

7.3.2025 (Täydennetty 10.3.2025)

## Vanhan Rauman asemakaavamuutos AK 01-102

### Ehdotusvaihe

### Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus oli nähtävillä 23.1.-24.2.2025

Muistutuksia nähtävillä olon aikana saatiin yhteensä 22 kpl, joista yksi saapui myöhässä.

Lisäksi 8.3.2025 saapui yksi muistutus. Materiaalia täydennettiin muistutuksella ja muistutuksen vastineella.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

Sisällys

1. MUISTUTUS.....	4
Vastine .....	4
2. MUISTUTUS.....	5
Vastine .....	5
3. MUISTUTUS.....	7
Vastine .....	7
4. MUISTUTUS.....	8
Vastine .....	8
5. MUISTUTUS.....	9
Vastine .....	9
6. MUISTUTUS.....	11
Vastine .....	11
7. MUISTUTUS.....	12
Vastine .....	12
8. MUISTUTUS.....	13
Vastine .....	14
9. MUISTUTUS.....	16
Vastine .....	16
10. MUISTUTUS.....	17
Vastine .....	17
11. MUISTUTUS.....	18
Vastine .....	18
12. MUISTUTUS.....	20
Vastine .....	20
13. MUISTUTUS.....	22
Vastine .....	24
14. MUISTUTUS.....	25
Vastine .....	27
15. MUISTUTUS.....	29
Vastine .....	31
16. MUISTUTUS.....	34
Vastine .....	34
17. MUISTUTUS.....	36
Vastine .....	40

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

18.	MUISTUTUS.....	43
	Vastine .....	46
19.	MUISTUTUS.....	49
	Vastine .....	53
20.	MUISTUTUS.....	56
	Vastine .....	61
21.	MUISTUTUS.....	67
	Vastine .....	68
22.	MUISTUTUS.....	70
	Vastine .....	70

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

## 1. MUISTUTUS

Muistutuksen on antanut suullisena \_\_\_ ja se on kirjattu 10.2.2025.

Muistutus koskee tonttia 1-124-7

Kaavaehdotuksessa ei tontin talousrakennusta ole suojeltu, koska tarvittavien kunnostustöiden katsottiin olevan rakennuksen koko huomioiden varsin laajat. Kiinteistön omistaja on kuitenkin kunnostanut rakennusta sen arvot huomioon ottaen. Omistaja toivoo, että rakennus merkitään suojeltavaksi asemakaavassa.

Vastine

Kyseinen rakennus on merkitty kaavaan suojelumerkinnällä wh1. Muutos koskee yksityistä etua ja siitä on kuultu osallista erikseen.

## 2. MUISTUTUS

Rauman kaupungin kaavoitus on tehnyt arvokasta ja erityisen tärkeää työtä Vanhan Rauman säilyttämiseksi ainutlaatuisena historiallisena alueena. Savilankatu 4:n kiinteistön omistaja, Suomen Elämyspalvelu Oy, sekä siinä vuokralaisena toimivan elokuvateatteri Iso-Hannun liiketoiminnan omistaja, Kinorauma Oy, ymmärtävät kaikkien rajoitusten tarpeellisuuden, jotka turvaavat alueen säilymisen nykyisessä muodossaan. Tästä syystä nämät yritykset haluavat osaltaan puoltaa näitä tavoitteita.

Kiinteistön omistaja Suomen Elämyspalvelu Oy sekä elokuvateatteriliiketoiminnan ja sen irtaimiston omistaja, Kinorauma Oy, eivät vastusta kiinteistöön ja sen irtaimistoon kohdistuvaa suojelua, kunhan kaikki siitä syntyneet tai syntyvät vahingot, rasitteet ja haitat huomioidaan suojelussa oikeudenmukaisesti, kattavasti ja lainmukaisesti.

Kaavassa tai sen liitteissä tulee kuitenkin huomioida seuraavat asiat:

1. Kyseessä on edelleen toiminnassa oleva elokuvateatteri, ja teatterin sisustus kuuluu sen irtaimistoon ja siten yrityksen liiketoimintaan. Sisustuksen suojelu tulee siksi käsitellä yrityksen liiketoiminnan rajoitteena. Suojelun vuoksi yritys ei voi vapaasti kehittää toimintaansa ja tehdä haluamiaan muutoksia ajan saatossa, mikä rajoittaa sen toimintamahdollisuuksia tulevaisuudessa.
2. Valaisimien käytön mahdollistavat nykytekniikan muutokset tulee ottaa huomioon, ja niiden kustannuksista tulee vastata suojelun toteuttaja. Valaisimet ovat osa teatterin rekvisiittaa, ja niiden on toimittava aina nykypäivän esitystekniikan mukaisesti. Tekniikan kehittyessä tai muuttuessa valaisimien päivityskustannukset tulee kattaa suojelun yhteydessä.
3. Valaisimet eivät ole rakennuksen rakenteellisia osia, vaan ne kuuluvat elokuvateatterin irtaimistoon. Siksi niiden oikea terminologia tulee huomioida kaavassa, ja valaisimet tulee käsitellä irtaimistona.
4. Suojelun rasitteissa tai haitoissa tulee huomioida, että suojeltuna teatteri ei kykene vastaamaan vapaaseen kilpailuun haluamallaan tavalla, mikäli kaupunkiin joskus perustetaan toinen elokuvateatteri. Tämä heikentää yrityksen kilpailuasemaa.
5. Suojelussa tulee ottaa huomioon, että teatterin tekniikassa vaadittavat tulevaisuuden muutokset, kuten ilmastointi, äänentoisto, näyttötekniologia, akustiikka ja muut vastaavat järjestelmät, edellyttävät suojeltuna normaalia kalliimpia ratkaisuja. Näiden ratkaisujen aiheuttamien lisäkustannusten erotuksesta tulee vastata suojelun toteuttaja.
6. Kiinteistön ja sen sisustuksen tai irtaimiston suojelun osalta tulee ottaa huomioon kiinteistön mahdollinen "seuraava aikakausi", jolloin elokuvateatteria ei maailman muuttumisen seurauksena voida ehkä enää ylläpitää. Suojelu voi tällöin kaventaa kiinteistön muun käytön mahdollisuuksia ja johtaa kiinteistön arvon alenemiseen.
7. Rakennuksen julkisivussa nyt olevia mainosvitriinejä ei tule suojella. On ymmärrettävä, että kyseessä on yhtenäinen aukko, jossa ei ole olemassa olevien vitriinien mukaista ikkunajakoa. Näin ollen vitriineihin mahdollisesti asennettavat näytöt voivat haluttaessa olla koko aukon kokoiset.

Vastine

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

Olisi toivottavaa, että elokuvateatterin toiminta rakennuksessa jatkuisi, mutta sitä ei kuitenkaan ole kaavaluonnoksessa määrätty. Rakennus voi olla liike-, palvelu- ja toimistokäytössä.

Kaavaehdotuksessa suojelumerkinnot perustuvat tarkkaan tutkimukseen, arviointiin ja arvottamiseen. Asemakaavaehdotus on esitetty kohdekohtaiset erityismääräykset, joissa suojelua on tarkennettu, mutta toisaalta esitetään myös muutosmahdollisuuksia. Elokuvateatterirakennuksia kiinteine sisustuksineen on suojeltu Suomessa ja ulkomailla. Uusi tekniikka ja rakennuksen suojelu on yhdistettävissä. Suuri osa tavanomaisesta yritystoiminnasta kuten esimerkiksi myymälä on mahdollista sijoittaa rakennukseen.

Elokuvateatteri on inventoinnin mukaan merkittävä rakennus ja viranomaiset ovat edellyttäneet rakennuksen suojelua. Erityismääräysten mukaan elokuvateatterisali tulee säilyttää yhtenäisenä.

Erityismääräykset mahdollistavat digitaalisten liikkuvaa kuvaa esittävien mainostaulujen asentamisen pääjulkisivun mainosvitriinien paikalle. Vitriinien puitejakoa voi muuttaa.

Muistutuksessa tarkoitetut valaisimet ovat rakennuksen kiinteää sisustusta. Valaisimia koskevassa poikkeamislupakäsittelyssä asiantuntijaviranomaisina toimivat ELY-keskus ja Museovirasto, joilta pyydettiin lausunnot. Viranomaiset ovat todenneet lausunnoissaan, että rakennuksen valaisimet ovat rakennuksen kiinteää sisustusta.

Kaavan liitteenä olevassa kaupallisessa selvityksessä on käytetty toimialaluokkaryhmiä eikä yksittäisiä toimialoja ole arvioitu erikseen. Elokuvateatterit kuuluvat selvityksen toimialaluokituksessa kohtaan muut palveluyritykset.

Kaavaluonnoksen suojelumääräykset ovat tavanomaisia ja kohtuullisia.

### 3. MUISTUTUS

Huomautus valmisteilla olevaan vanhan-rauman kaavaan.

Paikka: Itäkatu 8, 26100 Rauma

- Liitteenä olevat arkkitehti Timo Tuomolan luonnokset katoksesta piharakennuksen kylkeen.
- Katoksen kattolinja on lähes aidan korkeudella. Vain rakenteiltaan korkeampi.
- Katoksessa säilytettävät eivät näy taidemuseon puolelle.
- Katoksen materiaalit luonnoksen mukaan

2. isoraastuvankatu 8.

- rakennuksen isoraastuvan sivulle pitäisi olla mahdollisuus rakentaa asuntoja.
- tämä on kaikkein todennäköisin rakennus, joka menettää liikehuoneistona elinkelpoisuutensa (vuokralaiset lähtevät aikaisin).

On perusteltua olettaa näin sivussa olevan rakennukselle mahdollisuutta asuinnoille liiketilojen tilalle.

Vastine

Kaavaratkaisun kaavamääräyksen mukaan: ”Katoksen saa rakentaa vain kaavassa sille erikseen osoitetulle rakennusalueelle, mikäli sellainen on kaavassa osoitettu. Lisäksi tontille saa sijoittaa yhden enintään 10m<sup>2</sup>:n katoksen aita- tai talousrakennusta vasten rakennusalan tai -oikeuden sitä estämättä, mikäli se paloturvallisuuden ja Vanhan Rauman ominais- ja erityispiirteiden puolesta on mahdollista.”

Muistutuksessa esitetty katos on perusajatukseltaan asemakaavan mukainen. Esitetyn katoksen soveltuvuutta tontille tutkitaan tarkemmin kaavan vahvistumisen jälkeisessä lupaprosessissa.

Isoraastuvankatu 8:ssa kaavaratkaisu noudattaa nykytilannetta.

## 4. MUISTUTUS

Rauman Kilta on tutustunut nähtävillä olevaan Vanhan Rauman asemakaavaehdotukseen ja olemme tyytyväisiä havaittuamme, että siinä on huomioitu rakennusperinnön ohella myös kulttuuriperintö. Asemakaavassa tulisi kuitenkin ilmaista täsmällisemmin, miten Rauman omaleimaista kulttuuriperintöä säilytetään ja kehitetään. Lisäksi esitämme muutosehdotuksen kaavamääräyksiin.

Asemakaavaehdotus antaa huomattavasti lisärakennusoikeutta liiketoiminnalle ja majoitukselle. Näkemyksemme mukaan tulisi myös jatkossa, erityisesti kaavan sallimien em. rakentamisoikeuksien takia, Vanhan Rauman kulttuuri-, käsityöläisyys- ja rakennusperinteen merkitystä korostaa. Rauman Kilta osaltaan on edesauttanut tämän perinteen vaalimista mm. olemalla aloitteellinen talojen muistolaattojen ja Raumajoen siltojen nimeämisissä. Muistutamme, että arvokas paikallinen kulttuurinen ja rakennustaiteellinen historia on arvoista tärkeimpiä, jolle kaupunkia nyt kehitettäessä on annettava erityinen painoarvo, ja jota tulisi vielä entistä näkyvämmiin korostaa asemakaavamuutoksen perusteissa, tavoitteissa ja ratkaisuisissa.

Raumajoki on Vanhan Rauman historiaan oleellisesti liittyvä erityispiirre, jonka varrelle Rauman kokonaisvaltainen kulttuuri- ja rakennusperinteen kehittyminen kylästä kaupungiksi rakentui. Fransiskaanimunkkien vanavedessä joen varrelle rakennettiin mm. kirkko ja koulu, myöhemmin vesimylly, pajoja, tehtaita yms. Kaavaselostuksessa on korostettu joen luontoarvoja, mutta Rauman Kilta haluaa muistuttaa myös sen historiallisesta, urbaanista merkityksestä rakennettuun kaupunkikuvaan. Siihen oleellisesti kuuluu jokeen liittyvät rakenteet, kuten reunakiveykset, paloportaat, sillat kaiteineen ja penkkeineen. Asemakaavan tavoitteena tulisi myös olla olevan tilanteen selkeä kaupunkikuvallinen kehittyminen: Sillankaiteiden, kiviladontojen ja –portaisen ym. huolto, tarvittaessa ennallistaminen vanhaan keskiaikaiseen kaupunkikuvalliseen arvoonsa, osana Raumajoen kulttuurihistoriallista ympäristöä.

Asemakaavaehdotuksessa kaavamääräyksessä WWH määrätään mm: ”Raumajokea tulee vaalia sekä ekologisesti monimuotoisena kaupunkipurona, että kulttuurihistoriallisesti merkittävänä kohteena”. Raumajoesta ei missään kohdin asemakaavamääräyksissä tulisi käyttää nimitystä ”kaupunkipuro”, se antaa täysin väärän kuvan Raumajoen kaupunkikuvallisesta luonteesta. Rauman Kilta esittää, että em. harhaan johtava nimitys poistetaan kaava-aineistosta.

Vastine

Vanhan Rauman kulttuuriperinnön ylläpitäminen kehittäminen ja taltiointi on erittäin tärkeää. Asemakaavassa keskeisimmässä osassa on rakennettu kulttuuriperintö.

Asemakaava edellyttää esimerkiksi sillankaiteiden, kiviladontojen ja portaisen ym. säilyttämiseen ja korjaamiseen.

Raumajoen nimitystä on tarkennettu kaavamateriaaliin.



## 5. MUISTUTUS

Onko määrätty mitään eläinten pidosta Vanhassa Raumassa?  
Tiedän että kesäkanoja pidetään. Pitääkö anoa lupaa niille?  
Mitä muita eläimiä saa pitää ja saako niitä pitää ympäri vuoden?

Minulla olisi myös ehdotus:

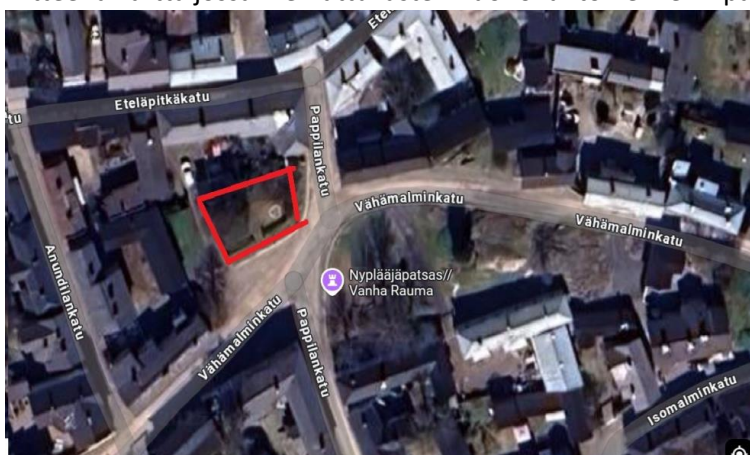
Ehdottaisin että koska koiria liikkuu omistajineen iso määrä Vanhassa Raumassa (Vanhaan Raumaan tullaan liikuttamaan koiria myös ympärillä olevista kaupungin osista, joten koiria liikkuu Vanhassa Raumassa erittäin paljon)....Perustettaisiin koiratarha Vanhaan Raumaan.

Paikka voisi olla esim Nyplääjän patsaan vieressä oleva lasten leikkipaikka joka muutettaisiin koiratarhaksi. Paikka on sammaloitunut ja aita huonokuntoinen. En ole koskaan nähnyt kenenkään lapsen tai perheen käyttäneen aluetta ja kuljen siitä ohi kolme kertaa päivässä. Myös hiekkalaatikon hiekka on sammaleen peitossa, joka myös kertoo sen että hiekkalaatikkoa ei käytetä. Hieno aidattu lasten leikkipaikka onkin jo tehty Naulankadun varteen, eli lapsilla on jo lähellä hyvä aidattu leikkipaikka. Tarvittaisiin myös koirille ihan keskustaan aidattu alue! Monille turisteille olisi myös mielekästä kun Vanhassa Raumassa olisi tällainen paikka! Varmasti löytyisi myös muita mahdollisia paikkoja Vanhassa Raumassa.

Ehdotus II koskee myös koiria:

Koska Nyplääjän patsas on keskeisellä kauniilla paikalla moni koiran omistaja kulkee koiransa kanssa juuri siitä ohi. Lukupenkin viereinen roskis pursuaa aina koirankakkapusseista. (Asian voi tarkistaa Vihertoimesta tai kuka roskia tyhjentääkään Vanhan Rauman pikkuroskiksista). Nyplääjän patsaan roskis on aivan liian pieni koirien kakkapussien määrälle. Varikset levittelevät ulospursuvia pusseja joka viikko pitkin ruohikkoa. Haju ei ole myöskään mukava kirjaa lukevalle, joten penkkiä käytetään harvoin sen takia. Iso poljettava roskis joka pitää hajut sisällään olisi hienoa jos sijoitettaisiin joko penkin lähelle tai esim ensimmäisen ehdotukseni käyttämättömän ja huonokuntoisen lastenleikkipaikan ääreen, joka on vastapäätä Nyplääjän patsasta.

Liitteenä kartta jossa merkattu lasten huonokuntoinen leikkipaikka punaisella



### Ehdotus I :

Lastenleikkipaikan sijaan koiratarha. Hiekkalaatikko on aivan sammaleen peitossa ja puuaita on erittäin huonossa kunnossa. Selvästi paikkaa ei käytetä lainkaan.

Kävelen kolmesti joka päivä paikan ohi eikä siellä ole ikinä näkynyt ketään. Roskista käytetään myös ainoastaan koiran kakkapusseille.

### Ehdotus II :

Nyplääjäpatsaan lähelle iso poljettava roskis joka pitää hajut sisällään. Nyt lukupenkin viereinen pikkuroskis pursuaa koiran kakkapusseja eikä kukaan halua siinä istua. Asian voi tarkistaa Vihertoimelta. Tietävät varmasti tästä ongelmasta!

Vastine

Vanhan Rauman asemakaava ei määritä erikseen eläinten pitoa. Eläinten pito ei kuitenkaan voi olla ristiriidassa asemakaavan kanssa esimerkiksi suojelun osalta. Eläinten pitoon vaikuttavat ensisijaisesti muut yhteiskunnan määräykset.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

Puistoihin voidaan sijoittaa asemakaavan perusteella koirapuistoja, mikäli pystytään ottamaan huomioon alueen arvot ja viihtyisyys. Todennäköisesti kuitenkin esitetty paikka on liian pieni koirapuistolle. Asia selviää asemakaavan vahvistumisen jälkeisessä tarkemmassa suunnittelussa.

Roska-astioiden mallia ja sijoittamista tutkitaan tarkemmassa yleisten alueiden suunnittelussa.

Muistutus lähetetään tiedoksi Wihertoimelle.

## 6. MUISTUTUS

### Muistutus uuden asemakaavan 3teen vaiheeseen

#### Kaavoitusosasto, tapaaminen Mervi Tammi 13.2.2025

Mervi Tammi selosti tapaamisessamme, että kaavaluonnoksessa on tontin 131-173 talousrakennuksen rakennusala osoitettu tontin idän puoleiseen rajaan kiinni. Näin talousrakennus rajaisi tonttia ja asuin- ja talousrakennuksen väliin jäisi tarkoituksenmukaisemmin käytettävää piha-aluetta. Talousrakennuksen rakennusala on osoitettu laajemmaksi kuin sille osoitettu rakennusoikeus 25m<sup>2</sup>. Rakennusalan pinta-ala on 45,5m<sup>2</sup>. Laajempi rakennusala mahdollistaa talousrakennuksen vapaamman sijoittamisen.

Kaavaluonnoksen mukaisen talousrakennuksen rakennusalan mitat ovat 3,5 m x 13 m (45,5m<sup>2</sup>). Vanhan kaavan mukainen rakennusala on 4 m x 5,5 m (22m<sup>2</sup>). Uudessa kaavaluonnoksessa on siis rakennusalan leveyttä pienennetty 3,5 metriin. Uudisrakentamista on kuitenkin osoitettu 25 m<sup>2</sup> talousrakennusta varten. **mielestäni uuden rakennusaleveyden pitäisi olla ainakin 4,5 m, ei siis 3,5 m.** Näin talousrakennuksen mitat voisi olla 4,5m x 5,5 m ja talousrakennuksen sisäpinta-ala olisi paremmin hyödynnettävissä. Mainitsin Mervi Tammelle tapaamisessa tästä ja Tammi oli samaa mieltä, että sisäpinta-ala on vaikeasti käytettävissä, jos sisäleveys olisi vain vähän yli 3 metriä.

Mervi Tammi totesi palaverissa, että asemakaavaluonnoksessa ei ole osoitettu pysäköintipaikkojen sijaintia tonteilla. Parkkipaikan paikkaa voi Tammen mukaan hakea myös rakennuslupaa hakiessa uudisrakennukselle.

Uudisrakentamista tontille on osoitettu 25m<sup>2</sup> talousrakennusta varten. Uudisrakentamisen yhteydessä on mahdollista rakentaa kellarikerros koko rakennuksen alalle ja se voi olla pääkäyttötarkoituksen mukaisessa käytössä. Kaksikerrosta rakennusta ei ole mahdollista rakentaa kiinteistölle.

#### Yhteenveto muistutuksesta:

**Mielestäni uuden rakennusaleveyden pitäisi olla ainakin 4,5 m, ei siis 3,5 m. Vanhan rakennuksen mitat olivat leveydeltään 4,5 m, joten haluan että sama leveys pidetään uudisrakennuksessa. Uudisrakennuksen paikkaa voi toki siirtää hieman itään päin, mutta rakennuksen malli tulisi säilyttää niin kuin se on ollut alun perinkin. Näin konservoidaan vanhaa kulttuuriperinnettä.**

**Parkkipaikan paikkaa voi Mervi Tammen mukaan hakea myös rakennuslupaa hakiessa uudisrakennukselle. Parkkipaikan voi siis kaavoittaa kiinteistölle rakennuslupaa hakiessa.**

#### Vastine

Asemakaavaehdotuksessa rakennusalan leveys on 4 metriä samoin kuin se oli poistuvassa kaavassa. Kaavaan on tehty vähäinen muutos siten, että kyseisen rakennusalan pohjoispäätä on levennetty 0,5 metriä 5,5, metrin levyiseltä osalta.

Pysäköintipaikat tonteilla määritellään rakennuslupien yhteydessä.

## 7. MUISTUTUS

Tietojemme mukaan CWH-kaava-alueella on myönnetty mahdollisuus majoitustoimintaan.

Pappilankatu 18 liikehuoneiston LH3 (Sarin Tukkapaja) omistaa \_\_\_ ja LH4 (Tukkapajan asiakas- ja aputiloja) omistaa \_\_\_.

Kyseiset huoneistot muodostavat As Oy Rauman Konstariin kuuluvan erillistalon, mikä sijaitsee Vanhan Rauman sivukadulla. Talon kohdalla ei ole katulämmitystä. Myös kyseisessä taloyhtiössä harjoitetaan majoitustoimintaa.

Yhdenvertaisuuteenkin perustuen haemme tilapäistä majoituskäyttömahdollisuutta liiketilaan LH4. Tämä mahdollisuus ei aiheuta rakennusteknisiä muutostöitä ja huoneisto toimii edelleen myös Tukkapajan aputilana.

Vastine

Olemassa olevat Pappilankatuun rajautuvat liiketilat on esitetty asemakaavassa liiketiloiksi. Muistutusta koskevat liiketilat ovat käytössä. Kadunosuus on suorassa yhteydessä vilkkaaseen Kauppakatuun.

Samalla tontilla olevan liikerakennuksen länsipään käyttötarkoituksmerkintä on K3 eli liike-, palvelu- ja toimistorakennuksen rakennusala. Merkintä ei mahdollista ammattimaista majoitustoimintaa kyseisessä rakennuksen osassa. Saman rakennuksen Vanhankirkonkatuun rajautuvan itäpään liiketilan käyttötarkoitus on K6 eli liike-, palvelu-, toimisto-, majoitus- ja asuinrakennuksen rakennusala.

## 8. MUISTUTUS

### Muistutus Vanhan Rauman asemakaavaluonnoksesta

Vanhan Rauman asemakaavaluonnoksessa on edelleen kohtia, jotka eivät edistä alueen säilymistä elinvoimaisena, kunnioita kiinteistönomistajan oikeuksia tai vastaa lain edellytyksiä. Huomattavan keskeneräisissä ja sekavissa erityismääräyksissä on muun muassa määräys, jonka voidaan tulkita koskevan kaikkein pienimpiäkin muutoksia:

”Kaikkiin historiallisiin rakennuksiin, rakenteisiin ja rakennusosiin sekä julkisiin alueisiin ja pihoihin kohdistuvat muutostoimenpiteet edellyttävät lupaa tai lausuntoa.”

Aikaisemmassa asemakaavamateriaalissa sekä Rauman kaupungin verkkosivuilla määritellään lausunto- tai lupavaatimus kohdistumaan vain merkityksellisiin muutoksiin, tai alueen kannalta merkittäviin hankkeisiin. Muutos lisää byrokratiaa sekä yksittäisen viranhaltijan valtaa sekä hankaloittaa tarpeettomasti korjausrakentamista.

Maastokäynnillä kaavoittaja vakuutti, että määräyksiin ullakkotilojen mahdollisesta käyttöönotosta ei tule uuteen kaavaan muutoksia. Nyt kuitenkin uudeksi määräykseksi esitetään:

”Asemakaava mahdollistaa pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamisen ullakoille.”

Määräys estäisi monikäyttöiset rakennukset ja on Vanhan Rauman kulttuuriperinnön vastainen. Rakennusten monikäyttöisyys on myös kestävän kehityksen mukaista ja auttaa hankalassa taloustilanteessa olevien yrittäjien selviytymistä sekä liiketoiminnan säilymistä Vanhassa Raumassa. Aikaisemmassa suojelukaavassa ollutta määräystä ei ole syytä muuttaa. Se kuuluu:

”Rakennuksen ullakolle saa sisustaa huonetiloja merkityn rakennusoikeuden ja kerrosluvun sitä estämättä voimassa olevien rakentamismääräysten puitteissa.”

Rakennusten sisätilojen suojelu on erityismääräyksissä luonnehdittu epämääräisesti, ja tulkinta on vastoin kulttuuriympäristöviranomaisten lausuntoja. Museovirasto suosittaa suojeltavaksi sellaisia kiinteistöjen interiöörejä, jotka ovat kokonaan säilyneitä. Myös arvokkaita yksityiskohtia löytyy eri kiinteistöistä, joten ne tulisi inventoida. Minkäänlaista sisätilojen inventointia ei ole tehty. Alueidenkäyttölaki edellyttää, että asemakaava perustuu tutkimuksiin ja selvityksiin.

Lisäksi jo perustuslaki edellyttää, että omaisuudensuojaa, tässä tapauksessa kiinteistönomistajan oikeutta käyttää kiinteistöään haluamallaan tavalla, ei tule loukata ilman tarkkoja tutkimuksia siitä, että muita mahdollisuuksia ei ole. Alueidenkäyttölaissa myös edellytetään arviointia siitä, että asemakaavaluonnoksella ei aiheuteta kenellekään kohtuutonta rajoitusta tai haittaa. Varsinkin liikerakennusten osalta on todennettavissa suojelun merkitsevän huomattavaa arvon alenemista, mutta asemakaavaluonnoksessa ei ole silti lainkaan tehty lain edellyttämää haitan arviointia.

Jo aiemmin huomauttamamme mikromanagementointi erityismääräyksissä määrittelee yhä esimerkiksi liikkeiden edustoilla käytettävien irrallisten A-mainostelineiden värit. Näyttää siltä, että kaavoittaja ei huomioi esitettyjä mielipiteitä millään tavalla. Edelleen muistutamme, että näinkin laajassa valmistelussa ei ole arvioitu kustannusvaikutuksia, eikä ole kerrottu mitä kustannuksia entiseen kaavaan verrattuna tulee talonmistajille ja asukkaille – ja miten ne aiotaan korvata.

Asemakaavaluonnosprosessi on edetessään paljastunut ongelmalliseksi ja liian vähän vuorovaikutukselliseksi. Kiinteistönomistajien tiedonsaanti on ollut jatkuvasti puutteellista.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

Kaavoitusarkkitehtien suorittamilla maastokäynneillä kerrotaan esitetyn kaikille kiinteistönomistajille 40 kysymystä ja liikekiinteistön omistajille 49 kysymystä. Me emme ole nähneet tällaista kysymyssarjaa, eikä meille ole esitetty vahvistettavaksi vastauksia, joiden perusteella on nyt vuosien jälkeen koottu haastatteluraportti asemakaavaluonnoksen liitteeksi. Unescon maailmanperintökohteen asemakaavassa esitetyt tiedot tulee voida todentaa ja tarkistaa.

Erityisesti haluamme muistuttaa, että sisätilojen suojelusta ei keskusteltu sanaakaan, vaikka sen aiemmasta poikkeava tulkinta on merkittävimpiä asioita, joka halutaan muuttaa vanhaan suojelukaavaan verrattuna.

Myös lukuisten talousrakennusten ulottaminen suojelluiksi ja rakennusten käyttörajoitukset ovat asia, josta olisi avoimesti pitänyt keskustella tapaamisessa. Rauman kaupungin kaavoitusjaosto edellyttää kaavoittajaa mahdollistamaan asumisen piharakennuksissa, mutta erityismääräyksissä halutaan yksiselitteisesti kieltää mahdollisuus talousrakennuksen muuttamisesta itsenäiseen asumiskäyttöön. Majoitus mahdollistetaan laajalti, mutta ristiriitaisesti asuminen kielletään.

Moitimme myös aikaisemmin, että kaavan julkisessa esittelytilanteessa asiallinen kritiikki pyrittiin vaientamaan. Vastauksessaan kaavoittaja väittää, että henkilö puhui toisen puheenvuorolla. Väite on totuudenvastainen, tallennettu kysymys voidaan rekonstruoida tarvittaessa sana sanalta.

Henkilö sai puheenvuoron, josta kiitti. Kun hän epäili Kuninkaankadulla mitattujen liikennemäärien oikeellisuutta, kaavoittaja korotti ääntään ja vaati kysyjää olemaan hiljaa, koska ”kaikki tietävät, että luvut ovat väärinä”. Jopa paikalla ollut silloinen toimialajohtaja tarkisti esitetyt luvut, eikä ymmärtänyt mistä kaavoittajan asiattomassa käyttäytymisessä oli kysymys.

Haluamme myös muistuttaa, että liikenteen estäminen yhdellä kadulla lisää sitä viereisillä kaduilla. Pysyviä liikennetarkoituksia ei ole syytä tehdä, ennen kuin tulevan linja-autoaseman sijoituspaikka ja sen vaatimat reitit ovat selvineet.

## Vastine

Vanha Rauma on pääosin suojeltu jo nykyisessä kaavassa. Luvitusprosessi tulee olemaan saman kaltainen kuin aiemmin. Korjausrakentamisen kustannukset eivät merkittävästi eroa uudisrakentamisen kustannuksista.

Avustuksia voidaan uuden kaavan mukaan myöntää erilaisiin toimenpiteisiin muun muassa uunien korjauksiin ja sisätilojen kunnostukseen.

Suojeltujen rakennusten kunnostukseen on saatavissa valtion avustusta. Vanhaan Raumaan myönnetään joka vuosi merkittävä summa Museoviraston maailmanperinnön hoitoavustusta. Lisäksi kaupunki tarjoaa maksutonta korjausneuvontaa.

Erityismääräykset täydentävät ja avaavat kaavamääräyksiä. Erityismääräyksissä kuvataan alueen ominaispiirteitä ja kirjoitetaan auki tähän asti poistuvan asemakaavan, erityiselimen toiminnan, suunnittelun ohjauksen ja korjausneuvonnan kautta annettua ohjausta. Ohjeistus sitoo myös tulevia viranhaltijoita.

Mainoslaitteiden ulkonäköä on syytä ohjata Vanhan Rauman erityisen arvokkaassa ympäristössä. A-telineet ovat kuitenkin hyvin edullisia eikä niiden värillä ole vaikutusta hintaan. Erityismääräyksessä A-standin rungon värimääritelmäksi on merkitty hillitty.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

Suomessa suojelu hoidetaan joko asemakaavalla tai lailla rakennusperinnön suojelemisesta. Suomen valtion ratifioima maailmanperintösopimus ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat Vanhaa Raumaa ja velvoittavat ottamaan suojelun ensisijaisesti huomioon alueen maankäytön suunnittelussa. Suojelua ei voi jättää ainoastaan omistajan ja käyttäjän sitoutuneisuuden varaan, vaan se tulee määritellä oikeusvaikutteisesti.

Vanhassa Raumassa, kuten kaikkialla muuallakin, suojeltavat rakennukset merkitään suojelumerkinnällä ja suojelun kohdentumista ohjataan tarkemmin määräyksin. Vanhan Rauman kaavamateriaalissa on hyvin yksityiskohtaisesti kerrottu mitkä ovat alueen ominaispiirteet ja miten niitä tulee vaalia. Vanha Rauma esitetään poikkeuksellisen laajasti suojeltavaksi, koska se laajuudeltaan ja arvoiltaan on poikkeuksellinen kohde.

Suojelu koskee rakennusten sisätiloissa niiden avokkaita ominaispiirteitä ja muutokset on sovittava kokonaisuuteen.

Kaavan selvitysten riittävyttä arvioivat kaavatyötä ohjaavat viranomaistahot. Heidän mukaansa Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen selvitykset ovat laajat ja kattavat. Muistutuksen jättäjän väite Museoviraston kannasta suojelun suhteen ei pidä paikkansa.

Muistutuksen esittäjän mukaan asemakaavaprosessi on ollut liian vähän vuorovaikutteinen. Vanhan Rauman asemakaavassa on osallistamista tehty enemmän kuin missään muussa kaavaprosessissa, niin aikaisessa vaiheessa kuin mahdollista ja hyvin perusteellisesti. Kaavoittaja on ollut koko kaavaprosessin tavoitettavissa. Kaavoittaja on vastannut yleisötilaisuuksissa esitettyihin kysymyksiin ja kaavoittajalle lähetettyihin viesteihin.

Mielipiteen esittäjän mukaan kaavan esittelytilaisuudessa asiallinen kritiikki olisi pyritty vaientamaan. Väite ei pidä paikkansa.

Kaavan tavoitteesta suojella rakennusten arvokkaat ominaispiirteet myös sisätiloissa, on kerrottu ja sitä ovat myös viranomaiset edellyttäneet neuvotteluissa ja lausunnoissa.

Kaavamateriaalia on täydennetty ja selkeytetty.

Asemakaavoissa määritellään aina käyttötarkoitus. Kaikissa kaupungeissa määritellään kaavoilla keskustan sijainti. Niissä huoneistoissa, joissa ainut käyttötarkoitus on liike-, palvelu- ja toimisto, ovat jo nykyisin liiketiloja. Asemakaavaratkaisussa osassa nykyisiä liiketiloja sallitaan myös muu käyttö.

Kaavaratkaisussa asuinkiinteistöjen talousrakennuksiin voi sijoittaa asumista palvelevia toimintoja, kuten esimerkiksi vierashuoneen ja saunan, mikäli rakennus muutoksiin soveltuu. Kaavaratkaisussa muutamiin talousrakennuksiin on mahdollista sijoittaa itsenäisiä asuinhuoneistoja. Paikat on tutkittu rakennuksen ja tarpeen perusteella. Muistutuksen jättäjän tulkinta kaavoitusjaoston päätöksestä 17.12.2024 on väärä. Kaavaratkaisu pitää sisällään riittävällä tavalla 17.12.2024 §90 päätöksessä nostetut asiat.

Poistuvassa kaavassa ullakon käytön tuli olla asemakaavan ja rakennusluvan käyttötarkoituksen mukaista, kuten on myös uudessa kaavaratkaisussa.

Asemakaavassa ei esitetä liikenteen katkaisemista miltään osin. Kaavassa tavoitteena on toimiva liikenne, joka tukee alueen kaupallista toimintaa. Liikennetarkaisu ei poikkea eurooppalaisten verokkikaupunkien liikennejärjestelyistä. Tarkemmat liikennetarkaisut tehdään katu- ja liikennesuunnittelun yhteydessä.

## 9. MUISTUTUS

Omistamamme kiinteistön I/131/172 pihatalo on asemakaavaehdotuksessa varustettu merkinnällä K5 (Liike-, palvelu-, toimisto ja majoitusrakennuksen rakennusala). Eli rakennuksessa ei voisi aiemmin olleeseen tapaan olla myös asuntoa.

Vaadimme pihatalomme merkinnäksi K6 (Liike-, palvelu-, toimisto-, majoitus- ja asuinrakennuksen rakennusala). Samaan rakennuskokonaisuuteen (Pihatalo, piharakennus) kuuluu erilliset puku-, pesu-, sauna- ja wc-tilat.

### Vastine

Kyseinen pihatalo on toiminut nykysein kaltaisena itsenäisenä asunto, vaikka koko tontin rakennukset ovat tällä hetkellä yhden perhekunnan käytössä. Näin ollen pihatalon K5-merkintä on muutettu teknisenä korjauksena K6-merkinnäksi eli liike-, palvelu-, toimisto-, majoitus- ja asuinrakennuksen rakennusalaksi.



## 10. MUISTUTUS

Muistutus koskee Tyyklän tonttia

Muistutuksen on annettu suullisena ja se on kirjattu kaavoituksessa 23.2.2025.

Kaavaehdotuksessa esitetty Tyyklän tontin uudisrakennusoikeus 70m<sup>2</sup> tuntuu paikkaansa liian suurelta. Lisärakennusoikeuden voisi vähentää 70m<sup>2</sup>:stä 40m<sup>2</sup>:iin. Toteutus olisi mahdollisimman matalana, ettei rakennus varjosta liikaa naapurin pihaa eikä peitä naapurirakennuksen yläkerran ikkunaa.

Vastine

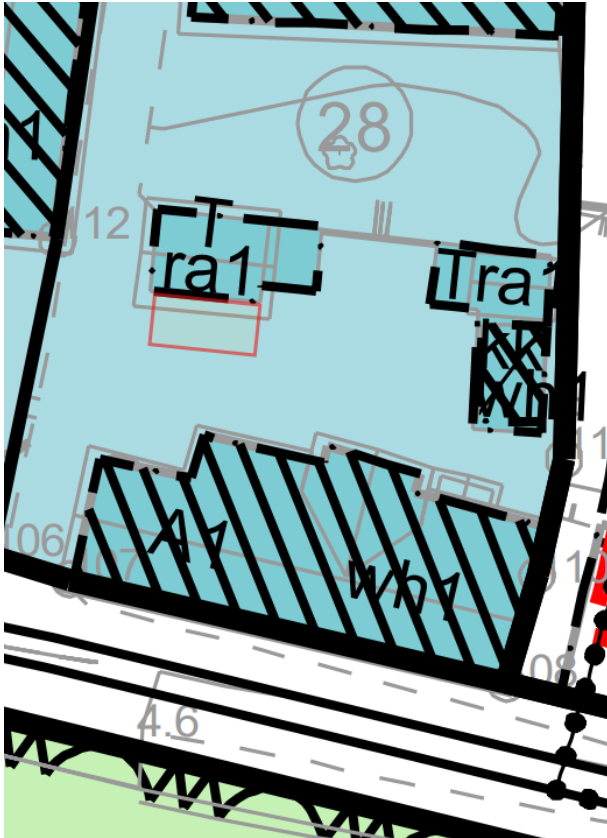
Tontin rakennusala ja oikeutta on pienetty muistutuksessa esitetyllä tavalla. Tonttikohtaisiin erityismääräyksiin on lisätty määräys rakennuksen korkeudesta. Muutos on pienehkö ja osallisia on kuultu erikseen.

## 11. MUISTUTUS

Muistutus: Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus ja erityismääräykset (AK 01-102)

22.1.2025 päivytyssä kaavakartassa ei ole merkitty autokatokselle varausta osoitteessa Penttlä, Pohjankatu 18 A.

Alla olevaan kuvakaappaukseen on merkattu punaisella mahdollinen katoksen paikka. Kyseessä olisi pelkkä lippa saunarakennuksen sivulla.



(Muut liitteenä olleet kuvat ovat muistutuksen liitteenä.)

Arkkitehti (Timo Tuomola) suunnitteli autokatoksen kuvaan merkattuun kohtaan, kun tontille laadittiin suunnitelmat saunarakennuksen laajennukselle ja talousrakennuksen rakentamiselle. Rakennusluvan hyväksyntävaiheessa (lupa 2018–244), jouduttiin kuitenkin jättämään katos pois luvasta (luonnokset alla). Syynä oli asemakaavan uudistus, jossa oli tarkoitus ottaa yleisemmin kantaa autokatosten tai vastaavien rakenteiden rakentamiselle vanhan Rauman alueella.

Muistutin asiasta myös, kun kaavan uudistamiseen liittyvät katselmukset ja asukashaastattelut suoritettiin kaavoitusarkkitehtien toimesta.

Haluan, että tämä asia käsitellään ennen kuin asemakaavan virallinen versio hyväksytään ja vahvistetaan.

Vastine

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

*Kaavaratkaisun kaavamääräyksen mukaan: ”Katoksen saa rakentaa vain kaavassa sille erikseen osoitetulle rakennusalalle, mikäli sellainen on kaavassa osoitettu. Lisäksi tontille saa sijoittaa yhden enintään 10m<sup>2</sup>:n katoksen aita tai talousrakennusta vasten rakennusalan tai -oikeuden sitä estämättä, mikäli se paloturvallisuuden ja Vanhan Rauman ominais- ja erityispiirteiden puolesta on mahdollista.”*

Kaavoittaja on käynyt edellistä suunnitelmaa läpi rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa nähtävillä olon jälkeen. Etäisyyksien ja rakennusten teknisten ominaisuuksien perusteella paikalle ei sovi autokatosta. Ratkaisu vaatisi huomattavaa palosuojausta. Näin ollen asemakaavaratkaisussa ei esitetä muistutuksen jättäjän esittämälle paikalle autokatosta. Pienemmän kaavaratkaisun tarkoittaman katoksen soveltuvuutta tontille tutkitaan tarkemmin kaavan vahvistumisen jälkeisessä lupaprosessissa.

## 12. MUISTUTUS

Kohde: KLÖÖWI

Viitaten keskusteluumme (Mervi Tammi ja Henri Raitio) perjantaina 14.2.2025 esitän tyytymättömyyteni tekeillä olevaan Vanhan-Rauman asemakaavaan.

Mielestäni olemassa olevan kiinteistön Klööwi yläkerrassa tulisi uudessa asemakaavassa mahdollistaa asuminen. Yläkerta on historian aikana aikaisemminkin ollut asuinkäytössä, eikä sen uudelleen asumiskäyttöön ottaminen vaatisi mitään muutoksia esim. olemassa olevaan julkisivuun.

Kuninkaankadulla on muissakin liikekiinteistöissä mahdollistettu myös asuminen, ja uuden kaavaehdotuksen mukaan näin tullaan tekemään myös esim. Klööwiä vastapäätä Spärrin kiinteistössä. Mielestäni ei siis ole millään tavoin perusteltua estää yläkerran mahdollista asuinkäyttöön ottamista kaavassa.

Kaavaehdotuksessa kiinteistön jäljellä oleva rakennusoikeus esitetään käytettäväksi liikekiinteistön (majatalo) rakentamiseen. Mielestäni kaavan tulisi mahdollistaa myös asuinrakentaminen tontilla. Olen itse esittänyt majatalon rakentamista tontille viitisen vuotta sitten. Kaavaesitys mahdollistaa kuitenkin paljon niin olemassa olevien kiinteistöjen kuin uudisrakennuksienkin ottamista majoituskäyttöön, eikä tässä taloustilanteessa pienehkön majatalon rakentamisessa ole taloudellisesti mitään järkeä.

Arkkitehti Jukka Koivula on pyynnöstäni piirtänyt asuinrakennuksen tontille 2010-luvun alussa. Asemakaavan keskeneräisyyden vuoksi hanke ei silloin saanut hyväksyntää. Nyt uudessa kaavassa tulisi antaa mahdollisuus hankkeen uudelleen herättämiseksi.

Kaavaehdotus kieltää asuinrakentamisen tontilla, koska se sijaitsee uuden kaavan ajatuksen mukaan liikekorttelissa. Perusteluna tämä on mielestäni hyvin ontuva, koska aidan toisella puolella aivan mahdollisen uudisrakennuksen vieressä sijaitsee asuinrakennus.

Nopeastikin muuttuvassa maailmantilanteessa toivon, että uusi asemakaava mahdollistaa rakennusoikeuden joustavamman käytön. Aika näyttää, onko esim. Klööwin pihalle järkevää rakentaa asuinrakennus tai majatalo. Myös olemassa olevan liikekiinteistön yläkerran muuttamisella mahdollisesti asuinkäyttöön, turvataan kiinteistön käyttöaste, ja näin ollen turvataan myös kiinteistön yllä- ja kunnossapito.

Rakkaudella Vanhaan-Raumaan!

Vastine

Vanhan Rauman kaavaratkaisu perustuu liiketilojen osalta kaupallisiin selvitykseen, joiden mukaan Rauman ydinkeskustassa on tarvetta liiketiloille. Kaupallisen selvityksen ajantasaisuus on arvioitu 27.2.2025. Kaupan rakenne muuttuu jatkuvasti ja suhdanteet vaikuttavat varmasti kaupan elinvoimaan. Vanhassa Raumassa ei kuitenkaan kovin selvästi ole havaittavissa ongelmia, koska esimerkiksi vuokralle tai myytäväksi tarjolla olevia liiketiloja on todella vähän, vähemmän kuin keskustoissa yleensä.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

Klööwin tontti kuuluu keskeisimpään liikealueeseen ja sen keskeisimpään kortteliin, joka tulee säilyttää mahdollisimman laajasti liikekäytössä. Näin ollen koko kortteliin ei ole osoitettu uutta asumista. Kortteliin on lisätty liiketoiminnalle mahdollisuuksia laajentua, rakentaa uutta tilaa ja yhdistää eri tonteilla olevia liiketiloja toisiinsa yhdyskäytävin. Lisäksi korttelin halki kulkee mahdollisuus korttelin sisäiselle kävely-yhteydelle. Kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevan liikekiinteistön jakamisen pienempiin liikehuoneistoihin. Vieressä oleva asuinrakennus on kaavaratkaisussa mahdollista ottaa liikekäyttöön, mikäli se suojelun kannalta on mahdollista.

## 13. MUISTUTUS

Muistutuksen kohteena olevassa Vanhan Rauman asemakaavan muutosehdotuksessa on virhe. Asemakaava on laadittu väärin perustein eikä se huomioi kiinteistön omistajien omistusoikeutta ja omaisuuden suojaa vaadittavalla tavalla.

Tontin 91 eteläinen raja on määritetty asemakaavan muutosehdotuksessa tavalla, joka ei vastaa kiinteistön omistajalle kuuluvaa omistusoikeutta. Tosiasiassa kiinteistön omistajalle kuuluu omistusoikeus asemakaavan muutosehdotuksessa esitettyä suurempaan maa-alaan. Tämän johdosta asemakaavaehdotusta ei voida sellaisenaan hyväksyä, vaan siinä oleva ilmeinen virhe tulee korjata.

Tontin 91 raja

Tontin 91 (684-1-135-91) ja tontin 92 (684-1-135-92) välisen rajan tulee kulkea suorana rajamerkistä 6 rajamerkin 31 suuntaisesti noin 30 senttimetriä etelämpänä. Näin on tarkoitettu vuoden 1981 asemakaavan ja 3.9.1984 hyväksytyt tonttijaon osoittamalla tavalla. Tontin raja on kulkenut selvästi suorana edellä kuvatun mukaisesti.

Kyseessä oleva asemakaavan muutosehdotus ei noudata suoraa rajanvetolinjaa, vaan ehdotuksessa raja kulkee virheellisesti rajapyykistä 31 rajapyykkiin 29 siten, että tontin 91 pinta-ala vähenee rajan noustessa pohjoissuunnassa. Tämä muutos ilmenee selvästi ja on havaittavissa pykälänä ehdotuksessa tontin 91 eteläisessä rajassa.

Rajanvetolinja muuttuu ja samalla rakennus jää osittain ehdotetussa asemakaavassa viereisen tontin 92 alueelle. Tämä osaltaan todistaa asemakaavassa olevan virheen. Ei voi tulla kyseeseen, että kiinteistön omistaja kärsii asemakaavan muutoksesta mainitulla tavalla. Mikäli asemakaava hyväksyttäisiin sellaisenaan, johtaisi se suoraan tontin 91 omistajan perusteettomaan oikeudenmenetykseen rakennuksen jäädessä osittain naapuritontin puolelle.

Asiaan liittyen ei voida vedota asemakaavan olevan oikea historiallinen perustein. Tapaukseen liittyen pitkälle johtava historiallinen aineisto osoittaa nykyisen tontin 91 olleen suurempi, kuin asemakaavaehdotus antaa ymmärtää.

Lohkoamistoimistus 2016

Vuonna 2016 suoritettiin lohkoamistoimistus (nro 1-135-92-1) liittyen tontin 92 muutoksiin. Aiemmin tonttien 91 ja 92 välillä oleva palokuja-alue oli kuulunut tontille 91. Tästä huolimatta Rauman kaupunki oli hyväksynyt lohkoamisen ja tontin 92 laajenemisen kattamaan kyseinen alue. Palokuja-alue (684-1-9901-0-M504) oli pinta alaltaan 41 neliometriä.

Tätä perusteltiin vuonna 1984 hyväksytyllä tonttijaolla ja vuonna 1987 tehdyllä selvittelytoimituksella, joka ei tosiasiassa koskenut tonttia 91. Menettely on ollut virheellinen, sillä tontin 91 omistajalle ei varattu asianmukaista mahdollisuutta lausua kyseisestä menettelystä. Tämän johdosta tontin 91 omistaja ei voinut täysimääräisesti vaikuttaa palokuja-alueen lohkomiseen. Mainittavaa on myös tontin 91 omistajien olleen ylisukupolvisesti kiinnostuneita palokuja-alueesta, joka on ollut todistetusti 1700-luvulta asti osa tonttia 91.

Satakunnan museon investointiraportissa oleva kartta (s.30) osoittaa selvästi palokuja-alueen kuuluvan tontille 91. Kyseinen raportti on laadittu 7.6.2023 Kirsi Niukon toimesta. Tarkasteltaessa kartan osoittamaa tontin 91 eteläraja voidaan huomata tontin olevan selvästi suurempi juuri

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

palokuja-alueen ollessa osa tonttia. Lohkomistoimituksessa esitetty on ristiriidassa raportin osoittaman kanssa. Näiden ajallinen yhteys on myös läheinen. Kaupunkirajaa kyseisestä alueesta ei ole voitu osoittaa Rauman kaupungin arkistosta, tai Turun maakunta-arkistosta. Näin ollen palokuja-alueeseen liittyvä menettely kyseenalaistetaan.

Nykyisen asemakaavaehdotuksen johdosta keskeistä on nostaa esiin lohkomistoimituksen seuraamus. Naapuritontin laajentumisen myötä käsiteltävä tontin 91 eteläinen raja asemakaavaehdotuksessa johtaa tilanteeseen, jossa osa tontilla 91 sijaitsevasta rakennuksesta jää rajan ulkopuolelle. Alun perin kyseinen rakennus ei ole ollut viereisen tontin puolella, mutta lohkoamisen seurauksena nyt käsiteltävässä asemakaavaehdotuksessa tontin raja on määritetty kulkemaan virheellisesti siten, että rakennus jää osittain viereisen tontin puolelle. Asemakaavaehdotuksen virhe tulee korjata ja epäkohta oikaista.

#### Epäkohta menettelyssä

Käsiteltävään asiaan liittyen kaavoittajat Mervi Tammi ja Henri Raitio ovat tehneet "Vanha Rauma haastatteluraportti 2019-2022":n. He ovat käyneet Vanhan Rauman asukkaiden luona ja valokuvanneet alueen sisä- ja ulkotiloja. Haastatteluraportin yhteydessä oli tarkoitus kysyä kaikilta 40 kysymystä ja liikkeenharjoittajilta vielä 6 kysymystä lisää. Haastattelijat kävivät myös tontin 91 omistajien luona, mutta toiminta ei ollut kuvatus mukaista. Kyseessä ei ollut kattava 40 kysymyksen haastattelu vaan lähinnä keskustelu Vanhan Rauman asioista yleisellä tasolla. Haastattelusta, tai raportin laadinnasta ei mainittu. Juha Koivukari kysyi silloin, miksi tontin 91 osa, palokuja, myytiin naapuritonttiin. Tähän kaavoittaja Mervi Tammi vastasi naapurilla olleen pienempi tontti kuin teillä. Vastaus Koivukarin kysymykseen on kyseenalainen ja vailla juridista pohjaa.

Tontin muodostumiseen ei voi vaikuttaa tonttien keskinäinen eroavuus esimerkiksi pinta-alan suhteen, vaan kiinteistötoimitusten tulee nojata lainmukaisuuteen. Tämä pätee myös omistusoikeuden määräytymiseen. Palokuja-aluetta ei voida osoittaa toiselle tonteista mainittuun syyhyn vedoten. Palokuja-alueen tulee määräytyä kiinteistölle tosiasiallisen omistusoikeuden mukaan. Aluetta koskeva historiallinen aineisto osoittaa alueen kuuluneen tontille 91. Alueen luovuttamista koskevaa tahdonilmaisua ei ole annettu.

#### Nykyinen tilanne

Nykyisen asemakaavaehdotuksen myötä talousrakennuksen ulkokuori ja hirsisalvokset jäävät naapuritontin puolelle. Tätä ei voida hyväksyä. Tämän lisäksi asemakaavaehdotuksen myötä talousrakennuksen huoltotyö on käytännössä mahdotonta toteuttaa, ellei rakennusaloja erotella vähintään metrillä. Kaavamuutoksessa Trau2, 10, eteläisen seinälinjan tulee olla Twh1:n seinälinjan jatkeena vuoden 1981 asemakaavan mukaisesti. Tästä käytyyn neuvotteluun ovat osallistuneet Mervi Tammi ja Henri Raitio. Asemakaavaehdotuksen virhe tonttirajojen ja rakennusalojen suhteen on korjattava.

Ylipäätään 22.5.1981 vahvistettua asemakaavaa tulisi pitää myös käsiteltävän asemakaavaehdotuksen lähtökohtana käsittäen merkinnät tontista, rakennusaloista ja käyttötarkoituksesta. Merkinnät vuoden 1981 asemakaavan oikeuksista tulee säilyttää kiinteistöllä myös asemakaavaehdotuksessa ja huomioida rakennusten käyttö sekä historiallisuus.

Tämä koskee myös Vanhankirkonkadun liikennettä. Se tulisi saattaa vastaamaan vuoden 1981 asemakaavassa mainittua tilaa ja rauhoittaa kevyen liikenteen, huoltoajon ja tonteille tapahtuvan ajon tarpeisiin. Nykyisellään tien käyttö on kohtuuttoman vilkasta läpiajoliikennettä.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

Lopuksi

Muistutuksessa katsomme, että asemakaavaehdotuksen tulisi noudattaa vuoden 1981 merkintää. Asemakaavaehdotuksessa tulee huomioida tontin 91 eteläisessä rajassa ilmenevä selvä epäkohta, joka johtaa kiinteistön omistajan oikeudenmenetyksiin. Raja on merkitty asemakaavaan virheellisesti ja se tulee korjata vastaamaan oikeaa tilaa. Rajan tulee kulkea suorassa linjassa rajapyykkien 6 ja 31 mukaisesti, eikä nousta loppuosassa viistosti kohti rajapyykkiä 29.

Vastine

Varsinais-Suomen kärjäoikeuden maa- ja metsätalouden osasto on käsitellyt 20.12.2017 (M 16/35486) muistutuksessa tarkoitettua asiaa. Maa- ja metsätalouden osaston ratkaisu (tuomio 17/35920) muistutuksessa tarkoitettua asiassa vastaa voimassa olevaa tonttijakoa (135 01) ja kiinteistöjaotusta sekä siten myös asemakaavamuutoksen 01-102 mukaista tilannetta. Muistutuksen tekijät ovat hakeneet asiasta valituslupaa korkeimmalta oikeudelta 14.2.2018 mutta sitä ei ole heille myönnetty.

Muistutuksen jättäjän talousrakennus on kiinni naapuritontin rajassa, mutta naapuritontilla ei ole talousrakennuksen kohdalla mitään rakentamista eikä rakennusala. Naapuritontin rakennusala ulottuu vain 0,5 metrin osalta talousrakennuksen kohdalle, jossa etäisyys talousrakennuksen ja rakennusalan välillä on 0,5 metriä. Tältä osin tilanne paranee nykyisestä vuonna 1981 hyväksytystä kaavasta, jossa rakennusala ulottuu 3,5 metrin matkalla 0,5 metrin etäisyydelle talousrakennuksen naapurin vastaisesta seinästä. Naapuritontin uudisrakennusala ei hankaloita talousrakennuksen kunnostamista eikä sitä ole syytä siirtää.

Muistutuksen esittäjän talousrakennuksen yhden seinän ulkovaoraus ulottuu pieneltä osin naapuritontin puolelle. Vanha Rauma on vanha, tiivis ja kulttuurihistoriallisesti arvokas alue. Vanhan Rauman ominaispiirteisiin kuuluu, että rakennukset sijaitsevat kiinni tonttien rajoissa ja rakennusten väliset aukot on varustettu aidoin ja portein, muodostaen tiiviin katutilan. Hyvin monissa kohdissa rakennusten vähäiset osat ulottuvat yli tonttirajojen. Tämä on alueelle tyypillinen ominaisuus eikä tonttien rajoja ole niiltä osin syytä muuttaa.

Tontilla olevan uudisrakennusalan rajoja ei ole syytä muuttaa.

Vanhankirkonkatu on asemakaavaratkaisussa osoitettu hidaskaduksi. Tarkemmat liikennetarkaisut tehdään katu- ja liikennesuunnittelussa. Tavoitteena liikennejärjestelyissä on tarpeettoman läpiajoliikenteen vähentäminen.



## 14. MUISTUTUS

### MUISTUTUS YLEISESTI VANHAN RAUMAN ASEMAKAAVAMUUTOKSEEN

Vanha Rauma on ainutlaatuinen kulttuurihistoriallinen ympäristö, jonka säilyttäminen vaatii sekä alueen ulkoisen kaupunkikuvan että rakennusten sisäisen toimivuuden turvaamista. Tämä vaatii kaavamääräyksiltään joustavuutta, jotta kiinteistönomistajien oikeusturva sekä rakennusten turvallinen, terveellinen ja pitkäikäinen käyttö säilyvät. Meidän näkemyksemme mukaan kaavan määräysten tulee olla ohjaavia ja joustavia sen sijaan, että nykyinen kaavaluonnos on liian yksityiskohtainen ja sen määräykset lähestyvät rakennusselostuksen tasoa, mikä rajoittaa omistajien mahdollisuuksia huoltaa ja ylläpitää rakennuksiaan asianmukaisesti. Tämä ei ole vain epäkäytännöllistä, vaan se on myös ristiriidassa rakentamislain vaatimusten kanssa. Liian yksityiskohtaiset määräykset rajoittavat kiinteistönomistajien mahdollisuuksia huoltaa, ylläpitää ja kehittää rakennuksiaan sekä vaarantavat rakennusten turvallisen ja terveellisen käytön.

#### Omaisuuksien suoja ja oikeusturva

Vanhojen kaavojen periaatteena on ollut suojella kiinteistön omistajien oikeuksia joustavasti siten, että tarvittavat korjaus- ja huoltotoimenpiteet eivät joudu estetyiksi ennalta määrättyjen, usein ristiriitaisten määräysten vuoksi. Uuden kaavan yksityiskohtainen sääntely – joka ohjaa rakentamista lähes mikrotasolla – vaarantaa omistajien omaisuudensuojan, sillä se vähentää tilaa ammattimaisten ratkaisujen ja joustavan huollon toteuttamiselle. Vanhan kaavan periaatteena on ollut suojella kiinteistönomistajien oikeuksia niin, että korjaus- ja huoltotoimenpiteet onnistuvat vaivatta. Useat mielipiteet – jonka myös jaamme - ovat nostaneet esiin, että tällainen liian tiukka sääntely saattaa johtaa rakennusten rappeutumiseen, sillä niistä ei jää riittävästi tilaa suunnitella ja toteuttaa rakennuksen turvallista ja terveellistä käyttöä. Meidän mielestämme kaavan on annettava omistajille mahdollisuus soveltaa ammattimaisten suunnittelijoiden ja rakentajien ratkaisukeskeistä osaamista, jotta rakennusten huolto ja korjaus voidaan toteuttaa joustavasti ja kustannustehokkaasti.

#### Rakennusten turvallinen ja terveellinen käyttö

Hyvän rakentamistavan kannalta on ensisijaisen tärkeää, että rakennusten huolto- ja korjaustoimenpiteet voidaan toteuttaa ilman, että ne joutuvat puristuksiin ennalta määrättyjen määräysten vuoksi. Uuden kaavan määräykset, jotka toimivat ikään kuin työ- tai rakennusselostuksena, joka estää tilan mukauttamisen paikallisiin olosuhteisiin ja muuttuvien käyttöolosuhteiden huomioimisen. Näistä esimerkkinä mainintoina lämmönjakotavan rajoittaminen, lisälämmöneristämisen vain sisäpintaan ja eristepaksuuden rajoittaminen. Kun rakennusselostus tarkoilla määrityksillä rajoittaa tarkoituksenmukaisia korjaussuoritteita, näin rakennusten turvallinen ja terveellinen käyttö vaarantuu, sillä rakennusten elinkaari lyhenee ja korjaustoimenpiteiden kustannukset nousevat – tilanne, joka on selkeästi ristiriidassa rakentamislain periaatteiden kanssa. Uuden kaavan määräykset, jotka ohjaavat rakentamista hyvin yksityiskohtaisesti, eivät jätä riittävästi tilaa rakennusten turvallisen, terveellisen ja pitkäikäisen käytön suunnittelulle. Liian jäykät määräykset vaikeuttavat paitsi rakennuksen ulkoasun, myös sen sisätilojen mukauttamista muuttuvien käyttöolosuhteiden mukaan, mikä voi johtaa sekä rakenteellisiin ongelmiin että korkeampiin korjauskustannuksiin.

#### Ehdotuksemme

Pyydämme, että kaavamääräyksiä tarkennetaan siten, että:

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

- Määräysten sisällöt eivät ota liian yksityiskohtaista rakennustasoa, vaan niiden tulisi ohjata yleisellä tasolla hyvää rakentamistapaa ja sallivat ammattitaitoisten suunnittelijoiden sekä rakentajien joustavan ratkaisun löytäminen.
- Kaavan säännökset eivät saa vaarantaa kiinteistönomistajien omaisuudensuojaa, vaan mahdollistaa rakennusten asianmukaisen huollon ja korjauksen, mikä on edellytys niiden turvalliselle ja terveelliselle käytölle.
- Uuden kaavan määräysten tulee olla linjassa rakentamislain kanssa, jotta niitä voidaan soveltaa käytännössä ilman epä johdonmukaisuuksia ja ristiriitoja, jotka aiheuttavat pitkäaikaisia kustannus- ja käyttöongelmia.

Kaavan kehittämisessä on huomioitava paitsi alueen ulkoinen kaupunkikuva, myös rakennusten sisäinen toimintakyky, turvallisuus sekä omistajuuden näkökulma, joka tällä kaavamuutoksella tehdään luotaantyöntäväksi. Kaavamuutoksen myötä omistaminen tehdään paitsi kannattamattomaksi, niin myös vastuunkannoltaan eriarvoiseen asemaan, jolloin kiinteistön omistajalla ei ole enää valtaa kiinteistönpitoon. Tällöin ei myös pitäisi olla vastuutakaan, jolloin päästään erikoisiin oikeuskäytäntöihin tulevaisuudessa, jossa myös kaavalla on vastuuta kiinteistön kauppojen jälkeisissä riitatapauksissa, kuten piilevän virheen vastuuta käsittelevissä riitatapauksissa. Lisäksi kaupunki on myös vastuussa mahdollisesti syntyvistä ilman epäpuhtauksia tai kosteusteknisiä ongelmia koskevista vahingoista, jotka johtuvat liian yksityiskohtaisiin kaavamääräyksiin (työ- ja rakennuselostuksen tarkkuustasoon rinnastettavat määräykset) sisältyvistä rajoituksista.

Toivomme, että kaavoitusosasto ottaa nämä huolenaiheet vakavasti ja tarkastelee määräysten uudelleen niin, että ne eivät rajoita rakennusten asianmukaista ylläpitoa, vaan tukevat pitkäjänteistä ja kestävämpää kehitystä Vanhan Rauman ytimessä.

Yhteenveto

Muistutuksemme pohjautuu siihen, että kaavan tulee olla ohjaava instrumentti, joka suojaa sekä alueen kulttuurihistoriallisia arvoja että kiinteistönomistajien oikeuksia. Liian yksityiskohtaiset ja jäykät määräykset eivät salli rakennusten joustavaa huoltoa ja korjausta, vaan ne riskeeraavat sekä rakennusten turvallisen käytön että niiden pitkäikäisyyden. Toivomme, että kaavoituksen yhteydessä tarkastellaan uudelleen määräysten sisältöä siten, että ne tukevat parhaalla mahdollisella tavalla alueen elinvoimaa, rakennusten toimivuutta ja omistajien oikeusturvaa.

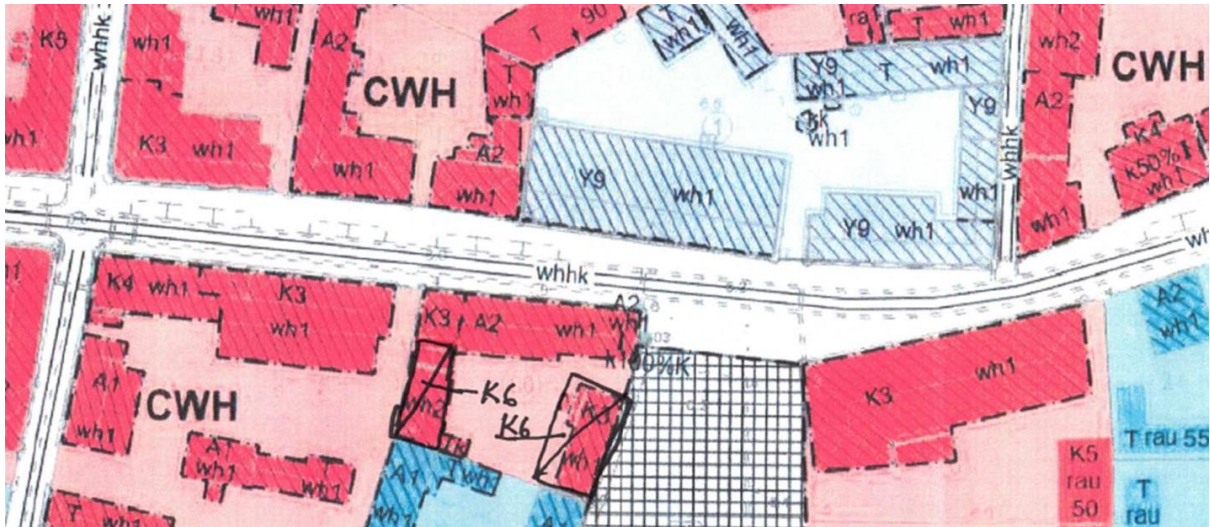
**MUISTUTUS KAAVAEHDOTUKSEEN KOSKIEN ERITYISESTI KIINTEISTÖ OY KALATORI 1 -KIINTEISTÖÄ (KOUHI)**

Viitaten kaavoitusarkkitehti Merja Tammen ja korjauskeskus Tammelassa 13.2.2025 käytyihin keskusteluihin, tuomme esiin seuraavat ehdotukset kyseisen kiinteistön osalta:

1. Kaavan tulee mahdollistaa pihan talousrakennusosan toisen kerroksen liiketilan muuttaminen myös asumis- ja majoituskäyttöön (K6), mikäli liiketilan vuokraaminen ei markkinasyistä onnistu. Tämä joustava ratkaisu tukee kaavan tavoitteita kaupallisen toiminnan monipuolistamisesta ja tarjoaa omistajille vaihtoehdoisen tilankäyttömahdollisuuden.
2. Kalatorin puoleisen rakennuksen osalta kaavan tulisi antaa samoin perustein mahdollisuus majoitustoiminnan harjoittamiseen liikerakennuksessa (K5 tai K6). Tämä on nykytilassa mahdollista toteuttaa ilman merkittäviä rakennusteknillisiä muutoksia. Tällöin majoitustilaan kulku toteutettaisiin rakennuksen Kalatorin puoleiselta sivulta, ja hätäpoistuminen tapahtuu nykyisestä

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

takaovesta suoraan sisäpihalle. Näin tilankäyttö ei aiheuttaisi haittaa kahdelle asunnolle, vaan varmistaisi turvallisen ja toimivan käytön.



Nämä ehdotukset ovat linjassa kaavan yleisten tavoitteiden kanssa, jotka pyrkivät varmistamaan alueen elinvoimaisuuden ja joustavan tilankäytön samalla kun suojellaan Vanhan Rauman ainutlaatuisia kulttuurihistoriallista ympäristöä.

Yhdistettynä yleiseen muistutukseen nämä lisäykset korostavat tarvetta joustaville määräyksille, jotka mahdollistavat sekä rakennusten huollon että monipuolisen tilankäytön myös Kiinteistö Oy Kalatori 1 –kiinteistössä.

## Vastine

Kaavaratkaisussa esitetyt yleistä suojelua ja korjaamistapoja koskevat määräykset ja ohjeet ovat tavanomaisia ja vakiintuneita korjaustapoja. Määräyksissä ja ohjeissa on myös joustovaraa. Mikäli jotain ensisijaista ratkaisua ei pystytä toteuttamaan, voidaan perustellusta syystä tehdä jollain muulla sopivalla ja tarkoituksenmukaisella tavalla. Esimerkkinä lattialämmitys: ”Lattialämmitysten tekeminen historiallisen rakennuksen rossipohjaisiin lattiarakenteisiin on ensisijaisesti kiellettyä, ellei se ole teknisesti mahdollista ja perusteltua. Lattialankkujen alle asennettavan lattialämmityksen lämpö ei kulkeudu riittävästi huonetilaan eikä se lämmitä tarpeeksi ikkunasta tulevaa vaihtoilmaa, mikä lisää vedon tunnetta. Näin ollen lattialämmitystä ei ole ensisijaisesti syytä käyttää lukuun ottamatta pesutilojen lattioita.”

Taitavalla suunnittelulla on tärkeä merkitys myös jatkossa toimivien ja Vanhan Rauman arvot huomioon ottavien ratkaisujen saamiseksi.

Vanhan Rauman erityiselimen toimintaa kaavan toteuttamista valvovana ja ohjaavana tahona on tavoitteena jatkaa kuten tähänkin asti ja rakentamisen luvat haetaan kulloisenkin lain mukaisesti. Luvitusprosessi tulee olemaan saman kaltainen kuin aiemmin. Korjausrakentamisen kustannukset eivät merkittävästi eroa uudisrakentamisen kustannuksista.

Suojeltujen rakennusten kunnostukseen on saatavissa valtion avustusta. Vanhaan Raumaan myönnetään joka vuosi merkittävä summa Museoviraston maailmanperinnön hoitoavustusta. Lisäksi

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

kaupunki tarjoaa maksutonta korjausneuvontaa. Avustuksia voidaan uuden kaavan mukaan myöntää erilaisiin toimenpiteisiin muun muassa uunien korjauksiin ja sisätilojen kunnostukseen.

Erityismääräykset täydentävät ja avaavat kaavamääräyksiä. Erityismääräyksissä kuvataan alueen ominaispiirteitä ja kirjoitetaan auki tähän asti poistuvan asemakaavan, erityiselimen toiminnan, suunnittelun ohjauksen ja korjausneuvonnan kautta annettua ohjausta.

Kaavaratkaisussa käyttötarkoitusta on muutettu tontin länsilaidassa olevan pihan puoleisen siiven osalta siten, että käyttötarkoitus K3 eli liike-, palvelu- ja toimistorakennuksen rakennusala on muutettu K6-merkinnäksi eli liike-, palvelu-, toimisto-, majoitus- ja asuinrakennuksen rakennusalaksi. Rakennuksen Kauppakadun puoleinen osa, joka on liikehuoneistona, säilyy edelleen K3:na. Muutos on pienekkö.

Muistutuksen jättäjä esittää myös, että tontilla Kalatorin laidassa olevan liiketilan käyttötarkoitus muuttuisi K3:sta (liike-, palvelu- ja toimistorakennuksen rakennusala) K6:ksi (liike-, palvelu-, toimisto-, majoitus- ja asuinrakennuksen rakennusala). Liikehuoneistot rajautuvat Kalatorille, jonka ympärillä kaikki olemassa olevat liiketilat on merkitty kaavaratkaisussa K3-merkinnällä. Kalatorille on lisätty myös pysäköintiä erityisesti asiakaspysäköintiä ajatellen. Käyttötarkoitusmerkinnän muuttamiselle ei ole perusteita.

## 15. MUISTUTUS

### **Pappilankatu 18**

(As Oy Rauman Konstar. Erillinen rakennus)

- Rakennuksen tulee olla käyttötarkoitukseltaan K6, joustavan käyttömahdollisuuden vuoksi.
- Ei muutoksia ulkoasuun.
- Kyseessä myös uudisrakennus, rakennusvuosi 1987. Ei rakennushistoriallista arvoa.
- Edelleen puutteellisissa ja sekavissa erityismääräyksissä esitetään kaikkien rakennusten sisätilat suojeltavaksi. Vaatimus on kulttuuriympäristöviranomaisten lausuntojen vastainen, sillä Museovirasto esittää suojeltavaksi ainoastaan kokonaan säilyneiden kiinteistöjen sisätilat, jollaisia ei kiinteistössä ole. Kiinteistössä ei ole myöskään erityisiä, arvokkaita historiallisia yksityiskohtia eikä mitään ole inventoitu.
- Uusi asemakaava sallisi vain rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamisen ullakoille. Se on Vanhan Rauman kulttuuriperinnön sekä elinvoimaisuuden vastaista. Määräystä ei tule muuttaa aiemmasta kaavasta, joka mahdollisti huoneistojen sijoittamisen ilman käyttötarkoitusrajoitusta.
- Erytymääräysten mukaan jatkossa kaikki muutostoimenpiteet vaatisivat lausunnon tai lupamenettelyn. Se on kohtuuton vaatimus, kun aikaisemmin vaatimus on koskenut vain merkittäviä muutoksia. Lopuksi totean, että meiltä ei ole kysytty väitetyjä 49 kpl kaikille liikekiinteistön omistajille esitettyä kysymystä.

### **Kuninkaankatu 24 (Iiski)**

- Maantasalla oleva liiketila ok kaavalla K3
- Yläkerta pitäisi olla kaavalla K6 joustavuuden vuoksi
- Edelleen puutteellisissa ja sekavissa erityismääräyksissä esitetään kaikkien rakennustensisätilat suojeltavaksi. Vaatimus on kulttuuriympäristöviranomaisten lausuntojen vastainen, sillä Museovirasto esittää suojeltavaksi ainoastaan kokonaan säilyneiden kiinteistöjen sisätilat, jollaisia ei kiinteistössä ole. Kiinteistössä ei ole myöskään erityisiä, arvokkaita historiallisia yksityiskohtia eikä mitään ole inventoitu.
- Uusi asemakaava sallisi vain rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamisen ullakoille. Se on Vanhan Rauman kulttuuriperinnön sekä elinvoimaisuuden vastaista. Määräystä ei tule muuttaa aiemmasta kaavasta, joka mahdollisti huoneistojen sijoittamisen ilman käyttötarkoitusrajoitusta.
- Erytymääräysten mukaan jatkossa kaikki muutostoimenpiteet vaatisivat lausunnon tai lupamenettelyn. Se on kohtuuton vaatimus, kun aikaisemmin vaatimus on koskenut vain merkittäviä muutoksia. Lopuksi totean, että meiltä ei ole kysytty väitetyjä 49 kpl kaikille liikekiinteistön omistajille esitettyä kysymystä.

### **Vanhankirkonkatu 10 (Maalar)**

- Kiinteistön tulisi olla kaavalla K6 käyttötarkoituksen joustavuuden mahdollistamiseksi.
- Asumisen mahdollisuus parantaisi alueen elinvoimaisuutta paremmin kuin majoitustoiminta.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

- Edelleen puutteellisissa ja sekavissa erityismääräyksissä esitetään kaikkien rakennusten sisätilat suojeltavaksi. Vaatimus on kulttuuriympäristöviranomaisten lausuntojen vastainen, sillä Museovirasto esittää suojeltavaksi ainoastaan kokonaan säilyneiden kiinteistöjen sisätilat, jollaisia ei kiinteistössä ole. Kiinteistössä ei ole myöskään erityisiä, arvokkaita historiallisia yksityiskohtia eikä mitään ole inventoitu.
- Uusi asemakaava sallisi vain rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamisen ullakoille. Se on Vanhan Rauman kulttuuriperinnön sekä elinvoimaisuuden vastaista. Määräystä ei tule muuttaa aiemmasta kaavasta, joka mahdollisti huoneistojen sijoittamisen ilman käyttötarkoituksärajoitusta.
- Erityismääräysten mukaan jatkossa kaikki muutostoimenpiteet vaatisivat lausunnon tai lupamenettelyn. Se on kohtuuton vaatimus, kun aikaisemmin vaatimus on koskenut vain merkittäviä muutoksia. Lopuksi totean, että meiltä ei ole kysytty väitettyjä 49 kpl kaikille liikekiinteistön omistajille esitettyä kysymystä.

### **Kiinteistö Oy Randla omistaa Vanhassa Raumassa olevan kiinteistön nimeltään Randla (684-1-143-194)**

Nykyisessä poistuvassa asemakaavassa kaikki rakennukset yhtä lukuun ottamatta on arvotettu H-merkinnällä eli niitä ei katsottu suojelukaavaa tehtäessä suojelun arvoisiksi.

Uudessa asemakaavaluonnoksessa kiinteistön kaikki rakennukset on varustettu suojelumerkinnällä. Kiinteistölle on lisäksi määrätty huomattavia käyttörajoituksia kohdistuen myös rakennusoikeuteen, kuten että rakennusalan saa toteuttaa vain rakennusten välisenä yhdyskäytävänä. Rajoituksesta aiheutuu merkittävää taloudellista haittaa ja vahinkoa, joka tulee Alueidenkäyttölain mukaan korvata.

On ilmennyt, että lähikortteleissa on myönnetty asumismahdollisuuksia sisäpihoille, mutta Randlan osalta kaavamerkinnot ovat sen estävät K3 ja K5. Sisäpihan rakennukset tulee merkitä K6-käyttötarkoituksella. Kiinteistö Oy Randla hyväksyy, että Kuninkaankadun varrella sijaitsevat kaksi rakennusta ovat K3-luokassa. Sisäpihan rakennukset eivät sen sijaan vaikuta Kuninkaankadun säilymiseen aktiivisena liikekatuna.

Edelleen puutteellisissa ja sekavissa erityismääräyksissä esitetään kaikkien rakennusten sisätilat suojeltavaksi. Vaatimus on kulttuuriympäristöviranomaisten lausuntojen vastainen, sillä Museovirasto esittää suojeltavaksi ainoastaan kokonaan säilyneiden kiinteistöjen sisätilat, jollaisia ei kiinteistössä ole. Kiinteistössä ei ole myöskään erityisiä, arvokkaita historiallisia yksityiskohtia eikä mitään ole inventoitu.

Uusi asemakaava sallisi vain rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamisen ullakoille. Se on Vanhan Rauman kulttuuriperinnön sekä elinvoimaisuuden vastaista. Määräystä ei tule muuttaa aiemmasta kaavasta, joka mahdollisti huoneistojen sijoittamisen ilman käyttötarkoituksärajoitusta.

Erityismääräysten mukaan jatkossa kaikki muutostoimenpiteet vaatisivat lausunnon tai lupamenettelyn. Se on kohtuuton vaatimus, kun aikaisemmin vaatimus on koskenut vain merkittäviä muutoksia. Lopuksi totean, että meiltä ei ole kysytty väitettyjä 49 kpl kaikille liikekiinteistön omistajille esitettyä kysymystä.

### **Vanhankirkonkatu 3**

## Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

- Rakennuksen käyttötarkoituksen tulee olla K6 joustavan käyttömahdollisuuden vuoksi. Asuinkäyttö ei olennaisesti poikkea majoituskäytöstä ja on rakennusvalvonnan kannanoton mukaan jopa helpommin sovitettavissa Vanhan Rauman ympäristöön.
- Vanhassa kaavassa mainitaan, että enintään 25% saa olla liikekäytössä eli 75% saa olla asuinkäytössä. Asuinkäytön poistamiselle ei ole perustetta.
- Ei muutoksia ulkoasuun.
- Rakennus on vuonna 1987 elementeistä rakennettu uudisrakennus, jolla ei ole erityistä rakennushistoriallista arvoa.
- Edelleen puutteellisissa ja sekavissa erityismääräyksissä esitetään kaikkien rakennusten sisätilat suojeltavaksi. Vaatimus on kulttuuriympäristöviranomaisten lausuntojen vastainen, sillä Museovirasto esittää suojeltavaksi ainoastaan kokonaan säilyneiden kiinteistöjen sisätilat, jollaisia ei kiinteistössä ole. Kiinteistössä ei ole myöskään erityisiä, arvokkaita historiallisia yksityiskohtia eikä mitään ole inventoitu.
- Uusi asemakaava sallisi vain rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamisen ullakoille. Se on Vanhan Rauman kulttuuriperinnön sekä elinvoimaisuuden vastaista. Määräystä ei tule muuttaa aiemmasta kaavasta, joka mahdollisti huoneistojen sijoittamisen ilman käyttötarkoitusrajoitusta.
- Erityismääräysten mukaan jatkossa kaikki muutostoimenpiteet vaatisivat lausunnon tai lupamenettelyn. Se on kohtuuton vaatimus, kun aikaisemmin vaatimus on koskenut vain merkittäviä muutoksia. Lopuksi totean, että meiltä ei ole kysytty väitetyjä 49 kpl kaikille liikekiinteistön omistajille esitettyä kysymystä.

## Vastine Konstar

Konstarin tontilla Pappilankadun ja Vanhankirkonkadun kulmassa oleva vuonna 1987 arkkitehti Jukka Koivulan suunnittelema rakennus on poikkeuksellisen hyvä esimerkki suomalaisesta täydennysrakentamisesta. Rakennuksen suojelumerkintä on wh1. Asemakaavan määräyksen mukaan *”Vanhan Rauman sisätilat ja kiinteä sisustus muodostavat historialtaan, materiaaliltaan ja käytöltään merkittävän osan Vanhan Rauman arvoista. Suojelluissa rakennuksissa suojelu koskee myös sisätiloja ja kiinteää sisustusta. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat osat tulee säilyttää ja muutokset tulee sovittaa suojeluarvoihin. Uudisrakennuksissa ja ei-suojelluissa rakennuksissa sisätilat ja sisätilojen muutokset tulee sovittaa rakennukseen ja Vanhan Rauman ominaispiirteisiin.”* Rakennuksen sisätilaratkaisut edustavat aikansa tavanomaista rakentamista, joten sisätiloissa ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita säilytettäviä osia, mutta sisätilojen muutokset tulee sovittaa rakennuksen ja Vanhan Rauman ominaispiirteisiin. Rakennuksen julkisivun alkuperäiset ominaispiirteet tulee huolellisesti säilyttää.

Kyseisen rakennuksen länsipään käyttötarkoituksimerkintä on K3 eli liike-, palvelu- ja toimistorakennuksen rakennusala. Liiketila rajautuu katuun, jossa on muitakin liikkeitä. Saman rakennuksen Vanhankirkonkatuun rajautuvan itäpään käyttötarkoitus on K6 eli liike-, palvelu-, toimisto-, majoitus- ja asuinrakennuksen rakennusala. Vanhan Rauman kaavaratkaisu perustuu liiketilojen osalta muun muassa kaupallisiin selvityksiin, joiden mukaan Rauman ydinkeskustassa on tarvetta liiketiloille. Kaupallisen selvityksen ajantasaisuus on arvioitu 27.2.2025. Kaupan rakenne

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

muuttuu jatkuvasti ja suhdanteet vaikuttavat varmasti kaupan elinvoimaan. Vanhassa Raumassa ei kuitenkaan kovin selvästi ole havaittavissa ongelmia, koska esimerkiksi vuokralle tai myytäväksi tarjolla olevia liiketiloja on todella vähän, vähemmän kuin keskustoissa yleensä.

Muistutuksen jättäjän esittämälle käyttötarkoituksmerkinnän muutokselle ei ole perusteita.

**liski**

Poistuvassa kaavassa ullakon käytön tuli olla asemakaavan ja rakennusluvan käyttötarkoituksen mukaista, kuten on myös uudessa kaavaratkaisussa.

Rakennuksen suojelumerkintä on wh1. Suojelluissa rakennuksissa suojelu koskee myös sisätiloja ja kiinteää sisustusta. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat osat tulee säilyttää ja muutokset tulee sovittaa suojeluarvoihin.

Vanhan Rauman kaavaratkaisu perustuu liiketilojen osalta muun muassa kaupallisiin selvitykseen, joiden mukaan Rauman ydinkeskustassa on tarvetta liiketiloille. Kaupallisen selvityksen ajantasaisuus on arvioitu 27.2.2025.

Muistutuksen jättäjän esittämälle käyttötarkoituksmerkinnän muutokselle ei ole perusteita.

**Maalar**

Vanhan Rauman kaavaratkaisu perustuu liiketilojen osalta muun muassa kaupallisiin selvitykseen, joiden mukaan Rauman ydinkeskustassa on tarvetta liiketiloille. Kaupallisen selvityksen ajantasaisuus on arvioitu 27.2.2025.

Maalarin päärakennuksessa on toimivaa yritystoimintaa ensimmäisessä kerroksessa ja ullakon majoitustilat eivät ole tällä hetkellä majoituskäytössä. Asemakaavaratkaisussa koko rakennukselle on soitetu K5-merkintä (liike-, palvelu-, toimisto- ja majoitusrakennuksen rakennusala). Kaavaratkaisu mahdollista monipuolisen yritystoiminnan rakennuksessa, joka on toiminut yli sata vuotta nykyisen kaltaisessa käytössä.

Muistutuksen jättäjän esittämälle käyttötarkoituksmerkinnän muutokselle ei ole perusteita.

**Randla**

Vanhan Rauman kaavaratkaisu perustuu liiketilojen osalta muun muassa kaupallisiin selvitykseen, joiden mukaan Rauman ydinkeskustassa on tarvetta liiketiloille. Kaupallisen selvityksen ajantasaisuus on arvioitu 27.2.2025.

Randlan tontti sijaitsee Vanhan Rauman keskeisimmässä liikekorttelissa, johon on osoitettu kaupallista kehitystä tukevia rakennusoikeuksia. Keskeisimmässä liikekorttelissa ei ole syytä muuttaa olemassa olevia liiketiloja tai niitä palvelevia tiloja asumis- tai majoituskäyttöön. Muistutuksen jättäjän esittämälle käyttötarkoituksmerkinnän muutokselle ei ole perusteita.

Asemakaava ratkaisussa tontille on esitetty 30 neliömetrin rakennusoikeus yhdyskäytävän rakentamiselle. Muussa käytössä rakennusoikeus ei ole luonteva. Yhdyskäytävää voi kuitenkin hyödyntää osana liiketilaa.

**Iso-Sauko**

1980-luvulla rakennetussa rakennuksessa on liiketiloja ja yksi asunto. Asemakaavaratkaisussa rakennuksella on K5-käyttötarkoitus merkintä (liike-, palvelu-, toimisto- ja majoitusrakennuksen rakennusala). Liiketilaa on katsottu olevan kaupunkirakenteessa sellaisessa paikassa, että myös



Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

majoituskäyttö voidaan sallia. Käyttötarkoitusta puoltavat rakennuksen tekniset ominaisuudet, rakennus on helppo jakaa pienempiin osiin ja rakennuksen sisätiloissa ei ole mitään säilyttämisen arvoista.

Rakennus on uudisrakennusalalla. Rakennusta ei ole suojeltu.

Kiinteistön omistajaa on haastateltu haastattelujen tekoajankohtana niiden rakennusten osalta, joissa hän oli tuolloin omistajana. Muissa rakennuksissa on haastateltu silloisia omistajia ja yrittäjiä.

Muistutuksen jättäjän väite Museoviraston kannasta suojelun suhteen ei pidä paikkaansa.

## 16. MUISTUTUS

tontti Iso-Hannu, 684-1-143-189

Ehdotus kaavamuutoksen rakennusoikeuden lisäämisestä.

Viitaten 11.12.2024 lähetettyyn esitykseen ja saatekirjeeseen.

Kiinteistö Oy Rauman Kauppakatu 8 hakee tontille 796,5 m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Asemakaava ehdotuksessa AK 01-102 rakennusoikeutta on ehdotettu 630 m<sup>2</sup>, jolloin hakemamme rakennusoikeuden lisäys isolle tontille on varsin maltillista.

Nykyisessä kehitystilanteessa olisi mielestämme tärkeää mahdollistaa tonttien potentiaalin täysimittainen hyödyntäminen. Erityisesti hotellitoiminta ja muut kaupalliset hankkeet, jotka tukevat alueen vetovoimaa, vaativat riittävästi rakennusoikeutta toteutuakseen kilpailukykyisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla. Varsinkin Rauman kauppakeskushankkeen kaaduttua, suuremmat toimijat etsivät liiketilaa Vanhan Rauman alueelta. Suurempi rakennusoikeus mahdollistaa paremman tilankäytön ja palveluiden kehittämisen ilman, että alueen historiallinen arvo tai kaupunkikuva kärsii. Samalla kaupunginkehityksen ajatuksella myös naapuritontille on myönnetty suhteellisen suuri rakennusoikeus.

Olemme teettäneet arkkitehtitoimisto ARKdot:illa kiinteistösuunnitelman, joka mahdollistaa kiinteistön kokonaisvaltaisen ja monipuolisen käytön (muistutuksen liitteenä). Kaupallisen kehittämisen kannalta rakennuskokonaisuus -tässä ehdotetussa muodossa ja mittakaavassa mahdollistaisi hotellitoiminnan lisäksi myös myymälä- ja liiketilatoiminnan. Tavoitteena olisi rakentaa paikallista rakennusperintöä kunnioittava ja toimiva liikerakennus Vanhaan Raumaan.

Rakennuksen muoto, pituus ja varsinkin sen syvyys antaa paljon erilaisia mahdollisuuksia. Hotellitoiminnan lisäksi se mahdollistaa erilaisten liiketilojen koon muokkaukset helposti pienistä isompiin tiloihin, myös tulevaisuudessa tarpeiden muuttuessa. Luonnosehdotuksessa esimerkiksi yhdistämällä liiketilat nro. 2, 3 ja 7, saadaan yksi iso liiketila.

Katselmuksessa Rauman kaupungin kaavoitusarkkitehtien kanssa, 4.2.2025, tarkennettiin mm. naapurirakennusten korkeuksien havainnointia. Nämä pyydetyt lisäykset tehtiin suunnitelmiin ja samalla ne päivitettiin vastaamaan myös liiketilatarjontaa. Pihan hätäpoistumisreitit on otettu suunnitelmassa huomioon. Myös kauttakulku naapuritontteihin on otettu huomioon, mikäli Vanhaan Raumaan muodostuu yhtenäistä alueen kaupallista toimintaa.

Lopullinen rakennusten tarkempi muotokieli, sävy, tekniset tilat ym. rakennuslupaan vaikuttavat asiat tarkentuvat aikanaan rakennuslupavaiheessa. Lopullinen suunnitelma tehdään yhdessä arkkitehtien ja eri tahojen viranomaisten kanssa, Vanhan Rauman määräysten ja tyyliin sopivaksi.

Mielestämme nykyisessä kehitystilanteessa, jossa Rauman kaupunki pyrkii vahvistamaan Vanhan Rauman käyttömahdollisuuksia ja elävöittämään aluetta, olisi kokonaisyödyllisesti järkevää käyttää tontin maksimaalinen potentiaali. Pyydämme arvioimaan uudelleen rakennusoikeutemme myöntämistä hakemallemme 796,5 m<sup>2</sup>. Pienellä lisäyksellä jo esitettyyn rakennusoikeuteen saavutettaisiin suuri hyöty.

Kiitämme mahdollisuudesta esittää kantamme ja toivomme myönteistä päätöstä asialle.

Vastine

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

Iso-Hannun tontin takaosa on ollut historiallisesti rakentamaton puutarhan osa. Tontti kuitenkin sijaitsee keskeisimmässä liikekorttelissa ja poistuvassa asemakaavassa tontille on osoitettu huomattava rakennusoikeus. Näin ollen tontille on esitetty rakennusoikeutta. Uudisrakennusalalle saa rakentaa liike-, palvelu-, toimisto- ja majoitustiloja. Rakennuksen kerroslukua ei ole määritetty, mutta sen korkeus tulee sovittaa ympäröiviin puurakennusten räystäs- ja harjalinjoihin.

Muistutuksen jättäjä esittää tontin pohjoisosan rakennusoikeudeksi 796,5 kerrosneliometriä. Luonnosvaiheessa ehdotusvaiheeseen rakennusoikeutta nostettiin 630 kerrosneliometriin. Muistutukseen suunnitelmia on täydennetty siten, että naapurirakennusten seinä-, räystäs- ja harjalinjat näkyvät. Rakennus on selvästi massiivisempi kuin ympäröivä puinen rakennuskanta. Elokvateatteri Iso-Hannu on huomattavan iso ja poikkeuksellinen rakennus Vanhassa Raumassa, näin ollen elokvateatteri ja Iso-Hannun tontin uudisrakennus eivät ole hyvä vertailupari. Viranomaiset totesivat 14.1.2025 viranomaisneuvottelussa, jonka on kirjattu neuvottelusta laadittuun muistioon, että *Iso-Hannun tontin kiinteistön omistajan esittämää rakentamisen laajuutta pidettiin kiinteistön omistajan esittämän materiaalin perusteella liian suurena. Kaavassa esitettyä rakentamisen määrää voidaan pitää tontille sopivampana.*

Tarkistetun havainnemateriaalin perusteella kiinteistön omistajan esittämä rakennusoikeus on liian suuri. Suurempi rakennusoikeus mahdollistaisi suuremman liiketilan, jollaisia Vanhassa Raumassa ei ole montaa. Majoitustiloissa suurempi rakennusoikeus mahdollistaisi suuremman huonekoon tai enemmän huoneita. Toisaalta 630 neliömetrin rakennus jo mahdollistaa monipuolisen rakentamisen. Näin ollen rakennusoikeutta ei ole syytä kasvattaa.

Iso-Hannun tontin uudisrakentamiseen tarkoitettu rakennusoikeus on 80 neliometriä suurempi kuin viereisen Hannun tontin uudisrakennuksen rakennusoikeus.

## 17. MUISTUTUS

### **MUISTUTUS VANHAN RAUMAN ASEMAKAAVAN LUONNOSEHDOTUKSEEN**

Rakastunut Rauman ry edustaa monia alueella toimivia yrityksiä. Sen tehtävänä on huolehtia alueen ja koko Rauman keskustan kaupallisesta elinvoimasta.

Kuten kaavaehdotuksessakin todetaan, Vanha Rauma on ainutlaatuinen esimerkki elävästä ja hyvin säilyneestä vanhasta pohjoismaisesta puukaupungista. Jotta alue edelleen säilyisi on sen elinvoimasta huolehdittava. Elinvoima ei säily ilman kaupallisuutta. Jos Vanha Rauma halutaan pitää elävänä ja hyväkuntoisena, ensisijainen tavoite tulee olla huolehtia siitä, että alueella on toimiva liike-elämä. Keskitymme tässäkin lausunnossamme alueen kaupallista elinvoimaa ylläpitäviin ja edistäviin tekijöihin, koska kaupallisuus ja sen toimivuus ovat elinehto Vanhan Rauman rakennusten kunnossa pysymiselle ja alueen säilymiselle Unescon maailmanperintökohteena.

#### **Pysäköinti ja sen vaikutus elinvoimaan**

Koko Vanhan Rauman alueen yksi vahvimmin kaupallisuuteen vaikuttava tekijä on pysäköinti. Sen rajoittaminen voi olla kohtalokasta alueen elinvoimalle. Siksi pysäköintiä ei saa rajoittaa, vaan on etsittävä uusia mahdollisuuksia pysäköintiin. Tämä on ratkaiseva tekijä, jos halutaan alueen pysyvän elinvoimaisena. Vanhan Rauman kivijalkakauppojen asiakasmäärät ovat vähentyneet ja alueen kaupallinen vetovoima on viimevuosina merkittävästi heikentynyt. Apteekkien muutto Prismaan ja Citymarkettiin heikensi Vanhan Rauman kaupallista vetovoimaa niin paljon että se on havaittavissa alueella. Myös Kultajousen muutto pois alueelta vaikutti negatiivisesti.

Tietoomme on tullut, että jo pelkästään Kuninkaankadulla, torin ja kaupungintalon välisellä osuudella neljä vakiintuneessa asemassa olevaa ja vuosia toiminutta yritystä on lopettamassa toimintaansa. Yksi näistä lopettaa etsimättä jatkajaa, muut ovat vielä toiveikkaita löytääkseen jatkajan toiminnalle, mutta he ovat etsineet ostajaa jo merkittävän pitkän ajan. Tilanne aiheuttaa huolta pysäköinnin pienestäkin rajoittamisesta, se voi olla se tekijä, joka laukaisee tilanteen ja saa heidätkin sulkemaan liikkeensä ja lopettamaan kun jatkajaa ei ole vielä löytynyt.

Tyhjän kauppakeskuksen tontin pysäköintikäyttö on hyvä asia, mutta jossain kohdin se loppuu, kun alueelle rakennetaan. Vaikka alueelle jätettäisiin pysäköintiä, se on kuitenkin koko rakentamisen ajan pois tästä käytöstä. Lisäksi toinen alue, jota tällä hetkellä käytetään pysäköintiin, on aukio Tammelan edessä. Se ei ole virallinen parkkialue, mutta se toimii sellaisena ja on sesonkiaikoina aivan täynnä. Täynnä on usein myös kirkon luona oleva väliaikainen pysäköintialue. Nämä kaikki on otettava huomioon pysäköintialueita mietittäessä ja asiaa on nyt katsottava pidemmälle, koska kaava tulee olemaan voimassa pitkään.

Kun nämä alueet joskus poistuvat pysäköintikäytöstä, ei nykyisen linja-autoaseman käytössä olevan alueen saaminen takaisin pysäköinnin käyttöön riitä korvaamaan poistuvia alueita. Etenkin kun autojen määrä lisääntyy koko ajan. Rauman tavoitteena on lisätä turismia ja kaupungilla ostoksilla käyviä ihmisiä, tämä tavoite ei toteudu elleivät ihmiset saa autojaan parkkiin riittävän lähelle Vanhaa Raumaa. Kirkon luona olevan parkkialueen laajentaminen auttaa myös lähellä olevien markettien ongelmaa siinä, että sesonkiaikoina niiden pysäköintialueita käytetään Vanhan Rauman alueella vierailevien turistien toimesta, jotka eivät kuitenkaan välttämättä asioi kyseisissä marketeissa.

Jos kirkon pysäköintialue laajennettaisiin ja maisemoitaisiin kauniisti pensaiden ja puiden avulla, siitä tulisi viihtyisä alue, jota kautta voitaisiin ohjata kaupunkiin saapuvat ihmiset Vanhaan Raumaan

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

ostoksille, yhdessä marketalueen kauppojen kanssa alueesta saataisiin kaupallisesti vetovoimainen kokonaisuus, josta kaikki osapuolet hyötyisivät. Rauman kaupunkikeskustan ja koko talousalueen ulkopuolelta ihmisiä saadaan kaupunkiin vain, jos sen lähellä on riittävästi ja helposti käytettävissä olevia pysäköintialueita.

Kannatamme myös ehdottomasti Savilan alueen pysäköintialueen paikkojen tehostamista ja bussien sekä taksien siirtämistä lähemmäs Wännin aluetta, jonka lähelle todennäköisesti uusi linja-autoasema kaukoliikenteelle joskus valmistuu. Koska Savilanpuisto kuitenkin on ainakin osittain pois pysäköintikäytöstä esimerkiksi Pitsiviikolla, on tärkeää laajentaa pysäköintimahdollisuutta myös kirkon luona kuten edellä kuvasimme.

### **Pysäköinnin markkinointia ja opastusta on tehostettava**

Pysäköintialueista tulee tehdä tuloreiteille ja Vanhan Rauman lähelle selkeät opasteet siitä mistä pysäköintialueet löytyvät, kaikki paikallisetkaan eivät tiedä niiden sijaintia. Lisäksi tulee myös asentaa opastetauluja, joissa kerrotaan kartalla keskusta-alueen pysäköintialueet. Kun turisti ajaa täynnä olevalle pysäköintialueelle hänelle syntyy vaikutelma, ettei pysäköintimahdollisuutta ole tai hän pysäköi paikalle, josta hän saa pysäköintisakon, mikä ei ole omiaan kasvattamaan positiivista kuvaa Raumasta.

Pysäköintipaikkojen ilmoittaminen nettisivuilla on hyvä, mutta se ei riitä koska täydellä pysäköintipaikalla olija ei etsi lähintä paikkaa netistä. Jos alueilla olisi taulut, jotka kertovat muut pysäköintipaikat, hän suuntaisi niistä lähimmälle ja jäisi asioimaan Vanhan Rauman liikkeisiin.

### **Liikenteen rajoittaminen sekä alueen turvallisuus ja viihtyisyys**

Kaavassa tärkeimmät kaupallisuuteen vaikuttavat osa-alueet ovat alueen liikennejärjestelyt ja niihin liittyen pysäköinti alueella. Koska kaavaprosessin aikana on tullut selkeästi esille, ettei ympärivuotisia moottoriajoneuvojen ajon estäviä toimia ole suunnitelmassa, olemme keskittyneet liikenteen osalta Vanhan Rauman lähiseudulla olevien pysäköintialueiden määrään ja toimivuuteen sekä niistä olemassa olevaan ohjeistukseen. Lisäksi tuomme esiin muutaman kaupalliseen elinvoimaan vaikuttavan erillisen tekijän sekä huolen turvallisuudesta liikumisesta Kauppa- ja Kuninkaankadulla.

Alueen liikenneturvallisuuden ja asiointimukavuuden lisäämiseksi olisi alueella ajavien polkupyörien, skuuttien sekä autojen ja muiden moottoriajoneuvojen nopeusrajoitusten noudattamiseen kiinnitettävä huomiota. Nopeutta voitaisiin rajoittaa myös hidasteiden avulla. Etenkin kävelykatuaikaan kesällä on pyrittävä estämään turha ajoneuvoilla ajo alueella turvallisuussyistä. Turvallisuus vaarantuu etenkin turistien kohdalla, jotka eivät osaa odottaa ajoneuvoliikennettä kävelykadulla.

Yhdistyksemme kokee tärkeäksi lisätä alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Vaarallisia tilanteita aiheuttavat polkupyörät ja skuutit, jotka ajavat kävelijöille tarkoitetuilla alueilla, kun niiden pitäisi ajaa ajotiellä. Nämä ajavat huomattavaa nopeutta aiheuttaen päivittäin vaaratilanteita ajaen kävelijöiden seassa ”väärään suuntaan” tai suoraan liikkeen ovesta ulos astuvan eteen. Siksi on tärkeää, että liikennemerkien ja tiedotuksen avulla korostetaan, ettei Vanhan Rauman pääkaduilla saa ajaa näillä kulkuvälineillä kuin ajovälillä. Tämä ei ole varsinainen kaava-asia, mutta toivomme kiinnitettävän tähän huomiota, kun katujen liikenteen hidastamista mietitään. Pyöräily on kiellettyä jalkakäytävällä. Vain alle 12-vuotiaat saavat pyöräillä jalkakäytävällä, ellei sitä ole liikennemerkillä osoitettu myös pyörätieksi. Tämän seikan tuomiseksi ihmisten tietoisuuteen pitää liikennemerkien

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

kieltää tämä ajo merkitsemällä nämä jalkakäytävät jalkakäytäviksi. Nyt niissä ei ole liikennemerkkiä minkä vuoksi moni luulee olevan luvallista ajaa jalkakäytävällä.

### **Kaupallinen elinvoima ja kaupungin panostukset**

Rauman kaupunki on panostanut hienosti esimerkiksi Pitsiviikkoon, Lumen valotapahtumaan ja jouluevankeliumiin sekä koko jouluun. Näillä tapahtumilla on tärkeä roolinsa ja paikkansa. Ne tuovat näkyvyyttä ja pitkällä tähtäimellä lisäävät koko alueen vetovoimaa, kun ihmiset tulevat matalammalla kynnyksellä Raumalle näiden tapahtumien ulkopuolellakin. Tästä olemme jo saaneet kuulla osalta yrityksiä. Nämä tapahtumat ovat merkittäviä kaupungin brändin näkyvyyden kasvattamiseksi, vaikka niillä ei suoraan olisi vaikutusta juuri sillä hetkellä, ne auttavat tunnettuuden kasvamisessa ja tuovat asiakkaita vuoden aikana. Yhdistyksemme on tyytyväinen kaupungin panostuksiin ja uskoo esimerkiksi joulun panostusten tuovan joka vuosi enemmän hyötyä kaupungillemme, kun Rauman maine tunnelmallisena joulukaupunkina on jo nyt tunnettu. Se kehittyyne Pitsiviikon kaltaiseksi tapahtumaksi vuosien kuluessa.

Monet kivijalkakauppiat ovat tällä hetkellä vakavan tilanteen edessä, siksi on tärkeää, että kaupunki osoittaa halunsa tehdä pitkäkestoista yhteistyötä ja toimenpiteitä, jotka tukevat alueen kaupallista elinvoimaa. Pysäköinnistä huolehtiminen on yksi merkittävä tekijä.

### **Suojelun tarvitsemat vastavuoroiset toimenpiteet ja kaupungin panostus**

Vanha Rauma on Unescon maailmanperintökohde ja se on sellaisena säilytettävä. Olemme kaavan suojelukohteista samaa mieltä, kun puhumme arvokkaista rakennuksista ja niissä olevista yksityiskohdista. Kannatamme ajatusta olla sallimatta minkä tahansa huoneiston muuttamisen asunnoksi, etenkin Kauppa- ja Kuninkaankadun näkyvät huoneistot. Näin siksi että ennakoimattoman käyttötarkoituksen muutoksen mahdollistaminen rajoittaisi kiinteistöihin kohdistuvaa investointihalukkuutta. Vastapainoisesti haluamme tuoda esille, että Vanha Rauma autioituu hyvin nopeasti, jos sen kaupallinen elinvoima hiipuu vielä lisää. Kaikkiin siihen vaikuttaviin tekijöihin Rauman kaupunki ei voi vaikuttaa, mutta niihin, joihin se voi, sen on ehdottomasti näin tehtävä. Terve kiinteistökanta alueella on tärkeää ja suojelun yhteydessä voitaisiin tiukemmin määritellä myös velvoite huolehtia kiinteistöistä. Tähän ei tosin ole tarvetta, jos kiinteistöt ovat tuottavassa käytössä. Taloudellinen tuotto on omistajille tärkeää. Asumiskäytön salliminen kiinteistöjen pääkaduille näkymättömissä osissa sekä sivukaduilla on kannatettava vaihtoehto. Suurimmalla osalla kiinteistönomistajista ei ole kiinnostusta, eikä edes taloudellista mahdollisuutta pitää kunnossa tyhjää kiinteistöä. Siksi asumisen salliminen rakennuksen kadulle näkymättömissä osissa on kannatettava ajatus kiinteistön tuoton turvaamiseksi.

Jotta kiinteistöt toimivat liikekäytössä, eivätkä tyhjene, Vanhan Rauman suojelun vastapainona on huolehdittava liikenteen sujuvuudesta ja pysäköintimahdollisuuksien kehittämisestä sekä aktiivisesta tiedottamisesta niiden osalta. Kun Vanhan Rauman lähellä, sen joka puolella, on riittävästi pysäköintitilaa myös sesonkiaikaan, paine autolla ajamiseen alueella vähenee luontaisesti. Ajatus pysäköintipaikkojen vähäisyydestä tai toimimattomuudesta saa kuluttajan valitsemaan toisin. Meidän on yhdessä pystyttävä luomaan todenmukainen käsitys elämyksellisestä erikoiskauppojen keskittymästä. Vanhassa Raumassa pysäköintialueiden sijainti on tärkeä elementti tässä kokonaiskuvassa. Yksi tärkeimmistä, ellei tärkein.

### **Torin asema ja uudet suunnitelmat**

## Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

Kaavassa käsitellään myös torin uudelleen muotoutumista. Emme näe syitä lähteä rakentamaan uutta rakennusta koska sen aiheuttamat kustannukset ja kestävän kehityksen vastaiset vaikutukset eivät luo vastaavaa etua tähän hetkeen verrattuna. Koska olemme kuitenkin ymmärtäneet, että tämän rakennuksen rakentamisen mahdollisuus kaavaan tulee jäämään, haluamme esittää joskus mahdollisesti rakennettavasta rakennuksesta kaavassa mainitusta ulkoasusta eriävän mielipiteemme. Kaavaluonnoksessa todetaan, että rakennuksen tulisi rakennettaessa noudattaa sen aikaista tyyliä eikä sitä saisi rakentaa ympäröivien rakennusten tyyliksi. Kaavaluonnoksessa erikseen kielletään rakentamista sen tyylistä rakennusta. Tätä yhdistyksemme ei voi ymmärtää, Vanha Rauma on maailmanperintökohde juuri sen vuoksi että se on pala mennyttä historiaa, sen keskeisimmän alueen, torin, ulkonäköä ei saa pilata rakennuksella, joka ei sovi ympäristöönsä. Kun ihmiset puhuvat alueesta he kauhulla mainitsevat siitä mahdollisuudesta, että rakennukset olisivat kuin nykyinen Osteria Filippon talo, se edustaa omaa aikaansa mutta ei sovi alueelle ollenkaan. Jos ajatellaan miten nykyinen Kauppahuone Riverin talon ”sokeripala” on peitetty ympäristöönsä sopivalla tavalla, voi jokainen miettiä miltä alue näyttäisi, jos siinä olisi tämä valkoinen täysin ympäristöön sopimaton osa, joka oli juuri sen aikaista rakentamista. Siksi torin mahdollisesta rakennuksesta olisi kaavassa nimenomaisesti sanottava, että sen on sovittava ympäristöön, eikä päinvastoin.

Kuten olemme aikaiseminkin lausuneet, jos jossain kohdin katsotaan välttämättömäksi rakentaa torille katokset korvaava rakennus, se tulisi tehdä arkkitehti Timo Tuomolan suunnitelman tyyliin, käyttämällä hyväksi vanhoja rakenteita niitä purkamatta. Vähintään uuden rakennuksen tulisi olla sen tyylinen kuin ympäristön rakennukset – ei kuitenkaan Filippon talon tyylinen. Se ettei vanhoja, hyvin toimivia rakenteita pureta olisi myös kestävän kehityksen mukaista toimintaa.

### **Muita huomioita**

Alueen A-ständeistä olemme samaa mieltä siitä, että niiden kokoa on hyvä rajoittaa, koska sillä on merkitystä jalankulkijoiden turvallisuuteen etenkin kävelykatuaikojen ulkopuolella. Näkövammaisille ja liikuntarajoitteisille tällä on iso merkitys. Mitä tulee niiden väriin, mielestämme aikaisemmin kaavaluonnoksessa ollut ”hillityn värinen” on riittävä ohjeistus, se että väriksi lukitaan musta, rajoittaa kivijalkakauppiaitten toimintaa tarpeettomasti. Tällä ei välttämättä ole suurta taloudellista merkitystä mutta se vaikuttaa negatiivisesti yrittäjien kuvaan siitä, että kaupunki haluaa rajoittaa toimintaa ja määrätä kaikesta alueella tapahtuvasta. Sellaisen mielikuvan luominen tämän tyyppisessä asiassa ei ole kenenkään kannalta järkevää eikä edistä yhteistyötä.

### **Joustava päätöksentekomalli ja tiedottaminen**

Toistamme jo aikaisemmin esittämämme toiveen tarvittavasta joustavuudesta Rauman kaupungin päätöksenteossa. Jos alueelle ilmenee kiinnostusta uusista yrityksistä ja toimialoista, niiden mahdollisuuksia asettua alueella tuetaan ja etsitään ratkaisuja. Mahdollisesti niissä tilanteissa, ettei suojeltu rakennus mahdollista jonkin liiketoiminnan tarvitsemia olosuhteita, toivomme positiivista suhtautumista ja ehdotuksia asian ratkaisemiseksi, ettei uuden yrityksen tulo Vanhaan Raumaan kariudu viranomaistoimintaan. Yhdistyksemme ei halua maailmanperintökohteen arvojen vastaista toimintaa, vaan realistista ja myötämielistä suhtautumista nykyisiin ja uusiin potentiaaliin toimijoihin.

Esitämme myös Vanhan Rauman erityiselimen kokoonpanoon viranhaltijoiden ja poliittisesti valittujen edustajien lisäksi edustajaa, joka valittaisiin Rauman Yrittäjät ry:n, Vanha Rauma yhdistyksen ja Rakastunut Raumaan ry:n yhteisenä edustajan niin että paikka kiertyisi näiden yhdistysten kesken. Koska Museovirastolla on lopullinen päätösvalta, ellei tämä erityiselin ole

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

yksimielinen, yhdistysten edustaja voisi hyvin olla yksi elimen jäsenistä. Tiedostamme elimen olevan poliittisesti valitun kuten muutkin kaupungin lautakunnat ja vastaavat, mutta koska tässä erityiselimessä on yhtenä jäsenenä museoviraston edustaja, joka ei ole poliittisesti valittu, emme näe mitään järkevää estettä sille, että myös näiden kolmen yhdistyksen mielipidettä kuultaisiin asioista päätettäessä. Näin myös tieto erityiselimen ohjeistuksista ja vaatimuksista kulkisi paremmin alueen yrityksille ja asukkaille. Tällä hetkellä erityiselimen toimintaa ei tunneta ja sen mielipide tai päätökset ja suositukset ovat hankalasti saatavilla mikä aiheuttaa turhia epäselvyyksiä ja väärinkäsityksiä.

Toivomme entisestään parannettavan asioiden käsittelyssä rakentavaa tapaa kehittää keskustelun ja tiedottamisen kärkeä siihen mitä on mahdollista tehdä sen sijaan, että kerrotaan mitä ei saa tehdä.

### **Yhteenveto**

Rakastunut Raumaan ry haluaa tuoda esiin sen, että taloudellisen tuen lisäksi kaupungin muun tuen tulee olla pitkäjänteistä, jokapäiväisessä elämässä näkyvää ja kannustavaa. Tämä tulee ottaa huomioon niin, että liikenteen nopeuden hillitsemiseksi tehdään kaikki järkevästi toteuttavissa olevat toimet koskien myös polkupyöriä sekä skootteja ja että pysäköintimahdollisuuksia sekä niistä tiedottamista kehitetään.

Pysäköintialueet ja pysäköintipaikkojen lisääminen on tärkein yksittäinen tekijä Vanhan Rauman elinvoimalle.

Vastine

Kaupun ja sen toimintaedellytysten säilyminen tukee Vanhan Rauman yleismaailmallisten erityisarvojen säilymistä. Tämä on myös yksi keskeisiä tavoitteita asemakaavassa.

Rauman kaupunki edistää Vanhan Rauman elinvoimaisuutta erilaisilla toimenpiteillä. On tärkeä, että eri tahot kehittävät yhteistyötä Vanhan Rauman elinvoimaisuuden parantamiseksi.

Vanhan Rauman liiketilat ja niiden sijainti sopivat melko hyvin erilaisille toimijoille. Alueella on myös ketjuliikkeitä. Vanhassa Raumassa on oltava riittävät määräykset ja toimintatavat, jotta alueen arvot, viehättävyys ja vetovoima jatkossakin säilyvät. Hyvällä yhteistyöllä ja suunnittelulla saadaan ratkaistua monia asioita. Rauman kaupunki tarjoaa maksutonta neuvontaa suunnitteluun ja korjaamiseen.

Kuten mielipiteen jättäjäkin toteaa, on pysäköinti ja liikenteen sujuvuus tärkeitä asioita alueen liiketoiminnan kannalta. Vanhan Rauman alueelta on hyvin vaikea löytää lisää tilaa pysäköintipaikoille. Kalatorille niitä on muutamia pystytty lisäämään. Kaavan tavoitteena Vanhan Rauman pysäköintipaikkojen osalta on, että nykyinen paikkamäärä säilytetään.

Vanhan Rauman liepeillä olevilla pysäköintialueilla on mahdollisuuksia tehostamiseen ja olosuhteiden parantamiseen. Pysäköinnistä tiedottamisen kehittäminen on kannatettavaa ja sitä on syytä tarkemmassa suunnittelussa ja yhteistyössä edistää.

Kaavassa kadut on osoitettu hidaskaduiksi, joilla tavoitteena on lisätä viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Kaavan liitteenä olevassa liikenteellisessä selvityksessä on kirjattu toimenpiteitä, joilla asiaa voisi edistää ajoneuvoliikenteen osalta. Skuuttien ja pyöräilyn haasteet ovat tarkemman suunnittelun asia.



Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

Kaava ei esitä kokoaikaista kävelykatua Vanhaan Raumaan.

Kaavan yhteydessä suunniteltu torin kehittäminen on lähtenyt toiveista lisätä torin toiminnallisuutta ja vetovoimaa. Vilkkaamman torikaupan lisäksi on toivottu lisää tapahtumia ja ympärivuotisuutta sekä torialueen ulkomuodon ja sääntöjen selkeyttämistä.

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

Yhdistys esittää, että torikauppiat ovat tyytyväisiä nykyisiin torin katoksiin ja fasilitetteihin. Rakastunut Raumaan yhdistyksen esittämä uuden rakentamisen vaikutus torikauppaan on vakavasti otettava asia eikä uudistukseen pidäkään lähteä ilman tarkkaa harkintaa ja suunnittelua. Kaavavaiheessa kuitenkin vasta etsitään ja esitetään mahdollisuuksia eikä se vielä tarkoita tai edellytä hankkeen toteuttamista. Kaavalla halutaan kuitenkin mahdollistaa torin kehittäminen tulevaisuudessa.

Kaavan mahdollistaman toriportiikki-rakennuksen kaltaisia avoimia ja monikäyttöisiä rakennuksia ei ole ollut historiassa. Näin ollen sen naamiominen vanhan historiallisen rakennuksen näköiseksi on mahdotonta. Uusien rakennusten tulee sopia Vanhan Rauman ympäristöön esimerkiksi massoitteiltaan ja materiaaleiltaan. Toisaalta niiden tulee jollain tavalla ilmentää rakennusaikaansa, jotta ei kilpailla aidosti historiallisten rakennusten kanssa. Toriportiikin rakennussuunnittelu vaatii huomattavaa paneutumista. Kaavamääräyksissä edellytetään laajaa kuulemista rakennussuunnittelu vaiheessa. Asemakaavaratkaisun määräykset ohjaavat siihen, että toriportiikki ei kuitenkaan voi ilmentää rakennusaikaansa yhtä vahvasti kuin KOP:n talo.

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

Asemakaavassa ei vähennetä pysäköintiä Vanhan Rauman alueella. Vuonna 2019 linja-autoaseman toiminnot siirrettiin väliaikaisesti Harmaidenveljesten pysäköintialueelle (kortteli 166) 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 tarkoitettu kehittää pysäköintipakkojen lisäksi myös puistona, joka yhdistyy market-alueelle paremmin.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

Myös Savilassa on potentiaalia lisätä autopaikkamäärää, jos paikallisliikenteen terminaali ja taksiasema siirretään myös uuden linja-autoaseman yhteyteen. Näin alueelle voisi mahtua noin 50 uutta autopaikkaa, nykyisten sadan lisäksi.

Tammelan viereinen ns. Sahasen tontti on ollut rakentamatta vuosikymmeniä. Asemakaava ratkaisussa kuin myös poistuvassa asemakaavassa tontille on osoitettu rakentamista. Alueelle on ollut sijoitettuna toistaiseksi pysäköintipaikkoja. Ne ovat olleet hyvä lisä Vanhan Rauman pysäköinnissä. Pysäköinti siirtyy varsinaisille pysäköintialueille, mikäli tontti rakentuu.

Vanhassa Raumassa on jo olemassa foorumi, jonka keskeisenä tavoitteen on juuri se, mitä yhdistys esittää muistutuksessaan tehtäväksi Erytiselimessä. Vanhan Rauman hoitokunta on laaja osallisia yhdistävä toimielin. Yrittäjiä ja Vanha Rauma yhdistys ovat edustettuina Vanhan Rauman hoitokunnassa. Hoitokunta arvioi ja kehittää Vanhaa Raumaa huomattavasti laajemmin kuin Vanhan Rauman Erytiselin. Vanhan Rauman uuden hoito- ja käyttösuunnitelman (HKS) laadinta on vireillä, monet muistutuksessa esitetyt asiat on hyvä esittää HKS-työn yhteydessä. Lisäksi on olemassa esimerkiksi erilaisia työpajoja eri teemojen ympäriltä, joissa on yhdistyksen edustus.

Rauman kaupunki määrittelee Vanhan Rauman Erytiselimien kokoonpanon lukuun ottamatta Museoviraston edustusta. Museovirasto suorittaa omalta osaltaan Erytiselimessä sitä tehtävää, joka asemakaavan ja lainsäädännön kautta kuuluisi sille kokonaisuudessaan. Vanhan Rauman Erytiselimessä on ollut lähes aina luottamusjäsenenä Vanhan Rauman asukas tai yrittäjä.

A-standin rungon värimääritelmäksi on merkitty hillitty.

Yritysten sijoituessa Vanhaan Raumaan ei ole ollut suuria ristiriitoja yritystoiminnan ja suojelun yhteensovittamisessa. Alueen rakennuksiin on saatu sovitettua hyvin esimerkiksi ravintoloita, jotka edellyttävät rakennuksiin joskus aika isoja muutoksia erityisesti keittiön ja ilmastoinnin suhteen. Suurimmat ristiriidat ovat olleet terassien järjestelyistä tai rakennusten yleisilmeestä.

Alue, rakennukset ja hankkeet ovat monitahoisia. Tämä vaatii tavanomaista suurempaa työtä niin hankkeeseen ryhtyvältä kuin viranomaisilta. Lähtökohtaisesti yrittäjien ja viranomaisten yhteistyö on ollut hyvää. Uuden asemakaavan vahvistuttua määräävää ja ohjeistavaa materiaalia on helpommin saatavilla ja se on ajantasaista.

Muistutus lähetetään tiedoksi Rauman kaupungin Aluepalvelulle ja Elinkeinotoimialalle.

## 18. MUISTUTUS

### **MUISTUTUS VANHAN RAUMAN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSEEN**

Rauman Yrittäjät ry edustaa monia Raumalla toimivia yrityksiä. Sen yhtenä tehtävänä on edistää yritysten toimintaedellytyksiä ja koko Rauman elinvoimaa mahdollisuuksien mukaan.

Kuten kaavaehdotuksessakin todetaan, Vanha Rauma on ainutlaatuinen esimerkki elävästä ja hyvin säilyneestä vanhasta pohjoismaisesta puukaupungista. Jotta alue edelleen säilyisi on sen elinvoimasta huolehdittava. Elinvoima ei säily ilman kaupallisuutta. Jos Vanha Rauma halutaan pitää elävänä ja hyväkuntoisena, ensisijainen tavoite tulee olla huolehtia siitä, että alueella on toimiva liike-elämä. Keskitymme lausunnossamme alueen kaupallista elinvoimaa ylläpitäviin ja edistäviin tekijöihin, koska kaupallisuus ja sen toimivuus ovat elinehto Vanhan Rauman rakennusten kunnossa pysymiselle ja alueen säilymiselle Unescon maailmanperintökohteena.

#### **Liikenteen rajoittaminen sekä alueen turvallisuus ja viihtyisyys**

Kaavassa tärkeimmät kaupallisuuteen vaikuttavat osa-alueet ovat alueen liikennejärjestelyt ja niihin liittyen pysäköinti alueella.

Alueen liikenneturvallisuuden ja asiointimukavuuden lisäämiseksi olisi alueella ajavien polkupyörien, skuuttien sekä autojen ja muiden moottoriajoneuvojen nopeutta voitava rajoittaa esimerkiksi hidasteiden avulla. Kävelykatuaika kesällä ja mahdollisesti joulun aikaan on aikaa, jolloin pitäisi pyrkiä estämään turha ajoneuvoilla ajo alueella turvallisuussyistä.

Autojen ja vastaavien ajoneuvojen lisäksi erityisiä vaaratilanteita aiheuttavat polkupyörät ja skuutit, jotka ajavat kävelijöille tarkoitetuilla alueilla, kun niiden pitäisi ajaa ajotiellä. Huomattavalla nopeudella ajaessaan nämä kulkuneuvot aiheuttavat etenkin kesäaikaan päivittäin vaaratilanteita ajaen kävelijöiden seassa. Lukuun ottamatta 12-vuotiaita tai sitä nuorempia, pyöräily on kiellettyä jalkakäytävällä, ellei sitä ole erikseen liikennemerkkein sallittu. Jotta ihmiset tiedostaisivat tämän, olisi hyvä merkitä liikennemerkkein tämä ajo kielletyksi niin että jalkakäytävillä olisi niistä kertovat liikennemerkkit. Tällä hetkellä moni luulee olevan luvallista ajaa jalkakäytävällä.

#### **Pysäköinnin vaikutus elinvoimaan**

Koko Vanhan Rauman alueen yksi vahvimmin kaupallisuuteen vaikuttava tekijä on pysäköinti. Pysäköinti on ratkaisevaa, jos halutaan alueen pysyvän elinvoimaisena. Tällä hetkellä lähellä Vanhaa Raumaa on kaksi pysäköintialuetta, jotka tulevaisuudessa voivat poistua tai ainakin pienentyä olennaisesti, nämä alueet ovat tyhjä ”kauppakeskuksen tontti” sekä alue Tammelan luona. Molemmat alueet ovat lähes täynnä päivittäin, etenkin sesonkiaikaan. Täynnä on usein myös kirkon luona oleva väliaikainen pysäköintialue. Nämä kaikki on otettava huomioon pysäköintialueita mietittäessä ja asiaa on nyt katsottava pidemmälle, koska kaava tulee olemaan voimassa pitkään.

Autojen määrä alueella ei tule vähenemään, päinvastoin, joten myös pysäköintiä tarvitaan enemmän. Kun meillä on isompia yhtenäisiä pysäköintialueita, jäävät Vanhan Rauman pää- ja sivukadut vähemmälle tarpeelle ja mahdollistavat nopean pysäköinnin, kun asioidaan liikkeissä piipahduksen omaisesti. Siksi on jo nyt huomioitava tyhjän tontin ja Tammelan alueen pysäköintimahdollisuuksien vähenemisen ja lisääntyvän pysäköinnin tarpeen vaikutus, koska tulevaisuudessa nykyisen linja-autoaseman käytössä olevan alueen saaminen takaisin pysäköinnin käyttöön ei riitä korvaamaan poistuvia alueita, kun siihen yhdistetään lisääntyvä tarve. Kirkon luona olevan parkkialueen laajentaminen auttaa myös lähellä olevien markettien ongelmaa siinä, että

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

sesonkiaikoina niiden pysäköintialueita käytetään Vanhan Rauman alueella vierailevien turistien toimesta, jotka eivät kuitenkaan välttämättä asioi kyseisissä marketeissa.

Jos kirkon pysäköintialue laajennettaisiin ja maisemoitaisiin kauniisti pensaiden ja puiden kanssa, siitä tulisi viihtyisä alue, jota kautta voitaisiin ohjata kaupunkiin saapuvat ihmiset Vanhaan Raumaan ostoksille, yhdessä marketalueen kauppojen kanssa alueesta saataisiin kaupallisesti vetovoimainen kokonaisuus, josta kaikki osapuolet hyötyisivät. Rauman kaupunkikeskustan ja koko talousalueen ulkopuolelta ihmisiä saadaan kaupunkiin vain, jos sen lähellä on riittävästi ja helposti käytettävissä olevia pysäköintialueita.

Kannatamme myös ehdottomasti Savilan alueen pysäköintialueen paikkojen tehostamista ja bussien sekä taksien siirtämistä lähemmäs Wännin aluetta, jonka lähelle todennäköisesti uusi linja-autoasema kaukoliikenteelle joskus valmistuu. Koska Savilanpuisto kuitenkin on ainakin osittain pois pysäköintikäytöstä esimerkiksi Pitsiviikolla, on tärkeää laajentaa pysäköintimahdollisuutta myös kirkon luona kuten edellä kuvasimme.

Pysäköintialueista tulisi tehdä tuloreiteille ja Vanhan Rauman lähelle selkeät opasteet siitä mistä pysäköintialueet löytyvät, kaikki paikallisetkaan eivät tiedä niiden sijaintia. Lisäksi tulisi myös asentaa opastetauluja, joissa kerrotaan kartalla keskusta-alueen pysäköintialueet. Kun turisti ajaa täynnä olevalle pysäköintialueelle hänelle syntyy vaikutelma, ettei pysäköintimahdollisuutta ole, jolloin hän pysäköi paikalle, josta hän saa pysäköintisakon, mikä ei ole omiaan kasvattamaan positiivista kuvaa Raumasta.

Pysäköintipaikkojen ilmoittaminen nettisivuilla on hyvä, mutta se ei riitä koska täydellä pysäköintipaikalla olija ei etsi lähintä paikkaa netistä. Jos alueella olisi taulu, joka kertoo pysäköintipaikat, hän suuntaisi niistä lähimmälle ja jäisi asioimaan Vanhan Rauman liikkeisiin.

Monet kivijalkakauppiat ovat tällä hetkellä vakavan tilanteen edessä, siksi on tärkeää, että kaupunki osoittaa halunsa tehdä pitkäkestoista yhteistyötä ja kauas katsovia toimenpiteitä, jotka tukevat alueen kaupallista elinvoimaa. Pysäköinnistä huolehtiminen on yksi merkittävä tekijä.

### **Suojelun tarvitsemat vastavuoroiset toimenpiteet ja kaupungin panostus**

Vanha Rauma on Unescon maailmanperintökohde ja se on sellaisena säilytettävä. Olemme kaavan suojelukohteista samaa mieltä, kun puhumme arvokkaista rakennuksista ja niissä olevista yksityiskohdista. On kuitenkin olemassa riski Vanhan Rauman autioitumisesta, jos sen kaupallinen elinvoima hiipuu vielä lisää. Kaikkiin siihen vaikuttaviin tekijöihin Rauman kaupunki ei voi vaikuttaa, mutta niihin, joihin se voi, sen on ehdottomasti näin tehtävä. Terve kiinteistökanta alueella on tärkeää. Kiinteistöistä huolehditaan luonnostaan, jos ne ovat tuottavassa käytössä. Suurimmalla osalla kiinteistönomistajista ei ole taloudellista mahdollisuutta pitää kunnossa tyhjää kiinteistöä. Siksi asumisen salliminen rakennuksen kadulle näkymättömissä osissa on kannatettava ajatus kiinteistön tuoton turvaamiseksi.

Jotta kiinteistöt toimivat liikekäytössä, eivätkä tyhjene, on kaikin tavoin pyrittävä huolehtimaan liikenteen sujuvuudesta ja pysäköintimahdollisuuksien kehittamisestä sekä aktiivisesta tiedottamisesta niiden osalta. Kun Vanhan Rauman ympärillä, joka suunnasta katsottuna, on riittävästi pysäköintitilaa myös sesonkiaikaan, paine autolla ajamiseen alueella vähenee luontaisesti. Kun kaikki toimijat toimivat yhdessä, pystymme luomaan todenmukaisen kuvan elämyksellisestä erikoiskauppojen keskittymästä. Vanhassa Raumassa pysäköintialueiden sijainti ja riittävä koko on tärkeä elementti tässä kokonaiskuvassa. Yksi tärkeimmistä, ellei tärkein.

### **Torin uudet suunnitelmat**

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

Kaavassa käsitellään myös torin uudelleen muotoutumista. Koska Vanha Rauma on maailmanperintökohde juuri sen vuoksi että se on pala mennyttä historiaa, on mahdollisen uuden rakennuksen mielestämme ulkonäöltään sovittava ympäristöönsä. Emme halua toista vastaavaa kohdetta ympäristöönsä sopimattomasta talosta kuin esimerkiksi Osteria Filippon talo, se edustaa omaa aikaansa mutta ei sovi alueelle ollenkaan. Vastaavanlainen ympäristöönsä sopimaton oli myös sokeripalaksi nimetty Feren talon lisäosa, joka onneksi on peitetty rakennuksen muuhun osaan sopivalla tavalla. Torin mahdollisesta rakennuksesta olisi kaavassa ohjattava, että sen on sovittava ympäristöön, eikä päinvastoin.

### **Muita huomioita**

Alueen A-ständeistä kaavaluonnos rajoittaa kokoa ja mainitsee niiden värin olevan musta. Koko on merkityksellinen jalankulkijoiden turvallisuuteen liittyvä seikka etenkin kävelykatuaikojen ulkopuolella. Näkövammaisille ja liikuntarajoitteisille tällä on vielä isompi merkitys, joten koon rajoittaminen on kannatettavaa. Sen sijaan värin osalta mielestämme määrittelyn tulee edelleen olla ”hillityn värinen”, eikä kaavaan tule rajata yhtä tiettyä väriä. Sen valvonta on hankalaa ja se vaikuttaa negatiivisesti yrittäjien mielipiteisiin siitä, että kaupunki haluaa rajoittaa niiden toimintaa. Tämä tunne on merkittävämpi asia kuin se mikä on taloudellinen merkitys. Rajoittavan toiminnan mielikuvan luominen ei ole järkevää eikä edistä yhteistyön ilmapiiriä.

### **Joustava päätöksentekomalli ja tiedottaminen**

Toivomme joustavuutta niissä tilanteissa, ettei suojeltu rakennus mahdollista jonkin liiketoiminnan tarvitsemia olosuhteita. Positiivinen suhtautuminen ja ehdotukset asian ratkaisemiseksi ovat tärkeitä asioita Vanhan Rauman yritystoiminnalle, sekä uudelle että jo siellä olevalle. Emme halua maailmanperintökohteen arvojen vastaista toimintaa, vaan realistista ja myötämielistä suhtautumista nykyisiin ja uusiin potentiaalisiin toimijoihin.

Esitämme myös Vanhan Rauman erityiselimen kokoonpanoon viranhaltijoiden ja poliittisesti valittujen edustajien lisäksi edustajaa, joka valittaisiin Vanha Rauma yhdistyksen, Rakastunut Raumaan ry:n ja Rauman Yrittäjät ry:n, yhteisenä edustajan niin että paikka kiertäisi näiden yhdistysten kesken. Koska Museovirastolla on lopullinen päätösvalta, ellei tämä erityiselin ole yksimielinen, yhdistysten edustaja voisi hyvin olla yksi elimen jäsenistä. Tiedostamme elimen olevan poliittisesti valitun kuten muutkin kaupungin lautakunnat ja vastaavat, mutta koska tässä erityiselimessä on yhtenä jäsenenä museoviraston edustaja, joka ei ole poliittisesti valittu, emme näe mitään järkevää estettä sille, että myös näiden kolmen yhdistyksen mielipidettä kuultaisiin asioista päätettäessä. Näin myös tieto erityiselimen ohjeistuksista ja vaatimuksista kulkisi paremmin alueen yrityksille ja asukkaille. Tällä hetkellä erityiselimen toimintaa ei tunneta ja sen mielipide tai päätökset ja suositukset ovat hankalasti saatavilla mikä aiheuttaa turhia epäselvyyksiä ja väärinkäsityksiä.

Yhteistyö kaupungin ja yrittäjien kesken on jo nyt hyvin toimivaa ja toivomme entisestään kehitettävän asioiden käsittelyssä rakentavaa tapaa myös kaavoituksessa ja muussa siihen liittyvässä toiminnassa, jotta voidaan suosia keskustelun ja tiedottamisen kärkeä siihen mitä on mahdollista tehdä sen sijaan, että kerrotaan mitä ei saa tehdä.

### **Yhteenveto**

Rauman Yrittäjät ry haluaa tuoda esiin sen, että kaupungin toiminnan tulisi olla pitkäjänteistä sekä kannustavaa ja sen tulisi näkyä jokapäiväisessä elämässä toimintaa helpottavana ei rajoittavana tekijänä. Toivomme että liikenteen nopeuden hillitsemiseksi tehtäisiin kaikki järkevästi toteuttavissa olevat toimet koskien myös polkupyöriä sekä skootteja ja että pysäköintimahdollisuuksia sekä niistä

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

tiedottamista kehitettäisiin. Pysäköintialueet ja pysäköintipaikkojen lisääminen ovat elintärkeitä Vanhan Rauman elinvoimalle.

Vastine

Kaupun ja sen toimintaedellytysten säilyminen tukee Vanhan Rauman yleismaailmallisten erityisarvojen säilymistä. Tämä on myös yksi keskeisiä tavoitteita asemakaavassa.

Rauman kaupunki edistää Vanhan Rauman elinvoimaisuutta erilaisilla toimenpiteillä. On tärkeä, että eri tahot kehittävät yhteistyötä Vanhan Rauman elinvoimaisuuden parantamiseksi.

Vanhan Rauman liiketilat ja niiden sijainti sopivat melko hyvin erilaisille toimijoille. Alueella on myös ketjuliikkeitä. Vanhassa Raumassa on oltava riittävät määräykset ja toimintatavat, jotta alueen arvot, viehättävyys ja vetovoima jatkossakin säilyvät. Hyvällä yhteistyöllä ja suunnittelulla saadaan ratkaistua monia asioita. Rauman kaupunki tarjoaa maksutonta neuvontaa suunnitteluun ja korjaamiseen.

Kuten mielipiteen jättäjäkin toteaa, on pysäköinti ja liikenteen sujuvuus tärkeitä asioita alueen liiketoiminnan kannalta. Vanhan Rauman alueelta on hyvin vaikea löytää lisää tilaa pysäköintipaikoille. Kalatorille niitä on muutamia pystytty lisäämään. Kaavan tavoitteena Vanhan Rauman pysäköintipaikkojen osalta on, että nykyinen paikkamäärä säilytetään.

Vanhan Rauman liepeillä olevilla pysäköintialueilla on mahdollisuuksia tehostamiseen ja olosuhteiden parantamiseen. Pysäköinnistä tiedottamisen kehittäminen on kannatettavaa ja sitä on syytä tarkemmassa suunnittelussa ja yhteistyössä edistää.

Kaavassa kadut on osoitettu hidaskaduiksi, joilla tavoitteena on lisätä viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Kaavan liitteenä olevassa liikenteellisessä selvityksessä on kirjattu toimenpiteitä, joilla asiaa voisi edistää ajoneuvoliikenteen osalta. Skuuttien ja pyöräilyn haasteet ovat tarkemman suunnittelun asia.

Kaava ei esitä kokoaikaista kävelykatua Vanhaan Raumaan.

Kaavan yhteydessä suunniteltu torin kehittäminen on lähtenyt toiveista lisätä torin toiminnallisuutta ja vetovoimaa. Vilkkaamman torikaupan lisäksi on toivottu lisää tapahtumia ja ympärivuotisuutta sekä torialueen ulkomuodon ja sääntöjen selkeyttämistä.

Torin kehittämisen taustalla ovat sekä kaupunkikuvalliset että toiminnalliset tavoitteet.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on Raatihuoneentorin rajaaminen historiallisen kadunleventymätorin hahmottamiseksi. Raatihuoneentori on se tori, jonka laidalle keskeisesti Raatihuone on rakennettu ja joka on mittakaavallisesti rattihuoneen kanssa yhteensopiva.

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

Yhdistys esittää, että torikauppiat ovat tyytyväisiä nykyisiin torin katoksiin ja fasiliteetteihin.

Rakastunut Raumaan yhdistyksen esittämä uuden rakentamisen vaikutus torikauppaan on vakavasti otettava asia eikä uudistukseen pidäkään lähteä ilman tarkkaa harkintaa ja suunnittelua.

Kaavavaiheessa kuitenkin vasta etsitään ja esitetään mahdollisuuksia eikä se vielä tarkoita tai

## Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

edellyttä hankkeen toteuttamista. Kaavalla halutaan kuitenkin mahdollistaa torin kehittäminen tulevaisuudessa.

Kaavan mahdollistaman toriportiikki-rakennuksen kaltaisia avoimia ja monikäyttöisiä rakennuksia ei ole ollut historiassa. Näin ollen sen naamioiminen vanhan historiallisen rakennuksen näköiseksi on mahdotonta. Uusien rakennusten tulee sopia Vanhan Rauman ympäristöön esimerkiksi massoitteilultaan ja materiaaleiltaan. Toisaalta niiden tulee jollain tavalla ilmentää rakennusaikaansa, jotta ei kilpailla aidosti historiallisten rakennusten kanssa. Toriportiikin rakennussuunnittelu vaatii huomattavaa paneutumista. Kaavamääräyksissä edellytetään laajaa kuulemista rakennussuunnittelu vaiheessa. Asemakaavaratkaisun määräykset ohjaavat siihen, että toriportiikki ei kuitenkaan voi ilmentää rakennusaikaansa yhtä vahvasti kuin KOP:n talo.

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

Asemakaavassa ei vähennetä pysäköintiä Vanhan Rauman alueella. Vuonna 2019 linja-autoaseman toiminnot siirrettiin väliaikaisesti Harmaidenveljesten pysäköintialueelle (kortteli 166) 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.

Myös Savilassa on potentiaalia lisätä autopaikkamäärää, jos paikallisliikenteen terminaali ja taksiasema siirretään myös uuden linja-autoaseman yhteyteen. Näin alueelle voisi mahtua noin 50 uutta autopaikkaa, nykyisten sadan lisäksi.

Tammelan viereinen ns. Sahasen tontti on ollut rakentamatta vuosikymmeniä. Asemakaava ratkaisussa kuin myös poistuvassa asemakaavassa tontille on osoitettu rakentamista. Alueelle on ollut sijoitettuna toistaiseksi pysäköintipaikkoja. Ne ovat olleet hyvä lisä Vanhan Rauman pysäköinnissä. Pysäköinti siirtyy varsinaisille pysäköintialueille, mikäli tontti rakentuu.

Vanhassa Raumassa on jo olemassa foorumi, jonka keskeisenä tavoitteen on juuri se, mitä yhdistys esittää muistutuksessaan tehtäväksi Erityiselimessä. Vanhan Rauman hoitokunta on laaja osallisia yhdistävä toimielin. Yrittäjiä ja Vanha Rauma yhdistys ovat edustettuina Vanhan Rauman hoitokunnassa. Hoitokunta arvioi ja kehittää Vanhaa Raumaa huomattavasti laajemmin kuin Vanhan Rauman Erityselin. Vanhan Rauman uuden hoito- ja käyttösuunnitelman (HKS) laadinta on vireillä, monet muistutuksessa esitetyt asiat on hyvä esittää HKS-työn yhteydessä. Lisäksi on olemassa esimerkiksi erilaisia työpajoja eri teemojen ympäriltä, joissa on yhdistyksen edustus.

Rauman kaupunki määrittelee Vanhan Rauman Erityselimen kokoonpanon lukuun ottamatta Museoviraston edustusta. Museovirasto suorittaa omalta osaltaan Erityselimessä sitä tehtävää, joka

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

asemakaavan ja lainsäädännön kautta kuuluisi sille kokonaisuudessaan. Vanhan Rauman Erityiselimessä on ollut lähes aina luottamusjäsenenä Vanhan Rauman asukas tai yrittäjä.

A-standin rungon värimääritelmäksi on merkitty hillitty.

Yritysten sijoituessa Vanhaan Raumaan ei ole ollut suuria ristiriitoja yritystoiminnan ja suojelun yhteensovittamisessa. Alueen rakennuksiin on saatu sovitettua hyvin esimerkiksi ravintoloita, jotka edellyttävät rakennuksiin joskus aika isoja muutoksia erityisesti keittiön ja ilmastoinnin suhteen. Suurimmat ristiriidat ovat olleet terassien järjestelyistä tai rakennusten yleisilmeestä.

Alue, rakennukset ja hankkeet ovat monitahoisia. Tämä vaatii tavanomaista suurempaa työtä niin hankkeeseen ryhtyvältä kuin viranomaisilta. Lähtökohtaisesti yrittäjien ja viranomaisten yhteistyö on ollut hyvää. Uuden asemakaavan vahvistuttua määräävää ja ohjeistavaa materiaalia on helpommin saatavilla ja se on ajantasaista.

Muistutus lähetetään tiedoksi Rauman kaupungin Aluepalvelulle ja Elinkeinotoimialalle.



## 19. MUISTUTUS

### MUISTUTUS VANHAN RAUMAN ASEMAKAAVAMUUTOKSEN EHDOTUKSESTA JA ERITYISMÄÄRÄYKSISTÄ (AK 01-102)

Me kaksi, Vanhassa Raumassa asuvaa ja arkkitehtisuunnittelua täällä kymmeniä vuosia tehnyttä arkkitehtia, olemme seuranneet asemakaavan edistymistä vaihe vaiheelta ja jättäneet mielipiteitä tiettyjen asioiden korjaamiseksi.

Asemakaavamuutoksen ehdotuksessa on hyvin vähän muutoksia luonnosvaiheen 2 kaavakarttaan ja määräyksiin, eikä merkityksellisiä Vanhan Rauman ominaispiirteisiin liittyviä muutoksia ja tarkennuksia ole tehty, joista olemme mielipiteissämme huomauttaneet.

Yleisesti ottaen kaavan tavoitteet rakennussuojelun vahvistamiseksi ovat oikeita ja keskiaikaisen kaupunkirakenteen tyyppilliset piirteet on oivallettu. Erikoisliikkeiden säilyminen on keskeinen maailmanperintöarvo, mutta liiketoiminnan laajuutta on korostettu jopa liikaa. On hyvä, että suojelun painotusta laajennetaan koskemaan myös korvaamattoman arvokasta kiinteää sisustusta, koska historiallista rakennus- ja kulttuuriperintöä häviää koko ajan. Mutta asemakaavaehdotuksessa on kuitenkin edelleen perustuvanlaatuisia virheitä ja kaava-aineisto on edelleen puutteellinen, johtuen osittain aineiston laajuudesta. Vaikka olemme alan ammattilaisia, meiltäkin aineiston sisäistäminen on usean päivän työ, ja silti jää vielä kysymyksiä.

Asemakaavaehdotuksen keskeisimmät puutteet ja virheet

Haluamme muistuttaa seuraavista asioista, jotka asemakaavaehdotuksessa ovat ristiriidassa asemakaavassa esitettyjen suojelutavoitteiden kanssa ja vastoin nykyistä asemakaavaa, sekä niistä asioista, jotka ovat kesken tai puutteellisia:

1. Asemakaavaehdotus antaisi mahdollisuuden tehdä liikerakennus historiallisesti arvokkaasta asuinrakennuksesta pääkatujen ympäristössä. Näitä rakennuksia tai rakennuksen osia on yli 20, jopa kaikkein arvokkaimmissa asuinrakennuksissa.

Asemakaavaehdotuksen kaavamääräys A2.

A2 -rakennusalojen määräys antaa aivan liian löysän käyttötarkoituksen mahdollisuuden.

2. Asemakaavaehdotus antaisi mahdollisuuden tehdä vaikutuksiltaan asumista vastaava liikehuoneisto alle 50% rakennusalaista käytännössä kaikkiin suojeltuihin asuinrakennuksiin.

Asemakaavaehdotuksen kaavamääräys A1.

Kuka määrittelee, minkälainen on asumista vastaava liike- tai palvelurakennus?

3. Lähes kaikissa A 1- ja A 2 -merkityissä rakennuksissa ei ole koskaan ollut liikkeitä, eikä näin tulisi olla jatkossakaan. Liiketilojen aiheuttamat vaikutukset eivät vastaa asumisen vaikutuksia. Asukkaiden, tilojen ja pihojen arvojen säilyminen on vähintään yhtä keskeistä kuin alueen säilyminen erikoiskaupan alueena. Asukkaiden määrä on pudonnut yli tuhannesta 760 asukkaaseen viidenkymmenen vuoden aikana. Kehityksen tulisi olla asumista suojeleva ja kehittävä. Lisäksi suojeltaviin asuinrakennuksiin ja uudisrakennuksiin saisi tehdä koko rakennuksen alalle kellarikerroksen, joka olisi ristiriidassa muuten tiukkojen suojelumääräysten kanssa. Jos kellaritiloja tarvitaan, niiden rakentaminen tulisi rajata esim. tarpeellisten teknisten tilojen rakentamiseen.

4. Asemakaavaehdotuksen CWH -alueella usealla tontilla asuminen ei olisi ollenkaan mahdollista, toisin kuin nykyisessä kaavassa. Asemakaavassa tulisi näillä tonteilla mahdollistaa myös asuminen esim. 5-10%. Tällöin tontin pihaluokalle tulee asumiseen liittyen myös varata riittävästi tilaa

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

istutuksille, auto- ja pp-paikoille. Vanhaan Raumaan kuuluu asuminen myös liikekortteleissa (keskustatoimintojen alue). Asuminen lisää alueen monimuotoisuutta ja myös valvontaa. K3 ja K5 - määräykset eivät salli asuinrakentamista paikoin rakennuksissa, joissa on jo nyt asuinrakennukseksi soveltuva huoneisto. On mahdollista, että keskeisimmistä liikekortteleista asuminen häipyä kokonaan, ja se ei ole toivottavaa.

5. CWH-alueella on esitetty kellarillisia uudisrakennusaloja lähes kiinni naapuritonttien suojeltuja rakennuksia, jolloin rakentaminen voi helposti aiheuttaa vaurioita ja tarpeettomia ongelmia. Toisaalla korostetaan arkeologisen suojelun tarvetta.

6. Korttelissa 143 tontilla 1 on esitetty Vanhan Rauman historiallisesta kaupunkikuvasta täysin poikkeava pihan umpeen rakentaminen, ja johon on esitetty rakennusoikeus tehokkuudella (e= n. 2,0!) kellarillinen uudisrakennusala, kun tehokkuus yleisesti CWH-alueella on n. e=1,0. Asemakaavassa ei tule esittää tällaisia eriarvoisia rakennusoikeuksia.

7. Majoitusrakennuksille on varattu huomattavasti rakennusoikeuksia sekä uudisrakennuksissa, että vanhoissa suojelluissa rakennuksissa. Uusia hotelleja on mahdollista tehdä ainakin 5 kpl asemakaava-alueelle. Käytännössä kaikille asuintonteille tulisi mahdollisuus sijoittaa ns. airbnb -toimintaa (30 m<sup>2</sup>), joka olisi ristiriidassa normaalin asumisen ja suojelutavoitteiden kanssa.

8. Asemakaavan suojelumääräyksiin liittyvä inventointiaineisto sekä erityismääräykset ovat puutteelliset tai keskeneräiset.

#### **Asemakaavaehdotuksen rakentamisen ohjauksesta ja siihen muutosehdotuksia**

- Kaavan muutosluonnoksessa pyritään liian korostetusti määrittämään tai mahdollistamaan rakennuksia liiketoimintaan sellaisissakin tapauksissa, jossa rakennuksessa ei ole ollut liikkeitä. Kaupallinen selvitys antaa liian ylioptimistisen kuvan liiketoimintojen lisäämiseksi.
- Asumisen tukemista tulisi painottaa myös liikekortteleissa, alue ei saisi autioitua ilta-aikaankaan. Liiketoiminta vaatii yleensä tilojen muutoksia, jotka ovat usein ristiriidassa säilyttämistä koskevien erityismääräyksiensä kanssa. On myös mahdotonta valvoa liiketoiminnan muutoksia käyttötarkoituksen muutosluvan myöntämisen jälkeen. Liian tiukka liiketoiminnan ”pakko” voi paikoin johtaa rakennusten tyhjänä pysymiseen ja hoidon laiminlyöntiin.
- Kaavan muutosehdotuksessa kyllä mainitaan eri kohdissa, että muutoksia on tehtävä suojeluarvoja noudattaen. Käytännössä, kun kaava sallisi esim. perinpohjaisia käyttötarkoituksen muutoksia, on rakennusvalvonnan ja muiden viranomaisten todella vaikeata määritellä, milloin suojeluarvot estävät avokätisten ja kaavamääräyksissä luvattujen muutosten tekemisen. Tulkinnat vaihtelevat ja pahimmillaan joudutaan oikeuskäsittelyissä ratkomaan asioita.
- Liikekortteleihin esitetyt yhdyskäytävät eivät kuulu Vanhan Rauman kaupunkirakenteeseen. Niiden tulisi olla vain poikkeuksia. Katuvarsikaupat ovat alueelle tyypillisiä ja ensisijaisia, ei solukkomainen kauppakeskusajatus. Riittävän levyiset palokujat ovat tärkeitä historiallisesti ja palosuojelun vuoksi. Sen sijaan joitakin liiketontteja voidaan yhdistää kapeilla porteilla.
- Käyttötarkitusmääräykset ovat hyvin yksityiskohtaiset ja siksi kaava vaikuttaa kovin tiukalta. Toisaalta asuinrakennuksiin sallitaan varsin vapaasti erilaisia käyttötarkoituksia. Paikon tulee kohtia, jotka vaikuttavat eriarvoisilta. Haastetta tulee näiden määräysten tulkinnassa.
- Erityisesti tulisi estää sen suuntainen kehitys, jossa Vanhasta Raumasta rakentuu kulissi, jossa rakennukset ovat vain lavasteita, vailla sen suurempaa rakennustaiteellista tai -historiallista arvostusta.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

- Kortteliin 143 on tullut runsaasti uutta rakennusoikeutta, joka mahdollistaa muusta Vanhan Rauman puukaupunkirakenteesta selkeästi poikkeavan rakentamisen yllä olevien tavoitteiden vastaisesti. Samoin korttelissa vaiheessa 1 ollutta ”pihalta pihalle” -kulkemista on vähennetty ja ohjattu ihmisiä kulkemaan ”sisältä sisälle” yhdyskäytäviä pitkin. Tämä kehitys ei sopisi mitenkään Vanhan Rauman kaupunkirakenteeseen.
- Korttelissa 143 tontilla 1 on esitetty Vanhan Rauman historiallisesta kaupunkikuvasta täysin poikkeavalla tehokkuudella (e= n. 2,0!) kellarillinen, käytännössä 3-kerroksisen liikerakennusala. Uudisrakennus Hannun tontilla täyttää 2-kerroksisena lähes koko pihan (!), ja peittää vanhojen hirsirakennusten julkisivut. Tällainen ylimitoitettu täydennysrakentaminen ei sovi kaavan periaatteisiin rakentaa pihapiirejä vanhan puukaupungin rakennettuun ympäristöön ja rakeisuuteen. Vastaavaa uudisrakentamista puurakennusten tontille ei Vanhassa Raumassa ole sallittu. Tonteilla tulee olla rakennusten rajaama piha, jonka tilallisuus muodostuu reunoille rakennettujen rakennusten julkisivuista: siinä päärakennukset, piharakennukset, aidat ja portit muodostavat tonteille hierarkkisesti ja mittakaavallisesti harmonisen kokonaisuuden.
- Vanhaan Raumaan kuuluu asuminen myös liikekortteleissa (keskustatoimintojen alue). Asuminen lisää alueen monimuotoisuutta ja myös valvontaa. K3 ja K5 -määräykset eivät salli asuinrakentamista paikoin rakennuksissa, joissa on jo nyt asuinrakennukseksi soveltuva huoneisto.
- A1 -rakennusaloilla ei tulisi sallia (enintään) puolta rakennusalaista liiketoimintaan. Nykyisen kaavan määritelmä max 20 %, mutta enintään 50 m2 tulisi riittää. Tällöinkin pitäisi rajata toiminta palvelu- ja toimistokäyttöön. Lähes kaikissa A-1 -merkityissä rakennuksissa ei ole koskaan ollut liikkeitä, eikä näin tulisi olla jatkossakaan. Vanhan Rauman asuinympäristöä ja asumista tulisi erityisesti pitää arvossa ja säilyttää.
- A2 -rakennusalojen määräys antaa aivan liian löysän käyttötarkoituksen mahdollisuuden. Tällaisia asumiseen (A1) paremmin sopivia rakennuksia tai rakennusaloja on myös K-rakennusaloilla. Tällaisille asuinrakennuksille tulisi määrittää asumisen selkeä prosenttiosuus, esim. min.75 %.
- Majoitustoimintaa on kaavoitettu varsin runsaasti. Majoitustoiminta ei saisi muuttaa perinteistä asumisen tapaa.
- Kaavamääräyksissä suojelumääräyksiä on tarkennettu mm. unwh-alueääräyksissä. Suojeluperiaatteet tulevat nyt selkeämmin määriteltyä kaavakartan määräysosiossa. Wh1 ja Wh2 määräyksissä viitataan erityismääräyksiin ”Suojelun kohdentumista tarkennetaan erityismääräyksissä.” Toisaalta erityismääräysten etusivulla teksti ”Asiakirjaluonnosta täydennetään” herättää kysymyksiä, mitä puuttuu?
- Kaikkien rakennusten inventointi olisi tietysti toivottavaa, jolloin arvokkaat vanhat rakennusosat (lankkulattiat ja -katot, paneeliseinät ja -katot, väliovet, listoitukset, kattomaalaukset, sisäikkunat, portaitot) ja kiinteät kalusteet (kaakeliuunit, leivinuunit, piisit, valaisimet) tulisivat listattua. On huomattu, että vielä nykyäänkin rakennuksista puretaan historiallisia rakennusosia tai kiinteää sisustusta tietämättömyyttään tai arvostuksen puutteesta. Ohjeistus ja neuvonta olisi tässäkin tärkeää. Suojelun lisääntyessä tulisi Vanhaan Raumaan myönnettävien korjaus- ja entisöintiavustusten määrä kasvaa samassa suhteessa.
- Tammelan merkitys rakennusperinteen säilyttämisessä on erityinen. Kaupungin tulee vielä aktiivisemmin tarjota korjaus- ja entisöintiavustusten ohjausta ja neuvontaa Tammelan korjausrakentamiskeskuksen nykyisissä tiloissa, jotka ovat siihen suunniteltu.

## Liikenne

Yleisiä pysäköintialueita tulisi olla joka ilmansuunnassa Vanhan Rauman tulliaidan tuntumassa. Harmaiden veljesten puisto, joka nykyäänkin toimii pysäköintialueena, voisi/tulisi olla jatkossakin tärkeä pohjoispuolen pysäköintialue lähellä kirkkoa ja toria. Alueen voisi jättää kaavasta pois ja miettiä puistoalueen hyödyntämistä pysäköinnissä myöhemmin, kun tiedetään linja-autoaseman tuleva sijoitus. Viherreittiyhteys saadaan mahtumaan kapeammallekin kaistalle, kuten nykyäänkin on – puuistutuksia voitaisiin lisätä kevyen liikenteen väylän viereen. Toisaalta avoin pysäköintialue mahdollistaa kirkkonäkymän pohjoisen suuntaan.

- Liikennesuunnittelussa tulee varmistaa, ettei pysäköintiliikenne ahtaudu asuinkaduille. Nykyiset rajoitukset asuinkaduilla tulee säilyttää. Kaduilla pp/ht -määritelmä on lähes kokonaan poistettu ja kadut on yleisesti merkitty whhk-kaduiksi. Tämä antaa väärää signaalia ja luvan normaaliin autoiluun, kun vielä kaavamääräyksessä korostetaan, että (asuinkaduillakin) Vanhan Rauman liikkeet ja palvelut ovat kohtuullisesti saavutettavissa autolla. Pitäisi mieluummin antaa vaikutelma, että asuinkortteleiden katuihin kuuluu rauhallisempi, pihakatuluonteinen liikenne ja läpiajon kieltö. ”Tikapuumerkintä” ja pp/ht -merkintä tulisi säilyttää nykyisen kaavan mallin mukaan. Tällöin myös asuinkortteleiden luonne sekä kaupunkirakenteen hierarkkinen jäsentyminen tulisi selkeämmin esiin. Kävelykatujen sijasta tulisi keskeisillä kaduilla tähdätä hidaskatutyypiseen ratkaisuun. Naulamäen historiallisesti harvinainen tulliaidan sisäpuolinen ”linnamuurikatu” tulisi toteuttaa (kevyen liikenteen väylät Eteläkadulle kuten nykyisessä kaavassa). Asumisen osalta riittäisi autopaiikkanormiksi esim. 1 ap/ 120 m<sup>2</sup>.
- Miksi torin muuttaminen on otettu mukaan asemakaavan muutokseen? Torilla uuden rakennuksen luonnokset eivät sovi ympärillä olevien rakennusten massoihin, saati vanhan kaupungin rakeisuuteen. Esitetty rakennus ei myöskään rajaa edes katoksiin verrattavalla tavalla Raatihuoneen toria, jota on pidetty tavoitteena. Kuitenkin nykyinen katosrakennus on massoiltaan ja sommittelultaan varsin hyvin paikkaansa sopiva mahdollistaen erilaiset toritoiminnot. Olevien rakenteiden lähtökohdista on mahdollista tehdä toritoimintaa palvelevaa lisärakentamista esimerkiksi katoksien alle ja olevien rakenteiden detaliikan parantamista. Nykyiset katokset ovatkin rakennusalan sisällä ja silloin torin jäsentely ja Raatihuoneen torin rajaus voivat säilyä. Rajuun purkamiseen ja uudisrakentamiseen ei ole tarvetta.

### **Vaatimukset**

Esitämme, että asemakaavaehdotus palautetaan em. syistä uuteen valmisteluun koska:

Asemakaavaehdotus mahdollistaa vanhojen historiallisesti arvokkaiden, suojeltujen asuinrakennusten luonteen muuttamisen huolimatta määräysten suojelua korostavista tavoitteista. Asemakaavaehdotuksen liike- ja majoitusrakentamisen painottaminen asumisen kustannuksella mahdollistaa Vanhan Rauman kehittymisen monimuotoisesta asumispainotteisesta puukaupungista pahimmassa skenaariossa brändäytyksi liikepainotteiseksi ”Vanha Rauma-park” -kulissikaupungiksi, jossa kiinteistökehittäjät ja/tai huvipuistosuunnittelijat määrittelevät rakennettavan arkkitehtuurin. Valtakunnallisesti merkittävän asemakaavaehdotuksen vaikutuksia maailmanperintökohteeseen ei ole käyty läpi asiantuntijaseminaareissa asiaa syvällisesti arvioiden. Tämän tyyppinen kehitys pitää estää asemakaavalla ja asumisen määrää tulee lisätä suhteessa liiketoimintaan.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

Korttelissa 143 tontille 1 on edelleen esitetty rakennettavaksi keskiaikaiseen kaupunkikuvaan täysin soveltumaton pihan täyttävä kellari + 2-kerroksinen uudisrakennus kaksinkertaisella rakennusoikeudella yleisesti alueella olevaan tonttitehokkuuteen verrattuna. Asemakaavassa ei tule antaa tämäntyyppisiä poikkeuksia.

Asemakaavaehdotuksen erityismääräykset ovat puutteelliset ja keskeneräiset. Niitä on myös vaikea hahmottaa, koska aineisto sisältää alueen kaavahistoriaa, yleistä suojeluteoriaa, rakennushistoriaa, ohjeita ja määräyksiä. Tonttikohtaisia ohjeita tai määräyksiä on esitetty vain osalle tontteja. Tarvitaan havainnollisia, kuvitettuja ohjeita neuvontatyötä varten, rakennusvalvonnalle ja asukkaille.

Erytymääräyksissä ja alue- ja kohdekohtaisissa määräyksissä lukee versio 22.1.2025.

Erytymääräysten otsikossa lukee taittoluonnos ja punaisella "Erytymääräyksiä täydennetään havainnollisilla kuvilla" ja "Asiakirjaluonnosta täydennetään". Erytymääräyksissä lukee monessa kohtaa, että ne rinnastetaan asemakaavamääräyksiin ja otsikossa, että ne ovat osa asemakaavamuutoksen ehdotusta. Koska erityismääräykset ovat tällä tavalla keskeisiä sisällöltään ja asemakaavamääräyksiin rinnastettavia, koko asemakaavan muutosehdotus on muutosten ja täydennysten jälkeen asetettava uudelleen nähtäville.

Vanhan Rauman uusi asemakaava tulee olemaan vähintäänkin valtakunnallisesti merkittävä maailmanperintökohteen rakentamista ohjaava asiakirja. Olisi suotavaa, että kaavan sisällöstä järjestettäisiin vielä seminaari tms., jossa asiaan perehtyneet asiantuntijat voisivat arvioida kaavan pohjalta rakentuvaa Vanhan Rauman tulevaisuutta. Silloin kaavalle tulisi myös lisää painoarvoa esimerkiksi maailmanperintöavustuksia jaettaessa. Tässä vaiheissa kiirehtiminen ei ole hyväksi.

Vastine

Vanhan Rauman kaavaratkaisu perustuu liiketilojen osalta muun muassa kaupallisiin selvitykseen, joiden mukaan Rauman ydinkeskustassa on tarvetta liiketiloille. Kaupallisen selvityksen ajantasaisuus on arvioitu 27.2.2025.

Kaavaratkaisun kaikissa päämääräyksissä on todettu, että rakennuskohtainen käyttötarkoitus ei saa heikentää rakennuksen ja alueen yleismaailmallisia erityisarvoja ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Myös suojelumääräykset toistavat tavoitteen käyttötarkoituksen sopeutumisesta arvokkaihin ominais- ja erityispiirteisiin. Näin ollen väite siitä, että A1 ja A2 –käyttötarkoitusmerkinnät olisivat vastoin suojelutavoitteita, on perusteeton.

Vanha Rauma Yhdistys on muistutuksessaan todennut: *Vanhan Rauman kulttuuriperintöä on aina ollut, että työhuoneessaan työskentelevä saattoi itse asua talon toisessa päädyssä tai yläkerrassa.* Hyvin monessa rakennuksessa on tosiaan ollut erilaista toimeliaisuutta, puoteja, leipomoja ja käsityöläisyyttä.

A1-rakennusaloilla yli puolet rakennuksesta on oltava asumista. Sen ohella on mahdollista asumisen yhteyteen hyvin sopivat toiminnot kuten esimerkiksi kampaajan tai hierojan työtila, suunnittelutoimisto tai taiteilijan työhuone. Mahdollisuus tukee yritteliäiden ihmisten asumista alueella ja voi jopa houkutella uusia.

A2-rakennusaloilla olevista rakennuksista valtaosassa on historiansa aikana ollut tai on edelleen toimistoja, toimitilaa, leipomoita, myymälöitä ja muita liiketiloja. Myös poistuva kaava on

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

mahdollistanut suurella osalla näistä tonteista liike- ja käsiteollisuustiloja 45%, 75%, 95% tai 100%. Poistuvassa kaavassa ei ole määritelty mihin rakennuksiin tontilla liiketila voi kohdistua.

Muistuttajien mukaan ”CWH -alueella usealla tontilla asuminen ei olisi ollenkaan mahdollista”. Kuitenkin Keskustatoimintojen (CWH) alueen tonteista yli 80%:lla on liiketilojen ohella myös asumista. Niillä muutamilla liiketonteilla, joilla ei ole lainkaan asumista, hyvin monessa on myös se tilanne, ettei tontille mahdu liiketoiminnan lisäksi asumista. Kaavaratkaisu mahdollistaa hyvin monissa paikoissa liiketilaa ja asumista samalla tontilla ja samassa rakennuksessa liikealueella.

Vuoden 1981 kaavassa kellarikerroksen rakentaminen on ollut sallittua. Kielletty on ainoastaan maanpäällinen kellarikerros, joka ei nykyisen lain mukaan ole mahdollinen. Muistutuksessa on erityisesti nostettu esiin Hannun tontille esitetty kellarikerros, joka voi olla hieman rakennusta suurempi. Sen mahdollistaminen ei Vanhassa Raumassa kuitenkaan ole poikkeuksellista, koska poistuvassa kaavassa on muun muassa taidemuseon pihaan osoitettu 600m<sup>2</sup>:n maanalainen tila ja Rautlan tontille on lähes koko tontin täyttävä kellarikerros myös toteutettu. Hyvin monessa Vanhan Rauman rakennuksessa on kellarikerros. Uudessa kaavassa kellarikerrokseen sallitaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kellarikerrosten käyttöönotolle esimerkiksi ravintolan kabinettikäyttöön on jouduttu tähän mennessä hakemaan poikkeamislupia. Uuden kaavan myötä näiden poikkeamisten tarve poistuu.

Majoitustoiminta on luonteeltaan keskusta-alueelle sopivaa, mutta Vanhan Rauman erityisyyden takia sitä on Vanhassa Raumassa rajoitettu. Kaavaratkaisu edellyttää, että toiminta soveltuu rakennuksen suojeluun, joten sillä ei voi olla vaikutusta kulttuurihistoriallisille arvoille. Jo nykytilanteessa alueella on majoitustoimintaa asuntojen yhteydessä.

Kaavaehdotuksessa laajempaa kuin 30m<sup>2</sup> majoitustoimintaa on osoitettu vain keskustatoimintojen alueelle (CWH), jolle se Vanhan Rauman alueella parhaiten soveltuu. Poikkeuksina vain nykytilanteessa majoituskäyttöön osoitetut rakennukset tai rakennuksen osat.

Kaavaehdotuksen majoitusta koskevat määräykset ovat muutos nykyiseen kaavaan, jossa majoitustoimintaa ei ole rajoitettu millään tavalla. Kaavassa on majoitustoiminta esitetty mahdolliseksi toiminnalle parhaiten soveltuville paikoille ja rakennuksiin. Kaikilla rakennusaloilla, joilla majoitustoiminta on sallittu, on myös muita vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia.

Majoitustoiminnan sijoittaminen uudisrakennukseen, kuten Iso-Hannun tai Klööwin pihoissa oleville uudisrakennusaloille, on kulttuuriympäristöarvojen kannalta hyvä ratkaisu, koska silloin ei ole tarvetta tehdä majoitustoiminnan vaatimia muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin.

Kaavan selvitysten riittävyttä arvioivat kaavatyötä ohjaavat viranomaistahot. Heidän mukaansa Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen selvitykset ovat laajat ja kattavat.

Kaikki Vanhan Rauman rakennukset on inventoitu. Inventointi on kattava ja riittävä asemakaavan laatimiseksi. Yleisesti inventointiselvityksissä ei listata arvokkaita rakennusosia.

Suojelluissa rakennuksissa ei ole rakennuskohtaisesti yksilöity jokaista säilytettävää rakennusosaa. Ei ole tarkoituksenmukaista esimerkiksi listata jokaista säilytettävää ikkuna-aukkoa, vuorilautaa, listoitusta, sokkelikiveä, kaakeliuunia tai lattialankkua. Alue- ja kohdekohtaisissa on erikseen mainittu joitakin säilytettäviä rakennusosia. Julkisivuihin ja sisätiloihin voidaan tehdä muutoksia kaavan ohjaamalla tavalla siten, että rakennuksen arvokkaat ominais- ja erityispiirteet säilyvät ja muutokset sovitetaan niihin.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

Korttelin 143 lisärakennusoikeudet on osoitettu liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä majoitusta varten. Lisärakennusoikeus ei noudata Vanhan Rauman rakentamisen perinnettä, mutta on perusteltavissa alueen kaupallisen toimivuuden kautta. Tontin tehokkuus ei kuitenkaan ole Vanhassa Raumassa täysin poikkeuksellinen. Alueella on muutamia muitakin äärimmäisen tehokkaasti rakennettuja liiketontteja.

Erityismääräyksiä on täydennetty.

Yhdyskäytävät mahdollistavat liiketilojen monipuolisemman käytön. Ne on osoitettu sellaisiin paikkoihin, joissa ne tuovat liiketoimintaa selkeästi lisäarvoa.

Asemakaavassa ei vähennetä pysäköintiä Vanhan Rauman alueella. Vuonna 2019 linja-autoaseman toiminnot siirrettiin väliaikaisesti Harmaidenveljesten pysäköintialueelle (kortteli 166) 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, jotta ne mahdollisimman tehokkaasti palvelevat Vanhan Rauman kaupallista vetovoimaa. Kirkon pohjoispuolta on tarkoitus kehittää pysäköintipaikkojen lisäksi myös puistona ja kävely-ympäristönä, mikä luo houkuttelevan yhteyden Vanhan Rauman torin ja market-alueen välille.

Savilassa, lähellä Vanhan Rauman liikkeitä, on potentiaalia lisätä autopaikkamäärää, jos paikallisliikenteen terminaali ja taksiasema siirretään myös uuden linja-autoaseman yhteyteen. Näin alueelle voisi mahtua noin 50 uutta autopaikkaa, nykyisten sadan lisäksi.

Tammelan viereinen ns. Sahasen tontti on ollut rakentamatta vuosikymmeniä.

Asemakaavaratkaisussa ja myös poistuvassa asemakaavassa tontille on osoitettu rakentamista. Alueelle on ollut sijoitettuna toistaiseksi pysäköintipaikkoja. Ne ovat olleet hyvä lisä Vanhan Rauman pysäköinnissä. Pysäköinti siirtyy varsinaisille pysäköintialueille, mikäli tontti rakentuu.

Poistuvan kaavan liikennetarkaisu, jossa sivukadut ovat kevyenliikenteenväyliä ei ole toteutunut.

Kadut on asemakaavaratkaisussa osoitettu hidaskaduksi. Tarkemmat liikennetarkaisut tehdään katu- ja liikennesuunnittelussa. Tavoitteena liikennejärjestelyissä on tarpeettoman läpiajoliikenteen vähentäminen.

Torin kehittämisen taustalla ovat sekä kaupunkikuvalliset että toiminnalliset tavoitteet.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on Raatihuoneentorin rajaaminen historiallisen kadunleventymätorin hahmottamiseksi. Raatihuoneentori on se tori, jonka laidalle keskeisesti Raatihuone on rakennettu ja joka on mittakaavallisesti rattihuoneen kanssa yhteensopiva.

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

Kaavamateriaaliin ei ole tehty sellaisia olennaisia muutoksia, joiden takia kaava tulisi asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavan valmistelussa on koko prosessin ajan ollut laajaa yhteistyötä asiantuntijaviranomaisten kanssa. Näin ollen seminaarille kaavan tässä vaiheessa ei ole tarvetta.

## 20. MUISTUTUS

### MUISTUTUS VANHAN RAUMAN ASEMAKAAVAMUUTOKSEN EHDOTUKSESTA

#### **Yleistä**

Vanha Rauma Yhdistys ry on käytännössä asemakaavaprosessin ainoa tahon, joka voi tuoda kattavasti esille alueen kiinteistönomistajien näkemykset. Koska yhdistys edustaa yli puolta kiinteistönomistajista, täytyy kannanotoilla olla suurempi merkitys kuin yksittäisellä henkilöllä. Osa kiinteistönomistajista on todennut, että he eivät lähetä enää omaa muistutustaan, vaan tukeutuvat Vanha Rauma Yhdistyksen yhteiseen kantaan. Luonnollisesti suuressa ryhmässä on olemassa mielipiteitä laidasta laitaan, mutta yhdistys on pystynyt muodostamaan enemmistön hyväksymään yhteisen näkemyksen.

Muistutusta pohjustaessaan Vanha Rauma Yhdistys on kuullut asiantuntijavieraita, ja jäsenistöäkin löytyy asiantuntemusta muun muassa arkkitehtuurin, juridiikan, rakennustekniikan ja rakentamisen aloilta. Puheenjohtajisto on keskustellut muun muassa aikaisemman suojelukaavan laatijan kanssa ja olemme tutkineet tarkasti viranomaistahojen, erityisesti Museoviraston, ELY-keskuksen sekä Satakuntaliiton lausunnot. Olemme järjestäneet asemakaavasta yleisen keskustelutilaisuuden jäsenistölle sekä kutsuneet heitä käymään läpi asemakaavaluonnosta yksityisemmin.

Koska viranomaistahojen sekä kaavoittajan ilmoitusten välillä on esiintynyt ristiriitaisuuksia, olemme lähestyneet kulttuuriympäristöviranomaisia myös suoraan varmistaaksemme, että annetuissa lausunnoissa ei ole mitään väärinymmärryksen mahdollisuutta.

Tämä muistutus ottaa kantaa asemakaavaluonnoksen puutteellisiin kohtiin ja pyrkii tuomaan Vanhan Rauman kiinteistönomistajien tunnot tiedoksi, sillä alueella toimivien tahojen suojelutahto on jo vuosikymmeniä ollut olennainen asia koko maailmanperintökohteen suojelulle.

#### **Toripaviljonki**

Satakuntaliitto toteaa 11.6.2024 päivätyssä lausunnossaan näkemyksensä olevan, että Vanhan Rauman asemakaavan muutoksen luonnos poikkeaa osayleiskaavasta torille osoitetun lisärakentamisen osalta. Osayleiskaavassa torialue on osoitettu kävelypainotteisena kehitettäväksi katualueeksi ja lähtökohtaisesti katualueella ei ole rakennusoikeutta. Vanhaan asemakaavaan on merkitty 28 neliön kioskirakennus ja 16 neliön huoltorakennus, uudessa luonnoksessa on mittava lähes koko torin suuruinen toripaviljonki mahdollinen rakennusala.

On toki hyvä, että torialueelle esitetään ideoita, mutta toripaviljonki ei ole saanut miltään merkittävältä taholta kannatusta. Siksi myös Vanha Rauma Yhdistyksen mielestä on erikoista, jos nyt toimitaan osayleiskaavan vastaisesti. Jos toripaviljonki joskus tulisi ajankohtaiseksi, Rauman kaupungilla on mahdollisuus muiden tavoin hakea poikkeamislupaa.

Toripaviljonki on edelleen suuri rakennelmana, joka peittäisi Raatihuonetta. Kritiikkiä jo nyt saa samasta asiasta Öysti, jonka muotoa ja sijoitusta on kyseenalaistettu. Rakentamisaika häiritsisi kauppatorin elämää merkittävästi eikä ole takeita siitä, että toripaviljongilla edes olisi minkäänlaista elävöittävää vaikutusta. Toripaviljongin vaikutus voi olla myös negatiivinen. Rakennelmaa vastustavat torimyyjät eivät voi ajaa autojaan lasikoppeihin, eivätkä he kannu sinne raskaita myyntilaatikoitaan.



Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

Nykyiset rakennelmat vastaavat historiallista ympäristöä paremmin kuin hahmoteltu toripaviljonki. Torikatoksia on opittu käyttämään, ne suojaavat kauppiaita säältä ja niiden alle voidaan ripustaa juhlaaloja. Siirrettävä esiintymislava sopii katosten alle ja on olemassa luonnoksia, kuinka torikatoksia voisi kehittää kevyesti sekä kokeiluluontoisesti. Vanha Rauma Yhdistys pitää nykyisten katosten modifiointia parempana vaihtoehtona, kuin kallista ja vaikutuksiltaan epävarmaa uudisrakennusta. Toripaviljongin kehittäminen on saanut asemakaavaluonnoksessa kohtuuttoman suuren ja resursseja kuluttavan huomion, kun taas erityismääräysten esitys on jäänyt valitettavan vaillinaiseksi.

### **Erityismääräykset**

Varsinais-Suomen ELY-keskus toteaa 14.6.2024 päivätyssä lausunnossaan, että vaikka erityismääräyksiä on tarkennettu, ne ovat vielä keskeneräisiä; kaavamääräyksissä on toistoa ja esitystekniikkaa tulisi niiltä osin harkita uudelleen. Samoin lausuu Satakuntaliitto 11.6.2024 antamassaan lausunnossa, todeten lisäksi määräyksissä esiintyvän ristiriitaisuutta suhteessa asemakaavamääräyksiin. Lisäksi se on esittänyt harkittavaksi erityismääräyksistä taustoittavan osuuden erottamista varsinaisista määräyksistä.

Vanha Rauma Yhdistys on samaa mieltä viranomaistahojen kanssa ja huomioi, että erityismääräyksiä ei ole edelleenkään korjattu lausunnonantajien osoittamalla tavalla kuin kosmeettisin osin. Tiivistämisen sijasta määräykset ovat pidentyneet, vaikka niistä puuttuu edelleen kappaleita ja lukuja. Samoja asioita on kopioitu jopa peräkkäisille sivuille.

Erityismääräysten ollessa edelleen keskeneräiset, on lisäksi harkittava, täyttyvätkö alueidenkäyttölain (31.12.2024 asti maankäyttö- ja rakennuslaki) 62 §:n 1 momentin mukaiset edellytykset siitä, että säännöksessä tarkoitetuilla osallisilla on tosiasiallinen mahdollisuus arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipide asiasta, jota ei vielä ole esitetty lainkaan tai ainakaan lopullisessa muodossa. Esimerkkinä todettakoon erityismääräykset julkaistun kaavoitusta koskevalla verkkosivustolla sellaisessa muodossa, jossa niitä ei ole kyetty tulostamaan lukukelpoisessa muodossa. Verkkosivustoa rajoitetusti käyttävän henkilön on tullut erikseen pyytää paperikopio, mikä on nostanut kynnystä tutustua kaavaehdotukseen.

Erityismääräyksissä on kohtia, joita ei ole perusteltu ja joiden merkitys on jopa kiistetty. Kerrotaan, kuinka Vanhan Rauman erityisyydestä johtuen lupa- tai lausuntokynnys on tavallista matalampi. On kohtuutonta, että nyt voidaan tulkita sen koskevan kaikkein pienimpiäkin muutoksia:

”Kaikkiin historiallisiin rakennuksiin, rakenteisiin ja rakennusosiin sekä julkisiin alueisiin ja pihoihin kohdistuvat muutostoimenpiteet edellyttävät lupaa tai lausuntoa.”

Kaavoittaja totesi 10.2.2025 järjestetyssä yleisötilaisuudessa, ettei vanhaan ns. suojelukaavaan verrattuna muutoksia ole tehty. Rauman kaupungin verkkosivuston ja voimassa olevien kaavamääräysten sanamuodon mukaan lausuntopyyntö koskee kuitenkin merkityksellisiä toimenpiteitä tai alueen kannalta merkittäviä hankkeita. Ero on olennainen, sillä uusi sanamuoto mahdollistaa yksittäisen viranhaltijan ylikorostuneen päätösvallan.

Erityismääräyksissä on myös sinne kuulumattomia detaljeja, mm. määräys liikkeenharjoittajan mainostelineen väristä. Vanhassa Raumassa on monia eri värisiä mainostelineitä, se on osa alueen elävyyttä. Jopa Tammelan korjausrakentamiskeskuksessa olisi väärän värinen teline, jos määräykset olisivat voimassa. Nyt esitetty kadun väriin hukkuva teline ei lisää liikenneturvallisuutta.

### **Asuminen ja majoitus**

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

Rauman kaupungin kaavoitusjaosto on kokouksessaan 17.12.2024 määrännyt kaavoittajan tarkentamaan kaavaa niin, että piharakennuksiin voidaan sijoittaa asumista. Minkäänlaisia muutoksia ei ole siitä huolimatta tehty, vaan erityismääräyksissä päinvastoin lukee:

”Itsenäistä asuinhuoneistoa talousrakennukseen ei voi sijoittaa.”

Asemakaavaluonnoksessa on laajasti huomioitu majoittumisen mahdollisuus, mutta asumista ei edesauteta lähes ollenkaan. Majoitus elävöittää Vanhaa Raumaa vain muutamana kesäkuukautena, asuminen joka ikinen päivä. Asukkaat käyttävät paikallisia palveluita ja vahvistavat kaivattua elinvoimaa. Rauman kaupungin teettämässä asukastutkimuksessa Vanha Rauma oli asumisen toivekohteita. Vuonna 1971 Vanhassa Raumassa asui noin 1700 asukasta, nyt noin 760, joten mahdollisuuksia asukasmäärän kasvuun on.

Asuntoja on aiemmin ollut liikerakennusten yläkerroissa ja takapihoilla, monet piharakennuksetkin soveltuvat kodeiksi. Sivukatujen vuosia tyhjinä olevat liikerakennukset eivät millään tavalla elävöitä Vanhaa Raumaa myöskään tulevaisuudessa, vaan ovat merkki siitä, että konsultti ei tunne aluetta yhtä hyvin kuin paikalliset toimijat. Vanhan Rauman kulttuuriperintöä on aina ollut, että työhuoneessaan työskentelevä saattoi itse asua talon toisessa päädyssä tai yläkerrassa. Nyt rakennuksen monikäyttöisyys halutaan estää:

”Asemakaava mahdollistaa pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamisen ullakoille.”

Myös tämä on muutettu aiemmasta ilman mitään perusteluja. Entinen sanamuoto kuuluu:

”Rakennuksen ullakolle saa sisustaa huonetiloja merkityn rakennusoikeuden ja kerrosluvun sitä estämättä voimassa olevien rakentamismääräysten puitteissa.”

Taustalla lienee tapaus Kuninkaankadulta, jossa korkein hallinto-oikeus ratkaisussaan 2016:74 katsoi asemakaavamääräyksistä johtuvan, ettei ullakolle tehtävän lisärakentamisen osalta tarvittu poikkeuslupaa, eikä ullakkorakentamista näin ollen voitu estää. Jälkeenpäin voimme todeta ratkaisun johtaneen aluetta elävöittäneeseen elinkeinotoimintaan. Tuo monikäyttöinen rakennus on onnistunut esimerkki kestävän kehityksen mukaisesta asumisesta ja Vanhan Rauman kulttuuriperintöä jatkavasta hengestä. Oikeustapauksen myötä kaavoittaja kuitenkin asetti rakennuskiellon Vanhaan Raumaa ja vastaava mahdollisuus halutaan nyt kieltää jo ennakolta.

### **Sisätilojen suojelu**

Vanharaumalaiset kannattavat vilpittömästi suojelua, mutta ensin on tiedettävä mitä suojellaan. Korostetaan kerroksellisuutta, ja edellinen sukupolvi on antanut meille mahdollisuuden jättää oma jälkemme ympäristöön. Miksi me emme antaisi sitä myös tuleville sukupolville? Joku on sitä mieltä, että osaa kyllä suojella omaa rakennustaan, mutta jälkipolvi tai toinen kiinteistönomistaja ei. Sisätilojen suojelu on osin koettu jopa epäluottamuslauseena rakennusten omistajille.

Kaavoittajan esitys sisätilojen suojelusta on monessa kohdassa ristiriitainen viranomaislausuntojen kanssa. Museovirasto lausuu viranomaisneuvottelun muistiossa jo 3.6.2019:

”Tärkeiden interiöörien suojeluun tulisi pyrkiä, ainakin julkisissa rakennuksissa esim. elokuvateatterissa.”

ELY-keskus toteaa lausunnossaan 14.4.2023:

”Raatihuoneen lisäksi muita rakennuksia, joissa on sisätilojen suojelun tarvetta, ovat mm. Poselli, Iso-Hannu ja museorakennukset Kirsti ja Marela. Myös muissa rakennuksissa voi olla suojeltavaa kiinteää sisustusta.”

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

Nyt ehdotetaan kuitenkin kaikkien rakennusten sisätiloja suojeltavaksi ilman inventointia, mikä on kaavoittajan 17.12.2024 kaavoitusjaostolle ilmoittamansa mukaan kulttuuriympäristöviranomaisten mielestä välttämätöntä. Sen vuoksi Vanha Rauma Yhdistys selvyyden vuoksi tiedusteli, mitä sisätiloja halutaan suojella, ja Museovirasto vastasi 5.2.2025 aikaisempien lausuntojensa mukaisesti:

”Interiööriillä olemme viitanneet kokonaan säilyneihin sisätiloihin. Sisätiloissa on lisäksi huomattavan arvokkaita yksityiskohtia, jotka yhdessä tuovat lisäarvoa Vanhan Rauman maailmanperintöarvolle.”

Vanha Rauma Yhdistys on samaa mieltä Museoviraston kanssa, ja katsoo, että sisätilat on asianmukaisesti inventoitava, jotta tiedetään mitä suojellaan, ja jottei mielivaltaisille ja epäoikeudenmukaisille ratkaisuille jää sijaa. Myös alueidenkäyttölain (31.12.2024 asti maankäyttö- ja rakennuslaki) 9 §:ssä edellytetään, että asemakaava perustuu tutkimuksiin ja selvityksiin. Lisäksi on huomattava, että jokaisen oikeus muiden kunnioittamaan oikeuteen käyttää omaisuuttaan haluamallaan tavalla on Suomen perustuslain 15 §:n mukainen perusoikeus. Sitä ei tule loukata ilman tarkkoja tutkimuksia siitä, ettei muita mahdollisuuksia tavoitteiden saavuttamiseksi ole.

Kaikkein konkreettisimmin sisätilojen suojelun haitat kohdistuisivat liikerakennuksiin, joissa ei usein ole jäljellä edes kaavoittajan mukaan mitään suojeltavaa. Rauman kaupungin alueelta on useita todennettavia esimerkkejä, kuinka suojelustatus on jopa romahduttanut kiinteistön arvon, se voi karkottaa myös vuokralaiset.

Alueidenkäyttölain (31.12.2024 asti maankäyttö- ja rakennuslaki) 54 §:n mukaisiin asemakaavan sisältövaatimuksiin sen 3 momentin mukaan lukeutuu, ettei asemakaavalla saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioiden, eikä asemakaavalla saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle kohtuutonta rajoitusta tai haittaa, joka kaavalle asetettuja tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Tätä arviointia asemakaavaluonnoksessa ei ole tehty lainkaan.

Tutkimus ja selvitystyö ovat elintärkeitä maailmanperintökohteelle. Vanha Rauma Yhdistys on vuosia esittänyt, että museolla tulisi olla päätoiminen rakennustutkija, joka keskittyy yksinomaan Vanhaan Raumaan yhteistyössä korjausrakentamiskeskuksen kanssa. Näin voidaan parhaiten turvata myös asiantunteva ja oikeaoppinen perinnekorjaaminen ja neuvonta. Vanhassa Raumassa on ainutlaatuinen ja monipuolinen ympäristö koko Suomea hyödyttävälle entisöinti- ja perinnerakentamiselle. Puitteet ovat olemassa, mutta toteutus edellyttää konkreettista panostusta. Tammela tulisikin uudelleen elävöittää aktiiviseksi opastus-, neuvonta- ja kurssikeskukseksi, jossa asukas saisi tukea erilaisissa korjausrakentamiseen liittyvissä kysymyksissä sekä tietoa säilyttävän korjausrakentamisen periaatteista.

### **Vanhan Rauman haastatteluraportti**

Asemakaavamuutosehdotuksen selvityksiin on ilmestynyt liite Vanha Rauma haastatteluraportti 2019–2022. Sen mukaan kaavoittaja on tehnyt maastokatselmuksia ja tavoittanut omistajat 232 kiinteistössä. Raportissa kerrotaan, että suurin osa kiinteistönomistajista olisi esitellyt rakennukset ja niissä tehdyt remontit sisältä ja ulkoa. Kaikille kiinteistönomistajille ilmoitetaan esitetyn sama 40 kysymyksen sarja, lisäksi liikekiinteistön omistajille ja yrittäjille olisi esitetty 9 lisäkysymystä.

Vanha Rauma Yhdistys on tiedustellut jäseniltään asiasta ja keneltäkään ei ole kysytty 40 tai 49 kohdan kysymyssarjaa. Kiinteistönomistajat ovat nyt nähneet kysymykset ensimmäisen kerran. Monikaan ei ole esitellyt, saati päästänyt kaavoittajaa kaikkiin sisätiloihin ja kenellekään ei ole esitetty vastauksia, eikä kukaan ei ole saanut tarkastaa niitä. Eräs kiinteistönomistaja toteaa, että jos

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

häneltä olisi kysytty väitetyt 40 kysymystä, hän olisi tarvinnut vastauksilleen huomattavasti enemmän harkinta-aikaa, kuin ohimenevä juttutuokio.

Monen kohdalla onkin jutusteltu maastokäynnin ohessa hetki pihamaalla ja toiset saattoivat tarjota kahvikupillisen. Jotkut kysymykset ovat käsitelleet aiheita, joista keskusteltiin, mutta henkilöt eivät ole tienneet kyseessä olevan haastattelutilanne, jossa annettujen vastausten perusteella koottaisiin raportti, saati kysytty siihen suostumusta.

Kiinteistönomistajilta väitetään kysytyn sisätilojen suojelusta, mutta kukaan ei ole kertonut olleensa aiemmin tietoinen asiasta. Kaavoittajan tavoite suojella kaikkien rakennusten sisätilat ilmenivät vasta yleisötilaisuudessa erään kiinteistönomistajan kysyttyä asiasta.

Sanotusta huolimatta kaavoittaja on kirjannut asemakaavan erityismääräyksiin, että yleinen tahtotila alueella olisi sisätilojen voimakas valvonta. Tällä kaavoittaja perustelee viranomaisista poikkeavaa näkemystä sisätilojen suojelusta ja ilmoittaa lähteeksi raporttiin kirjatut kiinteistönomistajien haastattelut.

Kaavoittajan mukaan haastatteluista kirjatut muistiinpanot eivät ole julkisuuslain (laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta) 5 §:n mukaisia viranomaisen asiakirjoja. Yhdistys täsmentää, että julkisuuslain 5 §:n 3 momentin 2 kohdan mukaan viranomaisen asiakirjoina ei pidetä muistiinpanoja ja luonnoksia, joita laatija ei ole vielä antanut esittelyä tai muuta asian käsittelyä varten. Yhdistyksen käsityksen mukaan nyt julkaistun raportin myötä muistiinpanot on annettu asian esittelyä ja käsittelyä varten.

Vanha Rauma Yhdistys pitää perusteettomana, jos avoimuuden ja läpinäkyvyyden vaatimusten sijasta kaavoittaja haluaa salata raportin haastattelut jopa kohteilta itseltään. Raporttia käytetään täyttämään asemakaavatyön edellyttämiä vuorovaikutus-, tiedotus- ja selvitysvelvollisuuksia, joten sen täytyy pohjautua tosiasioihin ja olla kohteidensa avoimesti tarkastettavissa.

### **Liikenne ja pysäköinti**

Liikenne herättää Vanhassa Raumassa keskustelua vuosikymmenestä toiseen. Ongelmat korostuvat kesällä vilkkaimpaan turisticaikaan. Kolmeksi vuodeksi sovitusta kävelykatuajasta on kaksi vuotta jäljellä, joten ongelma ei ole akuutti. Liikenteen osalta olisikin osattava erottaa toisistaan sesonkiaika sekä muu kalenterivuosi.

Parhaiten liikenneongelmiin voidaan vastata riittäväillä pysäköintipaikoilla Vanhassa Raumassa tai välittömässä ympäristössä. Vierailijoista noin 80 prosenttia saapuu henkilöautoilla ja jos pysäköinti tehdään sujuvaksi, autoilijat siirtyvät nopeasti kävelijöiksi.

Nykyisen tilapäisen linja-autoaseman vieressä kirkon lähellä on otettu pysäköintikäyttöön joutomaan oloinen hiekkakenttä. Kokemus on osoittanut parkkialueen hyödyllisyyden Vanhassa Raumassa työskentelevien sekä vierailijoiden tarpeisiin. Parkkialue on jatkuvasti täynnä autoja. Pysäköintialue on syytä määritellä asemakaavassa pysyvästi ja alueen viihtyvyyttä tulee korjata. Alueen ja naapuruston väliin voidaan toteuttaa suojaksi puistomaista maisemointia ja istutuksia.

Myös Kalatorille olisi mahdollista lisätä parkkipaikkoja kuten siellä on aikaisemminkin ollut. Savilanpuiston taksialue voisi olla myös yksi kipeästi kaivattu lisäalue pysäköinnille, sillä taksiliikenne ei käsittääksemme tarvitse nykyisenkaltaista suurta aluetta.

Yleisesti Vanhan Rauman liikennejärjestelyjä ei ole syytä muuttaa, ennen kuin linja-autoaseman kohtalo ja sijainti on selvitetty.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

### **Vanhan Rauman erityiselin**

Vanhan Rauman erityiselimelle olisi hyödyllistä saada vanharaumalaisten kokemukset ja tuntemus alueesta. Monet kokevat nyt, että heitä ei kuunnella aidosti ja kokemusasiantuntijoiden perusteltuja näkemyksiä aliarvioidaan ja väheksytään. Sitoutuneisuus ja ratkaisujen hyväksyminen on helpompaa, kun on toimiva ja luonteva yhteys viranomaisen ja asiakkaan välillä.

Vanharaumalaisten rakennussuojelutahto on aina ollut voimakasta ja sille on vahva näyttö, koska Vanha Rauma on säilynyt ainutlaatuisena kohteena ja maailmanperintöalueena. Vanharaumalaiset ovat ydinryhmä myös tulevaisuutta ajatellen ja alueen toimijoiden näkemyksiä ei ole syytä jättää huomiotta aluetta kehitettäessä. Päinvastoin, alueen elinvoimaisuudelle ja suojelulle on täysin ratkaisevaa, miten Vanhassa Raumassa toimivat otetaan huomioon heitä itseään koskevissa ratkaisuissa.

Vanha Rauma Yhdistys toivoo, että asemakaavan yhteydessä määriteltäisiin erityiselimen kokoonpano sellaiseksi, että siellä olisi yksi mandaatti alueen toimijoille, esimerkiksi kiertävänä vuorona Vanha Rauma Yhdistyksen, Rakastunut Raumaan ry:n sekä Rauman Yrittäjien kesken.

### **Vastine**

Vanhan Rauman asemakaavan tavoitteena on säilyttää alueella erilaisia historiallisia autenttisia kerrostumia ja antaa mahdollisuuksia luoda uusia laadukkaita kerrostumia. Kaava ei siis museoi aluetta eikä pysäytä mihinkään aikakauteen. Vanhan Rauman arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää ja muutokset sovittaa ominaispiirteisiin.

Uusi asemakaava ei lisää byrokratiaa. Vanhan Rauman erityiselimen toimintaa kaavan toteuttamista valvovana ja ohjaavana tahona on tavoitteena jatkaa kuten tähänkin asti ja rakentamisen luvat haetaan kulloisenkin lain mukaisesti.

Kaavamateriaalia on täydennetty ja selkeytetty. Kaavassa on annettu kaavamääräyksiä, joita tarkennetaan ja täydennetään erityismääräyksissä. Erityismääräyksissä on tarpeellista kertoa myös määräysten taustaa ja tavoitteita, jotta määräyksistä tulee ymmärrettävämpiä ja niitä on helpompi tulkita.

Kaava sisältää erityismääräykset, joissa neuvotaan yleispiirteisesti korjaustavasta. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen kunnostamisessa on paljon tehtäviä, joita tavallinen asukas pystyy hyvin tekemään itse, mutta suuremmat kunnostustoimet vaativat aina asiantuntevaa suunnittelua ja toteutusta.

Ehdotusvaiheessa on ollut mahdollisuus tutustua erityismääräyksiin kaavoituksen nettisivuilla ja tulostettuna palvelupiste Pyrymannissa, jossa kaava on ollut nähtävillä. Paperiformaatti on erityismääräyksissä isompi kuin A4, näin ollen tulostaminen ei onnistu kaikilla laitteilla, kuten ei huomattavan ison kaavakartankaan. Pyrymannissa on ollut, yhdistykseltä saadun palautteen perusteella, lainattavissa tulosteita erityismääräyksistä, josta on myös informoitu yhdistystä.

Lainsäädännön mukaan suojelu hoidetaan joko asemakaavalla tai lailla rakennusperinnön suojelemisesta. Suomen valtion ratifioima maailmanperintösopimus ja alueidenkäyttölain (ent. maankäyttö- ja rakennuslain) mukaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat Vanhaa Raumaa ja velvoittavat ottamaan suojelun ensisijaisesti huomioon alueen maankäytön suunnittelussa. Suojelua ei voi jättää ainoastaan omistajan ja käyttäjän sitoutuneisuuden varaan, vaan se tulee määritellä oikeusvaikutteisesti.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

Kaavan selvitysten riittävyttä arvioivat kaavatyötä ohjaavat viranomaistahot. Heidän mukaansa Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen selvitykset ovat laajat ja kattavat. Yhdistyksen väite Museoviraston kannasta suojelun suhteen ei pidä paikkansa.

Suojelluissa rakennuksissa ei ole rakennuskohtaisesti yksilöityjokaista säilytettävää rakennusosaa. Ei ole tarkoituksenmukaista esimerkiksi listatajokaista säilytettävää ikkuna-aukkoa, vuorilautaa, listoitusta, sokkelikiveä, kaakeliuunia tai lattialankkua. Alue- ja kohdekohtaisissa on erikseen mainittu joitakin säilytettäviä rakennusosia. Julkisivuihin ja sisätiloihin voidaan tehdä muutoksia kaavan ohjaamalla tavalla siten, että rakennuksen arvokkaat ominais- ja erityispiirteet säilyvät ja muutokset sovitetaan niihin.

Yhdistyksen esittämä käsitys julkisuuslaista on väärä. Viranomaisen asiakirjana ei pidetä viranomaisen palveluksessa olevan tai viranomaisen toimeksiannosta toimivan laatimia muistiinpanoja.

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa nykyisten torikatosten säilyttämisen ja kehittämisen. Kaavaratkaisussa esitetty toriportiikki-rakennus selkeyttäisi torin yleisilmettä ja peittäisi kaupunkikuvassa nykyisiä katoksia vähemmän raatihuonetta. Alueella voimassa olevassa osayleiskaavassa ei ole erikseen osoitettu torialueita, vaan ne sisältyvät katualuumerkintään. Osayleiskaava ei ole rakentamista ohjaava eikä se sisällä rakennusoikeuksia millään alueilla. Torin nykyinen asemakaava sisältää torialueella olevia rakennusaloja ja rakennusoikeutta. Osayleiskaavalla ei ole ollut tarkoitus tätä tilannetta muuttaa. Näin ollen yhdistyksen väite osayleiskaavan vastaisuudesta on väärä.

Vanhassa Raumassa oli vuonna 1965 asukkaita 1586 ja vuonna 1976 asukkaita oli 1059. Tuohon aikaan kaupungissa oli nopean teollistumisen myötä voimakas asuntopula mikä näkyi myös Vanhassa Raumassa asumistiiveytenä. Asuntopulaan vastattiin huomattavalla asuntorakentamisella. Koko yhteiskunnassa asumisväljyys on kasvanut ja perhekokoo on pienentynyt. Tämä näkyy myös Vanhassa Raumassa. Vanhassa Raumassa vanhoja pieniä asuntoja on yhdistelty isommiksi asunnoiksi. Vielä 1960- ja 1970-luvuilla Vanhassa Raumassa oli paljon pieniä vuokrattavia hellahuoneita.

Nykyisin Vanhan Rauman asukasluku on noin 760 asukasta. Jonkin verran Vanhassa Raumassa asuntoa pitäviä on kirjoilla muualla. Vanhan Rauman asukasluku voi liikkua tulevaisuudessa kumpaankin suuntaan. Kiinteistönomistajien vaihtuessa yksittäisen talon asukasluku voi helposti tuplaantua tai puolittua. Vanhan Rauman rakennukset sopivat hyvin kaiken ikäisille. Liikuntarajoitteisilla voi olla haasteita asua Vanhassa Raumassa, mutta jonkin verran asuntoja pystytään muokkaamaan liikuntarajoitteisille sopiviksi. Vanhassa Raumassa on muutamia asuntoja, jotka eivät ole aktiivisessa asumiskäytössä esimerkiksi omistajan halusta tai asunnon huonokuntoisuuden takia. Asemakaavaratkaisussa isompia asuntoja on mahdollista jakaa pienemmiksi asunnoiksi, mikäli esimerkiksi uudet märkätilat saadaan sovitettua rakennukseen.

Vanhassa Raumassa uusi kaava mahdollistaa uutta asumisen ja asumista palvelevien tilojen kerrosalaa 4400 m<sup>2</sup>. Vanhan Rauman suojavyöhykkeelle on keskustan osayleiskaavassa osoitettu 600 asukkaan kasvu, joka on suhteessa iso Vanhan Rauman asukasmäärään. Keskustan muut asukkaat asioivat Vanhassa Raumassa samalla tavalla kuin Vanhan Rauman asukkaat.

Vanhan Rauman asemakaavan käyttötarkoitukset ovat huolella harkittuja. Monilla tonteilla on erilaisia käyttötarkoituksia ja käyttötarkoitussyhdistelmiä eri rakennusaloilla.

Asuinkäytössä olevat pihatalot voivat olla jatkossakin asuinkäytössä.

## Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

Yhdistyksen väite siitä, että monikäyttöisyys, jossa työhuoneessaan työskentelevä saattoi itse asua talon toisessa päädyssä tai yläkerrassa, olisi nyt estetty, on perusteeton. Kaikilla A1-käyttötarkoituksimerkinnällä osoitetuilla rakennusaloilla voi työhuone olla asumisen yhteydessä. Tämä toteutuu suurimmalla osalla rakennuksista. Pääasiassa asumiseen varatuilla rakennusaloilla (A1) voi asumisen yhteyteen sijoittaa vaikutuksiltaan asumiseen verrattavia liike-, palvelu- tai toimistotiloja ja niin, että käyttötarkoitukset on sovitettu rakennuksiin suojeluarvot ja ominaisuudet huomioiden. Lisäksi kaava mahdollistaa hyvin monissa paikoissa liiketilaa ja asumista samalla tontilla ja samassa rakennuksessa liikealueella. Keskustatoimintojen (CWH) alueen tonteista yli 80%:lla on liiketilojen ohella myös asumista.

Talusrakennukset ovat yksi tärkeä osa Vanhan Rauman kulttuuriympäristöä, ne kertovat asumisen historiasta ja niiden autenttisuuden säilyttäminen on tärkeää. Taloustilat ovat edelleen tarpeellisia ja käyttökelpoisia. Esimerkiksi eläinsuojina toimineet tilat ovat menettäneet alkuperäisen käyttönsä, mutta toimivat nykyaikana, vaikka polkupyörien, pihakalusteiden ja puutarhatarvikkeiden varastona tai verstaana. Kaavaratkaisussa asuinkiinteistöjen talusrakennuksiin voi sijoittaa asumista palvelevia toimintoja, kuten esimerkiksi vierashuoneen ja saunan, mikäli muutokset soveltuvat rakennukseen. Vanhassa Raumassa käyttötarkoitusten tulee olla sellaisia, että ne eivät aiheuta rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen heikkenemistä. Kaavaratkaisussa muutamiin talusrakennuksiin on mahdollista sijoittaa itsenäisiä asuinhuoneistoja. Paikat on tutkittu rakennuksen ja tarpeen perusteella. Kohteet ovat erilaisia eikä kaikkiin rakennuksiin ole välttämättä mahdollista sijoittaa täysin samoja toimintoja. Käyttötarkoituksena talusrakennus on hyvin selkeä ja rakennusvalvonta osaa tulkita mitkä toiminnot siihen voivat sisältyä. Muistutuksen jättäjän tulkinta kaavoitusjaoston päätöksestä 17.12.2024 on väärä. Kaavaratkaisu pitää sisällään riittävällä tavalla 17.12.2024 §90 päätöksessä nostetut asiat.

Vanhassa Raumassa on ollut rajattu rakennuskielto vuodesta 2016 alkaen. Tänä aikana Vanhaan Raumaan on tehty liikekiinteistöihin isoja muutoksia esimerkiksi ravintoloita ja ilmanvaihtojärjestelmiä rakennettaessa. Ne on saatu hyvin sovitettua rakennuksiin rakennusten sisätilojen arvot huomioon ottaen. Ratkaisut eivät ole olleet ristiriidassa tulevan asemakaavan kanssa. Vastaavia muutoksia voidaan tehdä myös jatkossa.

Vanhassa Raumassa, kuten kaikkialla muuallakin, suojeltavat rakennukset merkitään suojelumerkinnällä ja suojelun kohdentumista ohjataan tarkemmin määräyksin. Vanhan Rauman kaavamateriaalissa on hyvin yksityiskohtaisesti kerrottu mitkä ovat alueen ominaispiirteet ja miten niitä tulee vaalia. Vanha Rauma esitetään poikkeuksellisen laajasti suojeltavaksi, koska se laajuudeltaan ja arvoiltaan on poikkeuksellinen kohde.

Suojelu koskee rakennusten sisätiloissa niiden avokkaita ominaispiirteitä ja muutokset on sovitettava kokonaisuuteen.

Lähtökohtaisesti omaisuuden käytön rajoitukset, kuten suojelu, eivät itsessään aiheuta korvausvelvollisuutta, jos kohdetta voi käyttää kohtuudella. Myöskään lähtökohtaisesti rakennusoikeuden menetystä ei ole pidetty korvattavana. Tarvittaessa viimekädessä tuomioistuimien ottaa kantaa korvauskysymyksiin.

Vanha Rauma on osa Rauman ydinkeskustaa ja erikoiskaupan keskus ja liiketilat ovat olennainen osa sitä. Vanhassa Raumassa on tällä hetkellä tarjolla liiketiloja vähemmän kuin keskusta-alueilla yleensä. Vanhan Rauman liikealueen vetovoiman yhtenä tärkeänä ominaisuutena on sen tiiviys ja jatkuvuus. Sitä ei ole syytä alkaa nakertaa satunnaisilla käyttötarkoituksen muutoksilla asumiseen.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

Kaikissa kaavoissa, joiden alueella on rakentamista, annetaan määräykset pysäköinnistä. Vanhan Rauman uudessa kaavassa pysäköintinormi on pääpiirteissään sama kuin nykyisessä kaavassa. Eli kaikille, myös vanhoille kiinteistöille, on edellytetty pysäköintipaikkojen järjestämistä jo vuodesta 1981 lähtien.

Vanhan Rauman katuja on jo monia vuosia kehitetty kävelypainotteisina ja se on edelleen hyvänä tavoitteena. Kävelypainotteisuus tarkoittaa muun muassa hidasta ajonopeutta ja panostamista kävelyliikenteen olosuhteisiin. Kävelypainotteisuus ei estä ajoneuvoliikennettä alueella.

Rauman kaupungin rakennusvalvonnalla on täysipäiväinen korjausneuvoja, joka vastaa muun muassa alueen korjausneuvonnasta ja rakennuslupien käsittelystä. Kaavoituksessa on täysipäiväinen maailmanperintökoordinaattori, jonka tehtävänä on Rauman maailmanperintökohteiden hoitaminen ja kehittäminen yhdessä kaupungin eri toimialojen ja kaupunkiorganisaation ulkopuolisten tahojen kanssa. Tehtävänä on mm. ylläpitää kohteiden hoito- ja käyttösuunnitelmia, toimia yhteyshenkilönä ja asiantuntijana kansallisissa ja kansainvälisissä verostoissa ja yhdistyksissä sekä hyödyntää erilaisia rahoituslähteitä. Kumpaankin virkatehtävään kuuluu Korjausrakentamiskeskus Tammelan kehittäminen. Tammelaa on kehitetty aktiivisesti. Kaavoitusarkkitehti vastaa muiden tehtävien ohella Vanhan Rauman suunnittelun ohjauksesta eli valmistelee lausunnot Vanhan Rauman Erityiselimelle. Lisäksi Rauman kaupungin monet osastot hoitavat aktiivisesti myös Vanhaan Raumaan liittyviä asioita. Rauman kaupungin osoittamat työresurssit Vanhaan Raumaan ovat paremmat kuin menneinä vuosina. Vanha Rauma vaatii kuitenkin jatkuvaa kehittämistä. Aikaisemmin myös Vanha Rauma yhdistys on ollut aktiivinen erilaisten luentojen ja koulutusten järjestäjänä. Rakennustutkijan tarve on tiedostettu esimerkiksi Vanhan Rauman hoitokunnassa. Erityismääräyksissä todetaan: *Vanha Rauma tarvitsisi jatkuvaa järjestäytyneitä rakennustutkimusta. Vanhassa Raumassa tehdään paljon korjauksia, joiden yhteydessä tulee esiin vanhoja rakennuskerrostumia. Vaikka arvokkaat kerrokset säilytettäisiin, ne jäävät lähes aina uusien pintakerrosten alle ja ovat näkymättömissä vuosikymmeniä. Siksi olisi tärkeää, että eri kerrostumat dokumentoitaisiin asiantuntijan taholta sekä analysoitaisiin ja tieto arkistoitaisiin järjestelmällisesti. Tämä toisi uutta tietoa rakennusten kehityksestä, koko Vanhasta Raumasta ja pohjoismaisesta puukaupungista.*

Vanhan Rauman asemakaavassa on osallistamista tehty enemmän kuin missään muussa kaavaprosessissa, niin aikaisessa vaiheessa kuin mahdollista ja hyvin perusteellisesti. Kaavoittaja on huomannut, että aika moni kiinteistönomistaja on unohtanut valmisteluvaiheessa tehdyt käynnit. Tonttikäynnit ja haastatteluiden tekeminen suullisesti on täysin perusteltua. Kaavoittaja on saanut jokaisesta kohteesta käsityksen ja kiinteistön omistajien ja muiden toimijoiden näkemyksiä saatiin kartoitettua kattavasti. Esimerkiksi kirjeitse tai nettikyselynä vastaavaa kattavuutta ei olisi saavutettu. Kiinteistöjen omistajien kiinteistökohtaiset näkemykset pyrittiin ottamaan huomioon mahdollisuuksien mukaan. Kaava on ollut kolme kertaa nähtävillä ja siihen on ollut mahdollisuus ottaa kantaa. Tonttikäynneistä tehdyssä raportissa todetaan: *”Haastattelussa sanottu ei millään tavalla sido haastateltuja. Mielipidettä voi vaihtaa ja esimerkiksi kaavan kuulemisessa voi antaa erilaisia mielipiteitä ja muistutuksia kuin haastatteluissa. On myös selvää, että haastateltujen näkemykset tarkentuvat ja muuttuvat kaavaprosessin aikana.”*. Suuria muutoksia näkemyksissä ei ole ollut havaittavissa.

Kaavan selvitysten riittävyttä arvioivat kaavatyötä ohjaavat viranomaistahot. Heidän mukaansa Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen selvitykset ovat laajat ja kattavat. Muistutuksen jättäjän väite Museoviraston kannasta suojelun suhteen ei pidä paikkansa.



Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

Asemakaavassa ei vähennetä pysäköintiä Vanhan Rauman alueella. Vuonna 2019 linja-autoaseman toiminnot siirrettiin väliaikaisesti Harmaidenveljesten pysäköintialueelle (kortteli 166) 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, jotta ne mahdollisimman tehokkaasti palvelevat Vanhan Rauman kaupallista vetovoimaa. Kirkon pohjoispuolta on tarkoitus kehittää pysäköintipakkojen lisäksi myös puistona ja kävely-ympäristönä, mikä luo houkuttelevan yhteyden Vanhan Rauman torin ja market-alueen välille.

Savilassa, lähellä Vanhan Rauman liikkeitä, on potentiaalia lisätä autopaikkamäärää, jos paikallisliikenteen terminaali ja taksiasema siirretään myös uuden linja-autoaseman yhteyteen. Näin alueelle voisi mahtua noin 50 uutta autopaikkaa, nykyisten sadan lisäksi.

Tammelan viereinen ns. Sahasen tontti on ollut rakentamatta vuosikymmeniä. Asemakaavaratkaisussa ja myös poistuvassa asemakaavassa tontille on osoitettu rakentamista. Alueelle on ollut sijoitettuna toistaiseksi pysäköintipaikkoja. Ne ovat olleet hyvä lisä Vanhan Rauman pysäköinnissä. Pysäköinti siirtyy varsinaisille pysäköintialueille, mikäli tontti rakentuu.

Vanhan Rauman asemakaavan vanhentuneisuus on ollut hyvin pitkään tiedossa. Asemakaavaa varten tilattiin esimerkiksi aluetta koskeva rakennusinventointi. 2010-luvun puolessa välissä eräs kiinteistönomistaja esitti pihatalon kattomuotoa ja julkisivuverhoilua muutettavaksi. Vuoden 1981 asemakaavassa rakennus oli H-rakennus eli hyvä säilyttää, mutta saa korvata uudella. Rakennus oli inventoinnissa todettu arvokkaaksi. Hanke sai kielteisen rakennusluvan. Asiasta valitettiin Turun hallinto-oikeuteen, jonka tekemä päätös vahvisti kaavan vanhentuneisuuden ja rakennuskiellon tarpeen. Kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto päätti alueen asettamisesta rajattuun rakennuskieltoon asemakaavan uudistamista varten. Yhdistyksen epäily ELY-keskuksen käsittelemän ullakkorakentamista koskevan poikkeamisasian ja rakennuskiellon yhteydestä ei pidä paikkaansa.

Yhdistyksen aikaisemmin julkisuudessa esittämä väite, että ”tähän mennessä on saatu aikaan kohtuuton, yli kahdeksan vuotta kestänyt Vanhaa Raumaa kuihduttava rakennuskielto ja lukematon määrä riitoja”, ei pidä paikkaansa. Rakennuskieltoaikana käsitellyt poikkeamisluvhakemukset ovat lähes kaikki saaneet myönteisen päätöksen. Osa myönteisen päätöksen saaneista hakemuksista on ollut myös poistuvan kaavan vastaisia.

Vanhassa Raumassa on jo olemassa foorumi, jonka keskeisenä tavoitteen on juuri se, mitä yhdistys esittää muistutuksessaan tehtäväksi Erityiselimessä. Vanhan Rauman hoitokunta on laaja osallisia yhdistävä toimielin. Yrittäjiä ja Vanha Rauma yhdistys ovat edustettuina Vanhan Rauman hoitokunnassa. Hoitokunta arvioi ja kehittää Vanhaa Raumaa huomattavasti laajemmin kuin Vanhan Rauman Erityiselin. Vanhan Rauman uuden hoito- ja käyttösuunnitelman (HKS) laadinta on vireillä, monet muistutuksessa esitetyt asiat on hyvä esittää HKS-työn yhteydessä. Lisäksi on olemassa esimerkiksi erilaisia työpajoja eri teemojen ympäriltä, joissa on yhdistyksen edustus.

Rauman kaupunki määrittelee Vanhan Rauman Erityiselimen kokoonpanon lukuun ottamatta Museoviraston edustusta. Museovirasto suorittaa omalta osaltaan Erityiselimessä sitä tehtävää, joka asemakaavan ja lainsäädännön kautta kuuluisi sille kokonaisuudessaan. Vanhan Rauman Erityiselimessä on ollut lähes aina luottamusjäsenenä Vanhan Rauman asukas tai yrittäjä.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

Vanhan Rauman kiinteistönomistajat, asukkaat, yrittäjät ja muut toimijat ovat erittäin sitoutuneista Vanhan Rauman säilyttämiseen.

## 21. MUISTUTUS

### MUISTUTUS VANHAN RAUMAN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSEEN

Dentelle Rauma järjestää Raumalla vuosittain Pitsimissikilpailun kilpailuviikon ja finaalitapahtuman. Lisäksi se huolehtii Pitsimissiin liittyvistä asioista ja tiedotuksesta vuoden aikana.

Vanha Rauma on ainutlaatuinen esimerkki elävästä ja hyvin säilyneestä vanhasta pohjoismaisesta puukaupungista, se lienee kaikille meille raumalaisille selkeä asia. Joka vuosi kuulemme ihastuneita kommentteja sekä pitsimissikilpailun finaalissa olevilta kilpailijoilta että heidän ystäviltaan ja sukulaisiltaan, jotka saapuvat tänne. Osa saapuu jo aikaisemmin viikolla ollakseen läsnä eri paikoissa, joissa finalistit ovat näkyvillä, osa saapuu vasta finaalitapahtumaan.

Monet heistä kulkevat Vanhan Rauman kaduilla ja ihastuvat putiikkeihin niin että tulevat tänne myöhemminkin. Kaksi asiaa heitä kuitenkin askarruttaa joka vuosi, ja niistä annamme nyt tähän muistutukseen kommenttimme.

#### 1. Kävelykatualueen liikenne, turvallisuus ja viihtyisyys

Monille muualta tuleville ihmisille hämmästyksen aiheena ovat sekä autot että jalkakäytävillä liikkuvat polkupyörät sekä sähköpotkulaudat. Kerromme heille, miksi autojen on välttämätöntä alueelle päästä, kun alueen tavarantoimittajien, asukkaiden ja yrityksessä työskentelevien on päästävä paikalle. Tähän moni kommentoi: eikö ainakin nopeutta voisi rajoittaa todella matalaksi, jotta ei vaaratilanteita syntyisi.

Lisäksi he hämmästelevät sitä, ettei sähköpotkulautojen ja polkupyörien kulkemista jalankulkijoille tarkoitetuilla alueilla rajoiteta ja niiden väärään suuntaan liikkumiseen puututa.

Kun olemme kuunnelleet näitä kommentteja nyt useamman vuoden ajan, tuomme mielipiteenämme esiin, että alueella liikkumisen turvaamiseksi on alueella ajavien moottoriajoneuvojen nopeutta rajoitettava esimerkiksi hidasteiden avulla. Lisäksi polkupyörien ja sähköpotkulautojen osalta on tuotava liikennemerkein esille se, etteivät ne saa liikkua jalankulkuun tarkoitetuilla alueilla. Tämä on ongelma etenkin kävelykatuajan ulkopuolella, jolloin näiden kulkuvälinen paikka ehdottomasti on ajotiellä. Kävelykatu-aikaan niiden on myös ajettava oikeaan suuntaan ja hillityllä nopeudella. Kadut ovat niin lähekkäin toisiaan, ettei ole liian hankalaa ajaa sitä katua kumman liikenne on oman kulkusunnan mukaista. Osalle tämä on tietämättömyyttä, joka voidaan hoitaa liikennemerkein, osalle se on välinpitämättömyyttä, johon tulee puuttua muilla keinoin. Emme halua lukea lehdistä uutisia alueella tapahtuneesta onnettomuudesta. Hidasteiden lisääminen vaikuttaisi myös ajoneuvojen nopeuteen yleisesti, jolloin turhaa ajoa vältettäisiin. Lisäksi se turvaisi katuja vahingoittamistarkoituksessa tehdystä ajosta.

#### 2. Pysäköinti turistien ja kaupungin ulkopuolelta tulevien silmin

Vaikka miten haluaisimme, autojen määrä ei tule vähenemään, päinvastoin, joten myös pysäköintiä tarvitaan enemmän. Monesti finalistiemme ystävät ja sukulaiset tuskailevat sen suhteen, etteivät he saaneet autoa pysäköidyksi niin nopeasti kun olivat ajatelleet ja myöhästyivät esimerkiksi finalistien toriesiintymisestä tai Savilanpuiston finaalista. Nykyisin varoitamme asiasta ja kannustamme tulemaan ajoissa, muttei se auta, kun moni muukin tulee ajoissa ja paikat ovat täynnä. Monesti on käynyt niin että auto on lopulta pysäköity pientareella ja siinä odottaa pysäköintisakko, kun sen luo palataan. Tämä ei ole hyvä asia ja on saanut monet kommentoimaan, että nyt he ymmärtävät miten

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

Raumalla voidaan pitää maksutonta pysäköintiä, kun sen kate tulee pysäköintisakoista, kun paikkoja ei ole riittävästi.

Pysäköintipaikat varmasti riittävät osan vuodesta, mutta niiden on riitettävä silloin kun Raumalla on turistikausi, koska silloin saamme kaupunkiin rahaa sen ulkopuolelta – muutakin kuin pysäköintisakkoja.

Monissa kaupungeissa on isoja pysäköintialueita, joten niihin ihmiset ovat tottuneet. Sellaisia ovat alueet kirkon luona, Vanhaan Raumaan sairaalan suunnasta tultaessa, Vanhan kirkonraunioiden lähellä, Savilanpuistossa sekä ns. kauppakeskustontin kohdalla. Kuitenkin nämäkään eivät sesonkiaikoina riitä. Etenkin kun osa näistä mahdollisesti poistuu ja Savilanpuisto ei suurimpaan turistiaikaan ole käytössä. Savilanpuiston mahdollisuuksia tulisi tehostaa, esimerkiksi siirtämällä taksiasema ja paikallisliikenteen tukikohta muualle sekä laajentamalla kirkon parkkipaikkaa sen jälkeen, kun linja-autoasema on saatu rakennettua muualle, mikä toivottavasti tapahtuu mahdollisimman pian ja yhdistetään tulevaan rautatien pysäkkiin markettien välialueella. Kirkon luona oleva parkkialue on nyt osittain puistoa, mutta se tulisi ottaa tähän käyttöön, kun meillä nyt on Savilanpuiston parkkialue, se voisi olla Kirkkopuiston parkkialue, mikä tarkoittaisi, että alueella istutettaisiin puita ja pensaita ja siitä tehtäisiin kaunis, läheiseen kirkkoon sopiva pysäköintialue, jonka kautta voitaisiin luoda sisään tuloreitti Vanhaan Raumaan Rauman ulkopuolelta tuleville. Tämä toimisi myös loistavasti niinä päivinä, kun kirkossa on isoja tapahtumia, jolloin juhlavieraat eivät löydä autolleen pysäköintitilaa, kun alue on muiden autojen käytössä.

Pysäköintialueista pitäisi myös kertoa selkeämmin jo kaupunkiin tultaessa sekä jokaisella isommalla pysäköintialueella, jotta kaupunkia tuntemattomat löytäisivät toisen alueen, jos se mihin he ovat menneet, on täynnä.

Lopuksi

Kuulemme monesti täällä vierailevien ihmisten ihastelua kauniista kaupungistamme sekä Vanhan Rauman että rannan alueen osalta. Toivomme näiden kahden alueen yhteyttä parannettavan ja viihtyisyyteen panostettavan. Toivomme myös torille mahdollisesti joskus rakennettavan rakennuksen osalta harkintaa siihen, miten se kaavassa kuvataan, sen tulisi ehdottomasti sopia ympäristöönsä, että saisimme edelleenkin kuulla ihastuneita kommentteja, jotka tosin usein ihmettelevät yhtä tasakattoista rakennusta torin laidalla.

Rauma on kaunis kaupunki, jossa turistien näkökulmasta on kaksi helmeä, upea alue rannalla ja monet lähes sanattomaksi vievä maailmanperintökohteemme Vanha Rauma, pidetään se elävänä ja elinvoimaisena, että turistit tulevat jatkossakin ostoksille ja nauttimaan alueen kahviloiden ja ravintoloiden tarjonnasta.

Vastine

Kaavassa kadut on osoitettu hidaskaduiksi, joilla tavoitteena on lisätä viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Kaavan liitteenä olevassa liikenteellisessä selvityksessä on kirjattu toimenpiteitä, joilla asiaa voisi edistää ajoneuvoliikenteen osalta. Skuuttien ja pyöräilyn haasteet ovat tarkemman suunnittelun asia.

Asemakaavassa ei vähennetä pysäköintiä Vanhan Rauman alueella. Vuonna 2019 linja-autoaseman toiminnot siirrettiin väliaikaisesti Harmaidenveljesten pysäköintialueelle (kortteli 166) ja viereinen Harmaidenveljesten puisto otettiin väliaikaisesti pysäköintikäyttöön. Tänä aikana ei Raumalle rakennettu uutta linja-autoasemaa, joten järjestelyä jatkettiin uudella kolmivuotisella luvalla vuonna

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

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.

Myös Savilassa on potentiaalia lisätä autopaikkamäärää, jos paikallisliikenteen terminaali ja taksiasema siirretään myös uuden linja-autoaseman yhteyteen. Näin alueelle voisi mahtua noin 50 uutta autopaikkaa, nykyisten sadan lisäksi.

Tammelan viereinen ns. Sahasen tontti on ollut rakentamatta vuosikymmeniä. Asemakaava ratkaisussa kuin myös poistuvassa asemakaavassa tontille on osoitettu rakentamista. Alueelle on ollut sijoitettuna toistaiseksi pysäköintipaikkoja. Ne ovat olleet hyvä lisä Vanhan Rauman pysäköinnissä. Pysäköinti siirtyy varsinaisille pysäköintialueille, mikäli tontti rakentuu.

Pysäköinti ja liikenteen sujuvuus ovat tärkeitä asioita alueen liiketoiminnan kannalta. Vanhan Rauman alueelta on hyvin vaikea löytää lisää tilaa pysäköintipaikoille. Kalatorille niitä on muutamia pystytty lisäämään. Kaavan tavoitteena Vanhan Rauman pysäköintipaikkojen osalta on, että nykyinen paikkamäärä säilytetään.

Vanhan Rauman liepeillä olevilla pysäköintialueilla on mahdollisuuksia tehostamiseen ja olosuhteiden parantamiseen. Tapahtumien yhteydessä on mahdollista järjestää väliaikaista pysäköintitilaa ja niistä voisi tiedottaa laajasti, jotta ihmiset osaavat niitä käyttää. Pysäköinnistä tiedottamisen kehittäminen on kannatettavaa ja sitä on syytä tarkemmassa suunnittelussa ja yhteistyössä edistää.

Kaavan mahdollistaman toriportiikki-rakennuksen kaltaisia avoimia ja monikäyttöisiä rakennuksia ei ole ollut historiassa. Näin ollen sen naamiominen vanhan historiallisen rakennuksen näköiseksi on mahdotonta. Uusien rakennusten tulee sopia Vanhan Rauman ympäristöön esimerkiksi massoitteiltaan ja materiaaleiltaan. Toisaalta niiden tulee jollain tavalla ilmentää rakennusaikaansa, jotta ei kilpailla aidosti historiallisten rakennusten kanssa. Toriportiikin rakennussuunnittelu vaatii huomattavaa paneutumista. Kaavamääräyksissä edellytetään laajaa kuulemista rakennussuunnittelu vaiheessa.

Muistutus lähetetään tiedoksi Rauman kaupungin Aluepalvelulle.

## 22. MUISTUTUS (Saapui myöhässä)

### MUISTUTUS VANHAN RAUMAN ASEMAKAAVAMUUTOS EHDOTUKSESTA (AK 01-102)

Muistutus koskee kiinteistöä 684-1-131-182.

Kiinteistöä ei ole suojeltu. Asemakaavamuutoksella on tarkoitus suojella kokonaisuus, siten, että kiinteistön käyttötarkoitusta ei ole mahdollista muuttaa. Ko. kiinteistö on valmistunut 1989 eli Vanhan Rauman mittakaavassa kyseessä on kohtuullisen uusi rakennus. Kiinteistön käyttötarkoitusta on voitava muuttaa liiketiloista majoitus ja/tai asuintiloiksi perustuslaillisin oikeuksin (omaisuuden suoja).

Vanhan Rauman läpikulkuliikennettä ei tule estää. Liikenteen rajoittaminen ei voi olla vaikuttamatta kokonaisuuden elinvoimaisuuteen.

Asemakaavamuutoksella ollaan toisaalta hyväksymässä huomattavaa uudisrakentamista suojeltujen rakennusten sisäpihalle/pihoille. Tällöin on yhdenvertaisuus periaatteen mukaisesti suotava samanlainen oikeus kaikille kiinteistön omistajille.

Vastine

Rakennus ei ole suojeltu. Kaikissa asemakaavoissa määritellään sallitut rakennusten käyttötarkoitukset.

Käytössä oleva liikerakennus sijaitsee Savilanpuiston laidassa. Kaavaratkaisussa maantasokerroksen käyttötarkoitus on liike-, palvelu- ja toimistorakennus. Toisessa kerroksessa on tämän lisäksi käyttötarkoituksena majoitus. Kyseinen rakennus on paremmalla liikepaikalla kuin sen itäpuolella oleva liikerakennus, johon kaava sallii käyttötarkoitukseksi majoituksen.

Muistutuksen jättäjän kiinteistöllä on eräs Vanhan Rauman suurimmista rakennusoikeuksista. Läheisessä korttelissa on kaavaratkaisussa esitetty lisärakennusoikeutta liiketilojen monipuolistamiseksi.

Kaavaratkaisu ei muuta läpiajoliikennettä vaan asia ratkaistaan tarkemmassa liikenne ja katusuunnittelussa. Kyseistä liikerakennusta ei ole suojeltu, vaikka rakennus täydentääkin hyvin kaupunkikuvaa.

## 23. MUISTUTUS 23.

(Muistutuksen jättäjä kertoo sähköpostitse jättäneensä muistutuksen sähköpostitse nähtävillä oloaikana, muistutus ei ole kuitenkaan Rauman kaupungille saapunut tuona aikana. Muistutuksen jättäjä lähetti muistutuksen sähköpostitse esityslistan julkistamisen jälkeisenä päivänä 8.3.2025. Poikkeuksellisesti asiakirjoja täydennetään muistutuksen ja vastineen osalta.)

Muistutus Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotuksesta

Tämä muistutus ja aiemmin esittämäni mielipide koskevat Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotuksia. Tässä muistutuksessa ja aiemmassa mielipiteessä pyrin tekemään sen, mitä yksittäinen kyseisellä asemakaava-alueella asuva kaupunkilainen ja yrittäjä voi tehdä tullakseen kuulluksi.

Muistutan ongelmasta, jolla kaavamuutosta on tähän mennessä viety eteenpäin. Asukkaille on jaeltu tietoa tipoittain, asioita on saanut kysyä useasti ja silloinkin saattanut saada välttelevän vastauksen. Esimerkiksi sisätilojen suojelusta ei aluksi kerrottu mitään, etenkin liikehuoneistojen sisällyttämisestä sisätilojen suojeluun ei tahtonut saada selvyyttä, ennen kuin yleisötilaisuudessa asia paljastui.

Nyt asemakaavamuutosehdotuksen liitteenä on julkaistu haastatteluraportti, jossa sanotaan kaikille tavoitetuille asukkaille ja yrittäjille kysytyn eritellyt 40 + 9 kysymystä. En ole vielä tavannut yhtään Vanhan Rauman asukasta tai yrittäjää, joille kysymyslista olisi esitetty. Listaan on sisällytetty myös sisätiloja koskeva kysymys, jonka siis näemme vasta tässä raportissa ensimmäisen kerran. Olemme perhekuntana pyytäneet saada nähdä, millaiset vastaukset osaltamme on kirjattu. Vastausta ei ole tähän mennessä toimitettu.

Ei voi olla mahdollista, että Unescon maailmanperintökohteeksi listatun Vanhan Rauman asemakaavan valmistelussa on näin räikeä ja vähintäänkin eettinen epäkohta. Haastateltujen pitää olla ensinnäkin tietoisia, että kaikille esitetään vakioidut kysymykset. Heidän pitää saada aikaa harkita vastauksensa, mitä ei jutustelussa tapahdu, ja saada tietenkin tarkistaa vastauksensa ja hyväksyä, että haastattelusta tehdään raportti, oli se kuinka epämuodollinen tahansa.

Haastatteluraportti pitää voida verifioida, muutoin sitä ei voi pitää osoituksena kiinteistönomistajien ja yrittäjien tahdosta. Nyt sitä käytetään jonkinlaisena todisteena, että asukkaat ja yrittäjät itse haluavat kiinteistöjensä sisätilojen suojelua ilman asianmukaista inventointia. Tämä on virheellinen tulkinta.

Lisäksi erityismääräyksiin on kirjattu asukkaiden mielipiteitä, joita ei mitenkään ole lähetetty, näin ollen on suuri mahdollisuus, että kaavoittajat ovat nostaneet esille omia käsityksiään tukevia ilmauksia, joita toki varmasti on, mutta kriittiset äänit on kokonaan sivuutettu. Kyseessä ei ole silloin asukkaiden enemmistön ääni vaan kaavanlaatijoiden asenteellinen tulkinta asukkaiden ja yrittäjien mielipiteestä.

Koen, että se luottamus, jota me asukkaina ja yrittäjinä olemme osoittaneet kaavanlaatijoita kohtaan, kertomalla heille vapaamuotoisissa kohtaamisissa tunnoistamme ja ajatuksistamme kaavavalmisteluihin liittyen, on rikottu tällaisella ”salaisella” haastatteluraportilla.

Pitäisinkin kohtuullisena, että otettaisiin aikalisä ja haastattelut tehtäisiin läpinäkyvästi siten, että asukkaat ja yrittäjät otettaisiin aidosti mukaan, kuten laki edellyttääkin, eikä vain lain kirjaimen muodolliseksi täyttämiseksi tai omien asenteiden pönkittämiseksi.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

Asemakaavaluonnos sisältää edelleen useita kohtia, joita ei mitenkään perustella tutkimuksilla, tosiasioilla tai lähteillä tai jos perustellaan, niiden oikeellisuutta ei pysty tarkistamaan.

Vallan keskittäminen viranhaltijoille ja kustannusten kasvattaminen rapauttavat suojelua

Huolestuttavaa on, että määräysvalta yksityisten kiinteistöjen kunnossapidosta pyritään luonnoksessa keskittämään käytännössä muutamalle, tai pahimmillaan vain yhdelle viranhaltijalle. Talojen suojelussa kuitenkin keskeisessä asemassa on kiinteistön omistaja ja kotinsa asuja – jos asukkaan tai yrittäjän suojelutahto rapautetaan, ei viranomaisilla ole missään tapauksessa riittäviä resursseja valvontaan tai sanktioihin, huonoimmillaan talo jää rapistumaan käyttämättömänä.

Kotinsa ja yrityksensä Vanhasta Raumasta hankkineet ovat lähes poikkeuksetta sijoittaneet rakennuksiinsa kaiken varallisuutensa ja tehneet aivan varmasti enemmän niiden suojelun eteen kuin mitä mikään kaava tai laki voisi edellyttää. Tämä todistaa, että olemassa oleva suojelukaava on toiminut hyvin. Mielestäni olemme oikeutettuja saamaan sellaisen uudistetun suojelukaavan, joka takaa että myös seuraava sukupolvi saa perinnökseen talot, joiden suojelu nähdään kaiken rahan ja vaivan arvoiseksi, ja joiden käyttötarkoitusta ei ole kaavassa kahlittu tarpeettomin määräyksin.

Nyt ehdotetulla byrokratian lisäyksellä, jossa pienetkin muutokset vaativat lausunnon tai viranomaisluvan, nostetaan talonomistajan kustannuksia muutenkin korkeissa käsityövaltaisissa remonteissa ja lopputulos saattaa kääntyä itseään vastaan. Jos talonomistaja tai yrittäjä kokee jo etukäteen remontin liian vaikeaselkoiseksi ja hitaaksi prosessiksi, on houkutus jättää tarpeellinen korjaus tai remontti kokonaan tekemättä.

Vanhan Rauman suojelua ei edistetä viranomaisvaltaa ja byrokratiaa lisäämällä vaan sitouttamalla talonomistajia suojelutoimiin muidenkin kuin päärakennusten suhteen esimerkiksi lisäämällä käyttömahdollisuuksia piha- ja talousrakennuksille ja ullakoille.

Pidän luottamuksen uudelleen rakentamista aivan keskeisenä asiana, jolla viranhaltijat ja kiinteistöjen omistajat voivat turvata suojelutahdon säilymisen Vanhan Rauman

ainutlaatuisessa rakennusympäristössä. Se edellyttää avoimuutta ja oikeaan tutkimukseen perustuvia tietoja ja tarkistettavuutta.

Ikävä kyllä aiemmin esitetyillä mielipiteillä ei ole ollut merkitystä uudistetussa kaavaluonnoksessa, joten suuria odotuksia minulla ei ole, että tulisin muistutuksenkaan suhteen kuulluksi. Eettiset epäkohdat pitää joka tapauksessa korjata, ja luotan, että tämä vaatimus tulee tässä muistutuksessa ainakin kirjatuksi ja tulevaisuuden tutkijoiden ihmeteltäväksi.

## Vastine

Suomessa suojelu hoidetaan joko asemakaavalla tai lailla rakennusperinnön suojelemisesta. Suomen valtion ratifioima maailmanperintösopimus ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat Vanhaa Raumaa ja velvoittavat ottamaan suojelun ensisijaisesti huomioon alueen maankäytön suunnittelussa. Suojelua ei voi jättää ainoastaan omistajan ja käyttäjän sitoutuneisuuden varaan, vaan se tulee määritellä oikeusvaikutteisesti.



Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kooste muistutuksista ja vastineet niihin

Vanha Rauma on pääosin suojeltu jo nykyisessä kaavassa. Luvitusprosessi tulee olemaan saman kaltainen kuin aiemmin. Korjausrakentamisen kustannukset eivät merkittävästi eroa uudisrakentamisen kustannuksista.

Vanhan Rauman asemakaavassa on osallistamista tehty enemmän kuin missään muussa kaavaprosessissa, niin aikaisessa vaiheessa kuin mahdollista ja hyvin perusteellisesti. Kaavoittaja on huomannut, että aika moni kiinteistönomistaja on unohtanut valmisteluvaiheessa tehdyt käynnit. Tonttikäynnit ja haastatteluiden tekeminen suullisesti on täysin perusteltua. Kaavoittaja on saanut jokaisesta kohteesta käsityksen ja kiinteistön omistajien ja muiden toimijoiden näkemyksiä saatiin kartoitettua kattavasti. Esimerkiksi kirjeitse tai nettikyselynä vastaavaa kattavuutta ei olisi saavutettu. Kiinteistöjen omistajien kiinteistökohtaiset näkemykset pyrittiin ottamaan huomioon mahdollisuuksien mukaan. Kaava on ollut kolme kertaa nähtävillä ja siihen on ollut mahdollisuus ottaa kantaa.

Kaavan selvitysten riittävyttä arvioivat kaavatyötä ohjaavat viranomaistahot. Heidän mukaansa Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen selvitykset ovat laajat ja kattavat.