

## **Vanhan Rauman asemakaavamuutos AK 01-102**

### **Luonnos vaihe 1**

#### **Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin**

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 1 oli nähtävillä 30.1.-23.3.2023.

Mielipiteitä nähtävillä olon aikana saatiin yhteensä 28 kappaletta ja yksi nähtävillä olon jälkeen.

## **MIELIPIIDE 1**

Vanhan Rauman säilytettävää rakennuskantaa vuosikymmeniä suunnitelleena haluaisin tuoda esille seuraavaa:

Olen hyvin tyytyväinen siitä, että Vanhan Rauman asemakaavaa nyt päivitetään. Erityisen positiivisena asiana näen suojelun laajenemisen koskemaan miltei kaikkia korjattavissa olevia rakennuksia.

Keskustan osayleiskaavan Maailmanperintöalueen asemakaavan laatimiselle asetettujen yleistavoitteiden joukossa huomioni kiinnitty seuraavaan kohtaan: ”Suojaus koskee kaupunkikuvan lisäksi koko rakennusta.” Tulkiten tuon tavoitteen koskevan koko rakennusta, siis myös rakennusten sisätiloja. Kaavaluonnoksessa sisätilojen suojelua ja merkitystä tulisi painottaa esitettyä enemmän.

Vanhassa Raumassa on vieläkin yllättävänkin paljon säilynyttä tilajakoa ja niihin liittyvää historiallista aineistoa, perinteisiä tulisijoja, ovia ja ikkunoita listoituksineen, monenlaista tilojen historiaan liittyvää detaljikantaa. Ei voi olla niin, että astuessaan vanhaan suojeltuun rakennukseen tulee sisälle moderniin uudisrakennukseen!

Torikatoksia koskeva selvitys on ansiokas ja pakottaa ottamaan asiaan kantaa. Perustelu esitetyn monitoimitilan kaltaiselle ratkaisulle on melko ohittamaton. Mutta rakennuksen, rakennelman tulee henkiä keveyttä, tekemisen tasoltaan Vanhan Rauman rakennuskannan tasoista hyvää ja pitkälle tutkittua ratkaisua. Olisiko siinä pieni arkkitehtikilpailun paikka?

## **VASTINE**

Sisätilojen suojeleminen on tärkeä osa Vanhan Rauman suojeltua kokonaisuutta, kuten lausujakin on todennut. Sisätilojen suojeleminen on huomioitu kaavaluonnoksen vaiheessa 2. Kaavaan liittyvissä erityismääräyksissä ja kiinteistökohtaisissa määräyksissä on otettu kantaa sisätilojen ja kiinteän sisustuksen säilyttämiseen.

Toria koskevien alustavien suunnitelmien vaikutusten arviointia ja analyysia tarkennetaan. Mahdollisen torirakennuksen suunnitelmaa tulee vielä tarkemmin pohtia suhteessa paikan historiaan ja ominaispiirteisiin. Vanhaa Raumaa koskevat kohdekohtaiset erityismääräykset tulevat koskemaan torille mahdollisesti osoitettavaa rakentamista.

## **MIELIPIDE 2**

Viitaten Niko Palosen kuntotarkastuskäyntiin 29.8.-31.8.2020.

Haluan piharakennuksella säilyvän vuoden 1981 kaavamerkinnän eli että rakennus voidaan korvata uudella tyyliin sopivalla rakennuksella tai purkaa ilman velvoitetta uudisrakennukseen.

Perusteluna on, että rakennuksen korjaaminen ei ole kohtuullista, ei taloudellisesti eikä vanhaa rakennusta säilyttävästi. Laaja-alaisista vaurioista johtuen kunnostus olisi vaativaa ja haasteellista, mielestäni kunnostamisen sijasta kyse olisi uusimisesta, ja vain murto osa vanhasta jäisi jäljelle ja vanha rakennustapa häviäisi.

Rakennus on aikoinaan rakennettu multapenkille, rossipohja puuttuu ja ryömintätila on niin matala, ettei tuuletu. Katolle kertyvä sadevesi putoaa rakennuksen ympärille, joten rakennuksen alapohja on vaurioitunut. Rakennuksessa on ollut tulipalo 1987 ja sen jälkeen se on ollut asuinkelvoton. Palo on vaurioittanut kurkihirttä ja kattorakenteita, heikentäen jo ennestään huonokuntoisen rakennuksen kuntoa.

Rakennuksen takapuolella maanpinta on korkealla ja alin hirsikerros on lahovaurioiden haurastama, takapuolen kivijalka puuttuu. Hirsirungossa on laajoja lahovaurioita, lähellä olevan naapurin kattolape on ohjannut sadevesiä rakennuksen seinää päin vaurioittaen lahottamalla ylintä hirsikerrosta. Rakennuksen takapihan puolinen päätykolmio on lahovaurioinen, lisäksi vaakasuuntaiset helmipontit irvistävät, sadevettä kulkeutuu ulkovuorin ja julkisivun väliin. Käytännössä vain kuistin ja etupihan puolinen osa olisi kunnostettavissa, vaikka sekin tulisi kohtuuttoman kalliiksi.

Mielestäni rakennuksen kunto on niin heikko, että kunnostamisen sijaan joutuisi niin paljon rakentamaan kokonaan uudelleen, ettei siinä jäisi mitään alkuperäistä ja se tulisi kohtuuttoman kalliiksi.

Rakennus on tontin pihalla niin, ettei siitä näy kujalle kuin osittain pohjoispääty. Kuja on kapea ja ”päättävä” Anundilanvahe. Rakennus ei ole kaupunkikuvan kannalta merkittävä, eikä sen suojele uudessa kaavassa ole perusteltua.

## **VASTINE**

Piharakennukseen on tehty jatkoselvitys, jossa päästiin myös sisätiloihin. Rakennuksesta todetaan, että se on kunnostettavissa, mutta kunnostaminen vastaisi lähes uudelleen rakentamista. Kunnostaminen on edelleen toivottava vaihtoehto, mutta kaavaluonnoksessa on mahdollistettu myös rakennuksen uusiminen.

Asemakaavaan liittyvien tonttikohtaisten erityismääräysten mukaan, jos rakennus uusitaan, se tulee korvata vanhan rakennuksen rekonstruktioilla.

### **MIELIPIIDE 3**

Haluaisimme Vanhan Rauman asemakaavaluonnosta ja siihen tulleita muutospyyntöjä käsiteltäessä tonttimme piharakennuksen käyttötarkoitusta koskevan muutostoiveen käsittelyä ja toivon mukaan myös sen hyväksyntää.

Viimeisimmässä rakennusluvassa piharakennuksen huoneiden käyttötarkoituksiksi on merkitty keramiikkapaja, verstaas, vaja ja liiteri.

Vanhan Rauman asemakaavaluonnos vaihe 1:ssä käyttötarkoitukseksi on merkitty T12 eli Talous-, liike-, palvelu- ja toimistorakennuksen rakennusala.

Keramiikkapajaa sinne ei ole perustettu, eikä myöskään näissä tiloissa ole ollut mitään verstaas- tai liiketoimintaa, eikä ole näillä näkymin myöskään tulossa.

Kyseinen piharakennus ei ole piha-alueen pienuuden ja –muodon takia sovelias oikein mihinkään liiketoiminnan suorittamiselle. Sellaiselle siis, joka vaatisi tavaroitten tuonteja ja vientejä.

Piharakennuksen idänpuoleisessa päädyssä on n. 40 m<sup>2</sup> tila, jossa on pihanpuolella 2 ikkunaa ja sisäänkäyntiovi. Tilassa on wc, sekä lämminvesivaraaja ja lavuaari ja lattiakaivot. Eli valmius myös saada suihkutila tehtyä peseytymistä varten. Tilassa on toimiva lattialämmitys sähköllä.

Esitämme nyt toiveenamme, että kyseinen piharakennuksen päätyosa voitaisiin muuttaa kaavaan, olemaan asuinhuoneistona.

Tilan asumiskuntoon saattaminen ei vaadi mitään luvanvaraista rakenteellista muutosta eikä myöskään rakennuksen ulkosivujen muuttamista mitenkään.

Rakennuksen loput tilat voisivat olla käyttötarkoituksen T12 mukaisesti kirjattuja tiloja.

Vanhassa Raumassa on jatkuvasti todella paljon liiketiloja, jotka ovat tyhjinä. Jotkut ovat olleet tyhjiä jo vuosikausia. Olisi mielestämme mielekkäämpää saada tila asuinkäyttöön, kuin pitää sitä ”tyhjän panttina”, varsinkin kun se EI vaadi juuri mitään lisätoimia/kustannuksia. Eikä mikään kohteemme osalta myöskään muuttuisi ulkoisilta muodoiltaan.

Muutos pitäisi mielestämme sallia myös, koska vastaavia, osittain, tai kokonaan asuttuja piharakennuksia on myös jopa Kuninkaankadunkin varrella.

Siksi toivomme kyseiselle muutospyyntöllemme positiivista päätöstä.

### **VASTINE**

Talousrakennuksen kaavamerkintöjä on tarkennettu.

#### **MIELIPIDE 4**

Tuleva Vanhan Rauman asemakaava on pitkään voimassa. Kaava ohjaa yksityisen ihmisen oikeuksia ja velvollisuuksia sekä asumisessa että toimeentulossa merkittävässä määrin vaikuttaen arkeen ja viihtyvyyteen. Huomiomme mukaan kaavamuutos eriarvoistaa kiinteistön omistajia joiltakin osin.

22.5.1981 vahvistetussa voimassa olevassa asemakaavassa tontillemme on osoitettu:

*A2 asuinrakennusten korttelialue. Asuintontille sallitusta kerrosalasta saa käyttää enintään 20% käsiteollisuus- ja siihen verrattaviksi toimistotiloiksi, tilojen määrää saa kuitenkin enintään olla 50 neliometriä. Kaikissa... jne.*

*I s Historiallisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeän rakennuksen rakennusala... jne.*

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

Mielipiteenä esitämme, että päärakennuksemme toimintojen kannalta juuri tällaiset ylläolevat toiminnot lisäävät rakennusten monipuolista käyttöä tulevaisuudessa. Taide- ja/tai käsityötoiminta, etätyö, toimisto ym. pienyrittäminen sopivat mielestämme hyvin tontillemme. Tulevassa asemakaavassa tämä tulee ottaa huomioon ja merkitä kiinteistöllemme A2 lu2/3 tai muulla dokumentoitavalla tavalla. Vuoden 1981 asemakaavan oikeudet pitää säilyttää kiinteistössämme tulevassa asemakaavassa.

Vuoden 1981 vahvistetussa voimassa olevassa asemakaavassa talousrakennuksen I s rakennusalan viiva on suora rajapyykistä 6-29. Kaavaluonnoksessa naapuritontin A1 rakennusala on piirretty talousrakennuksemme T wh1 rakennusalan ja rakennuksen kulman päälle. Emme pidä tätä suotavana ratkaisuna. Vuonna 1883 hirrestä rakennetun talon huoltotyöt ovat mahdottomia, jos niiden tekemiseen ei ole varattu tilaa kohtuudella. 21.2.2023 kaavoitusarkkitehtien kanssa käydyssä neuvottelussa todettiin tämä epäkohta. He lupasivat erottaa rakennusalat toisistaan vähintään 1 m etäisyydelle toisistaan.

22.5.1981 vahvistetussa asemakaavassa Vanhankirkonkatu on pp/ht. Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, jolla huoltoajo ja tontille ajo on sallittu.

Huomiomme mukaan Vanhankirkonkatu on muodostunut läpiajo/oikaisukaduksi ja liikenne on asuntokadulle kohtuuttoman vilkasta.

Mielipiteenä ehdotamme, että kaavoittaja hyväksyy vuoden 1981 merkinnän ja toteuttaa tämän käytännössä. Yleinen suuntaus on vähentää autoilua kaupunkikeskustoissa ja suosia hidasteita ym. keinoja.

Mielipiteenä esitämme, että Rauman kaupungin kaavoitusjaosto antaa meille vastauksen tonttirajoja koskevaan kysymykseen. Tonttimme rajat ovat asemakaavaluonnoksessa käytetyssä pohjakartassa väärin, ja laki kieltää rajapyykkien siirtämisen.

Kysymmekin, mitä tonttirajoja käytetään tulevan asemakaavan pohjana?

Historiallisia n. 1700-1922 aikaisia karttoja tontinrajoineen? Historiallisia vuoden 1922 vahvistettuun asemakaavaan pohjautuvia vuosilta 1932, 1935 ja 1937 olevia lainhuutokarttoja? Vuoden 1981 asemakaavaan pohjautuvia tonttijakoja ja lainhuutoja? Vai ihan joihinkin muihin mittauksiin perustuvia tonttirajoja?

Koska tontin rajat vahvistuvat asemakaavan myötä, niiden tulee perustua lainhuudatettuihin tontinrajoihin.

## **VASTINE**

Pääkäyttötarkoitus on määritelty väljästi niin, että käyttö tulee sovittaa rakennuksen suojeluun ja että alueen käyttötarkoitus painottuu asumiseen. Tontin päärakennuksen käyttötarkoitus on osoitettu asumiselle, mutta alle puolet kerrosalasta voidaan käyttää myös liike-, palvelu- ja toimistotilaa varten. Toimintojen tulee olla sellaisia, että ne vaikutuksiltaan vastaavat asumista. Eli toisin sanoen kaavaluonnos mahdollistaa vuoden 1981 kaavassa mainitut toiminnot, jos ne soveltuvat rakennukseen, ovat vaikutuksiltaan asuinalueelle soveltuvia ja yli puolet tilasta on edelleen asumista.

Kaavaluonnos mahdollistaa ullakkojen käyttöön ottamisen voimassa olevia määräyksiä noudattaen ja niin, ettei julkisivua tai vesikattoa muuteta.

Naapuritontin rakennusala on tarkennettu niin, että rakennusten väliin jää huoltotilaa.

Kaavaluonnos vaihe 1 ei vielä ottanut kantaa katualueisiin. Asiaa käsitellään luonnos vaihe 2:ssa. Tavoitteena on löytää liikenteellinen ratkaisu, joka tukee alueen kävelypainotteisuutta ja vähentää turhaa läpiajoa. Vuoden 1981 kaavan mukainen tilanne kevyenliikenteen väylistä ei ole toteutunut käytännössä.

Kaavamuutoksen pohjakarttana käytetään kiinteistö- ja mittaustoimen hyväksymää pohjakartta. Kyseisen kiinteistön kohdalla rajapyykit perustuvat voimassa olevaan tonttijakoon. Kiinteistö- ja mittaustoimen mukaan tiedossa ei ole, että pohjakartassa olisi kyseisen tontin osalta virheitä rajapyykeissä.

## **MIELIPIDE 5**

Pyöritän liikettä torin laidalla. Ihmettelen suuresti, ettei meiltä torin kauppailta tai kiinteistöjen omistajilta ole kysytty mitä mieltä toripaviljongista olemme. Jos Rauman asukas haluaa tehdä omalle talolle jotain, hänenkin täytyy kysyä kaikilta naapureilta sopiiko kyseinen muutos, mutta näköjään tässäkään asiassa ei päde samat säännöt kuin meillä tavallisilla kaupunkilaisilla.

Miksi sen täytyy tulla vielä Vanhan Riislan kiinteistön eteen? Eikö se mielestänne ole arvokas Vanhan Rauman rakennus, jossa jo Sofronoff on pitänyt kauppaa.

Mielestäni teette nyt meille ja viereiselle liikkeelle kiusaa. Mieluummin olette peittämättä itäpuolen ”kaunista” pubia ja suurta porttia?!?

Onko teillä toiveissa, etteivät turistit näe liikettämme ja lopetamme kokonaan? Ehkä tuomme mielestänne liian vähän turisteja ympäri Suomen kahteen hyvään erikoisliikkeeseen.

Omien tutkimustemme mukaan meillä vieraillee satoja asiakkaita vuositason ulkopaikkakunnilta. Asiakkaita, jotka samalla tutustuvat muuhunkin Raumaan ja jättävät tänne eurojaan.

Suoraan sanoen harmittaa ihan älyttömästi!!

## **VASTINE**

Maankäyttö- ja rakennuslaki ohjaa kaavaprosessia. Lain mukaan kaava asetetaan nähtäville, jotta osalliset ja kaikki asiasta kiinnostuneet voivat ottaa kantaa kaavamateriaaliin. Niinpä kaavaluonnos on juuri oikea hetki kertoa oma mielipide asiaan.

Torin suunnittelun tavoitteena on etsiä kehitysmahdollisuuksia torikaupalle ja tapahtumien järjestämiseen ympäristövuotisesti, mikä vahvistaisi elinvoimaisuutta ja siten toisi lisää kävijöitä alueelle. Kaupunkikuvallisesti tavoitteena on selkeyttää sekavaksi koettua toriympäristöä sekä palauttaa keskiaikaisen kaupunkirakenteen ominaispiirteitä.

Toria koskevien alustavien suunnitelmien vaikutusten arviointia ja analyysia tarkennetaan. Mahdollisen torirakennuksen suunnitelmaa tulee vielä tarkemmin pohtia suhteessa paikan historiaan ja ominaispiirteisiin. Vanhaa Raumaa koskevat kohdekohtaiset erityismääräykset tulevat koskemaan torille mahdollisesti osoitettavaa rakentamista.

## MIELIPIIDE 6

Käsillä oleva kaavaluonnos ja kaavan muuttaminen on niin iso kokonaisuus, että sen käsittelyssä tarvitaan vielä aikaa ja erityisesti asukkaiden opastamista sekä tarkempaa informointia ja aikaa kuulemiselle. Yksi järjestetty tilaisuus, joka oli vasta kaavan suurpiirteinen esittely, eikä tarkempaa vaikutusten kertomista, ei riitä. Vaikuttaa siltä, että asioita/kaavaa ollaan lyömässä jo lukkoon, kun se vihdoinkin on "valmistunut". Olen myös sitä mieltä, että suurin osa asukkaista ei osaa lukea kaavamerkintöjä tai -kieltä ja luottaa siihen, että esitetyt luonnokset eivät ole tilan heikennystä. Esimerkiksi suojelumerkintä on periaatteessa hyvä asia, mutta mistä tiedämme mitä se tai muu joku merkintä tarkoittaa käytännössä ja rahallisesti, kun ryhtyy esimerkiksi korjaamaan rakennusta, jonka olisi vanhassa kaavassa saanut korvata uudella?

Yleistä keskustelua kaivataan enemmän kaupungin ja asukkaisen välillä.

Pohjankatu pitää saada pyöräily- tai pihakaduksi. Perustelut:

- Pohjankatu on vanhassa kaavassa ollut merkittynä ikään kuin yksisuuntaiseksi (eli Isopoikkikadun pohjoispää kevyen liikenteen väylää), mutta Luostarinkadulta tuleva autoliikenne on päivittäistä ja runsasta. Pohjankatu on näin ollen käytännössä läpikulkukatu ja uusi kaava näyttää sallivan sen entistä enemmän. Pohjankatua käytetään valitettavasti Sairaalan/Ferecenterin/Prisman liikennevaloristeyksen kiertämiseen, koska sairaalanmäki ei vedä. Voisiko Steniuksenkadulta millään sallia osittaista kulkua itään menevälle liikenteelle?
- Pohjankadun asukkaat olemme yli kahdenkymmenen vuoden ajan ehdotuksinemme lähestyneet useita kertoja katutoimen ja vihertoimen virkamiehiä ja pyytäneet sekä kadun pinnan korjaamista matalammaksi että kadun sulkemista yksisuuntaiseksi niin, että autoilijat todella ymmärtäisivät sen. Kadulla on erittäin paljon jalankulku- ja polkupyöräliikennettä – hyvä niin. Eikö Pohjankatua voisi siis muuttaa sellaiseksi, että sillä sallittaisiin vain autoliikenne pihoihin?
- Asukkaat ovat myös pyytäneet katupinnan mataloittamista, koska museo Kirstin talo kärsii ylös hiipivästä kosteudesta, veden ja kuran roiskumisesta seinille, koska kivijalka on näkyvissä enää vain kymmenisen senttiä.
- Pohjankadulla myös ajetaan todella lujaa kadun kunnon, kapeuden ja luonteen vastaisesti. Vauhti kadulla on välillä 50 km/h. Vaarallisin paikka on museo Kirstin talon portti, josta ihmiset astuvat pahaan aavistamatta kadun kapeimpaan kohtaan.
- Museon sijainti ja alueen arvokkaat merkittävät historialliset puistot osoittavat sen, että alueen autoliikennettä on rajoitettava. Uusi kaavasunnitelma ei puolla tätä.
- Jatkuva ja vilkas autoliikenne rapauttaa kadun nopeasti kuopille ja kuopat tasoitetaan useita kertoja vuodessa lisäämällä maata. Kadun kunnossapidon kulut myös vähenevät, kun liikenne kadulla olisi kevytliikennettä. Kadun pinta on noussut parikymmentä senttiä viemäreiden yläpuolelle ja Pajakedon pensasaita kaatuu. Lisäksi puistoon vievät portaat tuhoutuvat jatkuvan hiekoituksen seurauksena. Nämä seikat muuttavat näin ollen merkittävästi myös puistoaluetta.
- Pohjankatu 2:n kohdalla oleva viemäri on usein tukossa ja Pohjankatu 4:n viemäristä ei edes tiedetä missä se maakerrosten alla sijaitsee.
- Pohjankatu on myös aiemmin luokiteltu erityisen merkittäväksi kaduksi, jollaisena sen tulisi säilyä myös tyylihistoriallisesti (mm. hiekkainen katu). Katu ei kestä nykyistä liikennemäärää.

Torisuunnitelmat:



- Miksi kaavaan on otettu jo nyt torille suunniteltu uudisrakennus ja sen mainostaminen suuresti? Kaava itsessään on niin suuri urakka, että torisuunnitelmat kannattaisi jättää myöhempään ajankohtaan. Onko asukkaita kuultu torisuunnitelmista? Ei riitä, jos kahden tai kolmen torimyyjän haastattelu katsotaan riittäväksi otokseksi mielipiteistä. Tai sen kuvan on median kautta saanut. Mikä on haastattelun otosmäärä?
- Lehdissä esitelty uudisrakennus ei mielestäni sovi Vanhan Rauman tyyliin, sen voi rakentaa vanhan Tarvontorin paikalle, ja Vanhassa Raumassa uudisrakennustenkin tulee sopia vanhaan tyyliin. Miksi matkia Turun uudistetun torin rakennuksia? Miksi torille ylipäätään suunnitellaan uutta, kun vanhat katokset eivät ole olleet paikoillaan edes kahtakymmentä vuotta? Vaikka ne eivät ole kaikkien mielestä ihastuttavia niin niiden purkaminen lyhyen ajan sisällä rakentamisesta on erittäin epäekologista. Kannattaa miettiä jo olemassa olevan kehittämistä uuden sijaan.
- Tori on tori vasta avoimena alueena. Sitä ympäröivät autot luovat siitä lisäksi erittäin epähygieenisen tilan. Kaavassa pitäisikin miettiä enemmän autottomia tiloja, kuin että vierailijat saavat ajaa keskelle Vanhaa Raumaa ja parkkeerata kahviloiden ja ravintoloiden terasseille.
- Osoittaisin jo pilatun puiston ("linja-autoaseman" parkkialue kirkon pohjoispuolella) tai puolet siitä autopaikkojen korttelialueeksi ennemmin kuin torilla nykyisin sallitun suuren parkkialueen.

Vanhassa kaavassa katuverkko on kolmessa "tasossa". Kuninkaankatu ja Kauppakatu ovat pääkatuja ja muiden tulisi olla niille alisteisia sekä liikenteen että kevyen liikenteen kannalta. Miksi uudessa kaavassa "yleiselle jalankululle ja polkupyörälle varattuja katuja, joissa tontille ajo ja huoltoajo on sallittu" on poistettu ja autoilua sallitaan enenevässä määrin Vanhassa Raumassa? Asian pitäisi olla toisin päin eli vähintään säilyttää vanhan kaavan merkinnät.

Yksityisautoilun vähentäminen / autottomuus on tämän päivän sana tai ainakin erittäin vahvasti tulevaisuutta, ei parkkipaikkojen lisääminen tai edes nykyisen paikkamäärän ylläpitäminen. Turistitkin ihmettelevät autoilun sallimisesta, joten sitä voi vähentää. On kysymys vain totutusta tavasta ajaa oven eteen sen sijaan, että jätettäisiin auto läheiselle parkkipaikalle. Prismassa joutuu maitopurkin vuoksi kävelemään pidempään kuin Vanhassa Raumassa puolelta toiselle.

Osoittaisin kaavaan merkityn kirkon pohjoispuolelle olevan/tulevan puiston tai puolet siitä vanhan parkkipaikan (tällä hetkellä "linja-autoasema") kanssa autopaikkojen korttelialueeksi ennemmin kuin torilla nykyisin sallitun määrän parkkiruutuja. Se on jo tällä hetkellä pilattu "linja-autoaseman" parkkialueena, joten mm. Café Salin edustan parkkitaskut voisi poistaa (vrt. yllä). Eikö myös Vanhankirkonkadun ja Eteläpitkätkadun välissä olevaa nykyistä parkkialuetta voi pitää jatkossakin parkkialueena? Asukkaatkin tarvitsevat sitä, koska useille pihuille ei autoja mahdu. Mitä julkista rakentamista siihen on suunniteltu? Mitä kohdassa 'ma' eli maanalainen tila tarkoittaa? Hulluutta olisi kaivaa parkkihalli.

Kirkon mahtavuutta tulisi tarkastella siten, että sen lähiympäristössä olisi enemmän kevyen liikenteen aluetta kuin autoliikennettä. Vanhassa kaavassa alue on osoitettu kevyelle liikenteelle, uudessa ei, ja kevytliikenteen näkyvyyttä pitäisi ennemminkin korostaa.

Onko uudessa kaavassa liian tiukasti liiketoiminta keskitetty vain pääkaduille? Eikö olisi alueen monimuotoisuuden kannalta tärkeämpää, että liiketoimintaa sallittaisiin myös sivukaduilla, kuten on ollut ennenkin? Mielestäni liiketoiminta myös sivukaduilla elävöittää aluetta entisestään.

Vanhaa ja uutta kaavaa on erittäin vaikea verrata keskenään, koska ovat eri näköisiä jo värityksenkin puolesta ja siksi, että kirjainmerkinnät ovat erilaiset. Asukkailla pitäisi olla käytössään vertailukelpoiset piirustukset, joista näkee helposti sen, mikä tulee muuttumaan.

Vanhan Rauman asemakaavan valmistelussa on panostettu enemmän osallistamiseen kuin juuri missään muussa kaavassa koskaan. Kaavaa suunnittelevat arkkitehdit ovat käyneet kaikilla tonteilla ja haastatelleet kaikki tavoitetut kiinteistönomistajat sekä suuren määrän asukkaita, yrittäjiä ja muita toimijoita. Käynneistä ja haastatteluista on ilmoitettu kirjeellä ja median kautta.

Vanhan Rauman asemakaavan luonnosvaihe on jaettu kahteen osaan. Ensimmäisessä vaiheessa käsiteltiin suojelumerkintöjä, rakennusoikeutta ja käyttötarkoituksia. Toisessa vaiheessa kaavaluonnokseen lisätään yleiset alueet, liikenne, tarkemmat suojelumääräykset ja korjaus- ja rakentamistapamääräykset eli erityismääräykset. Luonnosvaiheen kahtiajako on tehty juuri siksi, että kaava-aineistoa olisi helpompi omaksua.

Asemakaavan luonnos vaihe 1 oli nähtävillä yhteensä kaikkiaan 7,5 viikkoa. Nähtävillä olosta ilmoitettiin kuulutuksella. Kaavasta pidettiin mediatilaisuus ja kaikille avoin esittelytilaisuus heti kaavamateriaalin tultua julkisuuteen. Nähtävillä olon aikana pidettiin kaavasta virallinen yleisötilaisuus, josta ilmoitettiin kuulutuksella ja, johon kutsut lähetettiin myös ulkopaikkakuntalaisille kiinteistönomistajille. Lisäksi kuulutuksella ilmoitettiin kahdesta päivästä, jolloin kaavan suunnittelusta vastaavat arkkitehdit olivat tavattavissa korjausrakentamiskeskus Tammelassa ilman ajanvarausta ja jossa oli mahdollisuus keskustella tarkemmin kaikesta kaavaan liittyvästä ja esimerkiksi omaa tonttiaan koskevista määräyksistä. Monen kiinteistönomistajan kanssa myös sovittiin uusintakäyntejä tontilla, joissa voitiin vielä käydä läpi kyseisen tontin tilannetta.

Kaavaluonnos vaihe 1 ei vielä ottanut kantaa katualueisiin. Asiaa käsitellään luonnos vaihe 2:ssa. Tavoitteena on löytää liikenteellinen ratkaisu, joka tukee alueen kävelypainotteisuutta ja vähentää turhaa läpiajoa. Jatkosuunnittelussa selvitetään erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja Pohjankadun liikennejärjestelyistä.

Toria koskevien alustavien suunnitelmien vaikutusten arviointia ja analyysia tarkennetaan. Mahdollisen torirakennuksen suunnitelmaa tulee vielä tarkemmin pohtia suhteessa paikan historiaan ja ominaispiirteisiin. Vanhaa Raumaa koskevat kohdekohtaiset erityismääräykset tulevat koskemaan torille mahdollisesti osoitettavaa rakentamista.

Kaavamuutoksessa tavoitteena on, että pysäköintiä ei vähennetä.

Kaavaluonnos mahdollistaa liiketoiminnan koko Vanhan Rauman alueella. Pääosin asumiselle tarkoitetuilla alueilla muun käytön vaikutukset tulee olla asuinalueelle soveltuvia.

## **MIELIPIIDE 7**

1. Miksi talousrakennuksen/uudisrakennuksen paikkaa on muutettu kiinteistöllä 1-131-173? Haluan säilyttää vanhassa kaavoituksessa olleen paikan talousrakennukselle. En näe mitään syytä miksi rakennuksen paikkaa muutettaisiin. Rakennusneliöt (25m<sup>2</sup>) kuuluvat minulle. En halua missään nimessä sauna/talousrakennuksen ikkunoiden osoittavan suoraan toimistorakennukseen päin.

2. Mikä on talousrakennuksen mitat uudessa kaavassa? Laitettu pitkulainen muoto noin 7m x 2m. Erittäin epäkäytännöllinen uudisrakennukselle, mihin voi suunnitella saunatilat ja kodinhoitohuoneen, joita päätalossa ei ole.

3. Olen tontin pääomistaja. Maa-alueesta omistan 2/3 ja maksan siitä kiinteistövero. Minulla on kiinteistöllä kylliksi maapohjatilaa parkkeerata oma autoni uudisrakennuksen eteen, kun se on sijoitettu tontin perälle. Toimistorakennuksella ei ole maapohjatilaa parkkipaikkaan. Sain Pertti Piriseltä tiedoksi, että parkkipaikkaa ei tarvitse kaavoittaa tontille, koska omistan maapohjan, niin voin siihen parkkeerata autoni. Onko tämä totta?

4. Mikä on tontin maksimi rakennusneliömäärä? 50%?

5. Mitä tarkoittaa kiinteistölläni kaavassa olevat termi: IS (vanhassa kaavassa), I (vanhassa kaavassa), A1, A2, WH1, T, poikkiviivat =Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa? =Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja?

Minut on kutsuttu rakennusvalvontaan allekirjoittamaan käyttötarkoituksmuutosta koskevaa hakemusta. Naapuri haki muutosta toimistorakennuksensa muuttamista asuinrakennukseksi, vaikka Vanhassa Raumassa on tällä hetkellä rakennuskielto (koskee rakennuslupia ja käyttötarkoituksmuutoksia) Vanhan Rauman uuden kaavoituksen takia. En allekirjoittanut sopimusta.

Rakennusvalvonnan mukaan naapurin omistama rakennus kiinteistöllä on siis tänä päivänä toimistorakennus voimassa olevan rakennuslupan mukaan, koska en allekirjoittanut sopimusta ja käyttötarkoituksenmuutoksia ei saa tehdä Suomen lain mukaan ilman kiinteistön pääomistajan lupaa. Jos kaavoitusosastolla on jotain muuta lainmukaista tietoa, joka poikkeaisi tästä tiedostani, voi kirjalliset dokumentit minulle lähettää.

6. Onko tämä kaikille Vanhan Rauman asukkaille yleinen tieto, että kaikki voivat hakea käyttötarkoituksenmuutoksia liike- tai toimistotiloihin rakennuskiellosta huolimatta? Vai antaako rakennustarkastaja tällaisen etuoikeuden vain naapurille? Miksi?

## **VASTINE**

Vastaukset mielipiteen jättäjän kysymyksiin 1-6:

1. 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.

2. Kaavaluonnoksen mukaisen talousrakennuksen rakennusalan mitat ovat 3,5m x 13m (45,5m<sup>2</sup>). Vanhan kaavan mukainen rakennusala on 4m x 5,5m (22m<sup>2</sup>).

3. Asemakaavaluonnoksessa ei ole osoitettu pysäköintipaikkojen sijaintia tonteilla. Tarvittava pysäköinti tulee kuitenkin järjestää ensisijaisesti tontilla.

4. Tontin kummatkin olemassa olevat rakennukset on kaavaluonnoksessa osoitettu suojeltaviksi. Suojelurakennuksille ei osoiteta numeerista rakennusoikeutta. 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.

5. Vanhassa kaavassa S-kirjain tarkoittaa suojeltua rakennusta ja roomalainen luku I tarkoittaa kerroslukua 1. IS-merkintää kaavassa ei ole, vaan kyseessä on vierekkäin olevat roomalainen luku I ja S-kirjain.

Kaavaluonnoksessa on selkeästi kerrottu kaavamerkintöjen sisältö kohdassa Asemakaavamääräykset ja -merkinnät:

A1 Asuinrakennuksen rakennusala.

A2 Asuin-, liike-, palvelu- ja toimistorakennuksen rakennusala.

WH1 Erityisen merkittävä rakennus, joka on suojeltu osana Vanhan Rauman maailmanperintökohteen kokonaisuutta. Rakennus on erityisen herkkä muutoksille.

T Talousrakennuksen rakennusala.

Kyseiset poikkiviivat ovat pohjakartan viivoja esim. olemassa olevan sorapinnan ja nurmikon rajat. Kyseiset viivat eivät ole asemakaavamerkintöjä. Pohjakarttaviivat on kaavakartalla esitetty harmaina, jolloin ne erottuvat kaavamerkinnöistä.

6. Vanhassa Raumassa on toistaiseksi voimassa rajattu rakennuskielto, joka koskee muun muassa rakennusten tai niiden osien käyttötarkoituksenmuutoksia. Mikäli rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta halutaan muuttaa, tulee hakea poikkeamista rakennuskiellosta. Poikkeamishakemuksista pyydetään lausunnot Museovirastolta ja ELY-keskukselta ja poikkeamispäätöksen tekee kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto.

## **MIELIPIDE 8**

Alueen

Vuonna 2001 alkaneilla korjauksilla olemme palauttaneet rakennusta alkuperäiseen käyttöönsä ja karoliinisen pohjakaavan mukaiseksi.

Kuvata näkee, että alkuperäisen salin ilme vanhoine pariovineen on palautettu ja sodan jälkeisen myymälän väliseinä on poistettu. Iso myymälän ikkuna ja sisäänkäynti poistettiin ja korvattiin rakennuksen alkuperäisen kaltaisella ikkunalla. Auleenin komeaan porvaristalon eteiseen oli sodan jälkeen rakennettu kylpyhuone, joka samoin poistettiin ja korvattiin nimeämälläni Kioski-vessalla kaappimaisesti huonetilaan luontuvaksi.

Länsipäädyssä olevaan alkuperäiseen sivusisäänkäyntiin olen suunnitellut kylpyhuoneen, jota ei toistaiseksi ole toteutettu. Viemäriputki on tulevaisuuden varalle jo vedetty portin kohdalle.

Pihan puolelta näkee, että vanhaan porvaristaloon kuuluvat päärakennuksen lasikuistit on hellävaroen korjattu ja muodostavat hauskan kolmion pihan asuinrakennuksen lasikuistin kohdalle.

Auleenin tulevaisuuden näkisin nykyisenolaisena – kadulta katsoen huomaamaton työhuone ja sisäänkäynti rakennuksen oikeassa reunassa ja ehjä asuinikkunarivi portille saakka.

## **VASTINE**

Tonttia koskevia määräyksiä on tarkennettu.

## **MIELIPIIDE 9**

### Torin kokonaissuunnitelma ja torivaihtoehdot

Uuden asemakaavaluonnoksen myötä kaupunki haluaa uudistaa kauppatorin ilmeen. Torialueelle on laadittu kehittämissuunnitelma, jossa on kartoitettu torin nykytilanne ja laajuus, historia ja merkitys sekä torirakennuksen sijoitusvaihtoehdot ja niiden analysointi. Kuitenkin esitetyt vaihtoehdot koostuvat pääosin saman, massoitteeltaan raskaan ja liian hallitsevan torirakennuksen sijoittelumuutoksista. Ainoastaan yhdestä vaihtoehdosta, josta analyysin mukaan ei löytynyt yhtäkään haittapuolta, on esitetty toripaviljonkia havainnollistavia kuvia.

Kehittämissuunnitelman johdannossa todetaan, että Rauman toria voi pitää ehkä yhtenä Suomen haastavimmista kaupunkitiloista. Onnistunut loppuratkaisu löytyy yleensä vasta ajan kanssa todellisista vaihtoehdoista valitsemalla ja/tai niitä muokkaamalla.

### Toripaviljongin rakennusalan rajaus ja massoittelu

Nykyiset torikatokset ja nk. Öysti entisen Raatihuoneen edessä ovat kaikki viereisten puutalojen korkuisia, massiivisia rakenteita, jotka ovat hävittäneet avoimen toritilan ja näkymät vanhalle Raatihuoneelle. On täysin ymmärrettävää, että nykyiset rakennelmat halutaan poistaa. Uusi asemakaavaluonnos pakottaa kuitenkin rakennusalarajauksellaan toripaviljongiksi kutsutun valtavan kokoisen, museon kanssa huomiosta kilpailevan rakennuksen sijoittumaan siten, että se peittää näkymät museolle ja kirkon suuntaan. Eiköhän toria rajaavista rakennuksista arvokkaimman eli museon tulisi kuitenkin olla selkeä torin dominantti eli torilla kulkevien huomion saava rakennus.

### Nykyiset olemassa oleva rakennukset torin ympärillä

Ovatko kaikki toria ympäröivät rakennukset aktiivisessa käytössä vai voisiko joku jo olemassa oleva sopia nk. toripaviljonkiin suunniteltuihin toimintoihin tai osaa niistä?

### Entinen KOPin talo, kortteli 1457 tontti 251

Vanhan Rauman purku-uhka ja uudisrakentaminen kerros- ja rivitaloilla 1960-luvulla ehti valitettavasti toteutua KOPin talon tontilla. Rakennus on vuodelta 1960 ja vastaa rakentamisajankohdan käsitystä Vanhan Rauman tulevasta ilmeestä. Ymmärrettävästi KOPin talo onkin nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa mahdollista purkaa ja korvata uudisrakennuksella. Uudessa kaavaluonnoksessa purkumahdollisuus on kuitenkin poistettu osoittamalla KOPin talolle erityisen merkittävän kohteen wh1-suojelumerkintä.

Jos halutaan säilyttää kaupungin rakentamisen historiaa, kerroksellisuutta, on se tervetullutta eri tyylikausien aikana rakennettujen vanhojen puurakennusten osalta. Muuta voisiko kuitenkin ajatella ainoan toriympäristöön täysin sopimattoman rakennuksen korvaamista vanhaan puukaupunkiympäristöön sopivalla modernilla puurakennuksella, joka voisi toimia mm. toria elävöittävien toimintojen sijaintipaikkana. Onko tätä vaihtoehtoa mietitty ja tutkittu?

### Raatihuoneentorin rajaaminen

Torianalysissä korostetaan nykyisen toritilan selkeyttämisen tarvetta ja ratkaisuksi on tarjottu ylileveää ja korkeaa rakennusta jakamaan toritilaa. Ulkotilojen rajaamiseen ei kuitenkaan aina tarvita rakennusta, siihen käyvät myös esimerkiksi puurivi tai valaisimien ryhmittely. Torivaihtoehdosta riippuen puuriviä voidaan käyttää Raatihuoneentorin rajaamiseen tai jopa puretun puukorttelin rajojen merkitsemiseen, joko kokonaisuudessaan tai osittain.

Vanhan Rauman asemakaavamuutos AK 01-102, Luonnos vaihe 1  
Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin 19.2.2024

Museoviraston vaikutus

Miten merkittävästi Museoviraston taholta tulleet näkemykset ovat vaikuttaneet asemakaavaluonnoksessa esitettyyn rakennusalarajaukseen sekä entisen KOPin talon kaavamerkintään?

## **VASTINE**

Toria koskevien alustavien suunnitelmien vaikutusten arviointia ja analyysia tarkennetaan. Mahdollisen torirakennuksen suunnitelmaa tulee vielä tarkemmin pohtia suhteessa paikan historiaan ja ominaispiirteisiin. Vanhaa Raumaa koskevat kohdekohtaiset erityismääräykset tulevat koskemaan torille mahdollisesti osoitettavaa rakentamista.

Asemakaavan luonnos vaiheen 2 erityismääräyksissä todetaan, että puita ei saa istuttaa torille. Puut eivät kuulu keskiaikaisen kaupungin keskeisille katu ja torialueille.

Kaavaluonnoksen suojelumerkinnot perustuvat tarkkaan tutkimukseen, arviointiin ja arvottamiseen.

Vanhan Rauman asemakaavaa laadittaessa Museovirasto on yksi tärkeimmistä yhteistyöviranomaisista yhdessä ELY-keskuksen, Satakunnan Museon ja Satakuntaliiton kanssa. Vanhan Rauman asemakaavan valmistelun aikana on käyty tähän mennessä yhteensä 12 työpalaveria viranomaisten kesken sekä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

## **MIELIPIIDE 10**

Muistutus koskien Hannun kiinteistöä.

1. Kiinteistö on alun perin rakennettu elokuvateatteriksi ja se tulee pyrkiä säilyttämään alkuperäisessä ja siihen rinnastettavassa käyttötarkoituksessaan, mikäli vaan mahdollista. Kiinteistön käyttötarkoitus tulee kuitenkin olla kiinteistön omistajan omassa harkinnassa, koska ulkopuolinen taho ei voi pakottaa käyttämään kiinteistöä ainoastaan elokuvateatteri-käytössä. Mikäli alkuperäisen toiminnan ylläpitäminen ei ole enää mahdollista rakennuksen suojelu-”status” tulee arvioida uudelleen tilanteen vaatimalla tavalla ja sallia muun käyttötarkoituksen vaadittavat muutokset.

2. Mahdollisesta suojelusta huolimatta kaavan tulee jatkossakin mahdollistaa kaikki kiinteistön ja sen toiminnan vaatimat tekniset, toiminnalliset ja rakenteelliset muutokset kiinteistön ylläpidon ja sen sisältävien toimialojen kehittyessä/muutuessa ajan kuluessa.

3. Kaavan tulisi mahdollistaa sisätilan 2.kerroksen rakentaminen, mikäli sellainen on tarpeellista kiinteistön toiminnan kehittämisessä, kuten esimerkiksi mm. elokuvateatteri-toiminnassa salien määrän kasvattaminen.

4. Kaavan tulee sallia ajan mukaisen mainonnan mahdollistaminen rakennuksen mainostauluissa. Mainostaulu on yksi aukko per puoli, eikä siinä tule olla kaavassa määrättyä ikkuna-jakoa. Kaavassa huomioitavaa, että tämän hetken elokuva-mainonta on digitaalista ja vanhoja mainosmateriaaleja ei ole enää saatavilla.

5. Vanha Rauman kaavan yhteyteen laaditussa kaupallisessa selvityksessä tulee huomioida myös erillisenä elokuvateatteri-toimiala ja sen vaikutukset Vanhassa Raumassa ja sen toiminnan muutoksen aiheuttamat vaikutukset Vanhan Rauman kokonaisuuteen, elinvoimaan ja sen kaupunkikuvaan.

6. Mikäli joku kiinteistön irtain rikkoontuu tai kuluu, niin se tulee saada korvattua nykyaikaisella tuotteella tai mikäli halutaan käyttää alkuperäistä mallia, niin suojelijan on vastattava kustannusten erotuksesta.

HUOM: Eli tässä kohteessa tärkeintä suojella elokuvateatteri-toiminnan jatkuvuus, ei itse rakennusta, vaikka rakennus toki suojautuu toiminnan jatkumisen myötä

## **VASTINE**

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

Kaavaluonnoksen suojelumerkinnot perustuvat tarkkaan tutkimukseen, arviointiin ja arvottamiseen. Asemakaavaluonnos vaihe 2:ssa on esitetty tonttikohtaiset erityismääräykset, joissa suojelua on tarkennettu, mutta toisaalta esitetään myös muutosmahdollisuuksia.

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.



Vanhan Rauman asemakaavamuutos AK 01-102, Luonnos vaihe 1  
Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin 19.2.2024

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. Omistajalla on oikeus hakea korvaus.

## **MIELIPIIDE 11**

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnoksessa on tontin 1-56-35 rakennusoikeus määritelty 30m<sup>2</sup>, jota emme tule hyväksymään.

Talousrakennuksen lupapäätöksessä 212/ 96 20.6.1996 tontille on ilmoitettu rakennusoikeutta 353m<sup>2</sup>.

Päärakennuksen (vanha) rakennusala on 130m<sup>2</sup> ja talousrakennuksen rakennusala on 57m<sup>2</sup> eli rakennusoikeutta jää vielä jäljelle 166m<sup>2</sup>.

Tonttikarttaan 4.6.1985 on merkitty 150m<sup>2</sup> rakennusoikeus ja rakennusala (rakennusten paikat).

Rakennusarkkitehdin lausunnossa 4.6.1996, joka liittyy em. talousrakennuksen lupahakemukseen, mainitaan myös rakennusoikeutta olevan 150m<sup>2</sup>.

Kaavassa vuodelta 1974 Iso-Tiulan kohdalle on merkitty vielä isommat rakennusoikeudet; talousrakennus 60m<sup>2</sup>, päärakennus 130m<sup>2</sup> ja alas Pohjankadun varrelle 150m<sup>2</sup>.

Iso-Tiulan ja osittain myös Vähä-Tiulan kohdalla on aikaisemmin ollut pitkä ”paja/asuinrakennus”, joka on jatkunut aina kadunvarteen saakka.

Kiinteistön arvon määrää osaltaan rakennusoikeuden suuruus. Jos rakennusoikeutta pienennetään noin paljon kuin on suunniteltu, se merkitsee kiinteistön arvonalenemaa ja siitä pitää silloin saada rahallinen korvaus.

## **VASTINE**

Kaavaluonnoksen vaihe 1:ssä on nykyinen talousrakennus merkitty ra1-merkinnällä, joka mahdollistaa rakennuksen korvaamisen samankokoisella uudisrakennuksella ja sen lisäksi on erillinen uudisrakennusala, jonka rakennusoikeus on 30m<sup>2</sup>. Kaavaluonnoksen vaiheessa 2 merkintöjä on muutettu niin, että rakennusalat on yhdistetty ja rakennusoikeudeksi merkitty 150m<sup>2</sup>.

Uudisrakennusala ei voida osoittaa Pohjankadun varteen, koska tontin puutarhamaisuus kaupunkikuvassa on tärkeä ominaispiirre. Tarkemmassa suunnittelussa on todettu, että 150m<sup>2</sup> uudisrakennusala on enimmäismäärä, joka tontille voidaan osoittaa. Asiasta on neuvoteltu kaavan laatimista ohjaavien viranomaisten kanssa.

## **MIELIPIIDE 12**

Frankk. 159-59. Kuninkaankatu 46

Taustaa.

Kiinteistö on ollut sukumme omistuksessa neljän sukupolven ajan. Olemme sitoutuneet vuosikymmenien ajan noudattamaan meille annettuja rakennus ohjeita ja täten suojellun Vanhan Rauman rakennusperinteitä ja arvoja. Rakennusoikeudesta saamamme tiedot ovat perustuneet karttoihin ja suunnitelmiin. Olemme toimineet yhteistyössä useasti Vanhan Rauman neuvonta-arkkitehdin Kalle Saarisen kanssa ja uskoneet ja luottaneet häneltä saamiimme tietoihin. Tiedot ovat osin pohjautuneet 1983 annettuun alueen asemakaavaan.

Nyt vireillä olevassa uudessa asemakaavassa on tapahtumassa rakennusoikeuden radikaali muutos.

159-59 tontin Rakennusten suunnittelun ja rakennusluvan määrän muutoksia.

Rakennuspiirros ja asemakaavakuva 1900-luvun alusta kertoo, että tontin pohjoisrajalle kanaalin rantaan on suunniteltu ja piirretty asuinrakennus. Tätä ei koskaan toteutettu (piirros on tallessa), joten mummoille on annettu aikoinaan käsitys, että tämä olisi mahdollista.

Tontilta purettiin aikoinaan (n. 1950-luvulla) talousrakennus, jossa tietojen mukaan sijaitsi aitta, jonka yhteydessä oli puuvessat ja karjasuoja. Tämä sijaitsi tontin länsirajalla.

Asemakaavassa 1983 karttaan on rajattu ja piirretty rakennus oikeus n. 100 neliötä tontin länsiosan. Myöhemmin Saarisen Kalle kävi tontilla ja mittailtiin mihin asti ja miten uudisrakennus voisi sijoittua. Tarkoituksena on ollut asumista tukeva rakennus. Sauna, lämmintä varastotilaa ja autotallit.

Ostaessani perikunnalta osuuttani v. 1987 ja avioeroni yhteydessä tontti on arvioitu ulkopuolisen toimesta. Tontin arvoa on aina kohottanut tuo tieto rakennusoikeuden olemassaolosta.

Päärakennuksen eteisen laajennuksen yhteydessä n. 9 neliötä vuonna 1997 kerrottiin, että tämä vähennetään tuosta tontilla olevasta rakennusoikeudesta pois. Arvio, että jäljelle jäi n. 90 neliötä oikeutta.

Kaavoitusosaston käynnin yhteydessä 3.7.2019 todettiin, että rakennusoikeutta olisi jäljellä vain 50 neliötä. Rakennuksen saisi liittää nykyiseen talousrakennukseen, jota tuolloin ei todettu suojelu alaiseksi. Karttaan tämä sijoittui tontin pohjoispuolen rajasta jatkuen itärajan myötäisesti. Saunan ja lämmintä varastotilaa saisi tähän rakentaa. Radikaali muutos rakennusoikeuden vähenemisestä 90 neliöstä 50 neliöön johtui kuulemma Saarisen Kallen tekemästä väärästä tulkinnasta???

Nyt tulevassa asemakaavassa yllättäen talousrakennus on merkitty suojeltavaksi kohteeksi. Edellisen kaavan aikana talousrakennusta ei pidetty suojelun arvoisena.

Niko Palosen tekemästä rakennuksen tarkastuksesta v. 2022 en ole ollut tietoinen enkä perusteita tälle tiedä. Varasto on kärsinyt aikoinaan vuotavasta katosta ja tontin valuma vesistä, myös tupajumit ovat vaurioittaneet rakenteita paljon. Varasto on täynnä tavaraa ja ovat olleet tuolloin lukossa. Rakennus sisältää kolme puuhuonetta eikä vastaa nykyajan varastoinnin tarpeita. Varaston kapeus myös estää autojen säilytyksen sen sisällä jatkossakin.

Rakennusoikeuden radikaali muutos ihmetyttää erityisesti? Uudessa kaavassa oikeus on arvioni mukaan n. 15 neliötä. Nyt karttaan on piirretty talousrakennuksen päätyyn tontin pohjoisrajalle pieni ”pläntti” tätä varten.

Tähän asti meillä on annettu tietoa eri tahoilta, että tuota rakennusoikeutta on enemmän. Vanhat suunnitelmat jo kertovat, että tuohon on varattu tilaa jopa asuinrakennukselle. Tontilta on purettu jo olemassa olevia rakennuksia n. 1950-luvulla eikä näiden tilalle ole rakennettu uutta.

#### Perustelut

Tontti on iso rakennuskantaan nähden tilaa rakentamiselle kyllä olisi.

Uudisrakennukset eivät myöskään näy eivätkä häiritse muita suojaamalla sisäpihalla, ja huolehtivat samalla tontin yksityisyyden säilymisestä, mikäli itäisen naapurin uudisrakentaminen mahdollistuu jatkossa. Rakennukset eivät näy katukuvaan pääkaduille.

Autojen säilyttäminen suojaamalla tontilla taas vähentäisi alueen pysäköintipaikkojen tarvetta.

Talusrakennuksen suojeleminen vaikeuttaa nykypäivän tarpeisiin tarvittavia muutoksia ja vaikeuttaa sen käyttöä. Laskien myös kiinteistön arvoa. Suojeleminen määräys ei ole maanomistajalle kohtuullinen.

Rakennusoikeuden radikaali vähentäminen tässä nyt eniten harmittaa. Tämä laskee huomattavasti tontin arvoa. Tiedot rakennusoikeudesta ja niiden jatkuvista muutoksista aiheuttavat epävarmuutta ja uskonpuutetta. Tarkoituksena on ollut saada rakentaa ja viereen toimivaa lämmintä säilytystilaa tukemaan Vanhassa Raumassa asumista.

Liian pitkään jatkunut alueen rakennuskielto ja oudot suojeleminen päätökset ihmetyttävät minua nyt suuresti.

Tehdäänkö nyt väärä tulkintoja?

Toivottavasti saadaan yhteisymmärryksessä näihin tehtyä muutos, nyt ennen kuin kaava lyödään lukkoon. Toivon rakennusoikeutta uudelle rakennukselle 60 neliötä ja talusrakennuksen suojeleminen poistamista.

#### **VASTINE**

Kaavaluonnoksen suojelemerkinnät perustuvat tarkkaan tutkimukseen, arviointiin ja arvottamiseen.

Vuonna 2022 Niko Palosen laatimia kuntoarviota ei ole tehty kyseisestä piharakennuksesta, koska kaavoittaja ei ole katsonut rakennusta huonokuntoiseksi eikä omistaja ei ole kertonut omaa arviotaan rakennuksen kunnosta. Jätetyn mielipiteen perusteella Niko Palonen täydensi kuntoarviota talusrakennuksen osalta. Kuntoarvion mukaan rakennus on kunnostettavissa ja siitä todetaan seuraavaa: ”Rakennus on ikä huomioiden varsin hyvässä kunnossa ja sen säilymisen kannalta ei ollut havaittavissa esteitä tai selviä rakenteellisia ongelmia. Akuutteja kunnostustoimenpiteitä ei tarvitse tehdä.”

Vuoden 1981 asemakaava on kyseisen tontin rakennusoikeuden osalta hyvin epämääräinen. Tontille ei ole osoitettu numeerisesti yhtään rakennusoikeutta. Tontin päärakennus on osoitettu suojelemerkinnällä s ja talusrakennus suotavaksi säilyttää merkinnällä h.

Kaavaluonnos vaihe 2:ssa ei ole ollut syytä muuttaa talusrakennuksen suojelemerkintää.

Talusrakennusta voidaan laajentaa 22 m<sup>2</sup>:llä itään päin. Tarkemmassa suunnittelussa on todettu, että päärakennusta on mahdollista laajentaa 40m<sup>2</sup>:llä.

### **MIELIPIIDE 13**

Vanhassa Raumassa osoitteessa Kuninkaankatu 21 Kiinteistö Oy Berger tontilla sijaitsee nykyisessä kaavassa merkityt kolme rakennusta sekä uudisrakennusoikeutta 255m<sup>2</sup>. Ehdotukset perustuvat keskusteluun asemakaava-arkkitehti Henri Raition kanssa 16.2.2023. Keskustelussa käytiin läpi mm. rakennusten sijoittelua ja mahdollista puolitoistakerroksista korkeutta.

Uudessa ehdotuksessa asemakaavaksi kiinteistöllä oleva aikaisemmin suojelematon talousrakennus on merkitty suojeltavaksi, mikä rajoittaa mahdollisuutta kehittää kiinteistöä sekä vähentää rakennusoikeutta, sekä ilman perustetta on lisäksi poistettu rakennusoikeutta noin 110m<sup>2</sup>. Muutokset yhdessä ovat kohtuuttomia, muodostavat merkittävän vahingon ja haitan eivätkä toteuttaisi yhdenvertaisuusperiaatetta.

Oheisen ehdotukseni pohjalta olen valmis hyväksymään n. 15m<sup>2</sup> rakennusoikeuden menetyksen, jos muiden päätösten avulla kiinteistö saadaan toimivaksi monikäyttöiseksi kokonaisuudeksi. Suojeltavan maalattiaisen talousrakennuksen viemä rakennusoikeuden 50 neliön osa on myös vähempiarvoinen kuin uudisrakennuksen, mikä on lisäksi vahinkoni.

Rakennukset on merkitty oheiseen piirrookseen. Kaikki tässä ehdotuksessani olevat rakennukset sijaitsevat nykyisen asemakaavan rajaaman rakennusalan alueella eivätkä edes täytä sitä, vaan jättävät liikerakennuksen sekä uudisrakennuksen väliin väljyyttä.

#### **Rakennus A**

Kuninkaankadun suuntaisen liikerakennuksen suhteen ei ole yleistä huomautettavaa. Tärkeää kuitenkin on, että vanhan kaavan mukainen ullakkotilan mahdollinen käyttö huoneiston osana jää voimaan ilman rakennusoikeuden tai käyttötarkoituksen rajoittamista, esimerkiksi taiteilijan ateljeehuoneiston osana.

#### **Rakennus B**

Toisin kuin kaavaluonnoksessa on, rakennusta ei pysty jatkamaan täydennysrakentamisena nykyisessä harjakorkeudessa tontin eteläreunaan asti, koska katselmuksessa huomattiin, että se peittäisi naapurikiinteistön (Winnar) asuinrakennuksen kaikki päätyikkunat.

Rakennuksen eteläpäädyssä on myös vuosikymmeniä käytössä ollut asuinhuoneisto, joka nyt on tyhjillään. Rakennuksen käyttötarkoituksen tulisikin olla K4, Kuninkaankadun puoleisin osa voidaan merkitä kuitenkin liikehuoneistoksi.

Rakennuksen eteläpäätyyn ehdotamme mahdollisuutta yksikerroksisen rakennusosaltaan pienen noin 10 neliömetrin siipirakennuksen rakentamiseen, jolloin mm. huoneiston LVI-tekniikan vaatimukset on mahdollista täyttää, puuttuen mahdollisimman vähän varsinaisen rakennuksen runkoon. Täydennysrakentamisesta on hyviä esimerkkejä Vanhassa Raumassa. Rakennuksen kokonaispituus kasvaisi noin kaksi metriä.

#### **Rakennus C**

Aikaisemmin suojelematon n. 50 neliön talousrakennus olisi jatkossa suojeltu, mutta mm. alin hirsikerros on huonossa kunnossa ja uusittava. Se aiheuttaa kohtuuttomia kustannuksia talousrakennukselle. Rakennuksen sijoittelu tontilla on myös poikkeava. Ehdotan, että rakennusta voitaisiin siirtää lännen sijasta n. 2,5 metriä itään, jossa on aikaisemmin ollut myös rakennettua tilaa. Rakennuksen siirtämisen yhteydessä on taloudellisesti mahdollista myös korjata hirsivauriot. Rakennuksen harjakorkeus ei peitä viereisen asuinrakennuksen yläkerran ikkunaa.

#### Rakennus D (uudisrakennus)

Kun talousrakennus siirtyy itään, uudisrakennukselle jää väljemmin tilaa. Se mahdollistaa myös L-muotoisen rakennuksen, joka sijoittuisi metrin päähän tontin länsirajasta. Uudisrakennuksen ja Kuninkaankadun liikerakennuksen (A) väliin jäisi n. 6 metriä tyhjää tilaa. Uudisrakennuksen harjakorkeus olisi sama, kuin länsipuolella olevan kiinteistön lähimmällä rakennuksella, ns. Sinisalon leipomolla.

Yrittäminen ja asuminen ovat olennainen osa Vanhan Rauman elämää. Voidaan sanoa, että alue on syntynyt niiden ympärille ja ne ovat alueen tukipilareita myös tänä päivänä. Tämä seikka jää usein arkkitehtonisten ambitioiden varjoon. Suojelun painopiste on rakennuksissa, mutta meidän tulisi myös tulevaisuudessa varmistaa ja mahdollistaa arkipäivän elämän toimintaedellytykset alueella.

#### **VASTINE**

Pihalla oleva kaavaluonnoksessa suojelluksi merkitty talousrakennus on noin 50m<sup>2</sup>. Suojeltua talousrakennusta voi tonttikohtaisten erityismääräysten mukaan siirtää rakennusalueen lännen suuntaan.

Poistuvassa kaavassa on pihalle osoitettu rakennusoikeutta 255 m<sup>2</sup>. Uudisrakentamiselle on luonnos vaihe 2:ssa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 200m<sup>2</sup>. Uudisrakentamisen käyttötarkoitus on K6 eli liike-, palvelu-, toimisto-, majoitus- ja asuinrakennuksen rakennusala.

Naapurirakennus on rakennettu vuoden 1981 kaavan voimassa olon aikana. Suunnitelmassa on pitänyt ottaa huomioon naapuritontin rakennusala niin, ettei rakentaminen haittaa naapuritontin rakentamista. Alakerran ikkunat ovat sekundäärisiin tiloihin, yläkerran ikkuna on huonetilaan. Tonttikohtaisissa erityismääräyksissä on todettu, että tontin kaakkoisnurkassa olevan rakennusalan harjakatto tulee olla pohjois-eteläsuuntainen siten, että Winnarin rakennuksen ullakon päätyikkunaan tulee valoa.

## **MIELIPIDE 14**

Kirjallinen mielipide koskien korttelia 159 tonttia 60.

Huomautuksia kaavaluonnokseen:

1. Uuden kaavaehdotuksen mukaan rakennusoikeutta on vähennetty vanhaan verrattuna 25m<sup>2</sup>. Lisäksi osa on muuttunut A1 tilasta T tilaksi (80m<sup>2</sup>).

2. Uudessa kaavaehdotuksessa on rakennusten sijainnit viety tontin rajoille mikä heikentää luonnonvalon saamista rakennusten sisätiloihin.

3. Autojen pysäköinti tulisi järjestää maan alle kuten esitimme omassa luonnos ehdotuksessamme 25.11.2020.

Pyydämme ottamaan huomioon yllämainitut asiat ja muuttamaan asemakaavamuutoksen luonnosta niiltä osin.

## **VASTINE**

Poistuvassa kaavassa on ollut 380m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, joka on sijoitettu Vahalle Raumalle ja tontille epätyypillisesti. Tontin keskelle sijoitettavat rakennukset eivät muodosta hyvää pihapiiriä. Rakennusalan sijoitus tontin reunoilla on suomalaisen ja pohjoismaisen puukaupunkiperinteen mukaista.

Tarkemmassa suunnittelussa on muutettu asuinrakennuksen rakennusoikeutta 290m<sup>2</sup>:iin. Talousrakennuksen pinta-alan on noin 75m<sup>2</sup>.

Tontille on osoitettu asumiselle varattua tilaa runsaasti. Sen lisäksi tontilla tarvitaan taloustilaa. Taloustilaksi on merkitty nykyinen talousrakennus, jonka voi säilyttää tai korvata uudisrakennuksella. Se on pinta-alaltaan noin 75m<sup>2</sup>. Paikka on luonteva talousrakennukselle. Talousrakennuksen käyttötarkoitusta ei ole syytä muuttaa.

Maanalainen pysäköinti edellyttää luiskan rakentamista, mikä ei sovellu Vanhan Rauman pienimittakaavaiseen pihapiiriin. Uudisrakennukseen voi tehdä kellarikerroksen, joka on pääkäyttötarkoituksen mukaisessa käytössä.

### **MIELIPIIDE 15**

Valitus koskien Vanhan Rauman uutta kaavaa, Iso-Korplaisen piharakennuksen osalta. Pyydän, ettei uusi kaava tule koskemaan kyseistä rakennusta. Syynä tähän on rakennuksen huono kunto. Rakennuksen kunnosta on tehty selvitys Suomen Rakennuskonservoinnin toimesta / Niko Paloselta. Kuntotarkastuksessa todetaan, että rakennusta pitää kunnostaa kaikilta osin. Rakennuksen hirsinen osuus on ollut eläinsuojana ja tästä käytöstä johtuen se on pahasti lahonnut, myös muissa rakennuksen osissa on lahovaurioita.

Rakennusta on korjattu vuosien saatossa mm. huopakatto on uusittu, tukirakenteita korjattu, maalattu keittomaalilla, maata poistettu rakennuksen ympäriltä. Tästä huolimatta mm. navettaosan betonilattia on romahtanut lisää, joka johtuu osin puoleisen maanpinnan noususta. Katolta on aina runsaslumisina talvina ollut pakko lapioida lumi pois katon romahtamisvaaran takia.

Rakennusta on nykyisten asukkaiden toimesta rahallisesti mahdotonta korjata suojelumääräysten mukaisesti perinteisin menetelmin sellaiseen kuntoon, että se säilyisi tuleville sukupolville.

Vaadin, että kaavaa ei tulla muuttamaan talousrakennuksen ja tontin rakennusoikeuden kohdalta.

### **VASTINE**

Kaavaluonnoksen suojelumerkinnät perustuvat tarkkaan tutkimukseen, arviointiin ja arvottamiseen.

Talousrakennuksesta tehdyn kuntotarkastuksen mukaan rakennus on kunnostettavissa eikä sen nykyinen käyttötarkoitus edellytä merkittäviä kunnostustoimenpiteitä.



### **MIELIPIIDE 16**

Hampplan suurempaan makasiiniin pitää saada rakentaa asuntoja tai majoitustiloja niin, että ulkokuori säilyisi.

### **VASTINE**

Makasiinirakennus on alueella harvinainen liikevarasto, joka on alkujaan rakennettu varastoksi ja on edelleen varastokäytössä. Sen muuttaminen asunnoiksi tai majoitukseen muuttaisi rakennuksen luonteen täysin. Kaavaluonnoksessa on kuitenkin mahdollistettu rakennukseen taloustilojen lisäksi liike-, palvelu- ja toimistotilat, mutta siten, että lämpimät tilat on tehtävä rakennukselle alisteisena ja tila-tilassa –menetelmällä.

## **MIELIPIIDE 17**

Omistamani/hallitsemani tilat

Vanhankirkonkatu 3 (Kiin. Oy Wähäkolmone, omistaa Pochen Oy)

- 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 perusteita.
- Ei muutoksia ulkoasuun.
- Rakennus on vuonna 1987 elementeistä rakennettu uudisrakennus, jolla ei ole erityistä rakennushistoriallista arvoa.

Pappilankatu 18 (As Oy Rauman Konstar. Erillinen rakennus, omistus Anu Oikari 60% ja Tohaus oy 40%)

- Rakennuksen tulee olla käyttötarkoitukseltaan K6, joustavan käyttömahdollisuuden vuoksi.
- Ei muutoksia ulkoasuun.
- Kyseessä myös uudisrakennus, rakennusvuosi 1987. Ei rakennushistoriallista arvoa.

Kuninkaankatu 7 (Kiinteistösaakeyhtiö Randla, Omistaa Oikari Oy)

- Kultakaupan tulee olla käyttötarkoitukseltaan K6, sillä liikerakennuksen yläkerta on ollut asuinkäytössä ja on yhä rakenteeltaan asunto.
- Viereinen liiketila ok kaavalla K3
- Pihassa olevan kultasepän pajan tulee olla myös K6, joustavan käyttömahdollisuuden sekä historiallisten perinteiden vuoksi, sillä myös tämä rakennus on toiminut aiemmin asuntona.
- Pihassa olevat aitat (2 kpl) sekä pihavarasto tulee olla kaavalla K5. Aitat ja varastot ovat samaa kokonaisuutta, joten näin tulisi joustavuutta käyttömahdollisuuksiin, joka parantaa taloudellisia mahdollisuuksia myös rakennusten kunnossapitoon.
- Pihalla oleva uudisrakennuksen rakennuksen rakennusoikeus on ymmärtääkseni pudonnut 265 neliömetristä 100 neliöön, joka on merkittävä haitta ja vahinko kiinteistön omistajalle (maankäyttö- ja rakennuslaki 106§). Tälle ei ole mitään pakottavia perusteita. Maapohjainen varistorakennus ei myöskään korvaa uudisrakennuksen käyttömahdollisuuksia.
- Uudisrakennuksen rakennusoikeuden neliömäärä tulee palauttaa ja se on hyvin mahdollista sillä kaksikerroksisena sallitun rakennuksen korkeuden tulisi voida olla sama kuin viereisen tontin elokuvateatterin korkeuden. Kaavamerkinnän rakennukselle tulisi olla K6.

## **VASTINE**

Iso-Saukon rakennusta ei ole suojeltu. Rakennus on lähes kokonaan ollut liikekäytössä ja sijaitsee keskustatoimintojen alueella. Rakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön olisi kaavamuutoksen keskeisten tavoitteiden vastaista. Rakennuksessa on mahdollista olla kuitenkin yksi asunto, määrä siis vastaa nykytilannetta.

Kaavaluonnoksessa on erikseen osoitettu majoituskäyttöön soveltuvat rakennukset. Tavanomaista rakentamista edustavana ja muuntojoustavana rakennuksena kaavaluonnoksessa on esitetty, että Iso-Saukon rakennuksen voi ottaa majoituskäyttöön.

Vanhan Rauman asemakaavamuutos AK 01-102, Luonnos vaihe 1  
Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin 19.2.2024

Konstar sijaitsee liikekorttelissa. Konstarin eteläinen rakennus on erityisen ansiokas ja valtakunnallisesti tunnettu täydennysrakennus ja sellaisena sillä on erityisiä arvoja. Rakennus on rakennettu liikekäyttöön ja sijaitsee keskustatoimintojen alueella. Rakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön olisi kaavamuutoksen keskeisten tavoitteiden vastaista.

Randlan tontti sijaitsee Vanhan Rauman keskeisimmässä liikekorttelissa, johon on osoitettu kaupallista kehitystä tukevia rakennusoikeuksia. Kortteliin ei ole osoitettu asemakaavassa uutta asumista. Asumisen lisääminen korttelissa olisi kaavamuutoksen keskeisten tavoitteiden vastaista ja haittaisi merkittävästi liiketoiminnan kehitysmahdollisuuksia.

Tontin etelälaidalla oleva talousrakennus, jonka pinta-ala on noin 85m<sup>2</sup>, on kaavaluonnoksessa inventoinnin perusteella merkitty suojeltavaksi. Suojeltu rakennus sijoittuu vanhan kaavan mukaiselle uudisrakennusalueelle. Kaavaluonnoksessa on tontille osoitettu uudisrakennusoikeutta yhteensä 155 m<sup>2</sup>. Rakentamisen kokonaismäärä tontilla ei vähene. Rakennusten korkeuden tulee sopia pihapiiriin.

Vanhan Rauman asemakaavamuutos AK 01-102, Luonnos vaihe 1  
Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin 19.2.2024

### **MIELIPIIDE 18**

Toivomus olisi, jos Pohjankadusta tulisi sairaalan suunnasta ajettava katu. Niin, että saisi ajaa vain pihalle. Melkein kaikki kadulla asuvat ovat tätä mieltä. Läpiajo olisi siis kielletty. Tiekin pysyisi paremmassa kunnossa. Onhan se Rauman parasta näkymää jokineen.

### **VASTINE**

Kaavaluonnos vaihe 1 ei vielä ottanut kantaa katualueisiin. Asiaa käsitellään luonnos vaihe 2:ssa. Tavoitteena on löytää liikenteellinen ratkaisu, joka tukee alueen kävelypainotteisuutta ja vähentää turhaa läpiajoa. Jatkosuunnittelussa selvitetään erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja Pohjankadun liikennejärjestelyistä.

## **MIELIPIIDE 19**

Mietteitä, näkökulmia, kysymyksiä

Vanha Rauma on ainutlaatuinen asuinalue ja asuinympäristö. Vanhalla Raumalla on selvä identiteetti: se on olennainen osa koko kaupungin historiaa, sen ihmisiä ja tapahtumia. Tämä identiteetti helpottaa samaistumista omaan asuinympäristöön, sen kokemista omaksi paikaksi. Se vahvistaa myös asukkaan identiteettiä, hän on lenkki historian pitkässä ketjussa. Yhteisöllisyyttä on siinäkin, että asukkaat kokevat yhdessä alueen arvon ja heillä on yhteinen tavoite: kulttuuriperinnön jatkaminen.

Tässä kulttuuriperinnön hoitamisessa asukkailla ja kaupungilla on iso vastuu. Kaupungin apu mm. korjausneuvonnan muodossa on tärkeä tuki asukkaille. Tuleva asemakaava määrittää osaltaan asukkaiden asumista ja liiketoimintaa, tätä hyvää kokonaisuutta. Asemakaavan laadinnan yhteydessä on haastateltu ja kuunneltu asukkaita ja liikkeenharjoittajia, mistä iso kiitos. Samoin taustaselvitykset antoivat paljon tietoa Vanhasta Raumasta, asukkaallekin.

Omalla kohdallani mietin seuraavia asioita:

- Kukolan tontin 137 rajat suhteessa naapuritonttiin 155, onko näin kuten ehdotuksessa?
- Wackerskan sund ja lähiviheralue, kuka vastaa hoidosta?
- Savilanpuisto on syytä säilyttää puistona ja viheralueena, ei näin ahtaalle alueelle ole syytä kehittää mitään tapahtumapuistoa. Enemmän kannattaa ottaa Parpansali parempaan käyttöön ja kehittää sitä ja koko kanalin vartta.
- Tori on vaikea kehitettävä! Kiitos hyvästä taustatyöstä, historiasta. Koska kaavaprosessi kestää ja kypsyy, olisi varmaan syytä jo nyt tehdä korjaavia toimenpiteitä torin esteettisyyden hyväksi. Mm. toripöytien säilytys, ”lakritsivaunu” pois, jäätelömyynnin sijoitus, esiintymislava jne. Torille pienimutoisia tapahtumia korkeintaan.
- Yhtenä vaikeutena lienee ajatus selvästä Raatihuoneentorin rajaamisesta. Kaavamuutoksessa esitetty ehdotus toripaviljongista on kyllä pöyristyttävä! Viisainta lienee julistaa suunnittelukilpailu. Huomioitava myös, että arkkitehdin näkemys ei aina vastaa asukkaiden hyväksi kokemia ratkaisua. Kuitenkin asukkaiden näkemykset on hyvä ottaa huomioon, mikäli halutaan torin pysyvän elävänä ja siitä muodostuisi taas vilkas kohtaamispaikka; jotta tori koettaisiin omaksi.
- Yleisesti liikkuminen Vanhassa Raumassa on tehtävä niin esteettömäksi kuin mahdollista. Jos terassien luvat on ulkoistettu, kaupungilla pitää olla joku kontrollimahdollisuus niiden koosta ja siisteydestä, myös talviaikaan!
- Sorateiden kunnostusta kaivataan ja varsinkin niiden päällystämistä soralla, ei sepelillä. Tässä koordinointi katutoimeen ehkä auttaa.
- Ovatko tulevat EU:n energiatehokkuusvaatimukset uhka Vanhalle Raumalle? Aurinkopaneelien mahdollisuus? Paljon selvitettävää!

## **VASTINE**

Kaavaluonnos on laadittu kyseisen tontin osalta voimassa olevan tonttijaon mukaan.

Puistoalueiksi merkityt alueita hoitaa kaupungin wihertoimi.

Jatkosuunnittelussa on Savilanpuiston monitoimialuetta syytä tutkia tarkemmin, arvioida vaikutuksia ja määrittellä reunaehdot toiminnalle.

Vanhan Rauman asemakaavamuutos AK 01-102, Luonnos vaihe 1  
Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin 19.2.2024

Toria koskevien alustavien suunnitelmien vaikutusten arviointia ja analyysia tarkennetaan. Mahdollisen torirakennuksen suunnitelmaa tulee vielä tarkemmin pohtia suhteessa paikan historiaan ja ominaispiirteisiin. Vanhaa Raumaa koskevat kohdekohtaiset erityismääräykset tulevat koskemaan torille mahdollisesti osoitettavaa rakentamista.

Vanhan Rauman korjaus- ja rakentamistapamääräykset eli erityismääräykset koskevat myös muun muassa katu- ja muita yleisiä alueita ja energiatehokkuutta. Erityismääräyksissä on kielletty aurinkopaneelien sijoittaminen Vanhaan Raumaan.

## **MIELIPIIDE 20**

Eteläkatu 8 (Raja-Naol)/ ajatuksia taloamme koskevista odotuksista (piharakennuksen kunnostaminen)

Olemme olleet Vanhan Rauman asukkaita pian 26 vuotta. Olemme viihtyneet puukaupungissa, joka muistuttaa kotipaikkaani maalaiskirkonkylää. Kiinnostus Vanhan Rauman historiaa ja rakennuksia kohtaan on kasvanut ajan myötä. Toisaalta Vanha Rauma elävänä asuin- ja kaupankäyntipaikkana on ollut kodikas ja helppo paikka toimia. Kaikki on lähellä jalkaisin saavutettavissa. kauppojen yrittäjät ovat tulleet tutuiksi, joiden kanssa on mukava asioida. Olemme siis tyytyväisiä Vanhan Rauman asukkaita.

Vuonna 1997 ostamamme talo oli tuolloin kaavassa luokassa, josta todettiin, että sen voi purkaa, mutta korvata vastaavalla rakennuksella. Piharakennuksesta ei tuolloin todettu mitään erikseen. Talo on pian 100 vuotta vanha ja pihassa oleva piharakennus (entinen kanala) on jo ylittänyt tuon iän. Olemme jossain määrin kunnostaneet piharakennusta, mutta tällä hetkellä rakennuksen kunto on huono, mutta kunnostettavissa aika runsailla toimilla.

Uudessa kaavassa sekä talomme että piharakennuksemme on merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi, joita ei voi purkaa. Piharakennuksesta on tehty siis kunnostusehdotus (Niko Palosen kuntotarkastus), jonka toteuttaminen mietityttää taloudellisesti. Joudumme hakemaan lainaa sen toteuttamiseksi. Olemme sitä mieltä, että tarvitsemme tarkan arvion kustannuksista ja että toteuttaisimme vain sen, mikä on ehdottomasti tarpeen rakennuksen säilymisen kannalta. Palosen ehdotuksen mukaista kunnostusta emme nyt tässä vaiheessa pystyisi tekemään.

Myöhemmässä vaiheessa (10 vuoden kuluttua?) toteuttaisimme suunnitelmamme uudisrakennuksesta nykyisen piharakennuksen lisäksi tai mahdollisesti sen jatkeena.

Ajatuksen nykyisen piharakennuksen säilyttämisestä ovat ristiriitaiset. Toisaalta piharakennus kuuluu oleellisesti pihapiiriin, toisaalta onko järkevää sijoittaa rahaa sen kunnostamiseen, kun rakennus on pelkkää kylmää varastotilaa.

Vanhan Rauma suojeleminen on meille tärkeää. Toivomuksemme että taloudelliset tekijät otetaan kuitenkin huomioon päätöksiä tehtäessä.

## **VASTINE**

Piharakennuksen kuntotarkastuksessa on esitetty kunnostustoimenpiteet, joita ei kuitenkaan selvityksen tai kaavan perusteella edellytetä tehtäväksi.

Tontille on osoitettu kaavaluonnoksessa kaksi uudisrakennusalaa.

## MIELIPIIDE 21

Kaavaluonnos on kokonaisuudessaan iso urakka ja siitäkin syystä tarkennettavia asioita varmasti on. Yleisesti ottaen kaavan tavoitteet ja keskiaikaisen kaupunkirakenteen tyyppilliset piirteet on hyvin oivallettu. Kaupunkikuvan rakeisuus ja tilallisuus jatkaa olevassa kaavassa määriteltyjä periaatteita.

Muutamia huomioita ja mielipiteitä kaavaluonnoksesta:

- Käyttötarkoituseräykset ovat hyvin yksityiskohtaiset ja siksi kaava vaikuttaa kovin tiukalta. Paikoin tulee kohtia, jotka vaikuttavat eriarvoisilta, esim. Kuninkaankadun länsipäässä kadun eteläpuolen vrt. pohjoispuolen CWH-tontit. Haastetta tulee näiden määräysten tulkinnassa.
- Esim. korttelissa 143 on asuinrakennuksia tai asuinrakennuksen luonteisia vanhoja rakennuksia, joissa on K3-määräys, pitäisikö olla K4? Entä K5-määräys tonteilla 189 ja 192, asuminen poikkeusluvalla? Muuallakin käyttötarkoituksissa sekavuutta, esim. Torihaukassa on asuntoja, kaavassa K5. Naapurissa Saukossa on K3 ja yhtäkkiä myös 1 as.u. Myös Valon ja Helkelän kiinteistöissä on myös hyvin mahdolliset ullakkoasunnot.
- Tulisi hyvin tarkkaan harkita, pitääkö asumista rajoittaa. Vanhaan Raumaan kuuluu asuminen myös liikekortteleissa (keskustatoimintojen alue). Asuminen lisää alueen monimuotoisuutta ja myös valvontaa. Pihaprojektissa tuota asiaa mietittiin porukalla ja asumiselle löytyi enemmän mahdollisuuksia.
- Kaduilla pp/ht –määritelmä on lähes kokonaan poistettu. Antaako tämä väärää signaalia ja luvan normaaliin autoiluun? Pitäisikö mieluummin antaa vaikutelma, että asuinkortteleiden katuihin kuuluu hidaskatuluonteinen liikenne ja läpiajon kieltö. Esimerkiksi kotikatamme, Pohjankatu, luonnetaan nyt läpiajokaduksi. Voisiko kaavassa miettiä jonkinlaista Pohjankadun katkaisua, kuten vanhoissa kartoissa onkin? Jo vanhassa kaavassa Pohjankadun Vanhan Rauman puoli olisi pitänyt olla pp/ht merkitty. (Kenties jokin hidasteen omainen, porttimainen kavennus ja katupintojen vaihto tms. Vanhan Rauman rajalla tontin 29 kohdalla)
- Wännin liikekeskuksen ja Tallikedonkadun välille puistokaistaan tulisi esittää kevyen liikenteen reitti ja sillan paikka Raumajoen yli. Sillan paikka on nyt esitetty Wänninvaheen päähän. Pitäisikö olla myös olleen rautatiesillan kohdalla kuten vanhassa kaavassa, valmiit perustuksen olisivat siinä.
- Helsingintori ja Anundilankadun aukioalueet ovat merkityt katuaukio/tori –rasterilla. Kirkon edustan aukio ja katualue sekä taidemuseon edusta tulisi mielestäni merkitä samalla merkinnällä. Yleensäkin kirkon edustan arvokkuutta tulisi parantaa kivipinnoitteilla, (katupintojen lasku olleeseen, Kiviaidan mukaan), kirkkosillan kaiteiden korjaus ja palautus.
- Rakennusalojen rajat on esitetty suhteellisen tarkkaan myös uudisrakennusaloissa Vanhan Rauman rakeisuuteen sopivina. Pohjankadun kahdella tontilla rakennusala on esitetty poikkeuksellisen laveana.
- Miksi torin muuttaminen on otettu mukaan asemakaavan muutokseen? Torilla uuden rakennuksen rakennusala ei tunnu istuvan ympärillä olevien rakennusten massoihin, saati vanhan kaupungin rakeisuuteen. Onko haettu vastavoimaa Feren kiinteistölle ja tilaisuutta luonnoksessa muodostuvalle Kauppatorille? Mutta tuleeko tässä ongelma pääasialle, eli Raatihuoneentorille? Uusi rakennus näyttää raatihuoneen vastapäätä massiiviselta, liian leveärunkoiselta ja isokattoiselta, vaikka arkkitehtuuriltaan voikin edustaa aikaansa. Kuitenkin olen sitä mieltä, että nykyinen katosrakennus Öysteineen on massoiltaan ja sommittelultaan varsin hyvin paikkaansa sopiva mahdollistaen erilaiset toritoiminnot. Katoksissa on massiiviset perustukset ja vahvat rakenteet. Mielenkiintoista olisi nähdä, miten niitä voisi kehittää lisärakentamalla lämmintä tilaa kattojen alle tms. ja samalla



muuttaa ilmettä kevyempään suuntaan. Rajuun purkamiseen ja uudisrakentamiseen ei ole tarvetta.

- Vähäraastuvankadun YWH-tontilla palautetaan olleita rakennusmassoja. Koko tontille on merkitty maanalainen tila. Poikkeuksellisen suuri kaivuoperaatio. Ainakin yhdellä asuintontilla on ollut mietinnässä maanalaisen parkkihallin tekeminen. En lämmennyt ajatukselle.

Huomioita omistamastamme määräalasta 1-56-32 M501, Pohjankatu 4a:

- Pohjakartasta puuttuu lainhuudatetun määräalan tunnut M501. Mielestäni pohjakartoissa on ollut myös määräalojen tunnuksset, nyt ovat poistuneet.
- Tonttien 32 ja 33 välinen aita on noin 1 m tontin 32 puolella ja siitä löytyy jopa kaupungin arkistosta sopimus. Näin näyttää piirretynkin.
- Rakennusalat ovat ok, joskin kadunvarsirakennuksen kuisti on piirtämättä. Näyttää vielä olevan virhe myös pohjakartassa. Ulkorakennukset ok, vaikka eivät olekaan arvotettu ra1-luokkaan. No, toivottavasti ei tule puretuksi tällä perusteella kuitenkaan.

## **VASTINE**

Kaavan keskeisenä tavoitteena on liikealueen toimintaedellytysten säilyttäminen ja kehittäminen. Asumisen lisääminen keskeisissä liikekortteleissa haittaisi merkittävästi liiketoiminnan kehitysmahdollisuuksia.

Kaavaluonnos vaihe 1 ei vielä ottanut kantaa katualueisiin. Asiaa käsitellään luonnos vaihe 2:ssa. Tavoitteena on löytää liikenteellinen ratkaisu, joka tukee alueen kävelypainotteisuutta ja vähentää turhaa läpiajoa. Jatkosuunnittelussa selvitetään erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja Pohjankadun liikennejärjestelyistä.

Kaavaluonnos vaihe 2:ssa kaikki kadut on merkitty hidaskaduiksi.

Kaavaluonnos vaihe 2:ssa on tutkittu sillan paikkaa, ja Raumajoen yli entisen rautatiesillan kohdalle on merkitty silta.

Kirkon edusta on merkitty katuaukioksi.

Pohjankadun varrella tonttien perällä on jo toteutuneita uudisrakennusaloja, jotka ovat huomattavan laajat. Toista rakennusaloista on muokattu, koska sen runosyvyys ja muoto ovat Vanhan Rauman rakeisuuteen sopivia. Toinen laajoista rakennuslaoista on edelleen jätetty muuttamatta, koska rakennusalan nykyiset rakennukset eivät ole Vanhaan Raumaan sopivia ja siksi on haluttu mahdollistaa paremmin alueelle soveltuva ratkaisu. Uudisrakentamista ohjataan tarkemmin luonnos vaihe 2:ssa kaavaan liitettävissä erityismääräyksissä.

Toria koskevien alustavien suunnitelmien vaikutusten arviointia ja analyysia tarkennetaan. Mahdollisen torirakennuksen suunnitelmaa tulee vielä tarkemmin pohtia suhteessa paikan historiaan ja ominaispiirteisiin. Vanhaa Raumaa koskevat kohdekohtaiset erityismääräykset tulevat koskemaan torille mahdollisesti osoitettavaa rakentamista.

Kaavassa mahdollistetaan kellarien rakentaminen, mutta pysäköintiä kellariin ei saa sijoittaa eikä ajoluiskaa.

Pohjakarttaa on vielä luonnos vaiheen 1 jälkeen tarkennettu ja korjausten perusteella myös rakennusalat ovat tarkentuneet.

Vanhan Rauman asemakaavamuutos AK 01-102, Luonnos vaihe 1  
Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin 19.2.2024

Tontin ulkorakennukset ovat hyviä esimerkkejä ympäristöön sovitetuista täydennysrakennuksista ja niiden merkintää on syytä muuttaa muiden vastaavien rakennusten merkinnän mukaiseksi.

## **MIELIPIIDE 22**

Vanha Rauma säätiö katsoo Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 1:n olevan pääsääntöisesti hyvä ja selkeä, ja kokee asemakaavan muutostyön etenemisen tärkeäksi.

Vanha Rauma säätiön tuella on kunnostettu tai palautettu yli sata Vanhan Rauman porttia ja tehty lainavaroin kunnostustoimia sadoissa alueen kohteissa. Vanha Rauma säätiö pitää korjausneuvontaa oleellisena Vanhan Rauman säilymisen kannalta, myös korjaustapaohjeet selkeyttävät sekä säätiön että kiinteistön omistajan toimintaa. Vanha Rauma säätiö pyytää huomioimaan yksityisten kiinteistönomistajien aseman niin, että kiinteistöjen omistajilla on mahdollisuus vaikuttaa heitä koskevaan päätöksentekoon esimerkiksi uuden portin tyylin valinnassa rakennushistorian kontekstin puitteissa. Lisäksi säätiö pitää tärkeänä, että Vanha Rauma säilyy asukkaiden ja kiinteistönomistajien sosio-ekonomiselta taustalta mahdollisimman monipuolisena. Varallisuus ei saa muodostua esteeksi asumiselle Vanhassa Raumassa. Vanha Rauma säätiö pyytää Rauman kaupunkia mahdollistamaan taloudellisen tuen korjausrakentamiseen alueella tukemalla säätiön toimintaa.

Vanha Rauma säätiön tarkoituksena on toimia Rauman vanhan kaupunginosan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja sen omaperäisen miljöönsä säilyttämiseksi. Asemakaava tulee toteutuessaan ohjaamaan alueen tilankäyttöä ja elämää hyvin pitkään. Asemakaavamuutoksessa on säätiön mielestä määriteltävä liikekiinteistöt keskustan elävyyden turvaamiseksi. Myös pienimuotoinen yrittäjyys tulee sallia kaikilla asuintoimintaan merkityillä kiinteistöillä, jotta alue tulevaisuudessakin mahdollistaa monimuotoisen työn ja muun elämän yhdistämisen, ja alueen historiallinen arvo kaupungin keskustana säilyy.

## **VASTINE**

Hankkeissa kuullaan kiinteistönomistajaa ja punnitaan erilaisia vaihtoehtoja. Kaava ja siihen liittyvät erityismääräykset antavat tarvittavat reunaehdot suunnittelulle.

Omistajien sosio-ekonomiseen asemaan vaikuttaminen kaavalla on hankalaa, mutta esimerkiksi erilaisten asuntotyyppien mahdollisuus edesauttaa erilaisten ryhmien asumisen alueella. Kaava mahdollistaa erilaiset asumismuodot alueella.

Kaavassa on huomioitu liiketilojen säilyminen elävyyden turvaamiseksi ja kaava mahdollistaa myös asuintonteilla muita toimintoja, jotka vaikutustensa osalta soveltuvat asuinalueelle.

## **MIELIPIIDE 23**

Vanha Rauma Yhdistyksen aatteellisena tarkoituksena on toimia kokonaisena ja elävänä säilyneen Vanhan Rauman ja erikoisesti sen rakennushistoriallisten arvojen vaalijana. Maailmanperintö ei kuitenkaan ole pelkkä rakennus, vaan myös elävä kaupunkiympäristö. Liian rajoittavan kaavan vaara on, että elävästä maailmanperintökohteesta tulee ulkoilmamuseo ja kulissikylä, joka elää Museoviraston avustuksilla. Vanhan Rauman vahvuus ovat aidot ajassaan elävät ihmiset, jotka innostuneesti ja sitoutuneesti pitävät huolta miljööstään ja asuinympäristöstään.

Vanha Rauma on ihmisille rakentunut, ihmisten rakentama, ihmisen kokoinen, näköinen ja mittainen vuosisatojen ajan jalostunut asuin- ja elinympäristö. Yksityiset ihmiset myös pääosin rahoittavat omien mahdollisuuksiensa rajoissa rakennusten ylläpidon ja kehittymisen. Kaupungilta toivotaan asiantuntevaa neuvontaa ja opastusta Vanhaan Raumaan soveltuviin perinnekorjausratkaisuissa ja –menetelmissä. Näin parhaiten vältetään virheitä, jotka pahimmillaan nopeuttavat rakenteiden tuhoutumista.

Maailma ympärillä muuttuu väijäämättä ja kukaan ei tiedä, millainen tilanne on muutaman vuorikymmenen päästä. Asemakaavan tulee pystyä mukautumaan erilaisiin tilanteisiin ja on tuettava alueen elinvoimaa. Kauppakatu ja Kuninkaankatu muodostavat Vanhan Rauman aktiiviset liikekadut, vaikka suhdanteet vaihtelevat. Sivukaduista tuskin enää nousee merkittäviä kauppapaikkoja. Käyttämättömien tilojen vaarana on, että rakennusten kunto rapistuu. Käytössä olevista tiloista pidetään parempaa huolta, ja aina voimassa olevien rakentamismääräysten mukaan.

Asumisen ja työhuoneen yhdistelmä, ateljeetyyppiset asunnot saattaisivat parantaa kiinteistön käyttöä ja ne ovat olleet vuosikymmenten ajan myös tyyppillisiä käyttötarkoituksia rakennuksille. Vanhassa Raumassa on asunut ja harjoittanut samassa kiinteistössä tointaan niin käsityöläiset, taiteilijat kuin kauppiatkin. Jos rakennuksen julkisivulla sijaitsi edelleen nykyinen liiketila – ateljee, vastaanotto, toimisto, verstaas tai työhuone – emme näe mitään syytä sille, miksi rakennuksen muu osa ei voisi olla asumiskäytössä, myös sopivine ullakkotiloineen. Monikäyttöiset talot voisivat olla Vanhan Rauman omaleimainen vetovoimatekijä.

Aikaisemmin noin 60 prosenttia Vanhan Rauman rakennuksista oli suojeltuja, mutta esityksessä lähes kaikki rakennukset kuuluisivat luokkaan ”erityisen merkittävä rakennus”. Kun yksityisen ihmisen omaisuutta siirretään viranomaisen vallankäytön alle, kynnyksen pitäisi aina olla erittäin korkea. Suojelun alle otettavien rakennusten määrä tuntuu korkealta ja peruste rakennusten siirtämiselle suojelun alle tuntuu epäselvältä, varsinkin kun suojelemattomatkin rakennukset on todettu hyvin hoidetuiksi. Lisäksi rakennuskielto tulee kestämaan vielä vuosia, eikä se edistä Vanhan Rauman elinvoimaa tai kannusta korjaamaan rakennuksia.

Jos kaava ei josta lainkaan ja tilanne lukitaan nyt, ainoa mahdollisuus saada esimerkiksi rakennuksen käyttötarkoituksen muutos on poikkeamislupa. Tekemällä kaavan määräykset joustavammiksi vältettäisiin monta ongelmaa. Rakentaminen ei myöskään koskaan ole villiä, sillä rakentamiseen vaaditaan aina luvat.

Rakennuksen suojelu ei takaa kiinteistölle lisäarvoa, vaan se voi olla myös rasite. Alennettu kiinteistövero voisi olla perusteltu kädenojennus ja korvaus suojelukohteena oleville rakennuksille.

## **VASTINE**

Vanha Rauma on maailmanperintökohde ja valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Kaavan valmistelua sitoo sekä Suomen ratifioima kansainvälinen sopimus, että valtioneuvoston asettamat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Vanha Rauman asemakaavassa ei voida valita suojellaanko alue vai ei, vaan se on lähtökohta. On myös hyvä muistaa, että vaikka iso osa Vanhan Rauman rakennuksista ei ole vielä edellisessä kaavassa osoitettu suojeltavaksi, niille on kuitenkin voitu myöntää valtion taholta avustusta korjauksiin. Uuden kaavan tullessa voimaan näin ei voida enää toimia, vaan avustukset kohdennetaan sen jälkeen vain suojelluille rakennuksille.

Vanhan Rauman asemakaavan yksi keskeisimmistä tavoitteista suojelun ohella on alueen elinvoiman säilyttäminen. Sitä tukee muun muassa liiketilojen toimintaedellytysten turvaaminen. Vanhan Rauman elävyys, joka on myös yksi maailmanperinnön kriteereissä mainittu arvo, perustuu alueen toimintaan osana ydinkeskustaa. Ydinkeskustan yksi keskeisimmistä ominaisuuksista on toiminta erikoiskaupan keskuksena. Kaavan suunnittelussa on harkittu tarkkaan käyttötarkoitukset ja niiden liikkumavara siten, että ne vastaavat nykytilanteen ja tulevaisuuden tarpeisiin.

Alueella on paljon rakennuksia, joissa on sekä liike- että asuintilaa. Ne on myös huomioitu kaavan käyttötarkoituseräilyksissä.

Rajattu rakennuskielto päättyy viimeistään silloin kun asemakaava hyväksytään valtuustossa. Hyväksymisen jälkeen astuu voimaan automaattinen rakennuskielto siksi aikaa, että uusi kaava saa lainvoiman. Tavoitteena on, että siinä ei mene vuosia, mutta prosessin etenemistä on mahdoton ennustaa. Rakennuskiellon aikana kaikki hankkeet, jotka ovat tulevan kaavan mukaisia, on voitu edistää eikä rakennuskielto koske rakennusten kunnostamista.

Rauman kaupunki tarjoaa Vanhan Rauman asukkaille ilmaista suunnittelun ohjausta ja korjausneuvontaa. Kaupungin ylläpitämä korjausrakentamiskeskus Tammela toimii tukikohtana neuvonnalle ja ohjaukselle. Kuten mielipiteessä todetaan, ohjaus ja neuvonta ovat tärkeitä ja niitä on myös jatkossa ylläpidettävä.

#### **MIELIPIIDE 24**

Omistamme puolet tontista 684-001-0130-0098 Kainu, osoite Eteläpitkätie 25 A. Tonttia erottaa viheraita (tuija) joka istutettiin 35 vuotta takaisin näkösuojaksi, että jokaisella tontin talolla olisi oma rauha. Aita on noin 3 metriä korkea. Jossain vaiheessa kasvu pysähtyy ja tuijat kuivuvat. Pyydämme, että asemakaavaan merkattaisiin tontille mahdollisesti rakennettava aita puusta tai muu istutus paikkaan missä tuijat nyt kasvavat.

#### **VASTINE**

Vanhan Rauman tonteille eivät yleensä kuulu tontin sisäiset aidat. Joissakin paikoin niitä on ollut erottamassa esimerkiksi eläimille ja ihmisille tarkoitettuja alueita sekä kasvimaita.

Tonttikohtaisissa erityismääräyksissä on todettu, että tontti piha voidaan jakaa pohjois-eteläsuunnassa yhdellä enintään 1,2 metriä korkealla palkkiaidalla.

## **MIELIPIIDE 25**

Mielestäni paikallislehden kuin ”käärmettä pyssyyn” ajama toripaviljonkisuunnitelma (ei plan, ollaan Suomessa) on täysin sopimaton Vanhan Rauman kaupunkikuvaan. Juuri nyt ei ole mitään tarvetta ryhtyä hätiköityyn ratkaisuun.

Mahdollisen uuden pytingin paikkaakin pitäisi miettiä, että sopisiko se paremmin torin Kuninkaankadun puoleiseen reunaan ja voisiko nykyisiä katoksia hyödyntää?

Öysti oli alun alkaen huono ratkaisu ja se pitäisi purkaa, jolloin siihen sopisi esim. kesäinen esiintymislava.

## **VASTINE**

Kaavassa tavoitteena on torin kehittäminen. Kaavamateriaali sisältää torianalyysin, jossa torirakennuksen paikka on perusteltu. Jatkosuunnittelussa toria koskevien alustavien suunnitelmien vaikutusten arviointia ja analyysia tarkennetaan. Mahdollisen torirakennuksen suunnitelmaa tulee vielä tarkemmin pohtia suhteessa paikan historiaan ja ominaispiirteisiin. Vanhaa Raumaa koskevat kohdekohtaiset erityismääräykset tulevat koskemaan torille mahdollisesti osoitettavaa rakentamista.

## **MIELIPIIDE 26**

Kaavassa olisi hyvä tulla esille tavalla tai toisella ajankuvaan kuuluva käsityön korostaminen, muutoinkin kuin rakennuksien rakenteiden yksityiskohdissa.

Selonteossa mainitun; "Korjausrakentamisessa keskeisenä tavoitteena on autenttisuuden säilyttäminen" -nojalla, olisi hyvä korostaa esimerkiksi liikkeiden ja yritysten julkisivun, kuin liikkeen sisustankin kohdalla vanhan kaupungin henkeä.

Tämä ei välttämättä tarkoita vanhan käsityön korostamista, vaan nykyään mahdollisten palveluiden käyttämistä, ajan hengen luomiseksi. Julkisivujen kohdalla ikkunoihin ja ulkoseiniin 1800-1900-lukujen taitteen tyyliuuntaus, kylteissä sekä mainoksissa loisi toivottavan autenttisen tunnelman. Tämän luominen tosin vaatii asiaan vihkiytynyttä ja harjaantunutta silmää.

Unescon Maailmanperintökohteen määrittelemä kriteeri IV:

"Kohteen tulee olla erinomainen esimerkki merkittävää historiallista aikakautta edustavasta rakennustyyppistä, arkkitehtonisesta kokonaisuudesta tai maisemasta" - peräänkuuluttaa myös samaa asiaa.

Nykyaikaiset valomainokset eivät näin sovi alueen henkeen. Tähänkin on olemassa aikakauden henkeen sopiva ratkaisu hiililankapolttimoin ja käsimaalatuin pinnoin, tai muilla sopivilla elementeillä.

Näitä asioita sopisi valvoa sama erityiselin joka rakennusteknisiä ratkaisujakin valvoo, tai konsultoida asiassa aiheeseen perehtyneitä tahoja.

Autenttisuuden luomisessa ei voi kulkea sieltä mistä aita on matalin.

## **VASTINE**

Luonnos vaihe 2:n kaavamateriaaliin sisältyvät korjaus- ja rakentamistapamääräykset, jotka on nimetty Vanhan Rauman erityismääräyksiksi. Erityismääräyksissä käsitellään myös mainontaa, kylttejä, sisätiloja ja kiinteää sisustusta. Autenttisuus on keskeinen ja koko erityismääräykset läpäisevä kriteeri.

Vanha Rauma on ainutlaatuinen kauppapaikka. Erityismääräyksissä kannustetaan uniikkiuteen ja käsityöperinteen jatkumoon, mutta toisaalta tavanomaisia ratkaisuja rajoitetaan vain jonkin verran. Vanhan Rauman liikkeisiin on tehty laadukkaita ja yksilöllisiä kylttejä, jotka parantavat alueen vetovoimaa ja kokemuksellisuutta. On toivottavaa, että tämä toimintatapa laajenisi alueen liikkeissä.



## **MIELIPIIDE 27**

### Yleistä

Vanhan Rauman asemakaava tulee määrittämään alueen elinvoiman kymmeniksi vuosiksi eteenpäin, ja siksi kaavan tulisi olla joustavampi kuin nyt esitetty. Maailmanperintöön kuuluu rakennusten lisäksi elävä kaupunkiympäristö, ja liian rajoittavan kaavan vaikutus on negatiivinen myös rakennussuojelun näkökohdista. Käyttämättömät rakennukset rapistuvat, eikä niistä pidetä yhtä hyvää huolta.

Käyttötarkoituksmerkinnät eivät aina vastaa rakennusten perinteistä käyttöä, joka on ollut usein monikäyttöinen. Nyt kaavassa mahdollistettaisiin joissakin kiinteistöissä majoitustoiminta, mutta ei asumista. Raja on mielestämme keinotekoinen, ja majoittumisen ja lyhytaikaisen asumisen raja on epäselvä. Kuten rakennusvalvonta omassa lausunnossaan huomauttaa, majoitustoiminta saattaa vaatia suuriakin muutostöitä ilmanvaihto- ja paloturvallisuusvaatimuksien johdosta. Siksi ko. rakennuksissa tulisi sallia vaihtoehtoina sekä majoitustoiminta että asuminen, joka kuitenkin lisää alueen elinvoimaa.

Kun Vanhaan Raumaan aikoinaan tehtiin suojelukaava, rajoituksista aiheutunut haitta korvattiin kiinteistönomistajille mm. rakennusoikeudella ja ullakkorakentamisen sallimisella. Tämä tulisi huomioida myös uudessa asemakaavassa aikaisempaa mukailevalla lauseella: ”Rakennuksen ullakolle saa sisustaa huonetiloja merkityn rakennusoikeuden, kerrosalan ja käyttötarkoituksen sitä estämättä voimassa olevien rakentamismääräysten puitteissa.”

Nyt selitteessä oleva suositus ullakkotilan käyttämisestä vain varastointiin ei kuulu kaavaan, ja viranmainen puuttuu siinä yksityisen omistuksessa olevan kiinteistön käyttöön tarpeettomasti. Muistettakoon, että maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan on korvattava asemakaavan toteuttamisesta aiheutuva erityinen haitta tai vahinko, jollaisia rakennusten käyttötarkoitukset ovat.

### Kiinteistömme

Kiinteistöllämme on liikerakennus Kuninkaankadun varrella, asuinhuoneisto Isopoikkikadun varrella, sekä asuinhuoneisto että talousrakennus tontin sisäpihalla.

Liikerakennus on jo aikaisemmassa kaavassa suojeltu, eikä siihen ole huomauttamista, kunhan edellisessä kohdassa mainittu ullakkorakentamisenmahdollisuus säilyy tulevassa kaavassa.

Isopoikkikadun varrella oleva asuinhuoneisto on suojeltu ja sisäpihalla oleva asuinhuoneisto on uudisrakennus, eikä näiden suhteen ole huomautettavaa uudessa asemakaavassa.

Talousrakennuksen olisi saanut vanhan kaavan mukaan purkaa, nyt se olisi suojeltu. Tämä voidaan hyväksyä, edelleen jos liikerakennuksessa säilyy mahdollisuus ullakkorakentamiseen, jolloin kiinteistönomistajalla on jonkinlainen mahdollisuus kiinteistönsä kehittämiseen.

### Kommentit naapurikiinteistöstä

Kiinteistömme lännenpuoleisella tontilla muutokset ovat suuremmat, ja sen johdosta As Oy:n edustaja oli mukana siitä käytävissä alustavissa neuvotteluissa 16.2. Naapuritontin ongelma oli rakennusoikeuden säilyttäminen uudessa kaavassa ja sitä lähdettiin tarkastelemaan rakennusten sijoittelulla sekä mahdollisella puolitoistakerroksellisella lisärakentamisella.

Asiaa on tutkittu uudelleen yhdessä omistajan kanssa ja yhteisymmärryksessä on päädytty seuraaviin huomioihin. Naapurikiinteistön itäreunan liikerakennusta ei voi jatkaa puolitoistakerrosta

korkeana tontin etelärajaan asti, sillä lisärakentaminen peittäisi oman kiinteistömme asuintalon kaikki kolme päätyikkunaa. Sen sijaan ko. rakennukselle voisi myöntää pienen lisärakennusoikeuden mm. LVI-vaatimusten johdosta niin, että rakennusala kasvattaisi rakennuksen pituutta vain kaksi metriä, jolloin se rajautuisi ennen asuinrakennuksemme alaikkunaa.

Naapuritontilla olevaa korjausta vaativaa ja uudessa kaavassa suojeltavaa talousrakennusta on mahdollista siirtää 2,5 metriä itään, noin metrin päähän tonttimme rajasta, jolloin omaa asuinrakennustamme on vielä mahdollista huoltaa ja asuinrakennuksen yläkerran ikkunan näkymä on yli talousrakennuksen kattoharjanteen.

Naapurikiinteistön länsi-eteläreunalle sijoittuvan, omistajan uuden ehdotuksen mukaisen kookkaamman uudisrakennuksen rakennusala on puolestaan hyväksyttävissä. Uudisrakennuksen korkeus noudattaisi naapuritontin länsipuoleisen tontin talousrakennuksen korkeampaa harjakorkeutta, mutta rakennuksen pääty olisi mittaustemme mukaan yli 10 metrin päässä asuintalomme ikkunasta.

## **VASTINE**

Vanha Rauma on maailmanperintökohde ja valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Kaavan valmistelua sitoo sekä Suomen ratifioima kansainvälinen sopimus, että valtioneuvoston asettamat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Vanhan Rauman asemakaavassa ei voida valita suojellaanko alue vai ei, vaan se on lähtökohta.

Vanhan Rauman asemakaavaluonnos ohjaa niitä asioita, joita sen lainsäädännön mukaan tulee ohjata. Kaavoissa määritellään käyttötarkoitukset ja suojelu sekä ohjataan rakentamista.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen tavoitteena on turvata alueen kulttuurihistoriallisten arvojen ja elävyyden säilyminen sekä ohjata alueen muutoksia ja kehitystä.

Majoituskäytön vaikutuksia on vielä syytä arvioida.

Kaavaluonnos mahdollistaa ullakkojen käyttöön ottamisen voimassa olevia määräyksiä noudattaen ja niin, ettei julkisivua tai vesikattoa muuteta.

Naapuritontin rakennusala on tarkennettu, mutta rakentamista ei ole rajoitettu rajan tuntumassa. Siltä osin tilanne vastaa nykyistä kaavaa.

Tontin eteläreunan asuintalo on rakennettu vuoden 1981 kaavan voimassa olon aikana. Suunnitelmassa on pitänyt ottaa huomioon naapuritontin rakennusala niin, ettei rakentaminen haittaa naapuritontin rakentamista. Asuinrakennuksen alakerran ikkunat ovat sekundäärisiin tiloihin, yläkerran ikkuna on huonetilaan. Tonttikohtaisissa erityismääräyksissä on todettu, että tontin kaakkoisnurkassa olevan rakennusalan harjakatto tulee olla pohjois-eteläsuuntainen siten, että Winnarin rakennuksen ullakon päätyikkunaan tulee valoa.

## **MIELIPIIDE 28**

Kolme asiaa

Kunnioittaen...

...sitä Sirituksen talon emäntää sekä muita hänen kaltaisiaan, jotka eivät suostuneet myymään kiinteistöään aikansa kaavoitusvirkamiesten, kuntajohtajien, poliitikkojen ja liike-elämän virittämiin tarkoituksiin.

...niitä, tässä nimeltä mainitsemattomia menneiden vuosikymmenten ihmisiä, jotka osasivat työssään tai kansalaisaktiivisuudessaan yhdistää historiallisen rakennusmonumentin ja kulttuurin vaalimisen niin ihmisen arkeen kuin juhlaankin.

...niitä, jotka em. tavoin loivat pohjan Vanhan Rauman kiistattomalle arvolle paikallisesti ja maailmanlaajuisesti.

Pahoittelen...

...sitä, että kirjoitan tämän anonyyminä, kun voimat eivät riitä ottamaan vastaan kaavoitusvirkamiesten, kuntajohtajien, poliitikkojen ja liike-elämän kuin myös heidän äänitorvikseen ryhtyneen paikallismedian reagoiteja julkisuudessa ja kasvotusten.

1. Ei ojasta allikkoon...

Vahvemman oikeudella se siihen kaupunkikuvaa ja sen arvoja pilaamaan tuli. Näennäisen ystävällisesti, hiljaisesti painettiin mitättömät henkilöt taka-alalle. Nyt jo halutaan se poistaa, nimittäin Öysti ja katokset.

Vaan eihän ongelma poistu noilla arkkitehtikonsulttien ehdotuksilla.

...vaan kaksi kärpystä yhdellä iskulla

Olisipa meillä rohkeutta samalla tavoin kuin niin usein kaavoittajalla on ollut, kun olemassa olevaa saneerataan kokonaan pois uuden tieltä.

Osoittakaamme tuo pankkitalon tontti kaivatuksi tapahtumakiinteistöksi.

Massoitus pankkitaloa edeltäneen vaiheen rakennuskannasta. Katettu sisäpiha. Kaupallinen tai yleishyödyllinen toteutus tai niiden yhdistelmä.

Älkäämme vahvistako ympäristöön sopeutumattoman, kaupunkikuvassa vanhaa raatihuonetta ja muista arvokkaita rakennuksia alistavan pankkitalon säilymistä. Älköön esteettisyyden tajuimme tulko rakennussuojelun nimissä harhautetuksi. Keinotekoinen rakennushistoriallinen kerroksisuus – oppi ei sovi suojeluperusteeksi tähän tapaukseen. Se oppi on rakennussuojeluvirkailijoiden kehittämä ja sopii ehkä Vermuntilaan, Peipohjaan tms., muttei Vanhaan Raumaa.

Olkoon pankkitalo paikallaan, kunnes aika on kypsä. Mutta asemakaavan tulee tähdätä tuon rakennuksen poistavaan saneeraukseen. Rakennusta ei tarvita muistuttamaan oman aikansa virheestä. Dokumentointi Rauman museon digitaaliseen aineistokokoelmaan riittääköön.

Onhan pankkitalo muistomerkki, jossa näkyy aikansa arkkitehtoninen tyyli. Ja jos tietää, niin talon kohdalla kulkiessa muistuu mieleen myös joukko taustakertomuksia. Mutta on noita aikansa tuotteita kuten Sokos ja linja-autoasema jätetty vaille rakennussuojelumerkintää muulloinkin. Eipä pankkitalokaan ole sen enempiä säilyttämisen arvoinen varsinkaan Vanhassa Raumassa.

Se nyt vielä puuttuisi, että tuo pankkirakennus söisi Vanhan Rauman säilymiseen suunnattuja vähäisiä rahoitusapuja, kuin käenpoika ravintoa leppälinnun poikasilta niiden kotipesässä. Onko kaavoittaja se, joka vie käenmunan leppälinnun pönttöön.

Askarruttaako se, että kiinteistönomistaja (kuka sitten liekään) haraa vastaan? Käytännön ratkaisu on, että Vanhan Rauman asemakaavamuutoksessa jätetään pankki kiinteistön kohdalle juustoreikä. Vanha asemakaava jää voimaan. Kerran koittaa aika rakennuksen purkavalle saneeraukselle. Sitä odotellessa tyydyttäköön purkamaan Öystin kioski, avataan näkymää raatihuoneelle, viritetään kulttuuritapahtumat avoimeen tilaan ja olemassa olevien katosten alle ja näin hyödynnetään aiemmin tehtyjä investointeja, joskin virhe-sellaista.

## 2. Sama juttu kirkon kupeessa

Miljöövirheiden hyväksynnän kumileimasin vai paremman ympäristön visioija?

Kirkon pihalla olevalla rapatulla rakennuksella on oma ajankuvaviestinsä. Viestin yhdessä lauseessa voi kysyä, oliko tarkoitus purkaa tuon rapatun rakennuksen vieressä oleva vanha kivinen rakennus. Kirkko taitaa olla Rauman vanhin. Tuo uudempi, rapattu rakennus kun ei ota lainkaan huomioon vanhemman, kivisen rakennuksen tyyliä, massoitusta eikä sijaintia. Eikä liioin sen pienemmän kivisen rakennuksen vastaavia ominaisuuksia.

Tähän tapaukseen sopii sama arviointi kuin edellä pankkitaloon.

Jättäkäämme rapattu rakennus suojelematta. Tavoitelkaamme superarvokkaan kirkkorakennuksen ympärille avointa visuaalista tilaa, jota voi täyttää korkeintaan näköismuistilla tontin tapulihistoriasta. (Tosin silloin joudumme mielikuvissamme aikamoiseen menneen ajan tapahtumien muljaamiseen.)

Loukkaako tuollainen Rauman seurakuntahallinnon etua ja tunteita? Luotetaanko siellä kykyyn pitää rapattu rakennus kunnossa ja käytössä vielä niin kauan kuin suojelumerkintä tarkoittaa. Entä miten suhtauduttaisiin siihen vaihtoehtoon, että tuon julkisyhteisön käyttöön osoitettaisiin paikka uudelle toimitilalle osassa tilapäismatkahuollon ja parkkikentän aluetta. Mukaan mahdollisuus vierailijoiden majoittamiseen, vähän niin kuin luostarin ja kuninkaankartanon aikoina olisi voinut olla.

Kaupunkikuvaa viran puolesta kehittävän kaavoittajan intressissä lienee katkaista tuo irvokas näköyhteys toisaalta liikenneympyrä-, huoltoasema- ja hampurilaisravintolaympäristön ja toisaalta kirkkomiljöön välillä.

## 3. Elävöittäminen vai kuolevoittaminen...

"...Tän talon nimi on mainittu kirkon kirjoissa ja 1500-luvulla. Ja nyt olisi aika siirtää se 2000-luvulle..." Kuusjärven kunnan elinkeinoasiamies Auvo Sulander (näyttelijänä Pertti Sveholm) TV2:n maalaiskomedioiden sarjassa Peräkammaripojat, osa yksi.

Vai olisiko aika niin Kuusiniemellä kuin Raumallakin voimistaa vuosisatojen takaista arvoperintöä meidän koettavaksemme. Tekemisen painopiste olkoon kulttuurituotannossa eikä konsulttien suunnittelemissa uudisrakennuksissa. Kaavoittaja ohjatkoon tämän ajan rakentamisaikheet ja -tyylit Vanhan Rauman ulkopuolelle.

Turun taudin viimeisimmät virusvariantit leviävät Raumallakin. Kunpa kaavoitus ei olisi sen torjunnassa vain kasvomaski povitaskussa, vaan rokote ja aika ajoin sen tehoste.

Vanhassa Raumassa näkyy uhkaavasti jo nyt uuden rakentamisen kuvajälki. Sitä eivät matkailijat tule suurin joukoin katsomaan. Irrrottakaamme otteemme akateemisen rakennussuojelun opista, jonka mukaan uutta rakennusta tai rakennusosaa ei saisi rakentaa vanhan näköiseksi. Kaavoittajalla ja rakennusvalvonnalla on tässä uuden oppimisen paikka. Elintasosiivet olivat pilkkanimi jo kuusikymmenluvulla ja on sellaisena oikea ilmaus yhä edelleen.

Sen sijaan oppia palauttavasta korjaamisesta on opittava käyttämään entistä tehokkaammin. Se on ulotettava jopa kohteisiin, jotka ovat pahasti esimerkiksi tihutyössä tai tulipalossa tuhoutuneet.

...minun valintani on elävöittäminen

Elävöittäminen viittaa eläväisyyttä elämässä. Elävyys kumpuaa niin ihmisen arkikulttuurista kuin yleisötapahtumistakin. Elävöittämiseen kelpaavat myös ne kiroitut sähköpotkulaudat ja monet kaupalliset happeningit. Milloin minkäkin maailmankolkan murteella.

Ei haittaa tai ei ainakaan mahda mitään, että tapahtumiin pitelemättä pyrkii kitsi. Siihen Vanha Rauma ja joulu ovat kieltämättä provosoimassa. Vaan soisipa sitä torille tai jokirantaan ilmestyvän määrääjäksi oikeata, esim. Jaakko Niemelän taiteellista tilataidetta.

Mutta kaavoituskoneiston luoma pysyvä uudisrakentamisoikeus on uhka. Se luo elävyyttä ennen muuta päätöksentekoon, vallankäyttöön, kaavoitushegemoniaan.

## **VASTINE**

Kaavaluonnoksen suojelumerkinnät perustuvat tarkkaan tutkimukseen, arviointiin ja arvottamiseen.

Toria koskevien alustavien suunnitelmien vaikutusten arviointia ja analyysia tarkennetaan. Mahdollisen torirakennuksen suunnitelmaa tulee vielä tarkemmin pohtia suhteessa paikan historiaan ja ominaispiirteisiin. Vanhaa Raumaa koskevat kohdekohtaiset erityismääräykset tulevat koskemaan torille mahdollisesti osoitettavaa rakentamista.

## **MIELIPIIDE 29**

Mielipiteen jättäjä esittää Hannun liikekiinteistölle laajennusta, josta on esitetty 16.2.2024 päivätty suunnitelma.

Mielipiteen mukaan:

”Vanha Rauma on yksi Suomen kiinnostavimmista kauppapaikoista ja turistikohteista, mutta sen olemassa olevat liiketilat ovat niin pieniä, etteivät nykyiset vetovoimaiset liikkeet voi sijoittua sinne. Tämä on johtanut siihen, että alueella on nyt vetovoiman puutetta, koska se ei tarjoa ”yleisömagneetti”-liikkeitä, jotka houkuttelisivat asiakkaita alueelle ja samalla tukisivat pienempiä liikkeitä.

Tämä ongelma osittain johtuu alueen omistuksen pirstoutumisesta, mikä estää kauppakeskuksen kaltaisten synergisten etujen saavuttamisen ja vetovoimaisille liikkeille tarvittavien tilojen tarjoamisen. RPR Invest OY:n hankkima kiinteistö tarjoaa nyt ensimmäistä kertaa historiassa mahdollisuuden hyödyntää sisäpihoja ja mahdollistaa vetovoimaisten liikkeiden sijoittuminen Vanhan Rauman keskelle. Tämä voi elävöittää aluetta ja tehdä siitä houkuttelevamman.

Katsomalla laajakatseisesti meillä on mahdollisuus rakentaa Vanhasta Raumasta Suomen houkuttelevin ostoskeskus. Yritysten kiinnostus aluetta kohtaan on suuri, ja siten keskuksen rakentamista voi suunnitella yhteistyössä yritysten kanssa, mikä tekee keskuksesta entistäkin paremman. Tällainen keskus palvelisi asiakkaita, yrityksiä ja ennen kaikkea Vanhaa Raumaa sekä koko kaupunkia ja sen asukkaita myös suuremmassa mittakaavassa.

## **VISIO**

Tässä suunnitelmassa esitetty täydennysrakennus pohjautuu visioon Vanhan Rauman sisäpihojen kaupallisen potentiaalın hyödyntämisestä. Oheisessa kaaviossa on esitetty alueille (1,2,3) vaiheittain rakentuva uudisrakennus. Yhdessä Kauppakadulla, Kuninkaankadulla ja Savilankadulla sitä reunustavien liiketilojen kanssa, se tulee muodostamaan vetovoimaisen ja uniikin kauppakeskuskokonaisuuden Vanhaan Raumaan.

Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan mittakaavaltaan ja taloudelliselta yhtälöltään tarkoituksenmukainen noin 900 m<sup>2</sup> liike-rakennus Savilankatu 6:n tontille(1), nyt pysäköintikäytössä olevalle alueelle. Toisessa vaiheessa voidaan rakentaa Kauppakatu 6:n sisäpihalle(2) uudisrakennus ja kytkeä se Savilankatu 6:n kanssa. Kolmannessa vaiheessa Kuninkaankatu 7:n kiinteistö (3) on mahdollista yhdistää edellisissä vaiheissa rakennettuihin rakennuksiin. Vaiheittain syntyvä uudenlainen liikerakennusten sarja on paikkaan sovitettu, eikä se ole näkyvä osa Vanhan Rauman katujulkisivua, vaan sisäpihoja yhdistelevä täydennyskokonaisuus, joka sijaitsee osittain maan alla.

## **ARKKITEHTONISET TAVOITTEET**

Hankkeen tavoitteena on rakentaa paikallista rakennusperintöä kunnioittava ja toimiva liikerakennus Vanhaan Raumaan. Yhdessä tontilla jo sijaitsevan vanhan puurakennuksen kanssa, se muodostaa parin joka on tiloiltaan rikas ja tunnistettavissa Vanhan Rauman rakennukseksi. Rakennuksen yksityiskohdat ja rakenneratkaisut perustuvat syvälliseen analyysiin alueella käytetyistä rakenneratkaisuista, värikyksestä ja muodoista. Hannun uudisrakennus on kaksikerroksinen kokonaisuus, jonka pinta-alaltaan suurin kerros on painettu maan alle. Rakennuksen räystäskorkeus on sama kuin vanhassa Hannun talossa, mistä johtuen se ei näy Savilankadulle. Rakennus ei pyri olemaan dominoiva rakennus ympäristössään.

Hannun uudisrakennus on nykyaikainen tulkinta Vanhan Rauman liikerakennuksesta. Sen rakentamisessa sekä valmistamisessa käytetään paikkaan sopivia rakennus- ja työstömenetelmiä. Kestävän rakentamisen- ja ekologisuusnäkökulmat huomioidaan siten, että rakennus toteutetaan puurakenteisena ja hiilijalanjälki pyritään pitämään rakennuksessa mahdollisimman pienenä. Rakennusratkaisut valitaan siten, että ne ovat mahdollisimman vähäpäästöisiä ja vähän luontoa kuluttavia. Rakennusratkaisuja määrittävät myös tavoiteltava arkkitehtuurin korkea laatu, sekä sitä ympäröivään maailmanperintökohteen historiallisen miljööseen vaatimukset.

## **VASTINE**

Kiinteistönomistaja ja hänen arkkitehtinsa ovat esitelleet suunnitelmia kaavoitukselle talvella 2023-2024.

Kaavaluonnoksen vaiheessa 2 on tutkittu lisärakennusmahdollisuutta Hannun tontille. Hannun tontti on keskeisellä paikalla Anundilanaukion vierellä Vanhan Rauman sisääntuloreitillä.

Hannun tontille on asemakaavassa osoitettu kaksikerroksinen laajennus liikerakennukselle. Laajennus mahdollistaa isomman yhtenäisen liiketilan rakentamisen, mikä mahdollistaa enemmän pinta-alaa vaativien liikkeiden sijoittumisen Vanhaan Raumaan. Laajennuksen myötä tontista muodostuu Vanhalle Raumalle epätavallisen tiivis, mutta se ei muuta kaupunkikuvaa merkittävästi.

Tonttikohtaisissa erityismääräyksissä on tarkemmin ohjattu rakentamista.