

Vanhan Rauman asemakaavamuutos AK 01-102

Luonnos vaihe 1

Kooste lausunnoista ja vastineet niihin

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

Asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 1:stä pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Aluepalopäällikkö, Sivistysvaliokunta, Satakunnan Hyvinvointialue, Tekninen valiokunta, ympäristö- ja lupalautakunta, Vanhan Rauman erityiselin, Terveysturvaviranomainen, Tukes, Satakunnan Museo, Museovirasto, Satakuntaliitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Rauman Energia Oy, DNA Oy ja Rauman Vesi.

Lausuntoa eivät jättäneet sivistysvaliokunta, Satakunnan Hyvinvointialue, Terveysturvaviranomainen, Rauman Energia Oy, DNA Oy ja Rauman Vesi.

ELY-keskus 14.4.2023

Yleistä

ELY-keskus pitää tärkeänä, että Vanhan Rauman suunnittelutyö jatkuu osayleiskaavan laadinnan jälkeen asemakaavamuutostyöllä. Alueella on voimassa useita eri-ikäisiä asemakaavoja, eikä alueen kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittäviä arvoja ole niissä vielä riittävästi huomioitu. ELY-keskus toteaa, että suunnittelua jatkettaessa on otettava huomioon asemakaavoitusta ohjaavan osayleiskaavan asemakaavan laadinnalle asettamat määräykset ja tavoitteet ja että poikkeamat osayleiskaavasta tulee perustella.

ELY-keskus toteaa, että nyt lausuttavana olevassa vaiheessa 1 huomattava osa kaavamuutoksessa käsiteltäväksi tulevista asioista on vielä käsittelemättä, kuten kaavaselostuksessa on todettakin. Esimerkiksi liikenneasioista ei vielä ole käsitelty. ELY-keskus ottaa kantaa lähinnä vain tässä kaavaluonnosvaiheessa esitettyihin asioihin ja pyytää saada asemakaavamuutoksen luonnosvaiheessa 2 vielä uudelleen lausuttavakseen, jolloin lausunto kaavahankkeesta voidaan antaa kattavammin.

Kulttuuriympäristö ja rakennussuojelu

Vanhan Rauman muutettava asemakaava on pääosin 1980-luvulta ja siinä on käsitelty suojelukysymyksiä laatimisajankohtansa käytäntöjen mukaisesti. Suojelluiksi on tuolloin osoitettu pääasiassa tonttien vanhoja päärakennuksia, ottamatta kantaa talousrakennusten tai alueen uudempien rakennusten suojeluun. Muutettava kaava onkin vanhentunut kulttuuriympäristön osalta. Nykyisin rakennusten arvottamisen ja rakennussuojelun käytännöt ovat 1980-lukuun verrattuna muuttuneet huomioiden entistä paremmin rakennetun ympäristön ajallisen kerrostuneisuuden sekä myös talousrakennusten merkityksen. Suunnittelualueelle laadituissa kattavissa selvityksissä nousee esiin juuri suojelun laajentamisen ja syventämisen tarve, jota on asianmukaisesti huomioitu lisäämällä suojeltavien rakennusten määrää. Erityisesti suojelun ulottaminen myös talousrakennuksiin turvaa osaltaan kokonaisuuden arvon säilymistä. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) on kaavoituksessa huomioitava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edellyttämällä tavalla. Asemakaavan selostukseen on syytä liittää Vanhan Rauman RKY-alueen kuvaus, joka löytyy inventoinnista.

Vanha Ruma on sekä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY), että Unescon maailmanperintökohde, jotka molemmat tulee asemakaavan päivittämisessä huomioida asianmukaisin suojelumerkinnöin ja –määräyksin. Lausunnolla olevassa luonnoksessa ei ole vielä esitetty varsinaisia suojelumääräyksiä, joten niihin on mahdollista ottaa tarkemmin kantaa kaavamuutoksen seuraavassa vaiheessa. Jatkosuunnittelussa kaavan suojelumääräyksiin on kuitenkin tarpeen yksiselitteisyyden vuoksi sisällyttää mm. maininta, ettei suojeltua rakennusta saa purkaa sekä edellyttää rakennuksen ominaispiirteiden säilyttämistä. ELY-keskus toteaa, että ortodoksisen seurakunnan rukoushuoneen merkintä ja määräys on vielä syyt tarkistaa.

Jatkosuunnittelua ajatellen sisätilojen ja kiinteän sisustuksen suojelun tarve on yksi tarkennettavista osa-alueista. Esimerkiksi raatihuoneen sisätiloilla on huomattava arvo ja niiden suojelu asemakaavalla on tarpeen, jotta tulevien korjausten yhteydessä voidaan varmistua rakennuksen ominaisluonteen ja arvon säilymisestä. Raatihuoneen pihalle on osoitettu tontin kokoon suhteutettuna kookas uudisrakennuksen rakennusala (110m²). Sen tarvetta ja kokoa on hyvä vielä harkita sekä vaikutuksia arvioida. Raatihuoneen lisäksi muita rakennuksia, joissa on sisätilojen suojelun tarvetta, ovat mm. Poselli, Iso-Hannu ja museorakennukset Kirsti ja Marela. Myös muissa rakennuksissa voi olla suojeltavaa kiinteää sisustusta.

ELY-keskus on tehnyt elokuvateatteri Iso-Hannun suojeluesityksestä kielteisen päätöksen 27.9.2022, joka ei ole lainvoimainen. Se ei kuitenkaan tarkoita, etteikö rakennuksella olisi suojeluarvoa. Koska rakennus sijaitsee asemakaava-alueella ja asemakaavamuutos on vireillä, on suojelu ratkaistava asemakaavalla. Kuten ELY-keskus on päätöksensä perusteluissa todennut, suojeluprosessin ja sen aikana annettujen lausuntojen myötä on käynyt ilmi rakennuksen ja sisätilojen selkeä ja kiistaton suojelun tarve.

Luonnoksen kaavamääräysten mukaan ”Katualueilla, toreilla ja aukioilla on käytettävä Vanhan Rauman historialliseen kaupunkikuvaan soveltuvia katupinnoitteita.” Niiden lisäksi myös pihojen pintoihin ja kasvillisuuteen on tarpeen ottaa kantaa.

ELY-keskus yhtyy Museoviraston ja Satakunnan Museon kantaan korjaus- ja rakentamistapamääräysten ja niiden päivittämisen tarpeesta. Korjaus- ja rakentamistapamääräyksiin on tarpeen turvata rakennusten ulkoasun säilyttämisen lisäksi mm. sisätilojen suojelu sekä piha-alueiden käsittely. Myös aurinkopaneelien ja muiden teknisten laitteiden soveltuvuuteen ja sijoitteluun liittyvät asiat on tarpeen käsitellä em. määräyksissä. ELY-keskus näkee tarpeellisenä, että kaavamääräyksissä mainitun erityiselimen nimeäminen olisi sitovasti määrätty.

Rakennusten käyttötarkoitusten muutoksiin majoituskäyttöön tulee kaavamuutoksessa suhtautua kriittisesti ja tapauskohtaisen harkinnan kautta. Vanhan Rauman rakenteeseen ja rakeisuuteen kuuluvat tärkeänä osana myös ulkorakennukset. Rakennusten hierarkia tontilla on oleellista säilyttää, ts. talusrakennusten käyttötarkoitusten muuttaminen asuinkäyttöön ei ole alueen ominaisuuteen soveltuva ratkaisu. Jatkosuunnittelussa myös osayleiskaavan tavoitteet yksikerroksisuudesta sekä Vanhan Rauman silhuetin ja kattomaiseman säilymisestä alueelle tunnusomaisena tulee ottaa huomioon.

Torille osoitettu uudisrakennuksen rakennusala ei ole yleiskaavan mukainen ja poikkeamista yleiskaavasta on syytä perustella kaavaselostuksessa. Torille nykyisten katosten korvaajaksi osoitetun uudisrakennuksen paikkaa on perusteltu historiallisella varhaisemmalla torin muodolla. Uudisrakennuksen kokoa on harkittava tarkoin sekä ohjattava rakentamista tarkoilla kaavamääräyksillä. Havainnekuviissa uudisrakennus vaikuttaa liian kookkaalta ja Raatihuoneen hierarkkisen aseman kaupunkitilassa tulee jatkossa säilyä. Torin nykyiset katoset ovat helposti poistettavissa, mutta myös tulevan uudisrakennuksen kohdalla on tarpeen harkita, kuinka pysyvä tai muuntojoustava suunnittelusta ratkaisusta on tarkoitus tehdä.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ELY-keskus viittaa Museoviraston lausuntoon.

Kauppa vetovoimatekijänä

Tärkeä osa Vanhan Rauman elävyyttä, arvoa ja vetovoimaa on liiketilojen määrä, josta tulee pitää kiinni asemakaavaa muutettaessa, yleiskaavan mukaisesti. Vanhan Rauman liikerakennukset liittyvät myös alueen maailmanperintöstatuksen erityisiin yleismaailmallisiin arvoihin ja niiden säilymiseen.

ELY-keskus näkee tärkeänä liiketilamäärän säilymisen ja mahdollisuuksien mukaan myös sen lisäämisen. Tonttien 151-197 ja 151-198 sekä 152-1 ja 152-3 liikerakennusten K4-merkinnät on syytä korjata K3-merkinnöiksi. Jatkosuunnittelussa liiketilan säilymisen varmistavia määräyksiä on syytä vielä muutoinkin tarkentaa. Rakennusten käyttö laajasti liiketiloina on syytä mahdollistaa ja varmistaa tulevaisuudessakin alueen erityisten kulttuuriarvojen säilymisen takia.

Liiketilojen säilymisedellytyksiin on kiinnitettävä huomiota myös mm. liikennesuunnittelussa, kuten pysäköinnin suunnittelussa, joka kaavaselostuksen mukaisesti on vasta seuraavan suunnitteluvaiheen asioita.

Luonto ja viheralueet

Kaavaselostuksen mukaan kaavaluonnoksen ensimmäisessä vaiheessa esitetään myös puistoalueet alustavasti merkinnällä VP. ELY-keskus näkisi hyvänä, että jatkosuunnittelussa selvittäisiin lähemmin osayleiskaavaan merkityn viheryhteystarpeen toteutumista ja osayleiskaavan puistoja koskevien muiden määräysten toteutumista. Puistoalueiden suunnittelusta on jatkosuunnittelussa hyvä antaa tarkempia määräyksiä. Kasvillisuuden ja erityisesti puuston säilyttämiseen on hyvä kiinnittää huomiota. Ainakin tärkeimmille viheralueille on syytä harkita maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten puistosuunnitelmien laadintaa, joissa huomioitaisiin mm. vuonna 2020 tehdyn kulttuuriympäristöselvityksen suositukset.

Pilaantuneet maat

Suunnittelualueelle sijoittuu kolme maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) merkittyä kohdetta, joiden toiminta on merkitty päättyneeksi. ELY-keskuksen tiedossa ei ole, mitä toimintaa kohteissa on nykyisin. Kohteiden lajiluokaksi on MATTI-järjestelmässä merkitty ”selvitystarve” (maaperän tilasta ei ole tutkimustietoa). Ko. kohteet ovat: Rauman pikapesula Oy, Isoraastuvankatu 17; Rauman Evi-piste ky, Vanhankirkonkatu 6 sekä Länsi-Suomen kirjapaino, Kauppakatu 7.

Kaikki kohteet sijoittuvat kaavaluonnoksen CWH-alueelle, eikä niiden maankäyttöön ole luonnoksessa suunniteltu muutoksia. Ko. kohteita ei ole tarve merkitä kaavakartalle, eikä niitä koskien tarvitse antaa erillisiä kaavamääräyksiä, mutta ne olisi hyvä mainita kaavaselostuksessa. Ko. alueilla tehtävien kaivutöiden yhteydessä mahdolliset haitta-ainepitoiset maa-ainekset on huomioitava ja kaivutöiden yhteydessä mahdollisesti poistettavien maa-ainesjätteiden käsittelyssä on ensisijaisesti noudatettava Rauman kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen ohjeita tai määräyksiä.

Muuta

ELY-keskus toteaa, että jatkosuunnittelussa tulee arvioida myös mm. melua ja tärinää; meritulvariskia sekä hulevesien hallintaa, erityisesti ilmastonmuutokseen sopeutuminen huomioon ottaen, ja antaa kaavassa niiden suhteen mahdollisesti tarvittavia määräyksiä.

ELY-keskuksella ei ole toimialtaan kaavamuutoksen luonnosvaiheeseen 1 muuta lausuttavaa. ELY-keskus pyytää saada kaavamuutoksen luonnosvaiheessa 2 lausuttavakseen.

Vastine

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnosvaihe on jaettu kahteen osaan. Ensimmäisessä vaiheessa käsiteltiin suojelumerkinnot, rakennusoikeus ja käyttötarkoitukset. Lausunnot on pyydetty ja saatu tästä osuudesta. Luonnosvaiheen toisessa vaiheessa kaavaluonnos sisältää edellisten lisäksi yleiset alueet, tarkemmat suojelumääräykset ja korjaus- ja rakentamistapamääräykset. Luonnoksen toisesta vaiheesta tullaan pyytämään erikseen lausunnot kaikilta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisilta tahoilta.

Luonnos vaihe 2:n kaavamateriaaliin sisältyvät korjaus- ja rakentamistapamääräykset, jotka on nimetty Vanhan Rauman erityismääräyksiksi

Kaavan jatkosuunnittelussa huomioon otettavia asioita, joita ELY-keskus on lausunnossaan tuonut esiin:

- Huomioidaan osayleiskaavan määräykset ja tavoitteet ja mahdolliset poikkeamat osayleiskaavasta kirjataan selostukseen.
- Suojelumääräyksiä tarkennetaan.
- Huomioidaan sisätilojen ja kiinteän sisustuksen suojelutarve.
- Harkitaan ja arvioidaan Raatihuoneen uudisrakennusalan tarvetta ja kokoa.
- Huomioidaan pihojen pintoja ja kasvillisuutta, aurinkopaneeleja ja muita teknisiä laitteita koskevan ohjeistuksen tarve.
- Harkitaan käyttötarkoituksia koskien erityisesti majoituskäyttöä ja talousrakennuksia. Majoituskäytön vaikutuksia on vielä syytä arvioida.
- Yksikerroksisuutta, silhuettia ja kattomaisemaa tarkemmin ohjaavia määräyksiä sisällytetään erityismääräyksiin.
- 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.
- Huomioidaan liiketilojen säilyttäminen ja lisäliiketilän mahdollisuudet sekä tarkennetaan niitä koskevia määräyksiä. Huomioidaan myös liiketilojen säilymisedellytykset muun muassa liikennesuunnittelun ja pysäköinnin osalta.
- Selvittää tarkemmin osayleiskaavassa merkityt viheryhteystarpeet sekä puistoja koskevien määräysten toteutuminen.

Kaavaselostukseen lisätään:

- Mahdolliset poikkeamat osayleiskaavasta ja perustelut poikkeamille.
- Vanhan Rauman RKY-alueen kuvaus.
- Maininnat MATTI-järjestelmässä todetuista kohteista.
- Arviot melusta, tärinästä, meritulvariskistä ja hulevesien hallinnasta.

Museovirasto 24.3.2023

Vanhan Rauman voimassa olevat asemakaavat ovat vanhentuneet määräyksiltään. Museovirasto pitää erityisen hyvänä meneillään olevaa asemakaavatyötä, sillä Vanhan Rauman suojelumääräykset tulee saattaa ajan tasalle. Kaavatyön pohjana on kattava joukko selvityksiä, joita Museovirasto pitää riittävinä.

Vanhan Rauman aluetta varten on laadittu sekä korjaus- että rakentamistapamääräykset, jotka on päivitettävä tämän kaavatyön yhteydessä. Näissä on otettava kantaa myös säilytettäviin sisätiloihin, jotta myös niiden arvot voidaan turvata. Uusiutuva energia tuo väistämättä haasteita Vanhaan Raumaan. Uusiutuvaa energiaa koskevat määräykset on käsiteltävä kaavassa viimeistään vaiheessa 2.

Unescon maailmanperintöalue ja valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö sekä vahvistettu yleiskaava määrittelevät rakennuskantaan kohdistuvia määräyksiä. Vanhan Rauman rakennuskanta muodostaa kokonaisuuden, joka on osiensa summa. Näin ollen kullakin rakennuksella on arvonsa ja paikkansa kokonaisuudessa, jonka merkitys ja arvo on kansainvälinen. Kukin rakennus tarvitsee rakennuskohtaisen suojelumääräyksen, jotta kokonaisuuden säilyminen on turvattu.

Iso-Hannun elokuvateatterille tulee kaavaan sisällyttää sen arvot turvaava suojelumerkintä. Museovirasto muistuttaa lausunnossaan 4.2.2021 (Dno MV20/05.01.01/2020), jossa todetaan seuraavaa: ”Suojelutavoitteena Iso-Hannun osalta on tuoda asemakaavaan suojelumerkintä, joka turvaa rakennuksen säilymisen ja sen, että mahdolliset korjaukset ja muutokset tehdään niin, ettei rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo turmellu tai vähene.”

Kuten kaupallisessa selvityksessä todetaan, ovat Vanhan Rauman liikekadut oleellinen piirre kaupungissa ja niiden säilymiseen on kiinnitettävä huomiota. Myös Unescon maailmanperintöstatukseen sisältyvät Vanhan Rauman erityiset yleismaailmalliset arvot huomioivat liikerakennukset. Liiketilojen muuttaminen asuintiloiksi muuttaisi Rauman luonnetta ja sitä miksi alue on valittu maailmanperinnöksi. Siksi on tärkeää määritellä kaavassa liikerakennusten määrä alueelle ja pitäytyä vähentämästä sitä.

Torille on määritelty uuden toripaviljongin rakennusala. Kyseinen rakennus, mikäli se toteutetaan, ei saa olla liian kookas suunniteltuun kohtaan, vaan sen tulee niin massoitteeltaan kuin kooltaankin muodostaa sopusointuinen ja korkeatasoinen lisä olemassa olevaan ympäristöön, huomioon ottaen ympäristön herkkyyden.

Lisäksi tonttien 151-197 ja 198 sekä 152-1 ja 3 liikerakennukset on virheellisesti merkitty K4 merkinnällä. Ne tulee korjata K3 merkinnäksi.

Sm-merkinnän määräystekstiin kaavakartassa tulee museoviranomaisen tilalle vaihtaa Museovirasto.

Kaikkiaan Museovirasto pitää jo tehtyä kaavatyötä oikeansuuntaisena ja hyvänä.

Vastine

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnosvaihe on jaettu kahteen osaan. Ensimmäisessä vaiheessa käsiteltiin suojelumerkinnyt, rakennusoikeus ja käyttötarkoitukset. Lausunnot on pyydetty ja saatu tästä osuudesta. Luonnosvaiheen toisessa vaiheessa kaavaluonnos sisältää edellisten lisäksi yleiset alueet, tarkemmat suojelumääräykset ja korjaus- ja rakentamistapamääräykset. Luonnoksen toisesta vaiheesta tullaan pyytämään erikseen lausunnot kaikilta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisilta tahoilta.

Luonnos vaihe 2:n kaavamateriaaliin sisältyvät korjaus- ja rakentamistapamääräykset, jotka on nimetty Vanhan Rauman erityismääräyksiksi

Kaavan jatkosuunnittelussa huomioon otettavia asioita, joita Museovirasto on lausunnossaan tuonut esiin:

- Erityismääräyksissä otetaan kantaa säilytettäviin sisätiloihin, uusiutuvan energian muotoihin,
- Turvataan elokuvateatteri Iso-Hannun säilyminen suojelumerkinnöin.
- Huomioidaan liiketilojen säilyttäminen ja lisäliiketilän mahdollisuudet sekä tarkennetaan niitä koskevia määräyksiä.
- 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.
- Harkitaan ja arvioidaan Raatihuoneen uudisrakennusalan tarvetta ja kokoa.

Satakunnan Museo 6.4.2023

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

Satakunnan Museo pitää erittäin hyvänä, että sekä valtakunnallisesti että kansainvälisesti merkittävän Vanhan Rauman asemakaava-alueen suojelumääräykset saatetaan ajantasaisiksi. Museo näkee myös kaavaluonnoksen ensimmäisen vaiheen huolella laadituksi. Myös kaavan lähtötiedoiksi laaditut selvitykset ovat kattavia.

Satakunnan Museo näkee, että kaavaluonnoksen suojelumerkinnät vastaavat alueella toteutetun rakennusinventoinnin tuloksia. Inventoinnissa osoitettujen arvoluokkien osoittaminen kaavamerkintöinä sekä näihin liittyvät mahdolliset muutokset on myös kattavasti perusteltu kaavaselostuksessa sekä rakennusten arvottamista ja kaavamerkintöjä koskevassa liitteessä.

Kuten kaavaselostuksessakin mainitaan, Vanhan Rauman autenttisuus perustuu hyvin säilyneisiin historiallisiin rakennuksiin ja kokonaisuus sisältää myös erilaisia historiallisia kerroksia sekä tyylejä. Näiden ominaispiirteiden säilymisen kannalta on erityisen tärkeää, että alueella säilyy myös liiketoimintaa. Vanhan Rauman yleismaailmallisissa erityisarvoissa (OUV) on mainittu liikerakennukset tärkeänä osana aluetta. Jo alueella toteutetun rakennusinventoinnin yhteydessä on kiinnitetty huomiota entisten liikehuoneistojen muuttamisesta asuinkäyttöön, jolloin alueelta on pahimmassa tapauksessa menetetty merkittäviä historiallisen toiminnan jälkiä sekä iäkkäitä ajallisia kerrostumia. Satakunnan Museo näkee, että alueen liikerakennuksia ei tule vähentää, jotta asuinalueen lisäksi historiallisen kauppakaupungin olennainen luonne sekä siihen liittyvät arvokkaat historialliset kerrostumat säilyvät. Satakunnan Museo yhtyy Museoviraston lausunnossaan (24.3.2023) esittämään kantaa, että Vanhan Rauman korjaus- ja rakentamistapamääräykset on päivitettävä kaavatöiden yhteydessä ja niissä on otettava kantaa myös säilytettäviin sisätiloihin ja turvattava niiden säilyminen.

Museoviraston tavoin Satakunnan Museo kehottaa kiinnittämään erityistä huomiota torille osoitetun uudisrakennuksen mittakaavaan, massoitteeluun sekä yksityiskohtiin ja miten kokonaisuus soveltuu ympäristöönsä. Vanhassa Raumassa löytyy myös esimerkkejä laadukkaasta uudisrakentamisesta, jonka suunnittelussa on huomioitu ympäristön arvot ja ominaispiirteet sortumatta historismiin. Myös Raatihuoneen pihalle osoitetun uudisrakennusalan vaikutus keskeisen Raatihuoneen sekä siihen kuuluvan piha-alueen asemaan sekä arvoihin tulee harkita tarkkaan.

Vastine

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnosvaihe on jaettu kahteen osaan. Ensimmäisessä vaiheessa käsiteltiin suojelumerkinnät, rakennusoikeus ja käyttötarkoitukset. Lausunnot on pyydetty ja saatu tästä osuudesta. Luonnosvaiheen toisessa vaiheessa kaavaluonnos sisältää edellisten lisäksi yleiset alueet, tarkemmat suojelumääräykset ja korjaus- ja rakentamistapamääräykset. Luonnoksen toisesta vaiheesta tullaan pyytämään erikseen lausunnot kaikilta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisilta tahoilta.

Luonnos vaihe 2:n kaavamateriaaliin sisältyvät korjaus- ja rakentamistapamääräykset, jotka on nimetty Vanhan Rauman erityismääräyksiksi

Kaavan jatkosuunnittelussa huomioon otettavia asioita, joita Satakunnan Museo on lausunnossaan tuonut esiin:

- Huomioidaan liiketilojen säilyttäminen ja lisäliiketilän mahdollisuudet sekä tarkennetaan niitä koskevia määräyksiä.
- Erityismääräyksissä otetaan kantaa säilytettäviin sisätiloihin.
- 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.

Satakuntaliitto 3.4.2023

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitettujen kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Satakuntaliitto kiittää Rauman kaupunkia Vanhan Rauman asemakaavan muutoksen luonnosta koskevasta lausuntopyyntöstä. Satakuntaliitto pitää asemakaavan muutoksen laatimista Vanhan Rauman maailmanperintökohteen alueelle merkittävänä hankkeena alueen kansainvälisten, valtakunnallisten ja maakunnallisten kulttuuriperintöarvojen turvaamiseksi ja alueelle kohdistuvien erilaisten tavoitteiden ja toimintojen yhteensovittamiseksi. Asemakaavan muutoksen laatiminen alueelle on haasteellista ja edellyttää huolellista taustaselvitysten laadintaa sekä selvityksiin pohjautuvaa vaikutusten arviointia. Vanhan Rauman asemakaavan muutosta on valmistelu pitkäjänteisesti eri tahojen kanssa yhteistyötä tehden.

Satakuntaliitto toteaa, että Vanhan Rauman asemakaavan muutoksen luonnos on pääosin alueella voimassa olevan oikeusvaikutteisen Rauman keskustan osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen (Vanha Rauma) sekä Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 mukainen. Vanhan Rauman asemakaavan luonnos poikkeaa osayleiskaavan ratkaisusta paikoin suunnittelualueen itäosissa Kuninkaankadun pohjoispuolella. Asemakaavassa on osoitettu maailmanperintöaluetta, joka on osoitettu keskustatoiminnoille (CWH) laajempaan, mitä osayleiskaavassa on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (CSR). Lisäksi Vanhan Rauman asemakaavan muutoksen luonnos poikkeaa osayleiskaavasta torille osoitetun lisärakentamisen osalta. Osayleiskaavassa torialue on osoitettu kävelypainotteisena kehitettävän katualueena. Asemakaavan selostuksessa tulee todeta asemakaavan muutoksen suhde osayleiskaavaan ja perustella mahdolliset asemakaavan poikkeamat yleiskaavan tavoitteista. Erityisen haasteellisenä Satakuntaliitto pitää torille sijoittuvaa tori- ja tapahtumarakennuksen rakennusalan merkintää, joka mahdollistaa 760 krs-m² rakennusoikeuden.

Torin kehittämistä on tarkasteltu Vanhan Rauman Raatihuoneentorin ja Kauppatorin kehittämistä koskevassa analyysissä. Analyysissä on tarkasteltu torialueen historiaa ja torirakennuksen sijoitusvaihtoehtoja. Analyysin perusteella kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti vahvimaksi on noussut vaihtoehto, jossa uudisrakennus on sijoitettu Raatihuoneentorin pohjoisreunalle ja Kauppatorin eteläreunalle nykyisten katosten paikalle. Tätä ratkaisuvaihtoehtoa on jatkotarkasteltu raportissa pidemmälle kuin muita vaihtoehtoja.

Satakuntaliitto toteaa, että valitun vaihtoehdon mukaisissa viitesuunnitelmissa ja havainnekuivissa on nähtävissä, että suunniteltu lisärakennus sijoittuu hallitsevaan asemaan torialueen reunalle osittain kaupunkikuvallisesti merkittävän Raatihuoneen eteen. Rakennus poikkeaa myös kooltaan ja mittakaavaltaan Vanhan Rauman muusta rakennuskannasta merkittäväällä tavalla. Uudisrakentamista torille tulee jatkosuunnittelussa harkita ja vaikutuksia arvioida alueen kansainvälisten, valtakunnallisten ja maakunnallisten kulttuuriperintöarvojen näkökulmasta.

Vanhan Rauman asemakaavan jatkosuunnittelussa tulee puistojen sekä Rauman kanaalin ja Raumanjoen osalta ottaa huomioon kulttuuri- ja luontoarvot Keskustan osayleiskaavan merkintöjen ja määräysten mukaisesti. Asemakaavan määräystä YK:n kulttuuri- ja tiedejärjestö Unescon maailmanperintösopimuksen mukainen kohde, Vanha Rauma, tulee täydentää puistoja ja vesialuetta koskevilla määräyksillä. Savilan aukea ja puisto on osoitettu asemakaavan muutoksen luonnoksessa

vehreänä monitoimialueena, jota voidaan käyttää sekä tapahtuma-alueena että pysäköintialueena. Savilan aukea ja puisto muodostavat kaupunkikuvallisesti merkittävän vaihettumisvyöhykkeen ja Vanhan Rauman reuna-alueen. Asemakaavan muutoksen seuraavassa vaiheessa suunnittelutyötä tulee jatkaa ja alue tulee jäsenellä puisto-, pysäköinti- ja katualueeseen Keskustan osayleiskaavan mukaisesti.

Vanhan Rauman asemakaavan muutoksen jatkosuunnittelussa käyttötarkoituksimerkintöjen kuvauksia (YWH, YKWH, YMWH, CWH, WH) tulee selkeyttää ja yhdenmukaistaa. Voimassa olevassa kaavoitusta ohjaavassa lainsäädännössä termiä maailmanperintöalue ei ole tunnistettu, joten kortteleiden pääkäyttötarkoituksena maailmanperintöalue saattaa olla oikeusvaikutuksiltaan vaikeasti tulkittavissa. Lisäksi Satakuntaliiton näkemyksen mukaan Maailmanperintöalue, joka on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltu (WH) –merkinnän kuvausta tulee täydentää varsinaisella asuinrakennusten käyttötarkoituksella ja Maailmanperintöalue, joka on osoitettu museorakennuksia varten –merkinnän kuvausta tulee täydentää siten, että käy ilmi, että alue on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltu.

Teknisenä huomion Satakuntaliitto esittää, että kaavamerkinnöissä on käytetty ympäristöministeriön asetuksesta poikkeavia merkintöjä, jotka aiheuttavat lisähaastetta asemakaavan tulkintaan. Satakuntaliitto esittää, että ainakin suojeltavissa rakennuksissa käytettäisiin asetuksen mukaista suojeltavan rakennuksen merkintätapaa (sr) kaavan lukemisen helpottamiseksi.

Satakuntaliitto toteaa, että selostuksen kohdassa 2.5.1 Rakennusinventointi, on todettu, että rakennusinventoinnissa ilman merkintöjä jätettiin vuoden 1981 suojelukaavan vahvistamisen jälkeen rakennetut kohteet. Asemakaavan luonnoksessa suojeltavaksi on kuitenkin osoitettu myös uudempaa rakennuskantaa. Selostuksesta tulisi käydä ilmi perustelut uudemman rakennuskannan suojelemiseksi.

Vanhan Rauman asemakaavan muutoksen selostuksessa on kohdassa 7.5 käyty läpi asemakaavan suhdetta maakuntakaavaan. Kohtaa tulisi tarkistaa ja täsmentää siten, että asemakaavan suhdetta arvioitaisiin maakuntakaavamerkintöihin ja niihin liittyviin suunnittelumääräyksiin.

Vanhan Rauman asemakaavan muutoksen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota rakennusten käyttötarkoituksen muuttamisen mahdollistaviin merkintöihin. Vanhan Rauman liikerakennukset tulisi jatkossakin sijoittaa pääkatujen varsille, torin ympäristöön ja torin läheisiin korttelialueisiin. Näillä alueilla rakennusten käyttötarkoitusten muutoksia asuinrakentamiseen tulee harkita huolellisesti, jotta Vanhan Rauman ydinalue pysyisi edelleen liike-elämän keskuksena. Lisäksi piha-alueille sijoittuvien talousrakennusten käyttötarkoitusten muutoksia asuinrakennuksiksi tulee välttää, jotta Vanhan Rauman korttelirakenne ja tonttien rakennusten välinen hierarkia säilyy Vanhalle Raumalle ominaisena.

Satakuntaliitto kiinnittää huomiota myös Vanhan Rauman asemakaavassa osoitettuihin liike-, palvelu-, toimisto- ja majoitusrakennuksen rakennusaloihin (K5) erityisesti majoituskäyttötarkoituksen osalta. Rakennusten käyttötarkoituksen osoittamista majoitukseen tulee asemakaavan ratkaisussa tarkastella erityisesti rakennuksen muutoskestävyyden, muiden rakennusteknisten vaatimusten sekä liikenteen ja pysäköinnin näkökulmasta ja arvioida vaikutuksia erityisesti rakennusten kulttuurihistorialliselle arvolle ja lähialueen asukkaille. Vanhan Rauman asemakaavassa on osoitettu myös rakennuksia yhdistäviä yhdyskäytäviä ja kortteleihin 129, 133 ja 138 sekä kortteleihin 143, 144 ja 145 korttelin sisäisiä reittejä, jotka tulee ottaa huomioon rakennussuunnittelussa. Yhdyskäytäviä ja korttelin sisäisten reittien osoittamista asemakaavassa tulee tarkastella niin ikään rakennusten muutoskestävyyden, rakennusteknisten vaatimusten sekä

esteettömän liikkumisen näkökulmasta ja arvioida merkinnän taloudellisia ja turvallisuuteen ja viihtyisyyteen liittyviä vaikutuksia sekä erityisesti merkinnän vaikutuksia rakennusten kulttuuriperintöarvoille.

Vanhan Rauman asemakaavan luonnoksessa on esitetty jonkin verran lisärakentamista. Satakuntaliitto kiinnittää huomiota erityisesti Raatihuoneen pihalle osoitettuun rakennusalaan, mikä mahdollistaa 110 krs-m2 suuruisen museon rakennusalan sekä Vähänraastuvankadun ja Vanhankirkonkadun kulmaan osoitettuun rakennusalaan, johon on osoitettu rakennusoikeutta 295 krs-m2, kerrokorkeutena lu2/3. Raatihuoneen pihalle sijoitettua uudisrakentamista tulee jatkosuunnittelussa harkita ja arvioida ratkaisun vaikutuksia Raatihuoneen rakennuksen kulttuuriperintöarvoille ja pihan toimivuudelle. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota lisärakentamisen kerroskorkeuksiin siten, ettei uudisrakentaminen poikkea räystäskorkeudeltaan ympäröivästä rakennuskannasta. Vähäraastuvankadun ja Vanhankirkonkadun kulmaan sijoittuvan kerroskorkeuden osalta Satakuntaliitto esittää pitäytymistä yksikerroksisessa ratkaisussa.

Lopuksi Satakuntaliitto toteaa, että Vanhan Rauman asemakaavan muutoksen luonnos vaikuttaa paikoin keskeneräiseltä erityisesti kaavamääräysten, kaavaselostuksen ja vaikutusten arvioinnin osalta. Asemakaavan muutosta koskevilla työneuvotteluilla onkin todettu, että lausunnoilla oleva aineisto koskee vain luonnoksen vaihetta 1, jolloin vaiheessa 2 viimeisteltävät asiat saattavat vielä täsmentyä suunnittelun edetessä. Satakuntaliiton kannanotot Vanhan Rauman asemakaavan muutoksen luonnoksesta on esitetty yleisellä tasolla luonnoksen vaiheen 2 ratkaisujen keskeneräisyyden vuoksi. Satakuntaliitto toivoo, että asemakaavan luonnoksen vaiheen 2 valmistuttua olisi viranomaistahoilla mahdollisuus lausunnon antamiseen koko asemakaavan luonnoksen kokonaisuudesta.

Vastine

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnosvaihe on jaettu kahteen osaan. Ensimmäisessä vaiheessa käsiteltiin suojelumerkinnät, rakennusoikeus ja käyttötarkoitukset. Lausunnot on pyydetty ja saatu tästä osuudesta. Luonnosvaiheen toisessa vaiheessa kaavaluonnos sisältää edellisten lisäksi yleiset alueet, tarkemmat suojelumääräykset ja korjaus- ja rakentamistapamääräykset. Luonnoksen toisesta vaiheesta tullaan pyytämään erikseen lausunnot kaikilta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisilta tahoilta.

Luonnos vaihe 2:n kaavamateriaaliin sisältyvät korjaus- ja rakentamistapamääräykset, jotka on nimetty Vanhan Rauman erityismääräyksiksi.

Kaavan jatkosuunnittelussa huomioon otettavia asioita, joita Satakuntaliitto on lausunnoissaan tuonut esiin:

- Huomioidaan osayleiskaavan määräykset ja tavoitteet ja mahdolliset poikkeamat osayleiskaavasta kirjataan selostukseen.
- 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.
- Huomioidaan puistojen ja Raumajoen kulttuuri- ja luontoarvot.
- Tarkennetaan Savilan monitoimialueen suunnittelua.

- Tarkennetaan käyttötarkoituseräyksiä.
- Huomioidaan liiketilojen säilyttäminen ja lisäliiketilän mahdollisuudet sekä tarkennetaan niitä koskevia määräyksiä.
- Harkitaan käyttötarkoituksia koskien erityisesti majoituskäyttöä ja talousrakennuksia. Majoituskäytön vaikutuksia on vielä syytä arvioida.
- Arvioidaan yhdyskäytävien ja korttelien sisäisten reittien vaikutuksia.
- Yksikerroksisuutta, silhuettia ja kattomaisemaa tarkemmin ohjaavia määräyksiä sisällytetään erityismääräyksiin.

Kaavaselostukseen lisätään:

- Uudemman rakennuskannan suojelun perustelut.
- Tarkennetaan ja täsmennetään asemakaavan suhdetta maakuntakaavamerkintöihin ja niihin liittyviin suunnittelumääräyksiin.
- Harkitaan ja arvioidaan Raatihuoneen uudisrakennusalan tarvetta ja kokoa.
- Arvioidaan uudisrakentamisen vaikutuksia

Satakunnan pelastuslaitos 8.3.2023

Satakunnan pelastuslaitos kiittää mahdollisuudesta lausua näkemyksensä Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen AK 01-102 luonnovaihe 1:een liittyen. Tämä lausunto on koottu Rauman alueen palotarkastajien antamien kommenttien perusteella.

Asemakaavamuutoksen luonnos vaikuttaa perusteellisesti laaditulta. Paloturvallisuuteen liittyviä kysymyksiä on huomioitu, mm. pysäköintipaikkojen määrän ja sijainnin suunnittelussa huomioitavan kriteerinä.

Sen lisäksi, että rakennuksen sisään tai rakennuksen lähelle pysäköidyt autot voidaan nähdä syttymisriskinä, tulee huomioida myös niiden vaikutus eri kohteiden saavutettavuuteen. Tienvarsipysäköintiä suunniteltaessa on varmistettava, että myös pelastusajoneuvoille säilyy esteetön kulkumahdollisuus. Tämä esteettömyyskysymys on tarpeen huomioida myös laajemmin kuin vain pysäköinnin näkökulmasta. Kaavaluonnoksen yleistavoitteissa todettiin, että ”Vanhassa Raumassa esitetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä...” Tavoite on hyvä. Pelastuslaitos kuitenkin muistuttaa, että vaikka kulkuväyliä suunniteltaisiin kävelijöiden ja kevyen liikenteen käyttöön, tulee varmistaa, että tarvittaessa myös pelastusajoneuvot pääsevät kulkemaan.

Toinen keskeinen huomio liittyy jätehuoltoon. Siihen liittyen ei asemakaavamuutoksen luonnosteksteissä oltu laadittu yleistavoitteita. Pelastuslaitos on säännöllisesti kiertänyt Vanhan Rauman rakennuksissa palotarkastuksilla ja yksi keskeinen turvallisuushavainto on ollut jäteastioiden sekä polttopuupinojen sijainti liian lähellä rakennusta. Tämä ymmärrettävästi johtuu siitä, että useiden rakennusten pihoilta ei suositeltavia suojaetäisyyksiä ole edes mahdollista noudattaa. Pelastuslaitos esittää, että asemakaavamuutoksessa otettaisiin kantaa erityisesti Vanhan Rauman jäteastioiden ja –huollon kehittämiseen entistä turvallisemmaksi. Ratkaisuna voisi olla useamman kiinteistön tai korttelin yhteiset jäteasemat tai kiinteistöjen omien jätepisteiden palosuojaaminen. Kiinteistökohtaisten jäteastioiden tyhjentämiseen ahtaissa tiloissa liittyy paloturvallisuuden lisäksi myös muita turvallisuushaasteita (esim. liikenneturvallisuus).

Pelastuslaitos osallistuu mielellään turvallisten ja kestävien ratkaisuiden suunnitteluun. Vanhan Rauman turvallisuus ja elinvoimaisuus on meidän kaikkien yhteinen tavoite.

Vastine

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnosvaihe on jaettu kahteen osaan. Ensimmäisessä vaiheessa käsiteltiin suojelumerkinnät, rakennusoikeus ja käyttötarkoitukset. Lausunnot on pyydetty ja saatu tästä osuudesta. Luonnosvaiheen toisessa vaiheessa kaavaluonnos sisältää edellisten lisäksi yleiset alueet, tarkemmat suojelumääräykset ja korjaus- ja rakentamistapamääräykset. Luonnoksen toisesta vaiheesta tullaan pyytämään erikseen lausunnot kaikilta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisilta tahoilta.

Luonnos vaihe 2:n kaavamateriaaliin sisältyvät korjaus- ja rakentamistapamääräykset, jotka on nimetty Vanhan Rauman erityismääräyksiksi.

Pelastusajoneuvojen esteetöntä kulkua kaikissa tilanteissa on syytä arvioida jatkosuunnittelussa.

Jatkosuunnittelussa on myös syytä ottaa kantaa jätehuollon kehittämiseen, harkita paikkaa yhteisille jäteasemille sekä huomioida jätepisteiden ja muiden vastaavien paloturvallisuus.

TUKES

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla (Tukes) ei ole lausuttavaa Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta.

Vastine

Merkitään tiedoksi.

Vanhan Rauman Erityiselin 30.2.2023

Erityiselimen lausunnon antavat Erityiselimen luottamushenkilöjäsenet. Museovirastolta on pyydetty erikseen lausunto.

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

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

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

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

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

Voimassa oleva rajattu rakennuskielto on ollut erittäin tarpeellinen Vanhan Rauman säilymisen turvaamiseksi. Yksikään Vanhan Rauman arvot huomioon ottava hanke ei ole jäänyt toteutumatta rakennuskiellon takia.

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

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

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

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

Vanhan Rauman rakennusten tulee olla ensisijaisesti suojeltuja ja niiden käyttö tulee sovittaa suojeluun. Rakennusten arvot huomioiva korjaaminen ja vain harkittu muuttaminen ovat alueen arvon ja vetovoiman eräs keskeisimpiä takeita. Asemakaavan seuraavassa vaiheessa esiteltävien rakentamis- ja korjaustapamääräysten tulee olla tarkat ja seikkaperäiset. Suojelun tulee koskea myös sisätiloja niiden arvokkaiden ominaispiirteisen osalta. Uudisrakentaminen ja muutokset tulee tarkkaan sovittaa vanhaan kokonaisuuteen.

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

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

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

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

Kauppojen säilymisessä Vanhassa Raumassa on osin kyse maailmanperintöarvoon liittyvästä elävyydestä, mutta ei pelkästään siitä. Asemakaavassa ja muilla kaavatasoilla määritellään keskustan sijainti eli myös se mihin kaupat sijoittuvat. Raumalla erikoistavarakaupan tuleen ensisijaisesti sijaita ydinkeskustassa eli Vanhassa Raumassa, ruutukaavakortteleissa ja Tarvonsaaressa. Mikäli Raumalla erikoistavarakaupan liiketilojen tarve vähenee, on vähentymisen tapahduttava jossain muualla kuin Vanhassa Raumassa.

Pelkän hetkellisen kysynnän ratkaistavaksi liiketilojen käyttötarkoituksia ei voi jättää. Liiketilojen omistajien on voitava luottaa siihen, että aluetta kehitetään pitkäjänteisesti liikekeskustana ja ympärillä olevat liiketilat eivät muutu asunnoiksi.

Asemakaavaluonnoksen kaupallisen selvityksen perusteella Vanha Rauma on menestyksenkäs kauppapaikka. Selvityksen perusteella omintakeinen ja yhtenäinen tiivis kauppakeskittymä on menestyksen keskeisimpiä tekijöitä. Erikoistavarakaupalle vilkkaimmat kadut ovat houkuttelevimpia,

kun taas vakioasiakkaiden käyttämät erityisesti palvelu yritykset pärjäävät hieman sivummallakin. Isoraastuvankadulla, joka on Rauman kuvatuimpia paikkoja, on vanhimmat ja parhaiten säilyneimmät julkisivut. Näitä julkisivuja ei voi menettää.

Erityiselin katsoo, että Vanhan Rauman liiketiloja ei tule muuttaa muihin käyttötarkoituksiin. Liiketiloihin on annettu monessa paikassa laajentumismahdollisuuksia samoissa rakennuksissa oleviin muihin tiloihin tai pihan talousrakennuksiin. Liiketoiminnan on monin paikoin mahdollista näin skaalautua.

Anundilanaukion ja torin välisille keskeisille liikekortteleille on esitetty lisärakennusoikeutta liiketiloihin ja majoitukselle. Lisäksi osan talousrakennuksista voi ottaa liike- tai majoituskäyttöön. Kyseisten kortteleiden kehittäminen on ollut pitkään yleinen toive. Kyseisiin kortteleihin on esitetty hyvät edellytykset liiketoiminnalliseen kehittämiseen. Eri tonteilla olevia rakennuksia voi monin paikoin yhdistää yhdyskäytävillä, jotka voivat olla osin ristiriidassa rakennussuojelun kanssa, mutta voivat muodostaa isomman vetovoimaisen kaupallisen kokonaisuuden. On toivottavaa, että esitetty rakennusoikeus käytetään liiketilana eikä majoitukseen. On erittäin hyvä, ettei kortteleihin ole osoitettu uutta vakituista asumista, koska se olisi ristiriidassa kaupallisen toiminnan kanssa. Esimerkiksi erilaisten tapahtumien, konserttien, terrassien ja muiden anniskelualueiden järjestäminen vaikeutuisi, jos aivan vieressä olisi asumista. Kaavaluonnoskartalla on esitetty merkintä; *Korttelin sisäinen reitti, joka tulee ottaa huomioon rakennussuunnittelussa*. Kaavassa siis huomioidaan pihoja yhdistävät reitit. Asumisen sijoittaminen reitin varrelle olisi ristiriidassa kortteleiden kaupallisen kehittämisen kanssa. Vanhan Rauman erityiselin pitää kyseisten kortteleiden osalta eritetyä suunnitelmaa hyvänä.

Asemakaavan laadinnan yhteydessä tehtyjen haastattelujen perusteella Vanhaan Raumaan toivotaan jonkin verran laadukasta majoitusta. Muutaman liiketilan käyttötarkoitukseksi on esitetty myös majoituskäyttö. Tämä koskee muutamaa isompaa kokonaisuutta, joihin on todennäköisesti teknisesti ja rakennusten arvot säilyttäen mahdollista toteuttaa majoitusta. Kyseiset rakennukset ovat Iso-Sauko ja Maalar, osa Hampplan rakennuksista sekä Niiwon piharakennus. Lisäksi Klööwin ja Iso-Hannun tonteilla on uudisrakennusalat majoitukselle. Myös Hotelli Vanha Raumalle on osoitettu lisärakennusoikeutta. Torin ympäristön liiketalojen toisen kerroksen asuintiloja on mahdollista muuttaa majoituskäyttöön. On hyvä, että majoitusta esitetään keskitetysti todennäköisesti majoitukseen melko hyvin sopiviin rakennuksiin. Iso-Saukon ja Maalarin taloissa maantason liiketilaa häviää, joten on vielä kerran tarkkaan harkittava, onko majoituskäyttö sopivaa vai tulisiko rakennukset pitää liiketiloina.

Asemakaavassa esitetään sallittavan pienimuotoinen majoitustoiminta. On erittäin hyvä, että toimintaa rajataan, jotta alue pysyy pääasiassa vakituisesti paikallisten asuttamana. Alueen identiteetti muuttuisi valtavasti, jos merkittävä osa asunnoista olisi matkailijoiden lyhytaikaisessa majoituskäytössä. Myös häiriöt alueella lisääntyisivät.

Haastattelujen mukaan torin toivottiin olevan elävä ja vetovoimainen sekä ympärivuotinen. Yleisesti toivottiin torille kävijöitä. Rauman kaupungilla on vähän toimintoja ja rakennuksia Vanhassa Raumassa. 2000-luvun alussa katuja ja toria kehitettiin voimakkaasti, mikä paransi keskustan vetovoimaa. Haastatteluissa torikatoksia arvosteltiin ulkonäön takia voimakkaasti, mutta kauppiat olivat tyytyväisiä katosten tekniseen toimivuuteen. Kaupunki voi olla mukana huolehtimassa Vanhan Rauman siisteydestä, korjaamisesta, rakentamisesta, mainonnasta ja tapahtumien järjestämisestä. Uusia vetovoimaa parantavia avauksia on kuitenkin vaikea tehdä. Asemakaavaluonnoksessa on esitetty torille uutta monitoimirakennusta. Kaavamateriaalissa on seikkaperäisesti analysoitu toria ja esitetty erilaisia vaihtoehtoja. Erityiselin katsoo, että esitetty toripaviljonki melko varmasti parantaisi

ja monipuolistaisi torin käytettävyyttä sekä vahvistaisi keskustan vetovoimaa. Rakennuksen kellariin sijoitettavat toiminnot selkeyttäisivät torin ilmettä. Rakennuksen esitetty sijainti vaikuttaa hyvältä ja perustellulta. Suunnitelmaa pitää kehittää pitkälle, jotta voidaan olla täysin varmoja suunnitelman toimivuudesta. Kaavoittajien mukaan analyysimateriaalia tullaan päivittämään kaavaprosessin edetessä. Erityiselin toivoo, että mikäli torirakennus katsotaan toimivaksi, niin rakennus toteutettaisiin, eikä se jäisi vain visioasteelle.

Erityiselimen toiminta on koettu erittäin tärkeäksi. Erityiselin koostuu luottamushenkilöistä, Museoviraston edustajasta ja Rauman kaupungin viranhaltijoista. Monipuolinen kokoonpano mahdollistaa laajan ja järjestäytyneen keskustelun Vanhan Rauman muutoksista. Museoviraston rooli maailmanperintökohteen ohjauksessa on tärkeä. Paikallinen tietämys ja tuntemus lisäävät ymmärrystä ja helpottavat asioiden käsittelyä. Myös jatkossa on tärkeää, että Vanhan Rauman asemakaavan toteuttamista ohjataan laajalla pohjalla ja asiantuntemuksella.

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

Kaavaluonnoksessa lukee seuraavaa; *”Kaava ei koskaan voi olla täysin yksiselitteinen Vanhan Rauman kaltaisella laajalla, historiallisella ja monimuotoisella alueella. Tästä syystä Vanhassa Raumassa tarvitaan edelleen asemakaavan toteuttamista ohjaava ja valvova erityiselin myös uuden asemakaavan valmistuttua.”* Määräystä voi pitää tässä vaiheessa kaavaprosessia riittävänä.

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

Vanhan Rauman Erityiselimen luottamusjäsenet katsovat, että kaavaa on valmisteltu huolellisesti ja vakuuttavasti. Yli kuusisataa rakennusta käsittelevä kaavaluonnos vaatii luonnollisesti jossain kohdin tarkennuksia ja korjauksia. Tähän asti esitetty kaavaratkaisu turvaa erittäin hyvin Vanhan Rauman säilymisen ja elinvoimaisuuden. Vanhan Rauman kaavatyön tulee olla myös seuraavassa vaiheessa niin laadukas, että se toimii hyvänä esimerkkinä kansainvälisesti.

Erityiselimen luottamusjäsenet toivovat, että lausunto otetaan huomioon kaavatyötä jatkettaessa.

Vastine

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnosvaihe on jaettu kahteen osaan. Ensimmäisessä vaiheessa käsiteltiin suojelumerkinnot, rakennusoikeus ja käyttötarkoitukset. Lausunnot on pyydetty ja saatu tästä osuudesta. Luonnosvaiheen toisessa vaiheessa kaavaluonnos sisältää edellisten lisäksi yleiset alueet, tarkemmat suojelumääräykset ja korjaus- ja rakentamistapamääräykset. Luonnoksen toisesta vaiheesta tullaan pyytämään erikseen lausunnot kaikilta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisilta tahoilta.

Luonnos vaihe 2:n kaavamateriaaliin sisältyvät korjaus- ja rakentamistapamääräykset, jotka on nimetty Vanhan Rauman erityismääräyksiksi.

Kaavan jatkosuunnittelussa huomioon otettavia asioita, joita Vanhan Rauman Erityiselin on lausunnossaan tuonut esiin:

- Arvioidaan yhdyskäytävien ja korttelien sisäisten reittien vaikutuksia.
- Huomioidaan liiketilojen säilyttäminen ja lisäliiketilän mahdollisuudet sekä tarkennetaan niitä koskevia määräyksiä.
- Majoituskäytön vaikutuksia on vielä syytä arvioida.
- 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.
- Huomioidaan Erityiselimen toiminta ja suunnittelun ohjaus.

Ympäristö- ja lupalautakunta 7.3.2023

Ympäristö- ja lupalautakunta toteaa lausuntonaan, että torin uudisrakennukselle varatun alueen kaavamääräykset tulee pohjautua tarkempiin suunnitelmiin ja selvityksiin.

Lisäksi ympäristö- ja lupalautakunta suosittelee, että majoitustoiminnan kaavamääräystä tarkennetaan.

Vastine

Kaavan jatkosuunnittelussa huomioon otettavia asioita, joita ympäristö- ja lupalautakunta on lausunnossaan tuonut esiin:

- 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.
- Majoituskäytön vaikutuksia on vielä syytä arvioida.

Tekninen valiokunta 28.3.2023

Aluepalveluilla ei tässä asemakaavamuutoksen vaiheessa ole huomautettavaa.

Kiinteistö- ja mittaustoimi on käynyt kaavoittajan kanssa kaavaluonnoksen kiinteistöt teknisiiä sekä visuaalisia (kaavamääräystekstien luettavuus/asemointi) huomioita läpi. Muutamien tonttien kiinteistörajat ja edelleen kiinteistötunnukset muuttuvat kaavamuutoksen myötä. Huomioita on annettu korttelien numerointiin ja tieyhteyksiin (ajoyhteysmerkinnät) liittyen.

Kiinteistö- ja mittaustoimella ei ole asemakaavamuutokseen huomautettavaa.

Tekninen valiokunta 17.4.2023

Rauman kaupungin tilapalvelut ottaa kantaa kaavalausunnossaan pääsääntöisesti Rauman kaupungin omistamien ja tilapalveluiden hallinnoimien kiinteistöjen kaavamerkintöihin. Lisäksi tilapalvelut ottaa kantaa mahdollisesti Rauman kaupungin toteutettavaksi ja omistukseen tuleviin uudishankkeisiin tai niihin välittömästi liittyviin, kuten esimerkiksi raatihuoneen torin kehitys- ja uudisrakennussuunnitelmiin.

Yleisenä huomautuksena todettakoon, että kaava-aineistosta ei tarkalleen ottaen käy ilmi, mitä toimintoja merkintä YWH mahdollistaa. Tätä merkintää olisi syytä avata käsitteellisesti vielä enemmän tulevassa kaavavalmistelussa. YWH-merkinnän täytyisi mahdollistaa niin julkisen, kuin yksityisenkin palvelu-, liike- tai muu toiminta.

Asemakaavassa mainitun Vanhan Rauman erityiselimen ohjaus- ja valvontavastuu tulee määritellä selkeästi ja yksiselitteisesti tulevassa kaavassa. Vanhan Rauman erityiselimen ohjaus ja valvonta tulisi kaavaluonnoksen mukaisesti kohdistua asemakaavan toteutukseen, ei niinkään yksittäisten rakennushankkeiden suunnittelun ohjaukseen. Rakennushankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelun ohjaamisesta tosiasiaassa vastaavan osaaminen ja toimiala tulee huomioida erityiselimen ohjaustyössä ja –määrässä. Lisäksi tulee huomioida hankkeeseen ryhtyvän suunnittelu- ja asiantuntijaryhmän osaaminen ja referenssit ohjauksen määrässä. Jos hankkeen suunnitteluryhmään on nimetty museoviraston toimesta edustaja, niin tämä tulee myös huomioida erityiselimen ohjaus- ja valvontamäärässä.

Lausunto tontti- ja rakennuskohtaisesti:

Savilanpuiston terminaali

Savilanpuiston terminaalille no kaavakartassa määritetty liike- ja palvelurakennusten rakennusala, jolle saa sijoittaa myös huolto- ja sosiaaliloja. Kaavakarttaa päivitetty rakennusala sallii olemassa olevan rakennuksen laajentamisen, mikä on rakennuksen tulevaisuuden käytettävyyden kannalta positiivinen asia. Terminaali sijaitsee kaavakartassa vehreäksi määritellyllä monitoimialueella, jota voidaan käyttää myös tapahtuma-alueena tai pysäköintialueena. Rakennuksen nykyinen käyttötarkoitus vastaa kaavamerkintöjä, eikä tulevaisuudessa ole näköpiirissä, että rakennuksen käyttötarkoitus muuttuisi.

Poselli (kortteli 149, tontti 1)

Poselli sijaitsee YWH-alueella, jonka pääkäyttötarkoitukseksi on merkitty yleisille rakennuksille varattu alue. Rakennusala on määritelty y7-merkinnällä julkisten palvelujen kohteeksi. Tilapalvelut katsoo, että rakennusalan määrittäminen pelkästään julkisten palvelujen toteuttamista varten saattaa rajoittaa rakennuksen käyttöä tulevaisuudessa turhan merkittävästi. Poselli on tällä hetkellä Rauman kaupungin omistuksessa ja sivistystoimialan käytössä. Rakennusta käytetään pääasiallisesti

erilaisten tapahtumien järjestämiseen, johon liittyy määrältään ja ominaisuuksiltaan laaja käyttäjäkunta. Rakennus ei ole esteetön, minkä vuoksi Poselli saavutettavuuden parantamiseksi on vuodesta 2020 lähtien suunniteltu nykyisen itäisen kuistin muutos-/laajennustyötä, jonka tavoitteena on rakennuksen esteettömäksi tekeminen. Nykyisen kuistin laajuus on noin 7m² ja vireillä oleva asemakaava mahdollistaisi 13m² kuistin sisältäen olemassa olevan kuistin. Tilapalvelut katsovat kyseisen laajuusmäärityksen olevan tiukka ottaen huomioon esteettömyysratkaisujen vaatiman tilan. Tästä syystä tilapalvelut ehdottaa kuistin laajennuksen rakennusalan kasvattamista 20m² suuruiseksi.

Wännin päiväkotiki (kortteli 164, tontti 1)

Wännin päiväkotiki sijaitsee YWH-alueella, jonka pääkäyttötarkoitukseksi on merkitty yleisille rakennuksille varattu alue y8-merkinnällä lisättyä, joka tarkoittaa julkisten palvelujen ja asuinrakennusten rakennusala, sekä T-merkinnällä lisättyä, joka tarkoittaa talousrakennuksen rakennusala. Tällä hetkellä tontilla toimii Wännin päiväkotiki. Tulevaisuudessa, nykyinen syntyvyys huomioiden, on mahdollista, että kaupungin nykyinen päiväkotiverkko supistuu. Tästä johtuen tilapalvelut ehdottaa, että kaava sallisi kyseisen tontin ottamista kokonaan asuin- ja liikekäyttöön tulevaisuudessa nykyisen päiväkotitoiminnan sallimisen lisäksi. Tontille on määritetty uudisrakennuksen rakennusala, mikä on tulevaisuuden käytön kannalta mahdollistava ja positiivinen tekijä.

Triviaalikoulu (kortteli 163, tontti 1)

Triviaalikoulu sijaitsee YWH-alueella, jonka pääkäyttötarkoitukseksi on merkitty yleisille rakennuksille varattu alue. Rakennusala on määritetty y7-merkinnällä julkisten palvelujen kohteeksi. Tilapalvelut katsoo, että rakennusalan määrittäminen pelkästään julkisten palvelujen toteuttamista varten saattaa rajoittaa rakennuksen käyttöä tulevaisuudessa turhan merkittävästi. Triviaalikoulu on tällä hetkellä Rauman kaupungin omistuksessa ja sivistystoimialan käytössä. Rakennusta käytetään pääasiassa erilisten kurssien, luentojen ja tapahtumien järjestämiseen, johon liittyy määrältään ja ominaisuuksiltaan laaja käyttäjäkunta. Rakennus ei ole esteetön. Tästä johtuen länsipäädyn kuistin rakennusala olisi syytä lisätä esteettömyyden mahdollistamiseksi tulevaisuudessa. Tästä syystä tilapalvelut ehdottaa länsipäädyn kuistin rakennusalan kasvattamista 20m² suuruiseksi, mikä mahdollistaisi rakennuksen laajentamisen.

Raatihuone (kortteli 138, tontti 108)

Raatihuone sijaitsee YMWH-alueella, jonka pääkäyttötarkoituksesi on merkitty museorakennuksille varattu alue. Rakennusala on määritetty Y9-merkinnällä museon rakennusala. Tilapalvelut katsoo, että rakennusalan määrittäminen pelkästään museotoimintaa varten rajoittaa rakennuksen käyttöä tulevaisuudessa turhan merkittävästi. Tästä johtuen raatihuoneen tontin aluemerkinän tulisi olla YWH Y7-lisämerkinnällä, minkä tulisi mahdollistaa myös museotoimintaa vähintään nykyisessä laajuudessaan. Tulevaisuudessa on mahdollista, että tontilla harjoitetaan museotoiminnan lisäksi myös muuta julkista palvelutoimintaa esimerkiksi matkailu- tai maailmanperintötoimintaa. Uudisrakentamiselle varattu rakennusala 110 m² rajoittaa raatihuoneen tulevan uudisrakennuksen suunnittelua ja toteutusta, minkä vuoksi tilapalvelut ehdottaa lisärakennuksen rakennusala 120m². Uudisrakennuksen rakennusalan raja tulee määritellä laadittuja raatihuoneen peruskorjaus- ja uudisrakennushankkeen suunnitelmia vastaavaksi.

Tammela (kortteli 129, tontti 129)

Tammela sijaitsee YWH-alueella, jonka pääkäyttötarkoitukseksi on merkitty yleisille rakennuksille varattu alue. Rakennusala on määritetty y7-merkinnällä julkisten palvelujen kohteeksi. Tilapalvelut katsoo, että rakennusalan määrittäminen pelkästään julkisten palvelujen toteuttamista varten saattaa rajoittaa rakennuksen käyttöä tulevaisuudessa turhan merkittävästi. Tammela on tällä hetkellä Rauman kaupungin omistuksessa ja kaavoituksen, rakennusvalvonnan, sekä mm. maailmanperintökoordinaattorin käytössä. Rakennusta käytetään pääasiallisesti korjausneuvontaan, työtilana, kurssien, luentojen ja tapahtumien järjestämiseen, johon liittyy määrältään ja ominaisuuksiltaan laaja käyttäjäkunta. Rakennus ei ole esteetön. Tästä johtuen päärakennuksen pääsisäänkäynnin kuistin rakennusala olisi syytä lisätä esteettömyyden mahdollistamiseksi tulevaisuudessa. Tästä syystä tilapalvelut ehdottaa kuistin rakennusalan kasvattamista 20m² suuruiseksi, mikä mahdollistaisi rakennuksen laajentamisen. Lisärakennusala on tontin tulevaisuuden käytön ja toiminnallisuuden kannalta erittäin positiivinen asia. Uudisrakennukselle varatun rakennusalan raja tulee tarkistaa siten, että olemassa oleva piharakennus sisältyy rajauksen sisälle.

Vähäraastuvankadun pysäköintialue (kortteli 133, tontti 2)

Tammelan pohjoispuolella sijaitseva nykyiselle aukiolle, joka toimii mm. parkkipaikkana on kaavakartassa määritetty rakennettavaksi korttelialueeksi (YWH), Y7-merkinnällä yleisten rakennusten kohteeksi, jossa sallitaan myös maanalainen rakentaminen koko tontin kattavalla maamerkinnällä. Tontti on kaupungin omistuksessa. Tilapalveluilla ei ole tiedossa kaupungin omia uudisrakennustarpeita Vanhaan Raumaan, mutta rakentamisen mahdollistaminen alueelle tulkitaan positiiviseksi.

Marela (kortteli 147, tontti 1)

Marela sijaitsee YMWH-alueella, jonka pääkäyttötarkoitukseksi on merkitty museorakennuksille varattu alue. Rakennusala on määritetty Y9-merkinnällä museon rakennuslaksi, sekä talousrakennuksia T-merkinnällä lisättynä, joka tarkoittaa talousrakennuksen rakennusala. Tilapalvelut katsoo, että rakennusalan määrittäminen pelkästään museotoimintaa varten rajoittaa rakennuksen käyttöä tulevaisuudessa turhan merkittävästi. Tästä johtuen Marelan tontin alumerkinnän tulisi olla YWH Y7-lisämerkinnällä, minkä tulisi mahdollistaa myös museotoiminta vähintään nykyisessä laajuudessaan. Tulevaisuudessa on mahdollista, että tontilla harjoitetaan museotoiminnan lisäksi myös muuta julkista palvelutoimintaa. Kaavaluonnos ei mahdollista lisärakentamista, jolle tällä hetkellä on tarve. Lisärakentaminen tulisi mahdollistaa saman korttelin tontin 14 avoimen rajan kohdalta, johon tontille 14 on osoitettu uusi rakennusala myöskin.

Marela on tällä hetkellä Rauman kaupungin omistuksessa ja sivistystoimialan käytössä. Rakennusta käytetään pääasiallisesti museotoimintaan, johon liittyy määrältään ja ominaisuuksiltaan laaja käyttäjäkunta. Rakennus ei ole esteetön. Tästä johtuen päärakennuksen sisäpihan rakennusala olisi syytä lisätä esteettömyyden mahdollistamiseksi tulevaisuudessa. Tästä syystä tilapalvelut ehdottaa sisäpihan rakennusalan kasvattamista 20m²:llä, mikä mahdollistaisi rakennuksen laajentamisen esteettömällä kuistilla.

Taidemuseo (kortteli 142, tontti 3)

Taidemuseo sijaitsee YWH-alueella, jonka pääkäyttötarkoitukseksi on merkitty yleisille rakennuksille varattu alue. Rakennusala on määritetty Y7-merkinnällä julkisten palvelujen kohteeksi. Tilapalvelut katsoo, että rakennusalan määrittäminen pelkästään julkisten palvelujen toteuttamista varten saattaa rajoittaa rakennuksen käyttöä tulevaisuudessa turhan merkittävästi. Taidemuseo on tällä hetkellä Rauman kaupungin omistuksessa ja sivistystoimialan käytössä. Rakennusta käytetään

pääasiallisesti museotoimintaan, johon liittyy määrältään ja ominaisuuksiltaan laaja käyttäjäkunta. Kaavan tulee mahdollistaa rakennuksille esteettömien sisäänkäyntien rakentaminen sisäpihalle. Taidemuseon sisäpiha soveltuu erilaisten tapahtumien ja esitysten pitopaikaksi, mistä johtuen kaavan tulee mahdollistaa sisäpihalle esiintymislavan rakentaminen.

Kirsti ja Knapp (kortteli 55, tontit 2 ja 3)

Kirsti sijaitsee tontilla 2 YMWH-alueella, jonka pääkäyttötarkoitukseksi on merkitty museorakennuksille varattu alue. Rakennusala on määritetty Y9-merkinnällä museon rakennuslaksi, sekä talousrakennuksia T-merkinnällä lisätynä, joka tarkoittaa talousrakennuksen rakennusala. Tilapalvelut katsoo, että rakennusalan määrittäminen pelkästään museotoimintaa varten rajoittaa rakennuksen käyttöä tulevaisuudessa turhan merkittävästi. Tästä johtuen tontin 2 alumerkinnän tulisi olla YWH Y7-lisämerkinnällä, minkä tulisi mahdollistaa myös museotoiminta vähintään nykyisessä laajuudessaan.

Knapp sijaitsee tontilla 3 YWH-alueella, jonka pääkäyttötarkoitukseksi on merkitty yleisille rakennuksille varattu alue y8-merkinnällä lisätynä, joka tarkoittaa julkisten palvelujen ja asuinrakennusten rakennusala, sekä T-merkinnällä lisätynä, joka tarkoittaa talousrakennuksen rakennusala. Tällä hetkellä rakennus on museon toimistotilana. Tämän tontin nro 3 osalta tilapalveluilla ei ole huomautettavaa.

Kauppatori ja raatihuoneen tori

Kauppatorin ja raatihuoneen torin väliin on merkitty Y10 tori- ja tapahtumarakennuksen rakennusala laajuudeltaan 760 m². Tilapalvelut katsoo, että uudisrakennus ei saa olla näkymäesteenä kauppatorilta raatihuoneelle. Kaavassa määritetty rakennusala ja -oikeus mahdollistaa suuren rakennuksen rakentamisen nykyisten torikatosten tilalle. Mahdollisessa tulevassa suunnittelussa tulisi ottaa huomioon ympäröivät nykyiset rakennukset, eikä uudisrakennus saisi ottaa liian suurta roolia ympäristössään. Ennen hankkeen käynnistämistä on laadittava kattava tarveselvitys ja hankesuunnitelma, jossa arvioidaan myös rakennuksen toteuttamisen kannattavuus taloudellisesti, sekä uudisrakennuksen vaikutus ympäristöönsä.

Kauppatorin ja raatihuoneentorin ympäristön osalta tulisi arvioida kriittisesti, että onko korttelin 145 tontilla 251 wh1-suojelustatuksen arvoinen rakennuskokonaisuus.

Vastine

Kaupungin omistuksessa olevien kiinteistöjen käyttötarkoitukset ja niiden liikkumavara on kaavassa harkittu eikä niitä ole lausunnon perusteella syytä muuttaa.

Kaupungin omistamien kiinteistöjen lisärakennusoikeudet ovat harkittuja eikä esitettyjä laajennusmahdollisuuksia ole syytä kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin ja tonteille lisätä. Tammelan varaosapankkina toimiva aittarakennus on siirretty paikalle Vanhan Rauman ulkopuolelta vuosituhanen vaihteessa. Rakennus on rakennustyypiltään, mittasuhteiltaan ja mittakaavaltaan Vanhaan Raumaan epätyypillinen. Rakennusala on rajattu alueelle paremmin soveltuvalla rakennukselle.

Vanhan Rauman Erityiselimen toiminta on määritelty kaavaluonnoksessa. Vanhan Rauman Erityiselimen on asetettu ohjaamaan ja valvomaan asemakaavan toteuttamista. Keskeinen osa asemakaavan toteuttamista ovat yksittäiset rakennushankkeet. Erityiselimen asettaa kaupunginhallitus ja sille on

päätöksessä asetettu tehtävä, jota se toteuttaa. Kaavassa, sekä uudessa että vanhassa, on asetettu lausuntovelvoite, jonka on syytä koskea kaikkia hankkeisiin ryhtyviä tasapuolisesti.

Kaavan 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.

Kaavaluonnoksen suojelumerkinnät perustuvat tarkkaan tutkimukseen, arviointiin ja arvottamiseen.