä ilmastollisesti että lämpösäätelyn kannalta hyvin oleellista. Turvallisuus ja rakennusten vaurioiden torjunta on otettava huomioon erityisesti puuvartisten sijainnissa.

Pilaantuneet maat

Pilaantuneet maat on huomioitu kaavaselostuksessa ELY-keskuksen aiemmissa lausunnoissa esitetyn mukaisesti.

Hulevedet ja tulvariskit

Tulvariskien ja hulevesien osalta ei ole lausuttavaa.

Liikenne

ELY-keskus on luonnosvaiheen lausunnossaan esittänyt pyöräpysäköinnin määräysten lisäämistä kirkkoa ja museorakennuksia varten varatuille korttelialueille. Kaupunki on vastineessaan todennut, ettei pyöräpysäköintinormia ole lisätty asemakaavaan kirkon ja museoiden korttelialueille, koska näissä kohteissa vierailut ovat hetkellisiä ja niissä voidaan hyvin hyödyntää julkisia pysäköintialueita.

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu autopaikkojen korttelialueita (LPA) ja puistoalueita, joille on toteutettu autojen pysäköintialueita, mutta ko. alueille ei ole asemakaavassa eikä myöskään asemakaavan erityismääräyksissä annettu määräyksiä pyöräpysäköinnistä.

ELY-keskus muistuttaa, että asemakaavan pyöräpysäköintiä koskevat määräykset on hyvä tarkastaa ja lisätä sekä täydentää pyöräpysäköintiin liittyviä kaava- ja erityismääräyksiä asemakaavassa julkiseen pysäköintiin osoitetuille alueille. Varmistamalla laadukkaat ja riittävät pyöräpysäköintipaikat tuetaan pyöräillen tehtyjen matkojen lisääntymistä ja edistetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti pyöräilyn kehittämistä. Mikäli suojelullisista syistä pyöräpysäköintimääräyksessä ei ole mahdollista antaa laadullista määräystä sääsuojasta, tulee se kuitenkin antaa runkolukittavuudesta.

ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muuta lausuttavaa. Tämä lausunto on tehty yhteistyössä luonnonsuojelu-, vesi- ja ympäristönsuojeluyksikön kanssa ja se sisältää myös ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen lausunnon.

Yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Ulla Riipinen

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

Sähköpostitse Satakuntaliitto, Museovirasto ja Alueellinen vastuumuseo

Rauman kaupungin kaavoitus
kaavoitus@rauma.fi

viite: Lausuntopyyntönnö 22.1.2025 (RAUM/1542/10.02.03/2022)

LAUSUNTO VANHAN RAUMAN ASEMAKAAVAMUUTOKSEN (AK 01-102) EHDOTUKSESTA

Kaavahanke

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

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

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

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

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavoitus

Ympäristöministeriö on vahvistanut Satakunnan maakuntakaavan 30.11.2011 (N:o YM1/5222/2010). Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman 13.3.2013 korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä. Suunnittelualue sisältyy kokonaan Satakunnan maakuntakaavassa kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeseen (kk) sekä Vanhaan Raumaan ja sen ympäristöön osoitetun matkailun



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

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

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

Satakuntaliitto on käynnistänyt Satakunnan maakuntakaavan 2050 laatimisen vuoden 2021 lopussa. Satakunnan maakuntakaavan 2050 valmisteluvaiheen aineisto on ollut nähtävillä 4.11.-5.12.2024 välisen ajan.

Yleiskaavoitus

Rauman yleiskaava 2030 on hyväksytty 25.3.2019, mutta se ei korvaa asemakaavamuutoksen suunnittelualueella voimassa olevaa oikeusvaikutteista keskustan osayleiskaavaa. Rauman yleiskaavassa 2030 Vanhan Rauman alue on osoitettu aluerajauksella (un) UNESCO:n maailmanperintökohteeksi, jolle on myös osoitettu suojavyöhyke (sv). Vanhan Rauman alue on osoitettu yleiskaavassa suojelualuemerkinnöillä SR ja SRC rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavaksi alueeksi. Yleiskaavan aluevarausten tarkemman määrittelyn mukaan Vanhan Rauman keskeisellä osalla ulottuen lännessä maailmanperintöalueen raja-alueen saakka keskustatoiminnot ovat sallittuja (SRC) ja sitä ympäröivällä alueella käyttötarkoituksen tulee olla ensisijaisesti sellainen, että se tukee suojeltavan alueen arvoja (SR). Lisäksi yleiskaavakartalla on osoitettu Vanhan Rauman



aluetta pääosin kattava aluerajausmerkintä muinaismuistoalueen rajaus (sm). Vanhan Rauman aluetta kattaa yleiskaavan merkittäviä kulttuuriympäristöjä ilmaiseva rajaus (kh) ja alueella on myös osoitettu kohdemerkinnöin yksittäisiä maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Raumanjoen kohdalla yleiskaavan aluevaraus on virkistysalue (V). Yleiskaavaan osoitettu merellinen kaupunkireitti kulkee Vanhan Rauman luoteisosan läpi.

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

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

Asemakaavoitus

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

Satakuntaliiton kannanotot

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koske-



van vaikutuksen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Satakuntaliitto pitää asemakaavan muutoksen laatimista Vanhan Rauman maailmanperintökohteen alueelle merkittävänä hankkeena alueen kansainvälisten, valtakunnallisten ja maakunnallisten kulttuuriperintöarvojen turvaamiseksi ja alueelle kohdistuvien erilaisten tavoitteiden ja toimintojen yhteensovittamiseksi. Asemakaavan muutoksen laatiminen alueelle on haasteellista ja edellyttää huolellista taustaselvitysten laadintaa sekä selvityksiin pohjautuvaa vaikutusten arviointia. Vanhan Rauman asemakaavan muutosta on valmisteltu pitkäjänteisesti yhteistyössä eri tahojen kanssa. Viranomaisten kesken on käyty useita työneuvotteluja luonnosvaiheen ratkaisua valmisteltaessa. Lisäksi vuoden 2025 tammikuussa järjestettiin myös viranomaistyöneuvottelu ehdotusvaiheen ratkaisuihin.

Satakuntaliitto toteaa, että Vanhan Rauman asemakaavan muutoksen ehdotuksen ratkaisu on pääosin alueella voimassa olevan oikeusvaikutteisen Rauman keskustan osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen (Vanha Rauma) sekä Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 mukainen. Vanhan Rauman asemakaavan ehdotuksen poikkeamista osayleiskaavan ratkaisusta suunnittelualueen itäosissa Kuninkaankadun pohjoispuolella on perusteltu kaavaselvityksessä riittävällä tavalla. Satakuntaliitto on jo aiemmissa kaavaa koskevissa lausunnoissa nostanut esille, että Vanhan Rauman asemakaavan ehdotus poikkeaa osayleiskaavasta torille osoitetun lisärakentamisen osalta. Osayleiskaavassa torialue on osoitettu kävelypainotteisena kehitettävänä katualueena. Lähtökohtaisesti osayleiskaavan katualueella ei ole rakennusoikeutta. Asemakaavan selvityksessä tulee todeta asemakaavan muutoksen suhde osayleiskaavaan ja perustella mahdolliset asemakaavan poikkeamat yleiskaavan tavoitteista.

Satakuntaliitto on jo luonnosvaiheen kannanotoissa todennut torille sijoittuvaa tori- ja tapahtumarakennuksen rakennusalan merkinnän erityisen haasteelliseksi. Rakennusoikeutta on laskettu toisessa luonnosvaiheessa 760 krs-m²:stä 600 krs-m²:iin ja edelleen ehdotusvaiheessa 400 krs-m²:iin. Rakennusala on kaavaprosessin aikana supistettu ja ehdotusvaiheessa rakennusala on laajennettu kosemaan koko torin eteläinen osa.

Torin kehittämistä on tarkasteltu Vanhan Rauman Raatihuoneentorin ja Kauppatorin kehittämistä koskevassa analyysissä. Analyysissä on tarkasteltu torialueen historiaa ja torirakennuksen sijoitusvaihtoehtoja. Analyysin perusteella kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti vahvimmaksi on noussut vaihtoehto, jossa uudisrakennus on sijoitettu Raatihuoneentorin pohjoisreunalle ja Kauppatorin eteläreunalle nykyisten katosten paikalle. Tätä ratkaisuvaihtoehtoa on jatkotarkasteltu luonnosvaiheessa. Analyysiä on päivitetty ensimmäisen luonnosvaiheen jälkeen (versio 12.4.2024) ja edelleen toisen luonnosvaiheen jälkeen (22.1.2025). Asemakaavan ehdotusvaiheen ratkaisun pohjaksi on analyysissä laadittu tutkielma (17.12.2024). Tutkielmassa uudisrakennuksen sijaintia on muutettu selkeämmin torin itälaidalle ja muotoa on muutettu siten, että pohjamuodoltaan rakennus muistuttaa neliötä. Huolimatta siitä, että asemakaavan ehdotusvaiheessa rakennuksen kerrosneliömetrimäärää on laskettu 400 krs-m²:iin, silmäämäärisesti arvioituna rakennuksen kokoa ei kuitenkaan tutkielmassa ole pienennetty. Muutos kerrosneliömetrimäärässä johtuu ilmeisesti siitä, ettei kellarin kerrosneliömetrejä ole laskettu ehdotusvaiheessa uudisrakennuksen rakennusoikeuteen kuuluviksi. Satakuntaliitto pitää hyvänä, että asemakaavan ratkaisua torin uudisrakennuksen osalta havainnollistettu eri vaiheissa koko prosessin ajan. Asemakaavaa havainnollistava aineisto on tärkeässä asemassa kaavan vaikutuksia arvioitaessa.



Satakuntaliitto on todennut kaavan eri vaiheissa, että viitesuunnitelmissa ja havainnekuville suunniteltu lisärakennus on sijoittunut torialueella hallitsevaan asemaan ja muodostanut visuaalisen esteen kaupunkikuvallisesti merkittävän Raatihuoneen eteen. Ehdotusvaiheen ratkaisussa rakennusta on siirretty ja rakennuksen muotoa muutettu pohjamuodoltaan neliötä muistuttavaksi, jolloin se selkeämmin muodostaa torille oman muusta rakenteesta irrallisen elementin. Rakennusoikeus mahdollistaa kuitenkin edelleen mittavan kokoisen rakennuksen rakentamisen torialueelle, mikä havainnekuville vaikuttaa suurelta ja hallitsevalta.

Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa on todettu, että kaavaratkaisu vähentää rakentamisen määrää torialueella. Perusteluina todetaan, että nykytilanteessa katosten ja rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala on yli 600 krs-m² ja uudisrakennukselle on osoitettu 400 krs-m² rakennusoikeutta. Satakuntaliitto pyytää korjaamaan vaikutusten arvioinnin osuutta, sillä lähtökohtaisesti katosten luonne avonaisena tilana on kokonaan toisenlainen kuin rakennuksella eikä vertailu kerrosneliömetrien osalta ole olennaista. Uudisrakentamista torille tulee jatkosuunnittelussa kokonaisuudessaan harkita, uudisrakentamiselle tulee osoittaa rakennusala sijainnin tarkemmaksi ohjaamiseksi ja vaikutusten arviointia tulee edelleen täsmentää ja täydentää. Torille sijoittuvan uudisrakennuksen vaikutuksia tulee arvioida alueen kansainvälisten, valtakunnallisten ja maakunnallisten kulttuuriperintöarvojen näkökulmasta.

Satakuntaliitto on luonnosvaiheen lausunnoissaan kiinnittänyt huomiota Vanhan Rauman asemakaavassa esitettyyn Vähäraastuvankadun ja Vanhankirkonkadun kulmaan sekä Raatihuoneen pihalle sijoittuvien lisärakennusten rakennusoikeuteen ja sijaintiin sekä uudisrakentamisen kerroskorkeuteen. Näiden osalta Satakuntaliitto toteaa, että muutoksia on vastineissa perusteltu riittävällä tavalla. Satakuntaliitto toistaa luonnosvaiheen lausunnossa esittämän kannanoton koskien Kauppakadun ja Anundilanaukion kulmaan (143/196) sisäpihalle osoitettua 550 krs-m²:n liike-, palvelu- ja toimistorakennuksen uudisrakennusrakennusala (K3), jolle saa sijoittaa kaksikerroksisen rakennuksen. Rakennusalan mahdollistama rakennusmassa poikkeaa laajuudeltaan ja korkeudeltaan Vanhan Rauman rakennusten ominaispiirteistä. Jatkosuunnittelussa uudisrakentamisen kokoa ja korkeutta tulee arvioida ja havainnollistaa ja uudisrakentamisen vaikutuksia tulee tarkastella suhteessa Vanhan Rauman kulttuuriympäristöarvoihin.

Lisäksi Satakuntaliitto nostaa esille edellä mainitun kohteen itäpuolelle Kauppakadun varteen sijoittuvan pihapiiriin ehdotusvaiheessa lisätyn lisärakentamisen määrän ja laadun. Tontin peräosaan on osoitettu 650 krs-m²:n liike-, palvelu-, toimisto- ja majoitusrakennuksen uudisrakennusrakennusala. Rakennusalan mahdollistama rakennusmassa poikkeaa laajuudeltaan Vanhan Rauman rakennusten ominaispiirteistä. Kaavamääräys mahdollistaa myös koko rakennusoikeuden käyttämisen majoitustoimintaan. Rakennusten käyttötarkoituksen osoittamista majoitukseen tulee asemakaavan ratkaisussa tarkastella erityisesti rakennuksen rakennusteknisten vaatimusten sekä liikenteen ja pysäköinnin näkökulmasta ja arvioida vaikutuksia erityisesti lähialueen rakennusten kulttuurihistorialliselle arvolla ja lähialueen asukkaille. Asemakaavan ratkaisu tulee perustua riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin. Jatkosuunnittelussa uudisrakentamisen kokoa ja laatua tulee arvioida ja havainnollistaa ja uudisrakentamisen vaikutuksia tulee tarkastella suhteessa Vanhan Rauman kulttuuriympäristöarvoihin.

Satakuntaliitto on kiinnittänyt huomiota jo aiemmassa vaiheessa antamissa lausunnoissa Vanhan Rauman asemakaavassa osoitettuihin liike-, palvelu-, toimisto- ja majoitusrakennuksen rakennusaloihin (K5) erityisesti majoituskäyttötarkoituksen osalta. Asemakaavassa keskustatoiminnoille ja yleisille rakennuksille osoitetut maailmanperintöalueita lukuun ottamatta maailmanperintöalueiden rakennuksissa, joissa on asuminen määräysten mukaan mahdollista, sallitaan myös majoitustoimintaa 30



kr². Asemakaavan muutos sallii näin ollen mittavan määrän majoituskapasiteettia. Kaavaselostuksen majoitusta käsittelevä vaikutusten arviointi on edelleen suppea. Majoituskapasiteetin tarpeesta on hyvä tehdä erillinen tarkastelu. Lisäksi rakennusten käyttötarkoituksen osoittamista majoitukseen tulee asemakaavan ratkaisussa tarkastella erityisesti rakennusten muutoskestävyyden, muiden rakennusteknisten vaatimusten sekä liikenteen ja pysäköinnin näkökulmasta ja arvioida vaikutuksia rakennusten kulttuurihistorialliselle arvolle ja lähialueen asukkaille.

Satakuntaliitto on kiinnittänyt aiemmissa lausunnossaan Vanhan Rauman asemakaavassa osoitettuihin rakennuksiin yhdistäviin yhdyskäytäviin ja kortteleiden 129, 133 ja 138 sekä kortteleiden 143, 144 ja 145 sisäisiin reitteihin, jotka tulee ottaa huomioon rakennussuunnittelussa. Satakuntaliitto on jo aiemmissa vaiheissa esittänyt, että yhdyskäytäviä ja korttelin sisäisten reittien osoittamista asemakaavassa tulee tarkastella rakennusten muutoskestävyyden, rakennusteknisten vaatimusten sekä esteettömän liikkumisen näkökulmasta. Kaavan vaikutusten arviointi on edelleen suppea ja jatkosuunnittelun yhteydessä tulee tarkastella ja arvioida merkinnän taloudellisiin, teknisiin ratkaisuihin, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen liittyviä vaikutuksia sekä erityisesti merkinnän vaikutuksia rakennusten kulttuuriperintöarvoille.

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

Satakuntaliiton näkemyksen mukaan Vanhan Rauman asemakaavan ratkaisu on kehittynyt luonnosvaiheen jälkeen eteenpäin. Lausunnoilla olevaa aineistoa kuten asemakaavaselostusta ja erityisesti vaikutusten arvioinnin osuutta tulee kuitenkin täydentää. Asemakaavaa täydentävät erityismääräykset ja alue- ja kohdekohtaiset erityismääräykset ovat vielä osin varsin luonnosmaiset ja keskeneräiset. Satakuntaliiton luonnosvaiheen lausunnon mukaisesti erityismääräysten taustoittavia osuuksia on eritelty varsinaisista määräysosioista. Jatkosuunnittelussa erityismääräyksiä tulee edelleen tarkentaa ja täsmentää sekä kiinnittää huomiota, että määräysosiot erottuvat selkeästi muista osioista.

Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan, Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 nojalla Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotuksesta muuta lausuttavaa.

SATAKUNTALIITTO

Tiedoksi: Museovirasto
Satakunnan Museo
Varsinais-Suomen ELY-keskus

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

RAUM/1542/10.02.03/2022

20 § Lausunto Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen (AK:01-102) ehdotusvaiheesta.

Ympäristö- ja lupalautakunta 20 § 18.2.2025

Asian esittely

Rauman kaupungin kaavoitus pyytää ympäristö- ja lupalautakunnan lausuntoa Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen (AK 01-102) ehdotusvaiheesta.

Kaavamateriaali on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla <https://www.rauma.fi/asuminen-ja-rakentaminen/kaavoitus-ja-maankaytto/>

Ympäristö- ja lupalautakunta on aikaisemmin lausunut asemakaavan luonnosvaiheista ja kaavoittaja on antanut lausuntoihin vastineet.

Ympäristönsuojelupäällikkö Tuija Kailaste 13.2.2025

Ympäristönsuojeluviranomaisen osalta asemakaavamuutoksesta ei ole lausuttavaa.

Rakennustarkastaja Timo Heinilä 13.2.2025

Rakennusvalvonta on pitänyt tärkeänä, että määräykset ja ohjeet ovat helposti havaittavissa ja niiden käyttäminen on selkeää ilman tulkinnanvaraisuutta. Rakennusvalvonta ja kaavoitus ovat yhteispalavereissa käyneet läpi erityismääräyksiä ja uuden rakentamislain tuomia muutoksia. Lisäksi on käyty läpi teknisiä yksityiskohtia.

Erityismääräysten esitystapaa ollaan muokattu ja tullaan kaavoituksen mukaan vielä taittovaiheessa muokkaamaan.

Päätösehdotus

Ympäristönsuojelupäällikkö Tuija Kailaste 13.2.2025

Ympäristö- ja lupalautakunta toteaa lausuntonaan, ettei sillä ole Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheesta huomautettavaa.

Päätös

Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Lisätietojen antaja

Rakennustarkastaja Timo Heinilä
044 5341953, timo.heinila@rauma.fi

Tiedoksi**Oikaisuvaatimusohje****I Muutoksenhakukielto****Kuntalain mukainen muutoksenhakukielto**

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

Erityislainsäädännön mukaiset muutoksenhakukiellot



21.2.2025

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

Satakunnan pelastuslaitoksen lausunto liittyen Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen (AK:01-102) ehdotusvaiheesta

Rauman kaupungin kaavoitus pyytää Satakunnan pelastuslaitoksen lausuntoa liittyen Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen (AK 01-102) ehdotusvaiheesta.

Pelastuslaitos lausuu seuraavaa:

Vanha Rauma on pelastusviranomaisen näkökulmasta riskikohde, jossa paloturvallisuudesta ei voida joustaa. Tämä seikka tulee huomioida erityisen huolellisesti kaavoituksessa sekä uudis- että korjausrakentamisessa. Rauman uuden paloaseman myötä pelastustoimen ajoaika hälytyksestä kohteeseen on noussut neljästä minuutista kuuteen minuuttiin, mikä tuo esiin entistäkin suuremman tarpeen kiinnittää huomiota alueen aloturvallisuuteen.

Alla olemme esittäneet muutamia suosituksia, jotka voisivat edelleen parantaa Vanhan Rauman alueen paloturvallisuutta:

1. Ajoneuvojen liikennöinti ja pysäköinti

Suosittelimme harkitsemaan ajoneuvoliikenteen ja pysäköinnin vähentämistä alueella. Tämä voisi tarkoittaa esimerkiksi ajoneuvoliikenteen sallimista vain alueen asukkaille ja toiminnanharjoittajien huoltoliikenteelle. Muille käyttäjille voisi varata parkkitontteja tai parkkitaloja alueen ulkopuolelle. Lisäksi sähköautojen latausmahdollisuudet alueella saattavat nostaa paloriskiä, mikä tulisi ottaa huomioon suunnittelussa.

2. Jätteiden käsittely ja jäteastioiden turvallisuus

Edellisessä lausunnossamme nostimme esiin jäteastioiden ja polttopuupinojen sijoittamisen liian lähelle rakennuksia. Pelastuslaitos on aiemmin havainnut, että alueella on usein vaikeuksia noudattaa suositeltuja suojaetäisyyksiä. Suosittelemme, että kaavassa otettaisiin huomioon

jätehuollon turvallisuuden parantaminen, kuten yhteisten jäteasemien tai palosuojauksen lisääminen.

3. Korjausrakentamisen paloturvallisuus

Suosittelimme, että korjausrakentamisen yhteydessä kiinnitetään erityistä huomiota rakennusten paloturvallisuuden parantamiseen nykyinsäädännön mukaiseksi. Vaikka historialliset arvot ovat tärkeitä, paloturvallisuus ei saisi jäädä niistä huolimatta taka-alalle. Tämä voisi sisältää esimerkiksi palo-osastointien ja -katkojen lisäämistä sekä mahdollisten sprinklausjärjestelmien asentamista.

4. Palovalvonnan lisääminen

Voimme suositella nykyaikaisen palovalvonnan lisäämistä alueelle. Erityisesti uudemman tekniikan, kuten valvontakameroiden ja lämpökameroiden käyttö voisi parantaa alueen paloturvallisuutta.

5. Sammutusveden saanti

Suosittelimme, että kaavassa otettaisiin huomioon sammutusveden saannin varmistaminen alueella. Sammutusvedenottoa paikan, esimerkiksi Vanhan Rauman kanaaliin, merkitseminen kaavaan voisi parantaa pelastustoimintojen tehokkuutta alueella.

Yhteenveto

Pelastuslaitos kiittää Rauman kaupunkia kaavoituksessa tehdystä työstä ja huomioi, että kaavassa on jo käsitelty monia tärkeitä paloturvallisuuden näkökulmia. Kuitenkin edellisessä lausunnossamme esittämämme suositukset, kuten ajoneuvoliikenteen rajoittaminen, jätehuollon turvallisuuden parantaminen, korjausrakentamisen paloturvallisuuden nostaminen, palovalvonnan lisääminen sekä sammutusveden saannin varmistaminen, eivät ole toistaiseksi saaneet täyttä käsittelyä kaavassa. Näiden seikkojen huomioiminen voisi osaltaan parantaa alueen paloturvallisuutta, erityisesti Vanhan Rauman kaltaisella historiallisella alueella.

Tuomas Klimoff
Vastuualueyksikön päällikkö
Satakunnan hyvinvointialue/pelastuslaitos toimialue
onnettomuuksien ehkäisy/valvontatoiminta



KOKOUSAIKA 20.2.2024 klo 10.00-11.40

KOKOUSPAIKKA Kaupungintalon kokoushuone 10, mahdollisuus osallistua etänä

OSALLISTUJAT

Rauli Antola
Pekka Wallenius
Timo Hannelius
Tuomo Grundström

Puheenjohtaja ja esittelijä
Jäsen (etänä)
Jäsen
Jäsen

Muut osallistujat
Mervi Tammi
Henri Raitio

Rauman kaupunki
Rauman kaupunki, sihteeri

ALLEKIRJOITUKSET


Rauli Antola
Puheenjohtaja


Henri Raitio
Sihteeri

KÄSITELLYT ASIAT 7-10§

PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS

Paikka ja aika Rauma 20.2.2025

Allekirjoitukset


Tuomo Grundström


Timo Hannelius



ESITYSLISTA

Aika: **Torstai 20.2.2025 klo 10.00**

Paikka: **Kaupungintalo kokoushuone 10 ja etäkokousmahdollisuus Teams-ohjelmalla**

Osallistujat:	Rauli Antola	Puheenjohtaja ja esittelijä
	Pekka Wallenius	Varapuheenjohtaja
	Tuomo Grundström	Jäsen
	Timo Hannelius	Jäsen
	Robin Landsdorff	Museoviraston edustaja
	Atte Hyvärinen	Rauman kaupunki
	Olli-Pekka Kumpula	”
	Hanna-Leena Salminen	”
	Juha Eskolin	”
	Mervi Tammi	”
	Henri Raitio	” (sihteeri)

VREe 7§ Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

VREe 8§ Pöytäkirjan tarkastajat

Lausunto:

VREe 9§ Erityiselimen luottamusjäsenten lausunto Vanhan Rauman asemakaavaehdotuksesta (AK:01-102)

VREe 10§ Seuraava kokous



VREe 7§ KOKOUKSEN LAILLISUUS JA PÄÄTÖSVALTAISUUS

Puheenjohtaja avasi kokouksen ja totesi sen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Puheenjohtaja toimii esittelijänä

VREe 8§ PÖYTÄKIRJANTARKASTAJAT

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Tuomo Grundström ja Timo Hannelius.



VREe 9§ Erityiselimen luottamusjäsenten lausunto Vanhan Rauman asemakaavaehdotuksesta (AK:01-102)

Esityslistan liitteet:

Erityiselimen luottamusjäsenten lausuntoluonnos Vanhan Rauman asemakaavaehdotuksesta (AK:01-102)

Puheenjohtaja Rauli Antola 18.2.2025:

Rauman kaupungin kaavoitus on pyytänyt Vanhan Rauman Erityiselimeltä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti lausuntoa 20.2.2025 mennessä.

Erityiselimen lausunnon antavat Erityiselimen luottamusjäsenet. Museovirasto on antanut erikseen lausunnon.

Ehdotus:

Erityiselimen luottamusjäsenet keskustelevat lausunnosta ja päättävät antaa liitteenä olevan lausuntoluonnokseen pohjautuvan lausunnon.

Päätös:

Erityiselin keskusteli lausunnosta. Erityiselimen luottamusjäsenet päättävät antaa liitteenä olevan lausunnon (20.2.2025) Vanhan Rauman asemakaavaehdotuksesta.

VREe 10§ Seuraava kokous

Raitio ilmoittaa myöhemmin seuraavan kokouksen ajankohdan.

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

ERITYISELIMEN LAUSUNTO VANHAN RAUMAN ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA (AK:01-102)

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

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

Rauman kaupungin kaavoitus on pyytänyt Vanhan Rauman Erityiselimeltä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti lausuntoa 20.2.2025 mennessä.

Erityiselimen lausunnon antavat Erityiselimen luottamusjäsenet. Museovirasto on antanut lausunnon erikseen.

Kaavoitusarkkitehti Mervi Tammi ja kaavoitusarkkitehti Henri Raitio esittelivät asemakaavaehdotusta edellisessä kokouksessa 31.1.2025.

Erityiselimen luottamusjäsenet ovat antaneet aikaisemmin lausunnon luonnos vaihe 1:stä ja vaihe 2:sta. Erityiselin pitää tuolloisia lausuntojaan hyvinä ja täydentää sekä päivittää lausuntoaan muutamilta osin ehdotusvaiheessa.

Kaavoitusjaosto on ehdotuksen hyväksymisen yhteydessä hyväksynyt vastineet lausuntoihin. Erityiselimen lausunnon vastineessa todetaan seuraavaa: *Kaavamääräyksiä ja erityismääräyksiä on kaavan suunnittelun edetessä tarkennettu ja täydennetty sekä synkronoitu keskenään. Määräyksiä on tarkennettu muun muassa koskien uudisrakentamista, muutoksia ja esteettömyyttä. Kaavaehdotuksessa on esitetty torin osalta ratkaisu, joka mahdollistaa nykyisten torikatosten säilyttämisen tai uuden katoksen tai rakennuksen rakentamisen. Aluetta koskevassa määräyksessä on määritelty laaja kulttuuriympäristöviranomaisten kuuleminen mahdollisen rakennushankkeen yhteydessä sekä tarvittaessa erillisen selvityksen tarve hankkeen vaikutuksista maailmanperintökohteen yleismaailmallisiin erityisarvoihin.*

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

Vanhan Rauman maailmanperintöalue asetettiin rajattuun rakennuskieltoon asemakaavan uusimiseksi 13.7.2016 alkaen, josta kaavoitusjaosto oli tehnyt päätöksen 31.5.2016 KVJ 62 §. Rakennuskieltoa jatkuu vuodelta 13.7.2024 lähtien.

Asemakaavamuutoksen laatimisen tueksi tehtiin aluetta koskeva oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka koskee maailmanperintöaluetta ja sen suojavyöhykettä. Osayleiskaavan yhteydessä päätettiin yleistavoitteista Vanhan Rauman asemakaavamuutokselle. Osayleiskaava valmistui loppuvuonna 2018. Vanhan Rauman asemakaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.-31.5.2019.

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

Vaikka Vanha Rauma on maailmanperintökohde ja maailmanperintökohteiden suojelusta ensisijaisesti vastaa valtio, ei alueesta ole laitettu vireille rakennusperinnön suojelusta annetun lain mukaista suojeluesitystä. Näin ollen ainut väline Vanhan Rauman maailmanperintökohteen suojelemiseksi on asemakaava. Tämä asettaa asemakaavalle erityisiä vaatimuksia muun muassa sen tarkkuustasosta. Asemakaavalla tulee varmistaa Vanhan Rauman yleismaailmallisten erityisarvojen (OUV) säilyminen. Asemakaavalla määritellään alueen suojelu ja ohjataan muutoksia. Kaavakartan lisäksi tarvitaan alueen korjaamista ja rakentamista ohjaavat laajat määräykset, jotka tarkentavat miten suojelua käytännössä toteutetaan.

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

Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on hyväksynyt kaavaehdotuksen ja asettanut sen nähtäville.

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

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

Vanhan Rauman erityisyydestä johtuen, alueella tehtävien toimenpiteiden ja muutosten ohjaamiseen ja valvontaan on panostettu normaalia enemmän.

Kaupunki on asettanut Vanhan Rauman Erityiselimen ohjaamaan alueen asemakaavan toteuttamista. Erityiselin antaa lausuntoja rakennusvalvonnalle kaikista lupaa vaativista toimenpiteistä ja muista toimenpiteistä, jotka eivät välttämättä tarvitse lupaa, mutta ovat merkityksellisiä.

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

Kaupunginhallitus on asettanut erityiselimen yhtäjaksoisesti vuodesta 1982, erityiselin toimi jo kaavan valmisteluvaiheessa 1970-luvulla.

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

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

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

Merkille pantavaa on, että asemakaavassa suojeltuihin rakennuksiin on mahdollista saada Museoviraston maailmanperintöavustusta. Erityiselin toteaa, että Vanhaa Raumaa ovat kiinteistön omistajat ja muut toimijat hoitaneet hyvin. Valitettavasti kuitenkin myös tapahtuu alueen arvojen kanssa ristiriidassa olevaa toimintaa mm. luvatonta purkamista tai rakentamista.

Vanhan Rauman rakennusten tulee olla ensisijaisesti suojeltuja ja niiden käyttö tulee sovittaa suojeluun. Rakennusten arvot huomioiva korjaaminen ja vain harkittu muuttaminen ovat alueen arvon ja vetovoiman eräs keskeisimpiä tekijöitä. Ehdotusvaiheen erityismääräykset ovat tarkat ja seikkaperäiset, kuten

Erityiselin on lausunnoissaan edellyttänyt. Suojelu koskee myös sisätiloja niiden arvokkaiden ominaispiirteiden osalta. Uudisrakentaminen ja muutokset tulee tarkkaan sovittaa vanhaan kokonaisuuteen.

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

Erityiselin pitää erityismääräyksiä välttämättöminä ja tarkkuudeltaan oikean kaltaisina. Vanhan Rauman kannalta keskeisiä asioita tulee määritellä paikoin hyvinkin tarkkaan. Esitetyt erityismääräykset ovat hyvät ja seuraavassa vaiheessa tehtävä taitto ja kuvitus helpottavat lukemista.

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

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

Erityiselin pitää asemakaavaehdotuksen linjausta Vanhan Rauman kävelypainotteisuudesta hyvänä. Erityisesti tarpeettoman liikenteen vähentämistä pidetään hyvänä. Erityiselin katsoo, että tarpeettoman liikenteen vähentäminen parantaa viihtyisyyttä ja turvallisuutta, mutta ei vähennä alueen kaupallista vetovoimaa. Erityiselin katsoo, että mahdolliset liikenne ratkaisut tulee tarkkaan suunnitella ja toteuttaa asemakaavan toteuttamisen yhteydessä. Lisäksi niiden vaikutusta alueeseen tulee arvioida jokaisen suunnitelman yhteydessä. Lisäksi Erityiselin katsoo, että Vanhan Rauman sisällä voitaisiin arvioida yksittäisten asuinalueiden läpiajoliikenteen rajoittamista esimerkiksi vain kiinteistölle ajo sallittu-merkillä. Kaavaratkaisu antaa tähän mahdollisuuden. Lisäksi erityiselin tarkentaa, että Savilanpuisto on ensisijaisesti puisto- ja tapahtuma-alue ja toissijaisesti sinne voidaan sijoittaa pysäköintialueita.

Vanhassa Raumassa olisi syytä osoittaa esimerkiksi vuokrattaville sähköpotkulaudoille ja pyörille tarkemmat palautuspisteet. Erityiselin katsoo, että tämä on kaavaehdotuksen perusteella mahdollista. Erityiselin arvioi, että suojelun peruslinja pysyy aika entisen kaltaisena, mutta selkeytyy. Erityiselin katsoo, että suojelu ei ole heikentänyt, eikä tule heikentämään, vaan vahvistamaan Vanhan Rauman toimivuutta ja elävyyttä.

Perinnekorjaukset ja –rakentamiset ovat työläitä ja hetkellisesti myös kalliita. Laadukas rakentaminen ja korjaaminen tulee kuitenkin pitkällä tähtäimellä kokonaistaloudellisesti edullisemmaksi. Erityiselin katsoo, että perinnerakentamisosaamista tulee vahvistaa määrätietoisesti Satakunnan alueella. Esimerkiksi asia tulisi kirjata toimenpide-ehdotuksineen Vanhan Rauman hoito- ja käyttösuunnitelmaan.

Vanha Rauma on iso ja merkittävä osa Rauman ydinkeskustaa. Asemakaavaehdotus osoittaa Vanhan Rauman liikealueen keskustatoimintojen alueeksi. Myös oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaan Vanhan Rauman liikealue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (CWH). Kaavaehdotus vähentää jonkin verran liiketilaa Vanhasta Raumasta, mikäli kaavan mahdollistama liiketilan vähimmäismäärä toteutuu. Toisaalta kaava mahdollistaa myös liiketilamäärien kasvattamisen.

Käyttötarkoitusten osalta kaavaehdotukseen ei ole tehty ratkaisevia muutoksia. Erityiselin pääasiassa puolsi jo edellistä vaihetta käyttötarkoitusten osalta.

Haastattelujen mukaan torin toivottiin olevan elävä ja vetovoimainen sekä ympärivuotinen. Yleisesti toivottiin torille kävijöitä. Rauman kaupungilla on vähän toimintoja ja rakennuksia Vanhassa Raumassa. 2000-luvun alussa katuja ja toria kehitettiin voimakkaasti, mikä paransi keskustan vetovoimaa. Haastatteluissa torikatoksia arvosteltiin ulkonäön takia voimakkaasti, mutta kauppiaat olivat tyytyväisiä katosten tekniseen toimivuuteen. Kaupunki voi olla mukana huolehtimassa Vanhan Rauman siisteydestä, korjaamisesta, rakentamisesta, mainonnasta ja tapahtumien järjestämisestä. Uusia vetovoimaa parantavia avauksia on kuitenkin vaikea tehdä. Ehdotukseen on jatkokehitetty edellisessä vaiheessa esitettyä torin monitoimirakennusta. Rakennus on nimetty kaavassa toriportiikiksi. Kaavamateriaalissa on seikkaperäisesti analysoitu toria ja esitetty erilaisia vaihtoehtoja sekä referoitu palautetta. Erityiselin yhä katsoo, että torirakennus melko varmasti parantaisi ja monipuolistaisi torin käytettävyyttä sekä vahvistaisi keskustan vetovoimaa. Rakennuksen kellariin sijoitettavat toiminnot selkeyttäisivät torin ilmettä. On hyvä, että kaavaehdotukseen on kirjattu jatkosuunnittelun tarve hanke- ja rakennussuunnitteluvaiheessa. Suunnitelmaa pitää kehittää pitkälle, jotta voidaan olla täysin varmoja suunnitelman toimivuudesta. Havainnekuvassa olevan rakennuksen ulkoarkkitehtuuri on parantunut huomattavasti edellisestä vaiheesta. Vanhan Rauman Erityiselin toivoo, että mikäli torirakennus katsotaan toimivaksi, niin rakennus toteutettaisiin, eikä se jäisi vain visioasteelle.

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

"Erityiselimen kokoonpanoksi on vakiintunut neljästä viiteen luottamushenkilöä ja museoviraston edustaja. Rauman kaupungin kaupunginhallitus on nimennyt luottamusjäsenet eri puolueista. On pidetty tärkeänä, että jäsenet valitaan välillisesti kuntavaalien kautta ja jäseniä on riittävästi kattamaan demokratian toteutuminen. Erityiselimen luottamusjäsenille on nimetty myös varajäsenet." Erityiselin pitää hyvänä erityismääräysten Erityiselintä koskevaa taustoittavaa tekstiä. On tärkeää, että kokoonpano määräytyy vaalituloksen kautta, eikä esimerkiksi erilaisten eturyhmien nimeämänä.

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

Erityiselintä koskeva määräys on tarkentunut ja Erityiselimen toimintaa avataan erityismääräyksissä. Määräystä ja tekstiä voi yleislinjaltaan pitää riittävänä. Uusi asemakaava ei yksin takaa Vanhan Rauman säilymistä vaan siihen vaaditaan kaikkien tahojen monipuolista toimintaa. Vanhaa Raumaa tulee kehittää kaikilla alueen arvoihin sopivilla tavoilla.

Kuten Erityiselin totesi myös edellisessä lausunnossaan Vanhan Rauman Erityiselimen luottamusjäsenet katsovat, että kaavaa on valmisteltu huolellisesti ja vakuuttavasti. Yli kuusisataa rakennusta käsittelevä kaavaehdotus vaatii pieniä korjauksia sekä erityismääräysten taiton seuraavaa vaihetta varten.

Luottamusjäsenten näkemyksen mukaan kaavaratkaisu turvaa erittäin hyvin Vanhan Rauman säilymisen ja elinvoimaisuuden. Kaavaratkaisu toimii hyvänä esimerkkinä kansainvälisesti.

Erityiselimen luottamusjäsenet toivovat, että kaavatyö saadaan päätökseen ja Vanhan Rauman uusi asemakaava siirtyy hyväksymisvaiheeseen.

RAUM/1542/10.02.03/2022

39 §

Kaavalausunto: Vanhan Rauman asemakaava AK 01-102

Tekninen valiokunta 39 § 25.2.2025

Asian esittely

Kaavoitus on pyytänyt teknisen valiokunnan Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheesta. Asemakaavan aineisto on tarkasteltavissa kokonaisuudessaan osoitteessa: <https://www.rauma.fi/asuminen-ja-rakentaminen/kaavoitus-ja-maankaytto/asemakaavat/vireilla-olevat-asemakaavat/vanhan-rauman-asemakaava/>

Kaavamuutoksen 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.

AluepalvelutSuunnittelupäällikkö Pajuojä Riikka:

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

Vanhassa Raumassa yksi suurimmista liikenteellisistä haasteista on suuri läpiajavan autoliikenteen määrä. Läpiajava liikenne heikentää viihtyisyyttä ja liikenneturvallisuutta. Hidaskatu-merkintään sisältyvää turhan läpiajon vähentämistä on tarkasteltu Rambollin tekemässä Liikenteen vaihtoehtotarkastelu (16.2.2024) raportissa. Tilanne on haastava, sillä Vanhan Rauman liikkeiden ja asuinkiinteistöjen huolto- ja tontille ajo on sallittava samaan aikaan kun läpiajoa tulisi rajoittaa. Tietyt kiertoratkaisut voivat siirtää liikennettä pienemmille sivukaduille ja näin ollen haittavaikutukset voivat siirtyä. Toisaalta ympärivuotiset kävelykadut eivät sesonkiaan ja tapahtumien ulkopuolella aja asiaansa. Mikäli Vanhan Rauman pääkatujen, Kuninkaankadun ja Kauppakadun läpiajoa aiotaan vaikeuttaa, se tulisi tehdä ensin kokeiluna. Kokeilun jälkeen voidaan arvioida positiivisia ja negatiivisia vaikutuksia.

Katuaukio/tori -merkinnällä varustettuja alueita Vanhassa Raumassa on useita. Näihin liittyy erityismääräyksiä seuraavasti: Anundilanaukio ja Savilanpuisto muodostavat Vanhan Rauman länsipuolelle puskurivyöhykkeen suhteessa uudempaan kaupunkirakenteeseen. Savilanpuiston alue on asemakaavassa merkitty vihreäksi monitoimialueeksi. Aluetta voidaan käyttää sekä tapahtuma-alueena että pysäköintialueena.

Myös muihin pysäköintialueisiin kohdistuu erityismääräyksiä. Kalatorin länsireunaan voidaan sijoittaa pysäköintiä, mikä vastaa saatua palautteeseen. Koko Kalatoria ei ole tarkoituksenmukaista varata pysäköintialueeksi. Tallikedon puistoalueen ajoyhteyden viereen on osoitettu nykyiset pysäköintipaikat, jotka palvelevat asukas-pysäköintiä.

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

Kiinteistö- ja mittaustoimiMaankäyttöinsinööri Asikainen Ari-Pekka:

Asemakaavan muutos aiheuttaa tonttijakoihin muutoksia, joiden toteuttaminen vaatii mm. maakauppoja, maanvaihtoja sekä näihin liittyvät päätökset, sopimusasiakirjat, lainhuudatukset sekä tarvittavat kiinteistönmuodostustoimitukset. Em. toimet eivät muuta asemakaavan sisältöä, joten kiinteistö- ja

Anttila Hele, hallintosihteeri 27.2.2025

mittaustoimi on kaavatyön edetessä yhteydessä asianomaisiin maanomistajiin, joita muutokset koskevat.

Tilapalvelut

Tilapalvelujohtaja Kumpula Olli-Pekka:

Tilapalveluilla ei ole lisättävää aikaisempiin luonnosvaiheen lausuntoihin.

Päätösehdotus

Vs. toimialajohtaja Hyvärinen Atte:

Tekninen valiokunta päättää saattaa kaavoittajan tietoon yllä mainitut palvelualueiden lausunnot.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietojen antaja

suunnittelupäällikkö Pajuojä Riikka
puh. 044 567 9243
riikka.pajuojä@rauma.fi

maankäyttöinsinööri Asikainen Ari-Pekka
puh. 044 403 6001
ari-pekka.asikainen@rauma.fi

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

Tiedoksi

Kaavoitus, kiint. ja mittaus, aluepalvelut, tilapalvelut

Oikaisuvaatimusohje**I Muutoksenhakukielto****Kuntalain mukainen muutoksenhakukielto**

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