

13.12.2024

Vanhan Rauman asemakaavamuutos AK 01-102

Luonnos vaihe 2

Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2 oli nähtävillä 28.3.-16.5.2024

Mielipiteitä nähtävillä olon aikana saatiin yhteensä 17 kpl.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2
Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin

Sisällys

1. MIELIPIIDE	3
Vastine	3
2. MIELIPIIDE	5
Vastine	5
3. MIELIPIIDE	6
Vastine	6
4. MIELIPIIDE	8
Vastine	8
5. MIELIPIIDE	10
Vastine	12
6. MIELIPIIDE	14
Vastine	20
7. MIELIPIIDE	21
Vastine	21
8. MIELIPIIDE	22
Vastine	22
9. MIELIPIIDE	25
Vastine	26
10. MIELIPIIDE	27
Vastine	27
11. MIELIPIIDE	28
Vastine	28
12. MIELIPIIDE	29
Vastine	30
13. MIELIPIIDE	31
Vastine	31
14. MIELIPIIDE	32
Vastine	35
15. MIELIPIIDE	37
Vastine	39
16. MIELIPIIDE	42
Vastine	47
17. MIELIPIIDE	49

1. MIELIPIIDE

On hienoa, että Vanhan Rauman asemakaavan uusintahanke on hyvässä vauhdissa. Kaavan herättämä keskustelu on myös osaltaan ylläpitämässä vanhan kaupunginosan toimijoiden kiinnostusta alueeseen ja sen elinvoiman ylläpitämiseen.

Asemakaavaehdotuksen hyvin pienipiirteinen säätely on Rauman suunnittelijatilanteen tila huomioiden ymmärrettävää, kun oletuksena pidetään alemman tason koulutuksella tehtävää suunnittelua. Olisi ehkä suotavaa, jos olisi mahdollista säätää Vanaan Raumaan suunnittelevan henkilön vähimmäispätevyydestä ja soveltuvuudesta, jolloin kaavaehdotuksen tarkkuus jättäisi tilaa hyvälle, ammattitaitoiselle ja oivaltavalle suunnittelulle.

Wähä-Hannun korttelin täyttäminen, umpeenrakentaminen on Vanhaan Raumaan, Unescon maailmanperintökohteen sydämeen täysin tolkuton hanke ja tuo varmasti muita vastaavia hankkeita mukanaan. Kyseisen kadunvarsirakennuksen jo aikoja sitten tehty sopimaton korotus kaksikerroksiseksi pitäisi todellakin riittää, kyseessä on määrätön ja mittakaavaton ahneus, joka ei Vanhalle Raumalle hyvää lupaa.

Torin rakentaminen tulisi siirtää myöhemmin erillisellä kaavaratkaisulla ratkaistavaksi, ehkäpä pienellä arkkitehtikilpailulla.

Vastine

Vanhan Rauman asemakaava sisältää paljon ja monipuolisesti asioista johtuen alueen erityisluonteesta ja monitahoisuudesta. Määräykset ovat vähimmäisvaatimus ja niiden jälkeen jää vielä paljon tilaa oivaltamiselle ja luovuudelle.

Hannun tontille on osoitettu uutta rakennusoikeutta liikekäyttöön. Lisärakennusoikeus ei noudata Vanhan Rauman perinteistä rakennetta ja lisärakennusoikeus täyttää lähes koko piha-alueen. Tavoitteena hankkeella on mahdollistaa alueen kaupallinen kehittäminen tärkeällä paikalla Vanhan Rauman sisääntulon yhteydessä. Liiketila mahdollistaa sellaisten liikkeiden saamisen alueelle, joille ei muuten löytyisi sopivia sijoituspaikkoja. Tämä monipuolistaa Vanhan Rauman kaupan rakennetta.

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

Torin kehittämisen taustalla ovat sekä kaupunkikuvalliset että toiminnalliset tavoitteet.

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

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

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2
Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin

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

2. MIELIPIIDE

Vanhan Rauman liikkeiden edustoilla A-standit ja kukkaruukut ovat perusteltuja. Kaavassa tulee kuitenkin kieltää sellaisten yksityisten ihmisten tai yritysten kukkaruukkujen ja vastaavien sijoittaminen jalkakäytävälle, jotka vaikeuttavat liikennettä, lastausta ja inva-pysäköintiä.

Vastine

Kukkalaitteista ja muista vastaavista jalkakäytävillä tulee jonkin verran yleisluontoista palautetta.

Ehdotusvaiheen erityismääräyksiin on kirjattu, että *pienimuotoiset kukkalaitteet tai muut hillityt somisteet ovat liiketilan oven välittömässä läheisyydessä sallittuja, mutta ne eivät saa vaikeuttaa kadun muuta käyttöä. Yleisesti jalkakäytävälle tai muulle katualueelle ei tule sijoittaa kukkalaitteita tai muuta vastaavaa. Poikkeuksena tästä voidaan sijoittaa julkisia kukkalaitteita ja muita vastaavia. Niiden tulee soveltua kaupunkikuvaan. Arvion tekee Rauman kaupunki ja Erityiselin.*

3. MIELIPIIDE

Kaava asettaa kiinteistönomistajille uusi, osittain kohtuuttomiakin vaatimuksia. Rauman kaupungin asettaessa määräyksiä ja muutoksia esim. tonttikokoihin, rakennusoikeuksiin ja suojelumääräyksiin, tulee ottaa huomioon lain mukainen tontin omistajien omaisuudensuoja ja korvata aiheutunut haitta.

Uusimme luonnos vaihe 1 AK 01-102:ssa esittämämme rakennusala koskevan mielipiteen. Kaavaluonnoksessa 2 AK 01-102 naapuritontin 684-1-135-92 rakennusala on edelleen liian lähellä talousrakennustamme. Vuonna 1883 hirrestä rakennetun talousrakennuksemme huoltotyöt ovat mahdottomia, jos niiden tekemiseen ei ole varattu tilaa kohtuudella.

21.2.2023 Mervi Tammen ja Henri Raition kanssa käymässämme neuvottelussa todettiin tämä epäkohta. He lupasivat erottaa rakennusalat vähintään 1 metrin etäisyydelle toisistaan. Näin ei ole tapahtunut. Olemme keskustelleet suunnittelijan ja hirsirakentajien kanssa talousrakennuksemme kunnostamisesta. Luonnos vaihe 2 mukaan rakennusten väliin jäisi alle 50 cm tila työskentelyyn, joten rakennuksen kunnostus tulisi asiantuntijoiden mukaan olemaan kohtuuttoman hankalaa ja käytännössä mahdotonta toteuttaa. Jos tontin 684-1-135-92 rakennusalan siirto ei onnistu, niin vaadimme talousrakennuksellemme vastaavan asemakaavamääräyksen kuin vuonna 1981 vahvistetussa asemakaavassa H I.

Naapuritontin 684-1-135-92 pihan pinta on korkeammalla kuin talousrakennuksemme vuorilauta ja peittää kokonaan rakennuksen sokkelikivet (liite 1). Tämä aiheuttaa suuria vaurioita rakennuksellemme.

Uusimme luonnos vaihe 1 AK 01-102:ssa esittämämme tonttirajoja koskevan mielipiteen. Tonttijaot tulevat liian myöhäisessä vaiheessa nähtäville, jotta niihin voisi tontinomistaja vaikuttaa. Kaavaluonnosta varten tehdyt tarkistusmittaukset eivät perustu aiempiin lainhuudatettuihin tonttien pyykkeihin. Tonttimme rajat ovat pysyneet muuttumattomina todistettavasti karttamateriaalien mukaan jo 1600-luvun lopulta vuoden 1981 asemakaavaan asti. Uusi kaava tulee tällaisenaan olemaan kiinteistönomistajia eriarvoistava ja epäoikeudenmukainen, koska kaikille tonttien omistajille ei ole aikanaan annettu mahdollisuutta lunastaa ja lainhuudattaa tontteihinsa kuuluneita alueita.

Tonttimme eteläraja on mitattu niin, että talousrakennuksemme ulkovuori ja hirsisalvokset jäävät naapuritontin 684-1-135-92 puolelle (liite 2).

Vastine

Asemakaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti eikä se ole kohtuuton.

Tontin uudisrakennusala on sijoitettu 0,5 metrin etäisyydelle rajasta ja vastaavasti naapuritontin uudisrakennusala on sijoitettu vähimmillään 0,5 metrin etäisyydelle rajasta ja enimmillään 0,8 metrin etäisyydelle rajasta.

Mielipiteen jättäjän talousrakennus on kiinni naapuritontin rajassa, mutta naapuritontilla ei ole talousrakennuksen kohdalla mitään rakentamista eikä rakennusala. Naapuritontin rakennusala ulottuu vain 0,5 metrin osalta talousrakennuksen kohdalle, jossa etäisyys talousrakennuksen ja

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2
Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin

rakennusalan välillä on 0,5 metriä. (kuva, ote kaavaluonnoksesta ja mitat). Tältä osin tilanne paranee nykyisestä vuonna 1981 hyväksytystä kaavasta, jossa rakennusala ulottuu 3,5 metrin matkalla 0,5 metrin etäisyydelle talousrakennuksen naapurin vastaisesta seinästä. Naapuritontin uudisrakennusala ei hankaloita talousrakennuksen kunnostamista eikä sitä ole syytä siirtää. Muistuttajan vaatima asemakaavamääräys, joka mahdollistaisi talousrakennuksen purkamisen, ei muuttaisi tilannetta rakennusalojen etäisyyden suhteen.

Kaavassa ei määritellä maanpinnan korkeuksia. Maanpinnan korkeudesta kannattaa sopia naapurin kanssa ja tarvittaessa ottaa yhteys Vanhan Rauman korjausneuvojaan.

Sekä Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 1:ssä, että luonnos vaihe 2:ssa on esitetty kaavassa sitovat tonttirajat. Tonttijaot tullaan tekemään asemakaavassa esitetyn tonttijaon mukaan.

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

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

Mielipiteen esittäjän talousrakennuksen yhden seinän ulkovuoraus ulottuu pieneltä osin naapuritontin puolelle.

4. MIELIPIIDE

Kiinteistö Oy Randla omistaa Vanhassa Raumassa olevan kiinteistön nimeltä Randla (684-1-143-194) osoitteessa Kuninkaankatu 7. Nykyisessä poistuvassa asemakaavassa kaikki rakennukset yhtä lukuun ottamatta on arvoitettu H-merkinnällä eli niitä ei katsottu suojelukaavaa aikoinaan tehtäessä lainkaan suojelun arvoisiksi. Rakennusoikeutta kiinteistöllä on ollut 240m².

Uudessa asemakaavaluonnoksessa kiinteistön kaikki rakennukset on varustettu suojelumerkinnällä ja rakennusoikeudeksi on pudonnut 155m². Rakennusoikeutta osittain vähentävä jatkossa suojeltavaksi esitetty maapohjainen ja suurikokoinen talousrakennus asettaa kiinteistölle huomattavan käyttörajoituksen, josta on osoitettavissa merkittävää taloudellista haitta ja vahinkoa, ja joka tulee näin Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yksiselitteisesti korvata.

Kaavaselostuksessa myönnetään, että Vanhan Rauman rakennukset ovat usein menettäneet alkuperäisen käyttötarkoituksensa, mutta ovat pienin sisätilamuutoksin hyödynnettävissä. Eräs Randlan rakennuksista onkin aiemmin merkitty jopa teollisuuden tuotantorakennukseksi, minkä kaikki ymmärtävät tämän päivän kaupunkikeskustassa mahdottomaksi.

Kiinteistö Oy Randla hyväksyy, että Kuninkaankadun varrella sijaitsevat kaksi rakennusta merkitään käyttötarkoitukseltaan K3-luokkaan eli liike-, palvelu- ja toimistorakennuksen rakennusalaksi. Tämä edistää Kuninkaankadun säilymistä aktiivisena liikekatuna.

Sen sijaan sisäpihalla olevat kaikki rakennuksen sekä rakennusalat tulisi merkitä K5-luokkaan eli liike-, palvelu-, toimisto- ja majoitusrakennukseksi. Tämä antaa edes jonkinlaisen mahdollisuuden rakennusten käyttöön, jolloin niistä pidetään myös paremmin huolta ja edistetään niiden kunnostamista ja säilymistä.

Aiemmissa vastauksissaan kaavoittaja on esittänyt, että muu kuin K3-käyttötarkoitus estäisi asemakaavan toteutuksen. Tulkinta perustuu virheelliseen käsitykseen. Kiinteistön välittömän eteläpuolisen naapurin laaja, Randlan tontin rajassa lähes kiinni oleva ja myönnettäväksi esitetty suuri 385m²:n rakennusala on käyttötarkoituksen merkinnältään K5. Tonttien välille on esitetty kulkuyhteyksiä ja liiketoimintojen synergiaa, jolloin Randlan rajoitetumpi käyttötarkoitus päinvastoin estäisi asemakaavan tavoitteen toteutumista. Siksi käyttötarkoitus kummankin kiinteistön sisäpihan rakennuksilla on oltava sama K5. Muu ratkaisu rikkoisi räikeästi yhdenvertaisuuden laillisuusperiaatetta.

Samassa korttelissa on lisäksi nähtävissä K5-käyttötarkoitus osoitetun yleisesti myös muiden kiinteistöjen sisäpihoille, joten Randlan eriarvoiselle kohtelulle ei edelleenkään ole osoitettavissa mitään perustetta.

Rakennusoikeuden 85m²:n vähenemisen kompensoimiseksi esitämme tontin länsireunan rakennusalan kasvattamista 35m²:lla, jolloin realliseksi vähennykseksi nykytilanteeseen jäisi 50m². Rakennusalan lievä laajennus ei haitta pihan käyttöä, turvallisuutta tai pysäköintivaroitteita ja on näin MRL:n vaatimusten mukaisesti etsitty korvaava ratkaisu.

Vastine

Randlan tontti sijaitsee Vanhan Rauman keskeisimmässä liikekorttelissa, johon on osoitettu kaupallista kehitystä tukevia rakennusoikeuksia. Tontin asemakaavamerkintöjä on tarkennettu, sitten että tontin länsiosan uudisrakennusalan käyttötarkoitusmerkintä on muutettu K3:sta K5:ksi,

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2
Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin

mikä mahdollistaa myös majoitustoiminnan. Keskeisimmässä liikekorttelissa ei ole syytä muuttaa olemassa olevia liiketiloja tai niitä palvelevia tiloja majoituskäyttöön.

Tontin etelälaidalla oleva talousrakennus, jonka pinta-ala on noin 85m², on kaavaluonnoksessa inventoinnin perusteella merkitty suojeltavaksi. Suojeltu rakennus sijoittuu vanhan kaavan mukaiselle uudisrakennusalueelle. Kaavaehdotuksessa on tontille osoitettu uudisrakennusoikeutta yhteensä 155 m². Rakentamisen kokonaismäärä tontilla ei vähene. Rakennusten koon ja korkeuden tulee sopia pihapiiriin.

Oikeuskäytännön mukaan rakennusoikeuden vähentäminen asemakaavassa ei aiheuta korvausvelvoitteita.

5. MIELIPIIDE

Olen asunut perheineni ja työskennellyt kirjakauppiaina Vanhassa Raumassa lähes neljäkymmentä vuotta. Kirjakauppa sijaitsee As Oy Rauman Kuninkaankatu 23:n kiinteistössä.

Kun Vanhan Rauman uuden asemakaavan valmistelu alkoi ja kaavoitusarkkitehdit vierailivat meidänkin luonamme haastattelemassa, olin ilahtunut ja uskoin omien tavoitteidemme Vanhan Rauman suojelusta ja alueen elävyyden vahvistamisesta osuvan hyvinkin yksiin. Olihan nimenomaan Vanhan Rauman ympärivuotinen arkielämän elävyys se tekijä, jolla Unescon maailmanperintöstatustakin osaltaan perusteltiin ja juuri se erottaa meidät museoalueista. Samoin tietinkin se, että Vanhassa Raumassa rakennukset ovat pääosin yksityisessä omistuksessa

Asukas tuntee talonsa ja ymmärtää suojella sitä

Talojen omistajina, asukkaina ja yrittäjinä olemme kokeneet rakennukset hyvin konkreettisesti osaksi elämäämme, ne ovat kuin yksi perheenjäsen, jonka hyvinvoinnista haluamme huolehtia. Voisi hyvin sanoa, että rakastamme talojamme. Talot vaativat jatkuvaa huolenpitoa, ja merkitsevät siten myös jatkuvaa rahanmenoa. Suurella osalla asukkaista kiinteistöissä on kiinni perheiden ehdottomasti suurin omaisuus ja meillä joillain myös elinkeino, ei siis ole ollenkaan yhdentekevää minkälaisia kustannusvaikutuksia uudella kaavalla tulee olemaan. Meillä asukkailla on vahva tunneside kiinteistöihimme, mutta myös rationaaliset syyt suojella omaisuuttamme.

Ihmettelenkin, ettei näin laajassa valmistelussa ole arvioitu kustannusvaikutuksia, eikä myöskään kerrottu mitä kustannuksia entiseen kaavaan verrattuna tulee talonomistajille ja asukkailla – ja miten ne aiotaan korvata.

Koen haitalliseksi luonnoksessa hahmotellun tilanteen, jossa viranomaiset pyrkivät suurella määrällä erityismääräyksiä lisäämään omaa valtaansa yksityisissä asunnoissa ja liiketiloissa. Asukas ja omistaja on kuitenkin rakennuksen suojelun kannalta tärkein toimija – yleensä myös pitkäaikaisempi kuin vaihtuvat viranhaltijat.

Asukkaan ja talon välistä herkkää ja symbioottista suhdetta ei viranomaisen pitäisikään häiritä ainakaan ilman avointa ja rehellistä keskustelua tavoitteista. Pahimmassa tapauksessa uudet suojelumääräykset masentavat omistajansa jättämään rakennuksensa vaille niiden kaipaamia korjaustoimenpiteitä kohonneiden kustannusten vuoksi tai luopumaan kaikesta yhteydestä korjausviranomaisiin, jotka koetaan neuvottelukyvottomiksi ja epäoikeudenmukaisiksi.

Luottamus rakennussuojelua valvovien viranhaltijoiden ja asukkaiden välillä on olennaisen tärkeää ja sitä uudessa kaavassa olisi mahdollista ja pitäisi vahvistaa. Nyt sitä heikennetään siirtämällä päätöksentekovaltaa omistajalta ja asukkaalta tulkinnanvaraisilla määräyksillä viranomaisille ja erityiselimelle, lisäämällä siis byrokratiaa ja todennäköisiä riitatilanteita. Jos luottamus rakennussuojelun viranhaltijoiden ja kiinteistöjen omistajien välillä olisi kunnossa, valtaosa ristiriidoista pystyttäisiin välttämään.

Asemakaavaluonnosprosessi on edetessään paljastunut ongelmalliseksi ja liian vähän vuorovaikutukselliseksi. Meidän asukkaiden tiedonsaanti on ollut puutteellista ja tipottaista. Kaavoitusarkkitehtien suorittamassa haastattelutilaisuudessa luonamme ei esimerkiksi kerrottu, että tavoitteena on suojella kaikkien rakennusten, myös siis liikerakennusten, sisätilat. Emme osanneet tätä myöskään kysyä, mutta koen omituisen epäavoimeksi lähestymistavaksi olla kertomatta näin merkittävää asiaa.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2
Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin

Myös talousrakennusten ulottaminen suojelluiksi ja niiden käyttötarkoitusten muuttamisen vaikeuttaminen on asia, josta olisi pitänyt keskustella tapaamisessa. Luottamusta ei myöskään lisännyt, että kaavan esittelytilanteessa asiallinen kritiikki pyrittiin vaientamaan ”ole hiljaa” kommentilla esittelijän toimesta. Tämä yksittäisenä luottamusta rapauttavana seikkana mainittakoon.

Joustavuutta kaivataan, ei autoritäärisyyttä

Tuntuu kuin kaavaa tehtäisiin rakennusten suojelemiseksi asukkailtaan ja yrittäjiltään, kuin olisi tarve palata asumisessa ja yrittämisessä johonkin epämääräiseen menneeseen aikakauteen määrittelemättä kuitenkaan mikä tuo menneisyyden ajankohta on.

Vanhassa Raumassa ei voi olla toimivaa rakennussuojelua, jos unohdetaan niissä asuvat ja toimivat ihmiset. Rakennukset on aikoinaan rakennettu ihmisten tarpeisiin, suojaksi, kodiksi, mahdollisuudeksi harjoittaa elinkeinoa tai kokoontua yhteen – sama tarve niillä on edelleen, mutta nyt on sovittava niihin myös nykypäivän vaatimuksia. Tässä tarvitaan tietysti ohjeita ja neuvoja, arkkitehtien luovuutta ja ongelmanratkaisutaitoja. Asemakaavan hengen olisinkin suonut olevan enemmän ohjeistava ja sovittava sekä kiinteistöjen omistajia aidosti kuunteleva.

Suojelustatus voi olla tarpeen esimerkiksi kaakeliuunien, vanhojen toimivien tulisijojen ym. alkuperäisten rakenteiden osalta, mutta massasuojelu kaikkien sisätilojen osalta on paitsi tarpeetonta myös epäloogista. Kaikkien sisätilojen massasuojelu Vanhassa Raumassa ei perustu ajantasaiseen inventointiin.

Yritysten kannalta erityismääräyksistä henkivä autoritäärinen, ylhäältä alaspäin katsova mikromanagementointi määrittelee esimerkiksi sopivat värit yritysten edustoilla käytettäviin Atelineisiin ja alistaa pienetkin muutokset ja korjaukset erityiselimen päätettäväksi. Tällainen sopisi ehkä verovaroin ylläpidetylle museoalueelle, mutta on merkittävä haitta ilman yhteiskunnan tukea toimivalle yksityiselle erikoiskaupalle, joka tänä päivänä joutuu selviytymään muutenkin jatkuvasti kohoavien kustannusten kurimuksessa.

Yrityksille byrokratian ja kustannusten lisääminen jo ennestään tiukkoihin lupaehtoihin luo epävarmuutta tulevaan. Tällainen lisäkustannus näyttäisi kaavassa olevan tulossa parkkipaikkaveloitteesta. Yritysten pitää kyetä jatkossakin toimimaan kannattavasti, sillä jos vaihtoehdoksi syntyy yhteiskunnan tuella toimiva kesäkulissi, se ei ainakaan ole Vanhan Rauman etu. Miksi siis kasata lisää kiviä muutenkin vaikeuksissa olevalle kaupalliselle alueellemme?

Sujuva liikenne on elinehto

Kaupankäynnille suorastaan fataalinen asia on Kuninkaan- ja Kauppakadun liikennetarkistukset. Kyseisten katujen varsille sijoittuu merkittävin erikoiskaupan alue Raumalla. Erikoiskaupan alue on turismin kannalla tärkeä, mutta sen ympärivuotinen toimivuus on kaupan elinvoimaisuuden kannalta elintärkeää. Kaikki esteet, joita asetetaan alueelle tulevalle liikenteelle vaikuttavat negatiivisesti kaupan toimintamahdollisuuksiin.

Lähes neljänkymmenen vuoden aikana on tapahtunut moniakin muutoksia, mutta autoilua on ehkä eniten pyritty vähentämään vetoamalla turhan läpiajon vähentämiseen. Käsite ”turha läpiajo” on ongelmallinen, koska se on usein osoittautunut haastatteluissa hyvinkin perustelluksi; liikuntarajoitteisillekin suotakoon Vanhasta Raumasta nauttiminen autoilun avulla.

Lisäksi tosiasia on väestön ikääntyminen myös Raumalla, osalle asiakkaistamme autolla oven läheisyyteen pääseminen on edellytys ostoksille. Onpa meilläkin muutamia asiakkaita, jotka soittavat

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2
Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin

päästyään kadun varteen parkkiin, ja joita palvellaan autonikkunasta, koska heidän olisi mahdoton päästä nousemaan kaupan korkeahkot portaat. Näin autoilu palvelee myös esteettömyyttä, jota onkin vaikea saada toimimaan Vanhan Rauman kaupoissa.

Asemakaavan toivoisin vahvistavan kahden kauppakadun, Kuninkaankadun ja Kauppakadun, liikenteellistä sujuvuutta, joissa autoilulle ei pitäisi asettaa esteitä, kuin korkeintaan tilapäisesti erikseen määriteltynä turismin huippuaikoina.

Kauppa- ja Kuninkaankatu muodostavat Vanhassa Raumassa liikenteellisen verisuoniston, joka saa sen kaupallisen sydämen, torin ympäristöineen sykkimään, ja sen katkaiseminen halvaannuttaisi alueen elämän.

Vastine

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

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

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

Pysäköintivelvoitteesta ei tule uusia kustannuksia. Asemakaavaehdotuksessa on samankaltaiset pysäköintinormit kuin nykyisessä kaavassa.

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

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

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

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

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

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2
Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin

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

Mielipiteen esittäjän mukaan asemakaavaprosessi on ollut liian vähän vuorovaikutteinen. Vanhan Rauman asemakaavassa on osallistamista tehty enemmän kuin missään muussa kaavaprosessissa, niin aikaisessa vaiheessa kuin mahdollista ja hyvin perusteellisesti.

Mielipiteen esittäjän mukaan kaavan esittelytilaisuudessa asiallinen kritiikki olisi pyritty vaientamaan. Kyse oli siitä, että kommentoija puhui toisen kommentoijan päälle, jolla oli puheenvuoro. Kaavoittaja pahoittelee, että kommentti tulkittiin kritiikin vaientamisena.

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

Mielipiteen esittäjän mukaan uuden asemakaavan liikenneratkaisut pääkaduilla olisivat alueen kaupankäynnille fataalista ja mainitsee tekstissään liikenteen katkaisemisen. Asemakaavassa ei kuitenkaan esitetä liikenteen katkaisemista miltään osin. Kaavassa tavoitteena on toimiva liikenne, joka tukee alueen kaupallista toimintaa. Liikenneratkaisu ei poikkea eurooppalaisten verrokkikaupunkien liikennejärjestelyistä.

6. MIELIPIIDE

Olen ilmaissut oman mielipiteeni uudesta kaavoituksesta koskien kiinteistöäni jo ensimmäisessä vaiheessa. Ääntäni ei ole ainakaan tässä vaiheessa kuultu. Kenen idea kaavoituksessa oli rakennusoikeutta muuttaa 3,5 m x 13 m kokoiseksi talusrakennukseksi ja sijoittaa se aidan viereen? Oliko idea kaavoittajien tai xx? Uudessa kaavoituksessa rakennus on erittäin epäpraktisen mallinen.

Tällä hetkellä odotan hallinto-oikeudelta päätöstä xx:n omistaman toimistorakennuksen käytöstä. Viimeisen vastineeni hallinto-oikeudelle olen antanut noin 2 viikkoa sitten ja odotan hallinto-oikeuden viimeistä päätöstä. Uudessa kaavoituksessa talusrakennuksen ja xx:n välisen tonttialan tilan väli on noin 5 m. Talusrakennus ei voi olla myös kiinni aidassa, koska rakennuksen ympäri pitää voida kulkea (liitteenä karttaote ja tonttikartta). Onko kaavoittajat suunnitelleet, että tähän tilaan, joka on 5 metrin levyinen, suoraan toimiston ikkunan alle voidaan sijoittaa esim. grillauspaikka ja pöytäpaikat? Tämä ei kuulu Vanhan Rauman hyviin tapoihin. Viime vuosina myös toimistorakennuksessa asuneet ovat soittaneet poliisit monta kertaa paikalle, koska ikkunan läheisyydessä on oleskeltu. Haluan, että pation voi sijoittaa vastakkaisen aidan viereen, kauas toimistorakennuksen ikkunoista.

Omistan myös koko rakennusoikeuden 25m², joka minulle on myyty kauppakirjojen mukaan vuonna 2007. xx:lle on eri henkilö, yy, myynyt rakennuksen kiinteistöllä vuonna 1989 josta xx on tehnyt toimistorakennuksen vuonna 1990. Edelleen xx on luovuttanut toimistorakennuksen, joka sijaitsee tontilla itselleen, joulukuussa vuonna 1996 (lainhuutotodisteet liitteenä).

Koko tontin pinta-ala on 446 m². Omistussuhde tontista 2/3 zz, 1/3 xx. Omistan kiinteistöstä 2/3, mikä tarkoittaa, että omistan maapohjasta 2/3, josta maksan kiinteistövero. Purkamislupahakemuksen mukaan entinen purettu rakennus oli 24m². Rakennusoikeutta minulle on myyty 25m² (liitteenä).

zz omistama ala 297,33 m²

xx omistama ala 148,66 m².

xx:lle kuuluu siis toimistorakennuksen lisäksi kulku tontille, mikä oli jo vanhassa kaavassa osoitettu poikkiviivoilla. xx:n toimistorakennuksen koko on 97,5 m². xx:lle jää tontilta käytettäväksi siis 51,16 m². Tähän käytettävään tilaan kuuluu käynti pois toimistorakennuksesta. Tähän xx:n käytettävään tilaan pitää myös sisällyttää vesi- ja viemäriputkien paikat, johon xx on putket sijoittanut tontille (cf. vesi- ja viemärisopimukset).

Olen kirjoittanut kaavoituksesta museovirastolle ja vastauksen olen saanut Seija Linnanmäeltä (Maailmanperintökohteiden hoitoavustusten vastuuvälittäjä). Museoviraston mukaan uusi kaavoitus suunnitellaan yhdessä asukkaiden kanssa. Linnanmäki siteeraa vastauksessaan seuraavaa:

” Jos haluatte vaihtaa rakennuksenne käyttötarkoitusta, se onnistuu yleensä poikkeusluvilla, mutta kaavoitukselle annetaan työrauha silloin kun se on vielä ihan kesken. Kaavoitus on julkista toimintaa, joka kestää monia vuosia juuri sen vuoksi, että siinä on todella monta kuulemiskierrosta, joissa omistajien mielipiteet kysytään ja kaavaa pyritään muokkaamaan omistajien mielen mukaiseksi yhteistä kaupunkiympäristöä kuitenkin unohtamatta.”

Maapohja (josta maksan kiinteistövero), mikä on rakennusoikeuden vieressä tontilla, kuuluu minulle, niin kuin rakennusoikeus kokonaisuudessaan. Haluan ehdottomasti, että uuteen

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2
Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin

asemakaavaan rakennusoikeus sijoitetaan samaan paikkaan, missä se ennenkin on ollut. Rakennus voi olla myös 2-kerroksinen, jotta maa-alasta kuluu 25 m².

Uuden kaavoituksen mukaan olevan talousrakennuksen koko 3,5 x 13 m vaikeuttaa myös huomattavasti pelastuslaitoksen toimintaa hätätilanteissa. Vanha kaavoitus on paljon järkevämpi (jossa talousrakennus on sijoitettu kokonaan kiinteistön perälle) ja mahdollistaa myös paremmin pelastus- ja hälytysajoneuvojen saapumisen pihaan paremmin tarvittaessa.

Liitteenä valokuvat tältä päivältä, jossa vanhan kaavoituksen paikka on pihan perällä, aidoitettulla alueella, niin kuin se on ennenkin ollut. Minulla näin myös riittää talousrakennuksen edustalle autopaikka.

Tammikuussa 2021 on minut kutsuttu Rauman rakennusvirastoon allekirjoittamaan poikkeuslupahakemusta, jossa xx haki käyttötarkoituksen muutosta toimistorakennuksen muuttamisesta asuinrakennukseksi. En allekirjoittanut sopimusta. Paikalla olivat Mervi Tammi ja Henri Raitio puoltamassa xx:n hakemusta. Samaan aikaan ilmoitin minulle kuuluvaksi rakennusoikeuden 25 m², joka kiinteistöllä on. xx väitti toisin, antaen Markku Vähä-Sipilän kirjoittaman lausunnon, jossa mainittiin hänelle kuuluvan 1/3 rakennusoikeudesta. Olen palkannut asianajaja Juhani Salon vuonna 2008 selvittämään onko minulle myyty rakennusoikeus väärin. Salo sai xx:n kauppakirjat, joissa selviää maininta, että xx:lle on myynyt yy vain toimistorakennuksen. Sen jälkeen Vähä-Sipilä on itse myöntänyt minulle kirjallisesti sähköpostissaan, että ei ollut tietoinen, että xx:lle on vaan myyty toimistorakennus (Vähä-Sipilän lausunto liitteenä, jossa hän kirjoittaa: mikäli toisin ei ole sovittu). Minulle kiinteistön ja rakennusoikeuden on myynyt eri henkilöt, nn ja mm. Myös purkamislupahakemuksesta vuodelta 2005 näkyy selvästi rakennuspaikan haltijat: nn ja mm. Onko Mervi Tammella ja Henri Raitiolla sama mielipide, kun Timo Heinilällä ja Kirsti Lehtirannalla tänä päivänä, että minulle ei kuulu minulle vuonna 2007 myyty rakennusoikeus? Minulle jäi sellainen mielipide, että Tammi ja Raitio olivat samaa mieltä Timo Heinilän kanssa. Alla olevan sähköpostin liitteenä ovat myös Tammi ja Raitio, joille ilmoitetaan, että minulle ei kuulu ostamani rakennusoikeusneliöt.

Heinilä on palaverin jälkeen kirjoittanut seuraavasti sähköpostissaan 29.1.2021:

Terve,

Ohessa on xx:lta saatu Markku Vähä-Sipilän lausunto. Rauman kaupungin käytettävissä olevien tietojen mukaan kiinteistön omistus on jaettu tuossa suhteessa, mitä Vähä-Sipilä lausunnossa esitetään.

Totesin palaverissa, että Vähä-Sipilän lausuntoon voi kiinteistö- ja mittausoimi ottaa tarvittaessa kantaa.

Kuten totesimme palaverissa, rakennusoikeuteen ei rakennusvalvonta voi ottaa tässä vaiheessa virallista kantaa, koska alue on rakennuskiellossa ja rakennusoikeus ratkaistaan uudessa asemakaavassa. Kaavoitus voi asiaa avata tarvittaessa enemmän. Emme myöskään määrittele missä suhteessa rakennusoikeus osapuolten kesken jakautuu. Keskustelin Kirsti Lehtirannan kanssa ja mielestämme Markku Vähä-Sipilän lausunnosta asia selviää kaupungin osalta riittävästi. Kiinteistön omistajat voivat tehdä keskinäisen sopimuksen kiinteistön käytöstä ja hallinnasta. Tähän teitä palaverissa ohjattiin ja sovimme, että tahoillanne mietitte mahdollisuuksia. Hallinnanjakosopimus voidaan tarvittaessa kirjata kiinteistöön kohdistuvana erityisenä oikeutena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Tarvittaessa voidaan perustaa rasitteita jos kiinteistön omistajat niin kokevat.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2
Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin

Mielestäni esille tulleet asiat tulisi teidän käydä ensisijaisesti xx:n kanssa läpi. Tämän edesauttamiseksi sovimme viime palaverissa, että kokoonnumme uudelleen ke 3.2 klo 10, rakennusvalvonnassa.

Rauman kaupungilla ei ole tällä hetkellä resursseissaan lakimiestä, joka voisi osallistua palaveriin. Esille tulleet asiat omistussuhteista ja käyttöoikeuksista ovat pääosin yksityisoikeudellisia, joiden ensisijainen ratkaisu ei kuulu rakennusvalvontaan, kaavoitukseen tai kiinteistö- ja mittausstoimeen. Kirjettä ei ole vielä lähetetty, koska asian sopimiseksi sovittiin uusi palaveri.

Välitän viestin kiinteistö- ja mittausstoimeen jos heiltä pääsee joku osallistumaan palaveriin. Museoviraston edustaja Vanhan Rauman Erityiselimessä on Robin Landsdorff, mutta hänen läsnäolo palaverissa ei ole esille tulleiden asioiden pohjalta tarpeellista.

Terveisin,
Timo Heinilä
Rakennustarkastaja

Haluaisin tietää myös, kuinka monta käyttötarkoituksenmuutosta kaavoitusosasto on myöntänyt rakennuskiellon aikana? Ja kuinka monta hylännyt?

Vastauksia kysymyksiini odottaen ASAP.

Terveisin,

zz

Liitteet:

- Lainhuutotodistukset 2 kpl (vuodelta 1990 ja 1996)
- purkamislupahakemus (vuodelta 2005)
- uusi kaavoitus (2 kpl)
- karttaote
- tonttikartta
- Vähäsipilän kirje Bernoullille
- Salon lausunto 2008
- Valokuvat 3 kpl

Tammi Mervi

Hei

Tässä kaavoituksen vastaus alla olevan 4.8.2023 lähetetyn viestin keltaisella merkittyyn kohtaan:

zz on jättänyt mielipiteen Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 1:stä sähköpostitse 2.3.2023 otsikolla ”Huomautukset kaavaudistukseen kiinteistöillä 131-1-173/zz”.

zz on lähettänyt 4.8.2023 Rauman kaupungin kirjaamoon sähköpostiviestin otsikolla ”PAKKOTOIMIHAKEMUS RAUMAN KAUPUNKI”. Viestissä zz toivoo mahdollisimman nopeaa vastausta hänen jättämäänsä mielipiteeseen Vanhan Rauman asemakaavamuutoksesta.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksesta jätettyihin mielipiteisiin laaditaan vastineet, joiden hyväksymisestä päättää kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto. Vastineet käsitellään siinä vaiheessa, kun kaavaluonnoksen vaihe 2 viedään kaavoitusjaoston käsiteltäväksi.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2
Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin

Tässä lyhyet kommentit niiltä osin kuin tässä vaiheessa voidaan zz:n kysymyksiin antaa.
Kaavoitusjaoston hyväksymät viralliset vastineet kaavasta jätettyihin mielipiteisiin annetaan kaavaprosessin edetessä.

zz:n kysymykset ja kaavoituksen alustavat vastaukset niihin:

Kysymys:

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 (25m²) kuuluvat kaikki minulle. En halua missään nimessä sauna/talousrakennuksen ikkunoiden osoittavan suoraan toimistorakennukseen päin.”

Vastaus:

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 25m². Rakennusalan pinta-ala on 45,5m². Laajempi rakennusala mahdollistaa talousrakennuksen vapaamman sijoittamisen.

Rakennusala ja rakennusoikeutta arvioidaan kaavaluonnoksen vaihe 2:n suunnittelun yhteydessä.

Kysymys:

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.

Vastaus:

Kaavaluonnoksen mukaisen talousrakennuksen rakennusalan mitat ovat 3,5m x 13m (45,5m²).
Vanhan kaavan mukainen rakennusala on 4m x 5,5m (22m²).

Kysymys:

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 suunnittelijalta tiedoksi, että parkkipaikkaa ei tarvitse kaavoittaa tontille, koska omistan maapohjan, niin voin siihen parkkeerata autoni. Onko tämä totta?

Vastaus:

Asemakaavaluonnoksessa ei ole osoitettu pysäköintipaikkojen sijaintia tonteilla. Kaavaluonnoksen vaihe 2:ssa pysäköintiratkaisu tarkentuu.

Kysymys:

Mikä on tontin maksimi rakennusneliömäärä? 50%?

Vastaus:

Tontin kummatkin olemassa olevat rakennukset on kaavaluonnoksen vaihe 1:ssä osoitettu suojeltaviksi. Suojelurakennuksille ei osoiteta numeerista rakennusoikeutta. Uudisrakentamista

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2
Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin

tontille on osoitettu 25m2 talousrakennusta varten. Uudisrakentamisen yhteydessä on mahdollista rakentaa kellarikerros koko rakennuksen alalle ja se voi olla pääkäyttötarkoituksen mukaisessa käytössä.

Kysymys:

Mitä tarkoittaa kiinteistölläni kaavassa olevat termit:

- IS (vanhassa kaavassa)
- I (vanhassa kaavassa)
- A1
- A2
- WH1
- T
- poikkiviivat = Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa?
= Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja?

Vastaus:

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 Kaupunkimaailmanperintökohteen 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.

Kysymys:

Onko tämä kaikille vanhan Rauman asukkaille yleinen tieto, että kaikki voivat hakea käyttötarkoituksenmuutoksia liike- tai toimistotiloihin rakennuskiellosta huolimatta? Vai antaako rakennustarkastaja Timo Heinilä tällaisen etuoikeuden vain xx:lle? Miksi?

Vastaus:

Vanhassa Raumassa on 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.

Ystävällisin terveisin

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2
Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin

Mervi Tammi
Kaavoitusarkkitehti

Lähetäjä: zz

UUSI KAAVA

Hyvä kaavoitusosasto,

Olen ollut tapaamisessa Henri Raition kanssa 16.2.2023, koskien uutta kaavoitusta kiinteistölläni.

Huomauttaisin seuraavista asioista, joihin odotan vastauksia:

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 (25m²) kuuluvat kaikki 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 kiinteistöveroä. Minulla on kiinteistöllä kylliksi maapohjatilaa parkkeerata oma autoni uudisrakennuksen eteen, kun se on sijoitettu tontin perälle. Toimistorakennuksella ei ole maapohjatilaa parkkipaikkaan. Sain suunnittelijalta 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 termit:
- 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 26.1.2021 Rauman Rakennusvalvontaan allekirjoittamaan käyttötarkoituseruutosta koskevaa hakemusta. xx haki muutosta toimistorakennuksensa muuttamista asuinrakennukseksi, vaikka Vanhassa Raumassa on tällä hetkellä rakennuskielto (koskee rakennuslupia ja käyttötarkoituseruutoksia) Vanhan Rauman uuden kaavoituksen takia. En allekirjoittanut sopimusta.

Paikalla olivat kaavoitusarkkitehdit Henri Raitio ja Mervi Tammi, sekä rakennustarkastaja Timo Heinilä ja toimistorakennuksen omistaja xx. Rakennusvalvonnan mukaan xx:n omistama rakennus kiinteistöllä on siis tänä päivänä toimistorakennus voimassa olevan rakennuslupan mukaan (liitteenä todiste 11.2.2021), koska en allekirjoittanut sopimusta ja käyttötarkoituseruutoksia ei saa tehdä

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2
Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin

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 Timo Heinilä tällaisen etuoikeuden vain xx:lle? Miksi?

Terveisin,

zz

Vastine

Kaavaluonnoksessa kyseisen tontin talousrakennuksen rakennusala on suurennettu ja siirretty hieman lähemmäs tontin itäreunaa, ei kuitenkaan kiinni rajaan. Rakennusoikeutta ei ole nykyisestä kaavasta muutettu. Rakennus on edelleen mahdollista sijoittaa tontin perälle.

Kaavassa ei ole osoitettu kerroslukuja, mutta uudisrakentaminen on huolellisesti sovitettava paikalle ja ympäristöön. Kaksikerroksinen rakennus tällä paikalla ei ole mahdollinen.

Talousrakennuksen rakennusalan sijoituksella tai koolla ei ole vaikutusta pelastustoimintaan.

Kaavassa ei osoiteta patioiden tai grillauspaikkojen sijainteja.

Omistussuhdetta ei määritellä kaavassa.

7. MIELIPIIDE

Kun Vanhan Rauman kaupallisessa kehittämisessä on tarkoitus säilyttää olemassa olevat liiketilat, niin perusasiana on toimiva liikenneyhteys ja parkkipaikat liiketilojen läheisyydessä.

Kauppakadun Kalatorin puoleinen pää ei ole liiketiloille parasta mahdollista sijaintia. Tämä on johtanut liiketilojen muuttamiseen asuintiloiksi, joka voitaisiin osaltaan välttää sallimalla liiketilojen eteen muutamia paikoitustiloja esim. 2 h pysäköintiajalla.

Meillä on ollut ongelmana ja esitämme Kalatorille Kouhin liiketilojen eteen ainakin 3 kpl pysäköintipaikkoja. Paikat palvelisivat myös Marelan museossa käyviä asiakkaita sekä Rauman Yrittäjien toimiston iltakokouksissa käyntiä (vuokralla ko. kiinteistössä).

Vastine

Pysäköinnin maltillista järjestämistä Kalatorille on tutkittu yhteistyössä Aluepalveluiden kanssa. Pysäköintipaikat on merkitty liikennemerkkein ja ne on otettu tänä vuonna käyttöön.

8. MIELIPIIDE

Tämä mielipide koskee torialueen vaihtoehtoja, toripaviljongin viitesuunnitelmaa ja Ruandlan/ent. KOPin talon tonttia. Ensimmäisen luonnosvaiheen mielipiteemme on voimassa edelleen tässä luonnoksen toisessakin vaiheessa. Lisäksi haluamme todeta seuraavaa:

Kauppatorin uudisrakentamisen vaihtoehtoja ei ole tutkittu luonnosvaihe ykköistä pidemmälle. Ainoastaan viitesuunnitelman paviljongin mittoja on pienennetty, mikä on tietenkin hyvä asia. Esitetyt vaihtoehdot ovat kaavamaisia eikä niitä ole kehitetty eteenpäin. Arkkitehtuurikilpailulla olisi varmasti saatu torianalyyysiraportissa esitetyjä vaihtoehtoja perusteellisemmin tutkittuja ja kehityskelpoisempia ratkaisuja torin järjestämisestä. Autopaikkojen lukumääräkin voisi vaihdella ratkaisusta riippuen.

Toripaviljongista esitetään uusi viitesuunnitelma. Nk. toriportiikin arkkitehtuurissa ei sinänsä ole moittimista, mutta ko. paikalla rakennus on turhan huomiota herättävä ja liian korkea - toriportiikki anastaa huomion toria reunustavilta rakennuksilta eikä vähennä torin visuaalista rauhattomuutta. Toripaviljongin pitäisi jatkaa modernilla tavalla suomalaista puukaupunki rakentamisen perinnettä, olla aikaa kestävä, yksinkertaisen eleetön ja alisteinen vanhalle Raatihuoneelle. Vaihtoehdossa, jossa toripaviljonki on sijoitettu rajaamaan Raatihuoneen toria, paviljongin tulisi olla mahdollisimman läpinäkyvä siltä osin kun se sijoittuu raatihuoneen eteen.

Asemakaavan luonnosvaiheen 2 erityismääräyksissä todetaan, että puita ei saa istuttaa torille. Kieltoa perustellaan sillä että ”puut eivät kuulu keskiaikaisen kaupungin keskeisille katu- ja torialueille”. 1800-luvun Raatihuoneen torista ei kuitenkaan ole paljoakaan jäljellä torin nykymuodossa. Tuntuu oudolta ettei torialueen laajaa autojen pysäköintialuetta, KOPin talon suojelua ja huomiota herättävää portiikkirakennusta pidetä vähintäänkin yhtä sopimattomana kuin puuistutuksia.

Entinen KOPin talo on edelleen suojeltu korkeimmalla mahdollisella suojelumääräyksellä. Kaavoittajan esittämissä vaihtoehdoissa yhtenä tavoitteena on kuitenkin tämän tiilirakennuksen nykyisen näkyvyyden heikentäminen. Vaikuttaa ristiriitaiselta. Mielestämme rakennuksen mahdollista purkamista ei pidä estää suojelumääräyksellä. Rakennushan on kiistatta täysin sopimaton ympäristöönsä. Onko Vanhan Rauman rakentamisen kerroksellisuuden säilyttäminen tässä tapauksessa perusteltua? Mielestämme ei. Yksi vaihtoehdoista pitäisi olla tämän Ruandlan tontin uudisrakentaminen modernilla puurakennuksella aikaa kestäväällä tavalla vuosikymmeniksi eteenpäin. Kuten luonnos 1 -vaiheen mielipiteessämme todettiin, Raatihuoneentorin rajauksen voi tehdä myös puu- ja/tai valaisinrivillä.

Jotta Vanhan Rauman asemakaavan muutosta voidaan viedä eteenpäin mutta torialueen vaihtoehtoja työstää edelleen, ehdotamme torialueen ja Ruandlan tontin jättämistä pois asemakaavan muutoksesta. Lisäksi ehdotamme, että KOPin talolle ei esitetä suojelumääräystä.

Vastine

Torin kehittämisen taustalla ovat sekä kaupunkikuvalliset että toiminnalliset tavoitteet.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2
Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin

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

Raatihuone on kooltaan ja muodostaan rakennettu hallitsemaan Raatihuoneentoria. Laajempaa Kauppatorin tilaa Raatihuone ei enää hallitse. Historiallisesti Raatihuonetta on katsottu läheltä, kadunleventymätorilta. Raatihuone näkynyt kauemmas ja hallinnut maisemaa korkean katon ja tornin ansiosta.

Nykyinen laaja torialue on ollut avoimena vasta 1800- ja 1900-lukujen taitteesta lähtien, kun paikalta purettiin kokonainen liike- ja asuinkortteli. Tavoitteena silloin on ollut ensisijaisesti se, että toria on haluttu laajentaa torin käytettävyyden parantamiseksi, ei esimerkiksi monumenttirakennuksen esiin ottamiseksi.

2000-luvun alun torikatoksilla on puolestaan ollut tavoitteena palauttaa historiallisen Raatihuoneentorin rajaus. Katosrakenne ei kuitenkaan rajaa toritilaa riittävällä tavalla.

Torin kehittämisen toiminnallisena tavoitteena on mahdollistaa torikaupan kehittäminen ja tapahtumien monipuolinen järjestäminen. Tavoitteena on myös selkeyttää toritilaa sijoittamalla sekundääriset toiminnot kuten varastointi, sosiaalitytöt ja jätehuolto torilta maanalaisiin tiloihin. Kovin pieni rakennus ei palvele kaikkia niitä toimintoja, joita rakennukseen tulisi saada, jotta se voisi toiminnallisesti parantaa tilannetta nykyisestä.

Nykyisten torikatosten kattama ala on 580m² ja Öystin kioskin kerrosala on 28m².

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

Mikäli torille tulevaisuudessa alettaisiin harkita uuden rakennuksen tai katoksen rakentamista, on arkkitehtuurikilpailu hyvä vaihtoehto parasta ratkaisua etsittäessä.

Ruandlan rakennus edustaa oman aikansa laadukasta arkkitehtuuria ja on tehty hyvistä materiaaleista ja ansaitsee suojelumerkintänsä. Rakennus on paikkaansa selvästi liian suuri, koska sitä ei ole ajateltukaan sovittaa ympäristöönsä vaan ympäristön on ajateltu muuttuvan Ruandlan rakennuksen kaltaiseksi. Rakennus kertoo ajasta, jolloin ei vielä täysin ymmärretty Vanhan Rauman kokonaisuuden arvoa ja tavoitteena oli uudistaa keskeiset liikekorttelit uudisrakentamisella. Tuo aika on tärkeä muistaa ja ymmärtää.

Ruandlan rakennuksella on käyttöarvon ja kulttuurihistoriallisen arvon lisäksi rahallinen arvo. Suuren kivirakennuksen purkaminen ja korvaaminen pienemmällä puurakennuksella ei myöskään ole taloudellisesti realistista. Myös vähähiilisyys tukee rakennuksen säilyttämistä. Rakennus on yksityisomistuksessa.

Kaavoittaja ei ole esittänyt Ruandlan rakennuksen näkyvyyden heikentämistä, vaan rakennuksen dominanssin vähentämistä kaupunkikuvassa, kun on mietitty mahdollisen torirakennuksen sijoituspaikkaa.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2
Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin

Vanha Rauma on osa Rauman ydinkeskustaa ja erikoiskaupan keskus. Liiketoiminta edellyttää pysäköintipaikkoja etäämmällä olevien lisäksi myös liikkeiden lähellä. Myös toritoiminta edellyttää pysäköintipaikkoja. Pysäköintipaikat heikentävät kaupunkikuvallista ilmettä, mutta ovat toiminnan kannalta välttämättömiä, toisin kuin puuistutukset.

9. MIELIPIIDE

YLEISTÄ

Olen toiminut 30 vuotta yrittäjänä Vanhassa Raumassa, joista 17 vuotta myös kiinteistön omistajana. Näiden vuosien aikana ei ole voinut olla huomaamatta kaupan murrosta. Viimeisen neljän vuoden aikana maailman tilanteesta johtuen murros on ollut niin vaikuttava, että sitä ei kukaan ole osannut ennakoida. Kivijalkakauppa painii syvissä ongelmassa, mikä heijastuu keskustojen elinvoimaisuuteen. Vanhassa Raumassakin on viimeisten vuosien aikana taas sulkenut useampi kauppa ovensa, eikä vielä varmasti ole kaikkea nähty.

Uudella asemakaavalla tullaan ohjaamaan rakennusten käyttöä taas vuosikymmeniksi eteenpäin. Herääkin kysymys, onko siinä otettu riittävän tarkasti huomioon kaupan murroksesta johtuva kaupunkikeskustojen muuttuva tila, mikä jo nyt on selkeästi havaittavissa. Uusi kaava kieltää liikekiinteistön muuttamista asuinkäyttöön. Tämä on täysin ymmärrettävää niin kauan, kun kauppa voi hyvin ja vuokralaisia löytyy. Jos kiinteistön omistaja ei kuitenkaan saa tiloihinsa vuokralaista, ja tulovirta loppuu, kiinteistön kunto rapistuu. Tästä hyvänä esimerkkinä on torin reunalla sijaitseva vanha "Kavasteen talo": Ränneissä kasvaa kaksimetriset koivut, ikkunoiden karmit mädäntyneet puhki, maalipinta rapistuu ja kiinteistön sisätiloissa haisee niin voimakkaasti home, että vuokralaisen saanti jatkossa vain hankaloituu. Tämä on paitsi kosmeettinen haitta Vanhalle Raumalle, myös pian rehellisesti fyysinen riski ohikulkeville jalankulkijoille.

KLÖÖWI

Klööwin kiinteistö sijaitsee Kuninkaankadun ja Pappilankadun kulmassa. Liikekiinteistöön käynti on Kuninkaankadun puolelta. Tontilla on uuden kaavan mukaan kohtuullinen määrä käyttämätöntä rakennusoikeutta, mikä mahdollistaa rakentamisen esim. majoitustoimintaa varten. Jukka Koivula on luonnostellut 2010-luvun alkupuolella tontille asuinrakennuksen, mikä kunnioitti sijoittelullaan rakennusinventaarion mukaan tontilla aiemmin sijainneita rakennuksia. Tuolloin kieltävä päätös tukeutui voimakkaasti uuden asemakaavan valmisteluun.

Pappilankatu ei ole, eikä koskaan tule olemaankaan, liikekatu. Tälläkin hetkellä aidan toisella puolella vain metrin päässä sijaitsee asuinkiinteistö. Toivonkin, että uudessa kaavassa mahdollistettaisiin myös asuinkiinteistön rakentaminen tontille liikekiinteistön sijaan. Kaavassa tulisi mahdollistaa myös Klööwin liikekiinteistön yläkerran muuttaminen takaisin asuinkäyttöön. Tämä ei vaadi mitään muutoksia talon julkisivuihin.

Nämä edellämainitut ehdotukset kulkevat mielestäni käsi kädessä Kuninkaankadun toisella puolella sijaitsevan Spärrin kiinteistöön kohdistuvien kaavaehdotuksien kanssa.

LIIKENNE

Kaavoituskeskutelussa on esiintynyt myös mahdollinen liikenteen rajoittaminen Vanhassa Raumassa. Jotta Vanha Rauma pysyisi jatkossakin elinvoimaisena, on meidän huolehdittava sen saavutettavuudesta. Liikenteen rajoittaminen ei tätä edistä. Mielestäni läpiajoliikenne ei ole ympärivuotinen ongelma, vaan sitä esiintyy vain kävelykatuaikaan. Tällöin se aiheuttaa vaaratilanteita. Tämä on kuitenkin helposti estettävissä esim. kaukosäädettävien kulkuesteiden avulla.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2 Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin

Vastine

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

Klööwin tontti kuuluu keskeisimpään liikealueeseen ja sen keskeisimpään kortteliin, joka tulee säilyttää mahdollisimman laajasti liikekäytössä. Kortteliin on lisätty liiketoiminnalle mahdollisuuksia laajentua, rakentaa uutta tilaa ja yhdistää eri tonteilla olevia liiketiloja toisiinsa yhdyskäytävin. Lisäksi korttelin halki kulkee mahdollisuus korttelin sisäiselle kävely-yhteydelle. Klööwin tontin lisärakentamista on mahdollista käyttää liiketilan ohella myös majoitukseen.

Kaavan laatimisen yhteydessä on selvitetty laajasti erilaisia liikenteellisiä vaihtoehtoja ja arvioitu niiden vaikutuksia. Kaavaluonnoksessa ei kuitenkaan ole missään vaiheessa esitetty mitään merkittävää liikenteen rajoittamista. Ainoastaan kevyitä keinoja kuten mukulakivipintaa tai nopeusvalvontaa. Aluetta kehitetään kävelypainotteisena, Myös kaavoittaja näkee liikenteen ja pysäköinnin alueella tärkeänä muun muassa liiketoiminnan kannalta.

10. MIELIPIIDE

Kirjallinen mielipide koskien korttelia 159 tonttia 60

Huomautuksia kaavaluonnokseen:

1. Uuden kaavaehdotuksen mukaan rakennusoikeutta on vähennetty voimassa olevaan kaavaan verrattuna 40m². Lisäksi toisen rakennuspaikan osa on muuttunut A2 tilasta T tilaksi (80 m²). Nämä uuden kaavan ehdotukset vähentävät kiinteistön arvoa merkittävästi joka kaavan laatijan tulee kompensoida.

2. Uudessa kaavaehdotuksen tonttikohtaisessa erityismääräyksessä on mielestämme astuttu jo kohteen arkkitehdin rooliin määrittelemällä kuistien paikat, lukumäärä ja niiden käyttötarkoitus. Tänäpä emme tiedä mahdollisten huoneistojen määrää emmekä sijoittelua. Uudessa ehdotuksessa on rakennusten sijainnit viety tontin rajoille. Se heikentää luonnonvalon saamista rakennusten sisätiloihin ja samoin on kattovesien hallinta naapuritonttien jo olemassa olevien rakennusten katoilta vaikeaa.

3. Pyydämme muuttamaan ehdotetussa kaavassa:

- rakennusoikeuden takaisin 380 m² kuten voimassa olevassa kaavassa.
- T tilaksi muutetun vanhan rakennuksen merkinnän A1 :ksi.
- Muuttamaan kulmaan sijoitetun rakennuksen sijaintia 1,5 m tontin rajasta sisäpuolelle.

Vastine

Kaavaa on tarkennettu talousrakennuksen osalta ja rakennusoikeutta tontilla on hieman yli 380 m². Talousrakennuksen rakennusalan laajentaminen mahdollistaa paremmin esimerkiksi autotallien sijoittamisen rakennukseen.

Tontilla on huomattava määrä asuinrakentamista noin 450 m². Riittävien taloustilojen varaaminen edellyttää talousrakennuksen rakennusalan säilyttämistä tontilla. On myös tärkeää, että tontilla toteutuu Vanhalle Raumalle ominainen tilallinen hierarkia.

Asuinrakentamiselle varattu uudisrakennusala ei ole kaavaluonnoksessa tontin rajoissa kiinni, vaan noin puolen metrin etäisyydellä niistä. Rakennukset Vanhassa Raumassa sijaitsevat perinteisesti tonttien ulkorajoilla tai lähellä niitä jättäen tontin keskeiset osat avonaiseksi piha-alueeksi.

Kaavaehdotuksessa rakennusala on siirretty 1-1,5 metrin etäisyydelle tontin rajoista.

11. MIELIPIIDE

Mielipide koskien Vanhan Rauman uutta kaavaluonnosta vaihe 2, Iso-Korplaisen piharakennuksen osalta

Vaadin, ettei uuden kaava suojelupäätös tule koskemaan kyseistä rakennusta. Syynä tähän on rakennuksen erittäin huono kunto. Rakennuksen kunnosta on tehty selvitys Rauman kaupungin ja Suomen Rakennuskonservoinnin toimesta / Niko Paloselta. Kuntotarkastuksessa todetaan, että rakennus on varsin huonossa kunnossa ja pitää kunnostaa/rakentaa kaikilta osin. Rakennuksen hirsinen osuus on ollut eläinsuojana ja tästä käytöstä johtuen se on pahasti lahonnut, myös muissa rakennuksen osissa on todella paljon lahovaurioita.

Rakennuksen korjaaminen museoviraston ohjeita noudattaen ei ole mitään järkeä. Kaupunki itse purkaa hyväkuntoisia vain 50-60 vuotta vanhoja rakennuksia, vedoten niiden huonoon kuntoon.

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 puiston puoleisen maanpinnan noususta. Katolta on aina runsaslumisina talvina ollut pakko lapioida lumi pois katon romahtamisvaaran takia.

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

Pyydän tarkan selvityksen siitä, mitä suojelumääräysten mukainen korjaus käytännössä tarkoittaa.

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

Vastine

Kyseisestä talousrakennuksesta on teetetty asiantuntijalla kuntotarkastus. Kuntotarkastusraportissa todetaan muun muassa seuraavaa: Rakennus on kunnostettavissa. Nykyinen käyttö ei edellytä merkittäviä kunnostustoimenpiteitä. Suurin haaste rakennuksen kannalta on se, että rakennus on toiminut aiemmin eläinsuojana, mikä on vaikuttanut runkorakenteiden kuntoon etenkin hirsirungon osuudella. Runkorakenteet ovat huonossa kunnossa, mutta tämä ei uhkaa akuutisti rakennuksen säilymistä. Todennäköisesti huonokuntoista hirsirunkoa joudutaan osittain korvaamaan pystyrungolla tulevaisuudessa.

Kuntotarkastusraportti sisältää melko yksityiskohtaisen listan toimenpiteistä, joita rakennukselle kannattaa tulevaisuudessa tehdä. Kiinteistönomistajan kannattaa teettää pätevällä suunnittelijalla rakennuksen tarkemmat korjaussuunnitelmat.

Rakennus on inventoinnissa arvotettu parhaaseen A-luokkaan ja se on kaavaluonnoksessa merkitty suojeltavaksi.

Mikäli osoittautuu, että rakennusta ei joiltain osin pystytä korjaamaan, voi osan rakentaa uudelleen sovittaen sen muun rakennuksen luonteeseen ja ominaispiirteisiin.

12. MIELIPIDE

Yleisesti

On hyvä asia, että kaavaa on valmisteltu rauhassa ja huolella. Siinä on ainakin pyritty ottamaan kaikki huomioon. Pääsääntöisesti minun mielestäni asiassa on onnistuttu hyvin. Kaikkien mieliksi ei ehkä koskaan voi olla.

Spärri

Taloni kohdalta mikään olennainen ei muutu. Muutokset ovat positiivisia, mikäli kivijalkakauppa pysyy ihmisten valikoimissa. Tosin jos tulevaisuus onkin toisenlainen, tyhjä liiketila tuskin on edustava kaupungillekaan.

Saan tyhjälle osalle tonttia mahdollisuuden uudisrakentamiseen, ja nykyisen liiketilan "peräosa" on mahdollista muuttaa asunnoksi, jos maailma muuttuu siihen suuntaan. Erityisesti jos ehdottamani muutos "rajasta" hyväksytään, siinä on järkeäkin.

Kauppi

Kaupin kohdalla ei tapahdu oleellisia muutoksia. Rakensimme sen pihalle v. 2022-23 jätekatoksen, joka palvelee Spärryä, Kauppia ja Vähä-Suutaria. Tämänkaltainen yhteistyö lienee hyvää ja toivottavasti saa laajempaa mahdollisuutta. Kaupin portti oli iso projekti.

Nykyinen kaava, niin kuin tulevakin kaava vaatii portin. Mikäli portti tehdään kaikella tavalla niin, että se palvelee pitkään ja ottaa huomioon Vanhassa Raumassa hyvänä pidettävää rakentamistapaa, portti on aika lailla arvokas. Meidän porttimme kustannus oli yli 40 000 €. Tämä ei ole kaava-asia, mutta uudisrakentamisen tukeminen pitää ratkaista lähitulevaisuudessa. Olisiko Vanhan Rauma säätiö mahdollinen toimija? Nytkin se toimii, mutta esim. portin rakentamisen maksimituki on 4000 €, joten se ei houkuttane rakentamaan. Kaikissa tapauksissa tuen pitää olla samankaltainen kuin Museoviraston tuki.

Liikenne

- parkkipaikkoja lähellä Vanhaa Raumaa ja sen sisällä tulee kehittää: viitoitus paikoille ja siellä opastus palveluihin pitää järjestää.
- liikkuminen Karin kampukselta esim. Vanhaan Raumaan tulee miettiä
- esteettömyys Vanhassa Raumassa!
- Vanhan Rauman liikkeitten henkilökuntien parkkipaikat pitäisi pohtia

Kävelykatu on kaupalle tärkeä ja samalla vaikea. Ympärivuotinen kävelykatu ei ole mahdollista, kesäaikana taas välttämätön. Katujen sulkeminen pienellä kynnyksellä tulee tehdä mahdolliseksi. Tällöin on harkittava etäohjattavia esteitä ja lupaprosesseja joustavoittaa edelleen.

Aikanaan ns. markettikaavassa oli ehtona kevyen liikenteen väylä Vanhaan Raumaan. Tavallaan tämä on olemassa, mutta aika takapajuinen. Markettialueen isolle parkkipaikalle voisi jättää auton, ja sieltä siirtyä jalan vanhan kaupungin kivijalkaliiketarjonnan pariin, kunhan väylä olisi hyvin merkitty, suora, kaunis, valaistu, houkutteleva...

Elinvoima

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2 Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin

Tämä on tulevaisuuden kannalta tärkein asia. Tämän kehittämiseen tarvitaan ideoita, halua, pöyhöyttäkin ja rahaa. Raha pitää tulla jollakin oikeudenmukaisella tavalla kaupungilta, kiinteistöjen omistajilta, yrityksiltä, valtiolta, EU:lta, hankkeilta, Rauman isoilta yrityksiltä, säätiöiltä ...

YHTEISTYÖTERVEISIN

Vastine

Rakennetun kulttuuriympäristön ylläpitämisessä avustukset ovat tärkeä asia, mutta kuten mielipiteen esittäjäkin toteaa, ei kaava-asia. Eri tahojen tulee kehittää tukimuotoja. Vanhan Rauman uusi asemakaava on perusta esimerkiksi Museoviraston myöntämälle maailmanperinnön hoitoavustukselle. Suojelun tarkentuessa, myös avustusten myöntöperusteita voidaan tarkentaa ja laajentaa koskemaan kattavammin alueella tehtäviä toimia. Ja toisaalta ne osat, joita asemakaavalla ei suojella, niille ei myöskään tulla jatkossa myöntämään avustuksia.

Kaavaratkaisussa pysäköintinormit on säilytetty pääosin nykyisellään ja tavoitteena on, että pysäköintipaikat eivät vähene. Kaava mahdollistaa Vanhan Rauman ja sen läheisten pysäköintialueiden tehostamisen ja parantamisen.

Spärrin tontin käyttötarkoitusten rajausta on tarkennettu. Tontti sijaitsee keskeisellä paikalla Kuninkaankadun pohjoispuolella.

Esteettömyys Vanhassa Raumassa on haastavaa, mutta senkin parantamiseen on löydettävissä hyviä ratkaisuja hyvällä suunnittelulla. Kaavan erityismääräykset sisältävät kohdan saavutettavuudesta sisä- ja ulkotiloissa.

Kaavassa kadut on osoitettu hidaskatualueiksi. Kaduille on kirjattu tavoitteeksi vähentää tarpeetonta läpiajoa, mutta varmistaa liikealueen saavutettavuus myös autolla. Kaava ei kuitenkaan estä väliaikaisia kävelykatuja tai kadun sulkemisia.

Kaava mahdollistaa ja myös ohjaa kevyenliikenteenväylän kehittämiseen torilta pohjoiseen market-alueelle.

Kaava tukee Vanhan Rauman kehittämistä elävänä ja elinvoimaisena kauppapaikkana. Mutta kuten mielipiteen esittäjäkin toteaa, sen toteuttamiseen tarvitaan monien eri tahojen ideoita ja yhteistyötä.

13. MIELIPIIDE

Haluaisin jättää mielipiteen asemakaavamuutokseen liittyen kohteesta 256 Wänni. Poistuvassa kaavassa oleva rakennusala ja sen uudelleen sijoittaminen siipimäiseksi laajennukseksi olemassa olevalle talousrakennukselle on ehdotelma, jonka näin pihakatselmuksen yhteydessä.

Pihakatselmuksen yhteydessä keskustelimme uuden pihavaraston rakentamisesta tontille tuota rakennusoikeutta hyödyntäen. Mervi Tammi ja Henri Raitio suhtautuivat positiivisesti suunnitelmaan, jossa varasto sijoitettaisiin Händlän eteläpäädyn ja siinä sijaitsevan talousrakennuksen muodostavan aukon kohdalle. Näin ollen kummankaan rakennusten huolto- ja korjaustoimenpiteet eivät estyisi ja varastolle syntysi luontevampi paikka.

Rakennusinsinööri Pertti Pirinen on piirtänyt jo alustavan suunnitelman tämän ajatuksen perusteella ja hakisin mielelläni sille rakennuslupaa jo ennen heinäkuuta.

Toivon, että tämä mielipide huomioidaan ja rakennusala voidaan siirtää tai pilkkoa tekemämme suunnitelman toteuttamiseksi.

Vastine

Rakennusalojen järjestelyjä tutkittu jatkosuunnittelussa. Kaavaehdotukseen on tarkennettu rakennusaloja ja rakennusoikeutta mielipiteen jättäjän esittämällä tavalla.

14. MIELIPIIDE

MIELIPIIDE VANHAN RAUMAN ASEMAKAAVAN LUONNOSVAIHEESEEN 2

Rakastunut Raumaan ry haluaa kiinnittää asemakaavan muutoksessa huomiota seuraaviin seikkoihin:

Yleistä taustaa yhdistyksen toiminnasta, Vanhan Rauman alueesta sekä sen elinvoimasta

Yhdistys edustaa monia alueella toimivia yrityksiä. Sen tehtävänä on huolehtia alueen ja koko Rauman keskustan kaupallisesta elinvoimasta. Vanha Rauma on liitetty Unescon maailmaperintökohteiden listaan, koska se on ainutlaatuinen esimerkki elävästä ja hyvin säilyneestä vanhasta pohjoismaisesta puukaupungista.

Jotta alue edelleen säilyisi ja olisi elävä, on kaksi asiaa, joista on huolehdittava. Alueen kiinteistöt on pidettävä kunnossa, ja elinvoimaa kehitettävä. Nämä kaksi ovat tekijöitä, jotka kulkevat käsi kädessä. Kiinteistöt ovat pääosin yksityisessä käytössä. Tämän vuoksi niistä huolehtiminen edellyttää taloudellisen perusteen, mikä syntyy aktiivisesta käytöstä eli elinvoimasta.

Elinvoimaa ei synny ilman kaupallisuutta. Jos Vanha Rauma halutaan pitää elävänä ja hyväkuntoisena, ensisijainen tavoite tulee olla huolehtia siitä, että alueella on toimiva liike-elämä. Keskitymme lausunnossamme alueen kaupallisuuteen vaikuttaviin tekijöihin, koska kaupallisuus ja sen toimivuus ovat elinehto Vanha Rauman rakennusten kunnossa pysymiselle ja alueen säilymiselle Unescon maailmanperintökohteena.

Liikenteen rajoittaminen sekä alueen turvallisuus ja viihtyisyys

Kaavassa kaupallisiin asioihin vaikuttavat pääosin kaksi asiaa; alueen liikennejärjestelyt ja niihin liittyen pysäköinti alueella. Vastustamme ehdottomasti pysyvää liikenteen rajoittamista, koska sillä on haitallisia vaikutuksia sekä alueella toimivien yritysten, että torin kaupalliseen toimintaan. Tori on kaupungin ja Vanhan Rauman sydän. Sellaisia liikenne- tai muita järjestelyjä ei tule tehdä, mitkä haittaavat torin kaupallista toimintaa. Olemme kuitenkin sitä mieltä, että alueen liikenneturvallisuuden ja asiointimukavuuden lisäämiseksi sen nopeusrajoitusten noudattamiseen olisi kiinnitettävä huomiota.

Yhdistyksemme kokee tärkeäksi lisätä alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Ajoneuvojen suuren ajonopeuden lisäksi huomattavan vaaran aiheuttavat pyöräilijät ja skuutit, jotka ajavat katukäytävällä paikoin jopa suurempaa nopeutta kuin autot. Niiden kovan vauhdin lisäksi vaaraa aiheuttaa etenkin niiden ajaminen liikenteeseen nähden "väärään" suuntaan. Tämä kulkusuunnan vastaisesti pyöräileminen tulisi pyrkiä estämään vaaratilanteiden välttämiseksi. Monen Vanhan Rauman liikkeen ulko-ovesta astutaan suoraan jalkakäytävälle. Tämä aiheuttaa vaaratilanteen pyöräilijälle ja skuutilla kulkevalle, kun ovi äkkiä avataan suoraan eteen. Toisaalta vaaratilanne syntyy ovesta ulostulijalle, kun liian nopeaa vauhtia ajava pyörä tai skuutti törmää ovesta ulos astuvaan. Näitä tilanteita ovat monet alueen kauppiat ja asiakkaat olleet todistamassa pelastaessaan ovista ulos astuvia lapsia, jotka ovat olleet jäämässä auton, pyörän tai skuutin alle tullessaan ovesta. Lapset liikkuvat nopeasti eikä millään kulkuneuvolla liian nopeasti liikkuva kuljettaja pysty väistämään tositalanteessa.

Pysäköinnin vaikutus elinvoimaan

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2
Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin

Toinen alueen kaupallisuuteen ratkaisevasti vaikuttava tekijä on pysäköinti. Pysäköinnin mahdollisuuksia ei saa rajoittaa, vaan on etsittävä uusia mahdollisuuksia pysäköintiin. Tyhjä kauppakeskuksen tontti on otettava pysäköinnin käyttöön niin isolta alueelta kuin se on mahdollista. Tontin pysäköintialueen laajentamisesta syntyy kustannuksia, mutta nämä kustannukset tulevat takaisin alueen elinvoiman ja tätä kautta vetovoiman lisääntymisenä. Me kaikki haluamme saada kaupunkiin ihmisiä Rauman kaupunkikeskustan ja koko talousalueen ulkopuolelta. Tämä on mahdollista vain huolehtimalla riittävästä ja helposti käytettävissä olevista pysäköintialueista.

Pysäköintialueille tulisi asentaa opastetauluja, joissa kerrotaan kartalla keskusta-alueen pysäköintialueet. Turistit eivät tiedä Vanhan Rauman lähellä olevia pysäköintialueita, eivätkä niitä tunne kaikki paikallisetkaan. Tästä syntyy vaikutelma siitä, ettei järkeviä mahdollisuuksia pysäköintiin ole ollenkaan. Tällöin alueen liikkeitä ei käytetä ja ostovoimainen henkilö suuntaa marketteihin. Pysäköinnin mahdollisuuksia on pyrittävä löytämään lisää ja niistä tiedottamista selkeytettävä. Tieto pysäköintipaikoista on hyvä olla saatavilla kaupungin nettisivuilla, mutta se ei riitä. Kun autoilija saapuu täydelle pysäköintipaikalle, hän ei etsi lähintä paikkaa netistä. Jos alueella on taulu, joka kertoo pysäköintipaikat, hän suuntaa niistä lähimmälle ja jää asioimaan Vanhan Rauman liikkeisiin.

Kaupallinen elinvoima ja kaupungin panostukset

Yhdistyksemme jäsenistöllä on vakava huoli kaupallisen vetovoiman hiipumisesta keskusta-alueella. Toimimme jo nyt monen yksittäisen yrittäjän osalta kriittisessä hetkessä. Ja koska tilanne on kriittinen monen kohdalla, se on sitä koko alueella kokonaisuutena. Siksi kaavalla ei missään tapauksessa saa rajoittaa kaupallisen elinvoiman kannalta tärkeitä toimintoja.

Rauman kaupunki on panostanut huomattavasti Lumen valotapahtumaan ja Jouluevankeliumiin. Nämä tapahtumat lisäävät sen hetken vetovoimaa ja ihmisiä alueella. Näillä tapahtumilla on tärkeä roolinsa ja paikkansa. Ne tuovat näkyvyyttä ja pitkällä tähtäimellä lisäävät koko alueen vetovoimaa, kun ihmiset toivottavasti tulevat matalammalla kynnyksellä Raumalle näiden tapahtumien ulkopuolellakin. Nämä panostukset eivät kuitenkaan muutu euroiksi liikkeissä tapahtumien aikana, koska ihmiset tulevat katsomaan niitä, eivät ostoksille. Yritykset ovat testanneet tätä pitämällä liikkeitään auki, mutta ihmiset eivät käy liikkeissä näiden tapahtumien aikana. Osasyy on, että he ovat pukeutuneet talvisäähän, eikä talvipukeutuminen suosi liikkeissä asiointia. Vain osa kahviloista saa jonkin verran taloudellista hyötyä näistä kahdesta tapahtumasta. Vanha Rauma ei kuitenkaan säily elinvoimaisena pelkästään kahviloilla, vaikka niiden rooli alueen viihtyisyydessä onkin tärkeä. Nämä tapahtumat ovat merkittäviä kaupungin brändin näkyvyyden kasvattamiseksi, mutta ne eivät auta alueen yrityksiä juuri tässä hetkessä.

Koska moni yritys kamppailee kannattavuuden kanssa pohtien toiminnan lopettamista vakavammin kuin koskaan aikaisemmin, on pystyttävä lisäksi tekemään yhteistyötä, jossa kaupungin toimet antavat tukea yritysten toiminnalle. Nämä asiat on otettava huomioon myös kaavauudistuksessa. Monet kivijalkakauppiat ovat tällä hetkellä jopa vakavamman tilanteen edessä kuin koronavuonna. Tämän vuoksi on tärkeää, että kaupunki osoittaa halunsa tehdä pitkäkestoista yhteistyötä ja toimenpiteitä, jotka tukevat alueen kaupallista elinvoimaa.

Suojelun tarvitsemat vastavuoroiset toimenpiteet ja kaupungin panostus

Vanha Rauma on Unescon maailmanperintökohde ja se on sellaisena säilytettävä. Ymmärrämme tarpeen suojella rakennuksia ja niissä olevia yksityiskohtia. Ymmärrämme myös tarpeen olla sallimatta minkä tahansa huoneiston muuttamisen asunnoksi. Ennakoimattoman käyttötarkoituksen muutoksen mahdollistaminen rajoittaisi kiinteistöihin kohdistuvaa investointihalukkuutta. Samalla toivomme ymmärrettävän, että Vanha Rauma autioituu hyvin nopeasti, jos sen kaupallinen

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2
Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin

elinvoima hiipuu vielä lisää. Kaikkiin siihen vaikuttaviin tekijöihin Rauman kaupunki ei voi vaikuttaa, mutta niihin joihin se voi, sen on ehdottomasti näin tehtävä. Haluamme säilyttää terveen kiinteistökannan alueella, mutta se voi säilyä vain, jos kiinteistöt ovat käytössä. Taloudellinen tuotto on omistajille tärkeää. Kiinteistönomistajilla ei ole kiinnostusta, eikä edes taloudellista mahdollisuutta pitää kunnossa tyhjää kiinteistöä.

Siksi kaikessa kaavaan liittyvässä on suojelun vastapainona huolehdittava liikenteen sujuvuudesta ja pysäköintimahdollisuuksien kehittämisestä sekä aktiivisesta tiedottamisesta niiden osalta. Ajatus pysäköintipaikkojen vähäisyydestä saa kuluttajan siirtymään markettien asiakkaaksi. Meidän on yhdessä pystyttävä luomaan todenmukainen käsitys elämyksellisestä ulkoilmaostoskeskuksesta. Vanhassa Raumassa pysäköintialueiden sijainti on tärkeä elementti tässä kokonaiskuvassa.

Torin asema ja uudet suunnitelmat

Kaavassa käsitellään myös torin uudelleen muotoutumista. Yhdistyksemme ei torikauppiaiden näkökulmasta näe mitään niin ratkaisevaa hyötyä uuden kaavan mahdollistamalla rakennuksella, että sen suunnitteluun tai rakentamiseen olisi kokonaisuuden kannalta järkevää panostaa taloudellisesti sellaista summaa mitä siihen tulisi panostaa, jotta se olisi kaavassa suunnitellun mukainen. Torikauppiat pitävät nykyisistä katoksista, eivätkä ole valmiita maksamaan enempää voidakseen tehdä kauppaa kokonaan sisätiloissa. Torikaupan elävöittämisestä on tehtävä muita toimenpiteitä, se ei ratkea uudella rakennuksella. Kun otetaan huomioon myös purkamis- ja rakentamisvaihe, vaikutus olisi päinvastainen.

Jos katsotaan jossain kohdin välttämättömäksi rakentaa torille katokset korvaavaa rakennus, se tulisi tehdä arkkitehti Timo Tuomolan suunnitelman tyyliin, käyttämällä hyväksi vanhoja rakenteita purkamatta nykyisiä. Tähän yhdistyksemme näkee kaksi tärkeää syytä. Katosten purkaminen ja uuden rakentaminen aiheuttaa torin käytön keskeytyksen, joka olisi perinteiselle torikaupalle lähes kuolinisku Raumalla. Yhdistyksemme pyrkii aktiivisesti kehittämään ja aktivoimaan torikauppaa, mutta jos tori on pois toiminnasta ja kauppa siirtyy muualle remontin ajaksi, voimme lopettaa ajatuksen aktiivisesti toimivasta torikaupasta Raumalla.

Vanhan purkaminen ja uuden rakentaminen tuo lisäksi valtavat kustannukset, joiden panostukseen ei ole osoitettavissa järkeviä elinvoiman lisääntymiseen perustuvia syitä. Kun tarvittaessa tehdään Tuomolan mallin mukaista rakentamista, voidaan syntyvä taloudellinen säästö käyttää esimerkiksi huoltorakennuksen parantamiseen ja tarvittaessa pieneen laajennukseen. Syntyvää säästöä voisi jakaa myös erillisinä avustuksina niille kiinteistön omistajille, jotka pitävät rakennusten ulkoisesta kunnosta huolta. Pienenä torin ilmeen kohotuksena toimisi toripöytien säilytysvaunun vaihtaminen alueella sopivaan puiseen rakennelmaan. Tämän voisi tehdä, vaikka heti.

Kävelykatu kesällä ja ympärivuotisesti

Yhdistyksemme suhtautuu positiivisesti kävelykatuun kesäaikana siitäkin huolimatta, että se aiheuttaa päänvaivaa tavarantoimittajille ja etenkin huonosti liikkumaan pääseville henkilöille, joilla ei ole invalidin ajo- ja pysäköintilupaa. Se tuo kuitenkin alueelle spontaaneja käyntejä liikkeissä sekä turistien että paikallisten osalta. Myöskään elämyksellisyyden merkitystä ei voi väheksyä. Torikaupan sujuvuus ja torin viereiselle pysäköintialueelle pääsy autolla on kuitenkin ehdottomasti turvattu myös kävelykadun ajan. Muutoinkin pysäköintimahdollisuuksia kävelykadun aikana on aktiivisesti kehitettävä.

Kävelykadun käytännön järjestelyissä positiivista on nyt saavutettu pitkäjänteisyys, aikataulujen ollessa määritelty eteenpäin enemmän kuin vuodeksi. Yhdistyksemme toivoo kävelykadun

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2
Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin

toteutukselta, että kävelykatu näyttäisi kävelykadulta, jotta liian suurella nopeudella tapahtuvaa liikennettä voitaisiin vähentää. Nopeuden hillitseminen niin autoilta, polkupyöriltä kuin skuuteiltakin lisää paitsi kävelykatualueen viihtyisyyttä, myös sen turvallisuutta ratkaisevasti.

Kävelykadusta puhuttaessa on kuitenkin tärkeää, ettei tehdä julkisia keskustelunavauksia kokoaikaisesta kävelykadusta Vanhassa Raumassa. Kun kivijalkakaupat alueella, kuten koko Suomessa, taistelevat selviytymisestään, on tarkoituksen mukaista yrittää saada lisää yrityksiä tyhjiin toimitiloihin alueen elinvoiman lisäämiseksi. Tätä asiaa ajatus ympärivuotisesta kävelykadusta ei tue, päinvastoin se heikentää merkittävästi yritysten halua muuttaa, toimia tai investoida Vanhaan Raumaan. Sillä onko tutkimuksessa todettu kävelykadun pitkällä aikavälillä tuovan etuja alueen toimijoille, ei tässä taloudellisessa tilanteessa ole merkitystä. Yrityksillä ei ole mahdollisuutta katsoa pitkän aikavälin tavoitteita, kun ne miettivät jokapäiväistä taloudellista selviytymistään.

Joustava päätöksentekomalli ja tiedottaminen

Yhdistyksemme toivoo Rauman kaupungilta tarvittavaa joustavuutta päätöksentekoon, mikäli alueelle ilmenee kiinnostusta uusista yrityksistä ja toimialoista. Jos suojellut rakennukset eivät mahdollista jonkin liiketoiminnan tarvitsemia olosuhteita, toivomme viranhaltijoilta positiivista suhtautumista ja ehdotuksia asian ratkaisemiseksi, ettei uuden yrityksen tulo Vanhaan Raumaan kariudu viranomaistoimintaan. Yhdistyksemme ei halua maailmanperintökohteen arvojen vastaista toimintaa, vaan realistista ja myötämielistä suhtautumista nykyisiin ja uusiin potentiaalsiin toimijoihin.

Mielestämme on rakentavampaa, ja kaikkien kannalta hyödyllisempää, jos keskustelun ja tiedottamisen kärki olisi se mitä on mahdollista tehdä sen sijaan, että kerrotaan mitä ei saa tehdä.

Yhteenveto

Rakastunut Raumaan ry toivoo, että taloudellisen tuen lisäksi kaupungin muukin tuki olisi pitkäjänteistä ja jokapäiväisessä elämässä näkyvää. Tämä tulisi ottaa huomioon niin, ettei liikennettä rajoitettaisi kesän kävelykatuajan ulkopuolella, vaan sen nopeuden hillitsemiseksi tehtäisiin kaikki voitava ja pysäköintimahdollisuuksia sekä niistä tiedottamista kehitettäisiin.

Vastine

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

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

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

Kuten mielipiteen jättäjäkin toteaa, on pysäköinti ja liikenteen sujuvuus tärkeitä asioita alueen liiketoiminnan kannalta. Vanhan Rauman alueelta on hyvin vaikea löytää lisää pysäköintipaikkoja.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2
Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin

Kalatorille niitä on muutamia pystytty lisäämään. Kaavan tavoitteena Vanhan Rauman pysäköintipaikkojen osalta on, että nykyinen paikkamäärä säilytetään.

Vanhan Rauman liepeillä olevilla pysäköintialueilla sen sijaan on mahdollisuuksia tehostamiseen ja olosuhteiden parantamiseen. Pysäköinnistä tiedottamisen kehittäminen on edistettävä asia ja sitä kannattaa tarkemmassa suunnittelussa edistää.

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

Kaava ei esitä kokoaikaista kävelykatua Vanhaan Raumaan.

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

Torin kehittämisen taustalla ovat sekä kaupunkikuvalliset että toiminnalliset tavoitteet.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on Raatihuoneentorin rajaaminen historiallisen kadunleventymätorin hahmottamiseksi. Raatihuoneentori on se tori, jonka laidalle keskeisesti Raatihuone on rakennettu ja joka on mittakaavallisesti rattihuoneen kanssa yhteensopiva. Toiminnallisena tavoitteena on mahdollistaa torikupan kehittäminen ja tapahtumien monipuolinen järjestäminen ympärivuotisesti. Tavoitteena on myös selkeyttää toritilaa sijoittamalla sekundääriset toiminnot kuten varastointi, sosiaalilat ja jätehuolto torilta maanalaisiin tiloihin.

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

Kuten yhdistys on todennut, torin nykytilan kohentamiseksi olisi heti tehtävissä toimenpiteitä. Kaavoittaja on jo usean vuoden ajan esittänyt, että torin kohentamisesta laadittaisiin suunnitelma.

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

15. MIELIPIIDE

Vanhan Rauman asemakaavamuutos vaihe 2 on nähtävillä 28.3.-16.5.2024.

Yleisesti ottaen kaavan tavoitteet ja keskiaikaisen kaupunkirakenteen tyypilliset piirteet on hyvin oivallettu. Kaupunkikuvan rakeisuus ja tilallisuus jatkaa yleensä olevassa kaavassa määriteltyjä periaatteita. Vaiheessa 2 on kaavaluonnokseen tullut uusia määräyksiä, jotka aiheuttavat tulkinnan vaikeutta ja osin ristiriitoja em. hyvien tavoitteiden kanssa.

Muutamia huomioita ja mielipiteitä kaavaluonnoksesta / vaihe 2:

- Kortteliin 143 on tullut runsaasti uutta rakennusoikeutta, joka mahdollistaa muusta Vanhan Rauman keskiaikaisesta puukaupunkirakenteesta selkeästi poikkeavan rakentamisen yo. tavoitteiden vastaisesti. Samoin korttelissa vaiheessa 1 ollutta ”pihalta pihalle” -kulkemista on vähennetty ja ohjattu ihmisiä kulkemaan ”sisältä sisälle” yhdyskäytäviä pitkin. Tämä kehitys ei istu Vanhan Rauman kaupunkirakenteeseen. Uudisrakennus Hannun tontilla täyttää 2-kerroksisena lähes koko pihan (!), ja peittää vanhojen hirsirakennusten julkisivut. Tällainen ylimitoitettu täydennysrakentaminen ei mitenkään istu kaavan periaatteisiin rakentaa pihapiirejä vanhan puukaupungin rakennettuun ympäristöön ja rakeisuuteen soveltuvasti. Vastaavaa uudisrakentamista puurakennusten tontille ei Vanhassa Raumassa ole sallittu. Tonteilla tulee olla rakennusten rajaama piha, jonka tilallisuus muodostuu reunoille rakennettujen rakennusten julkisivuista: siinä päärakennukset, ulkorakennukset, aidat ja portit muodostavat tonteille hierarkkisesti ja mittakaavallisesti harmonisen kokonaisuuden.
- Liikekortteleihin esitetyt yhdyskäytävät eivät kuulu Vanhan Rauman kaupunkirakenteeseen. Niiden tulisi olla vain poikkeuksia. Katuvarsikaupat ovat alueelle tyypillisiä ja ensisijaisia, ei solukkomainen kauppakeskusajatus. Riittävän levyiset palokujat ovat tärkeitä historiallisesti ja palosuojelun vuoksi. Sen sijaan joitakin liiketontteja voidaan yhdistää kapeilla porteilla.
- Käyttötarkoituseritykset ovat hyvin yksityiskohtaiset ja siksi kaava vaikuttaa kovin tiukalta. Toisaalta asuinrakennuksiin sallitaan varsin vapaasti erilaisia käyttötarkoituksia. Paikon tulee kohtia, jotka vaikuttavat eriarvoisilta. Haastetta tulee näiden määräysten tulkinnassa.
- Kaavan muutosluonnoksessa pyritään liian korostetusti määrittämään tai mahdollistamaan rakennuksia liiketoimintaan sellaisissakin tapauksissa, jossa rakennuksessa ei ole ollut liikkeitä. Kaupallinen selvitys antaa liian ylioptimistisen kuvan liiketoimintojen lisäämiseksi. Asumisen tukemista tulisi painottaa myös liikekortteleissa, alue ei saisi autioitua ilta-aikaankaan. Liiketoiminta vaatii yleensä tilojen muutoksia, jotka ovat usein ristiriidassa säilyttämistä koskevien erityismääräyksiensä kanssa. On myös mahdotonta valvoa liiketoiminnan muutoksia muutosluvan myöntämisen jälkeen. Liian tiukka liiketoiminnan ”pakko” voi paikoin johtaa rakennusten tyhjänä pysymiseen ja hoidon laiminlyöntiin.

Erityisesti tulisi estää sen suuntainen kehitys, jossa Vanhasta Raumasta rakentuu kulissi, jossa rakennukset ovat vain stailattavia lavasteita, vailla sen suurempaa rakennustaiteellista tai -historiallista arvostusta.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2
Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin

- Vanhaan Raumaan kuuluu asuminen myös liikekortteleissa (keskustatoimintojen alue). Asuminen lisää alueen monimuotoisuutta ja myös valvontaa. K3 ja K5 -määräykset eivät salli asuinrakentamista paikoin rakennuksissa, joissa on jo nyt asuinrakennukseksi soveltuva huoneisto.
- A1 -rakennusaloilla ei tulisi sallia (enintään) puolta rakennusalaista liiketoimintaan. Nykyisen kaavan määritelmä max 20 %, mutta enintään 50 m2 tulisi riittää. Tällöinkin parempi olisi rajata toiminta palvelu- ja toimistokäyttöön. Lähes kaikissa A-1 -merkityissä rakennuksissa ei ole koskaan ollut liikkeitä, eikä näin tulisi olla jatkossakaan. Liiketilojen aiheuttamat vaikutukset eivät vastaa asumisen vaikutuksia. Asukkaiden, tilojen ja pihojen arvojen säilyminen on vähintään yhtä keskeistä kuin alueen säilyminen erikoiskaupan alueena.
- A2 -rakennusalojen määräys antaa aivan liian löysän käyttötarkoituksen mahdollisuuden. Tällaisia asumiseen (A1) paremmin sopivia rakennuksia tai rakennusaloja on myös K-rakennusaloilla.
- Majoitustoimintaa on kaavoitettu varsin runsaasti. Majoitustoiminta ei saisi muuttaa perinteistä asumisen tapaa.
- Kaavamääräyksissä on yleisesti suojelusta mainittu: ” Suojelu koskee koko kulttuurihistoriallista kokonaisuutta: rakennuksia sisätiloineen, kiinteää sisustusta sekä pihaa rakenteineen ja kasveineen.” Näin sanottuna määräys vaatisi tarkennusta. Rakennukset ovat kovin erilaisia ja ko. lause koetaan, että kaikki suojellaan. Kaikkien rakennusten inventointi olisi tietysti toivottavaa, jolloin arvokkaat vanhat rakennusosat (lankkulattiat ja -katot, paneeliseinät ja -katot, väliovet, listoitukset, kattomaalaukset, sisäikkunat, portaikot) ja kiinteät kalusteet (kaakeliuunit, leivinuunit, piisit, valaisimet) tulisivat listattua. On huomattu, että vielä nykyäänkin rakennuksista puretaan historiallisia rakennusosia tai kiinteää sisustusta tietämättömyyttään tai arvostuksen puutteesta. Ohjeistus ja neuvonta olisi tässäkin tärkeää. Suojelun lisääntyessä tulisi Vanhaan Raumaan myönnettävien korjaus- ja entisöintiavustusten määrä kasvaa samassa suhteessa.
- Yleisiä pysäköintialueita tulisi olla joka ilmansuunnassa Vanhan Rauman tulliaidan tuntumassa. Harmaiden veljesten puisto, joka nykyäänkin toimii pysäköintialueena, voisi/tulisi olla jatkossakin tärkeä pohjoispuolen pysäköintialue lähellä kirkkoa ja toria. Alueen voisi jättää kaavasta pois ja miettiä puistoalueen hyödyntämistä pysäköinnissä myöhemmin, kun tiedetään linja-autoaseman tuleva sijoitus. Viherreittiyhteys saadaan mahtumaan kapeammallekin kaistalle, kuten nykyäänkin on – puuistutuksia voitaisiin lisätä kevyen liikenteen väylän viereen. Toisaalta avoin pysäköintialue mahdollistaa kirkkonäkymän pohjoisen suuntaan.
- Liikennesuunnittelussa tulee varmistaa, ettei pysäköintiliikenne ahtaudu asuinkaduille. Nykyiset rajoitukset asuinkaduilla tulee säilyttää. Kaduilla pp/ht -määritelmä on lähes kokonaan poistettu ja kadut on yleisesti merkitty whhk-kaduiksi. Antaako tämä väärää signaalia ja luvan normaaliin autoiluun? Pitäisikö mieluummin antaa vaikutelma, että asuinkortteleiden katuihin kuuluu rauhallisempi, pihakatuluonteinen liikenne ja läpiajon kieltö. ”Tikapuumerkintä” ja pp/ht -merkintä tulisi säilyttää vanhan kaavan mallin mukaan. Tällöin myös asuinkortteleiden luonne sekä kaupunkirakenteen hierarkkinen jäsenyminen tulisi selkeämmin esiin. Kävelykatujen sijasta tulisi keskeisillä kaduilla tähdätä

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2 Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin

hidaskatutyypiseen ratkaisuun. Naulamäen historiallisesti harvinainen tulliaidan sisäpuolinen ”linnamuurikatu” tulisi toteuttaa (kevyen liikenteen väylät Eteläkadulle kuten nykyisessä kaavassa). Asumisen osalta riittäisi autopaikkannormiksi esim. 1 ap/ 120 m².

- Miksi torin muuttaminen on otettu mukaan asemakaavan muutokseen? Torilla uuden rakennuksen luonnokset eivät tunnu vieläkään istuvan ympärillä olevien rakennusten massoihin, saati vanhan kaupungin rakeisuuteen. Kuitenkin nykyinen katosrakennus Öysteineen on massoiltaan ja sommittelultaan varsin hyvin paikkaansa sopiva mahdollistaen erilaiset toritoiminnot. Olevien rakenteiden lähtökohdista on mahdollista tehdä toritoimintaa palvelevaa lisärakentamista ja olevien rakenteiden detaljiikan parantamista. Siitä olen esittänyt vaihtoehtoja julkisuudessa. Mikäli pohditaan rakennusalaa torille, pitäisikö se osoittaa niin, että oleva katosrakennus mahtuu sen sisään? Silloin Isokirkkokadun ja Vähäkirkkokadun kadut olisivat selkeämmin huomioitu. Rajuun purkamiseen ja uudisrakentamiseen ei ole tarvetta.
- Vähäraastuvankadun YVH-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.
- Tammelan pihalle siirretty aitta on ehdotettu purettavaksi Vanhaan Raumaan sopimattomana. Olkoonkin, että on aittarakennuksena poikkeuksen iso, niin korjausrakentamiskeskuksen isolla tontilla siirretty hirsirakennus sopii olemaan uudisrakennuksena. Suuri osa Vanhan Rauman hirsikehikkoja on maaseudulta siirrettyjä.
- Vanhan Rauman uusi asemakaava tulee olemaan vähintäänkin valtakunnallisesti merkittävä maailmanperintökohteen rakentamista ohjaava asiakirja. Olisi suotavaa, että kaavan sisällöstä järjestettäisiin luonnosvaiheessa seminaari tms., jossa asiaan perehtyneet asiantuntijat voisivat pohdiskella kaavan pohjalta rakentuvaa Vanhan Rauman tulevaisuutta. Silloin kaavalle tulisi myös lisää painoarvoa maailmanperintöavustuksia jaettaessa. Tässä vaiheissa kiirehtiminen ei ole hyväksi.

Vastine

Hannun tontille on osoitettu uutta rakennusoikeutta liikekäyttöön. Lisärakennusoikeus ei noudata Vanhan Rauman perinteistä rakennetta ja lisärakennusoikeus täyttää lähes koko piha-alueen. Tavoitteena hankkeella on mahdollistaa alueen kaupallinen kehittäminen tärkeällä paikalla Vanhan Rauman sisään-tulon yhteydessä. Liiketila mahdollistaa sellaisten liikkeiden saamisen alueelle, joille ei muuten löytyisi sopivia sijoituspaikkoja. Tämä monipuolistaa Vanhan Rauman kaupan rakennetta.

Keskeisimmällä liikealueella on mahdollistettu eri tonttien rakennusten yhdistäminen yhdyskäytävällä, mikä mahdollistaa alueen paremman kaupallisen hyödyntämisen. Vanhassa Raumassa on aiemmin toteutettu vastaavia yhdyskäytäviä. Yhdyskäytävät eivät ole Vanhan Rauman rakentamisen perinteeseen kuuluvia, mutta ne voivat osaltaan tukea alueen kaupallista toimintaa ja elävyyttä. Paloviranomaiset eivät ole huomauttaneet yhdyskäytävistä ja ne tulee palo-osastoida vaaditulla tavalla.

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2
Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin

Vanhan Rauman alueella toiminnot limittyvät. Myös liikealueelle on osoitettu paljon asumista. Vanhassa Raumassa on asumisen neliöitä paljon enemmän kuin liiketilaa.

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

Kaavassa käyttötarkoitukset on sovitettu rakennuksiin suojeluarvot ja ominaisuudet huomioiden. Kaava mahdollistaa asumisen yhteyteen muita siihen sopivia toimintoja, jotka on aina tapauskohtaisesti sovitettava rakennukseen. Korttelialueiden päämääräysten mukaan käyttötarkoitusten tulee olla sellaisia, että ne tukevat alueen yleismaailmallisia erityisarvoja ja kulttuurihistoriallisia arvoja eli ne on aina ensisijaisesti yhteen sovitettava suojelun kanssa.

Uudessa asemakaavassa on katsottu olevan tarpeen osoittaa rajat majoitustoiminnan laajuudelle.

Majoitustoiminta on vaikutuksiltaan erilaista kuin asuminen, se on luvanvaraista ja sitä koskevat omat lakipykälänsä. Oman kodin tai asunnon satunnaista ja lyhytaikaista vuokrausta ei katsota vielä majoitustoiminnaksi. Airbnb ja vastaava toiminta on hämärtänyt ammattimaisen ja ei-ammattimaisen majoitustoiminnan rajaa. Majoitustoiminta on monissa kaupungeissa aiheuttanut kielteisiä vaikutuksia ja siksi kaupungit ovat päätyneet laatimaan sääntöjä majoitustoiminnalle.

Vanha Rauma on maailmanperintökohteena potentiaalinen kohde majoitustoiminnalle. Toisaalta alueella on tarvetta majoitustiloille, mutta majoitustoiminnasta aiheutuvien kielteisten vaikutusten välttämiseksi sitä on syytä rajoittaa.

Kaavaratkaisussa on osoitettu majoitustoiminnalle parhaiten teknisesti ja kaupunkirakenteellisesti sopivat paikat sekä olemassa olevissa rakennuksissa, että uudisrakentamisessa.

Kaavaratkaisussa on haluttu mahdollistaa suurempien majoitusyksiköiden lisäksi pienimuotoinen asumisen yhteyteen sopiva majoitustoiminta toteilla. Majoituksen laajuus on kuitenkin rajoitettu enintään 30 m²:iin. Majoitustoiminta, kuten kaikki muukin toiminta, on aina sovitettava rakennuksen ja tontin ominaispiirteisiin

Vanhan Rauman asemakaavan määräysten ja suojelumääräysten periaate on sama kuin kaikissa muissakin vastaavissa kaavoissa eli suojelumääräyksellä osoitetaan suojeltavat kohteet ja muilla määräyksillä sekä korjaus- ja rakentamistapamääräyksillä tarkennetaan suojelun kohdentumista ja toteuttamista.

Vanhan Rauman kaikki rakennukset on inventoitu. Inventointi ei ole rakennushistoriaselvitys (RHS)-tasoinen. Kaavassa edellytetään, että laajempien korjaus- ja rakentamishankkeiden yhteydessä laaditaan riittävät selvitykset kohteen historiasta ja ominaispiirteistä. Kaavaan liittyvät erityismääräykset ovat tärkeä osa korjaamisen ja rakentamisen ohjaamisessa.

Vanhan Rauman ympärillä on paljon yleistä pysäköintiä ja ne on tavoitteena säilyttää. Pysäköintialueiden tehostaminen on mahdollista. Harmaidenveljestenpuisto sen sijaan on merkittävä puistoalueena. Kulttuuriympäristöselvityksen mukaan: "Harmaidenveljestenpuisto on hoidettuna puistona ennen kaikkea kaupunkikuvallisesti arvokas ja sen kautta aukeaa avoin, historiallinen näkymä kirkon ja Vanhan Rauman suuntaan. Samalla puisto myös rajaa historiallista kaupunkialuetta." Puistoalue on tärkeää säilyttää eikä sitä ole syytä muuttaa pysäköintialueeksi. Jo

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2 Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin

aiemmassa kaavassa on puiston viereisen pysäköintialueen rajausta muutettu siten, että se mahdollistaa lisäpaikkojen rakentamisen.

Kaavamerkinnöin on vaikea puuttua käytännössä tapahtuvaan läpiajoon, se tulee tehdä tarkemman suunnittelun kautta. Kaavamerkintä hidaskaduista antaa siihen mahdollisuuksia. Nykyisen kaavan ratkaisu jossa suurin osa kaduista on merkitty kevyenliikenteenväyliksi, ei ole toteutunut. Merkintä on myös ollut ongelmallinen muun muassa pysäköinnin kannalta.

Kaavassa ei ole osoitettu kävelykatuja ja pääkadut on kaavassa merkitty hidaskaduiksi.

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

Torin kehittämisen taustalla ovat sekä kaupunkikuvalliset että toiminnalliset tavoitteet.

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

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

Nykyiset torikatokset palvelevat torikauppaa nykytilanteessa hyvin, mutta tulevaisuudessa voi olla tarve kehittää jotain uutta. Kaavalla halutaan mahdollistaa tämä kehittäminen.

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

Kaavassa on kielletty ajoluiskien rakentaminen kellaritiloihin, joten maanalaisten parkkihallien tekeminen ei ole mahdollista.

Tammelan pihassa olevaa aittaa ei kehoteta purkamaan. Rakennusala on kuitenkin osoitettu siten, että jos paikalle rakennetaan jotain uutta, tulee se tehdä runkosyvyydeltään paremmin paikkaan sopivaksi.

Kaavan aloitusvaiheessa vuonna 2019 järjestettiin luentosarja lisäämään tietoisuutta ja syventämään Vanhaan Raumaan ja kaavaudistukseen sekä yleisesti rakennusperinnön säilyttämiseen liittyvää keskustelua. Lisäluentojen tai seminaarin järjestäminen on kannatettava ajatus.

16. MIELIPIIDE

Yleistä

Vanha Rauma Yhdistys ry:tä perustettaessa 50 vuotta sitten kirjattiin elävänä säilyneen Vanhan Rauman ja sen rakennushistoriallisten arvojen vaaliminen perustavana ajatuksena yhdistyksen sääntöihin. Yhdistys edustaa myös yli puolta Vanhan Rauman kiinteistöistä ja tuo näin merkittävällä tavalla esille alueella asuvien ja siellä toimivien näkökulmia. Kiinteistöt ovat sekä asuin- että liikerakennuksia. Aktiivisen ja avoimen keskustelun avulla yhdistys pyrkii edustamaan rakentavaa ja enemmistön kannattamaa näkemystä sekä löytämään sovittelevat ratkaisut toisistaan eroaviin mielipiteisiin.

Asemakaava-arkkitehti Reino Joukamon ja Jukka Koivulan vuonna 1981 laatimassa asemakaavassa suojeltiin Vanhan Rauman merkityksellisimmät rakennukset eli noin 300 rakennusta, mikä pelasti olennaisesti kokonaisuuden. Rakennukset ovat tänä päivänä merkittävästi paremmassa kunnossa kuin aikoinaan ja olennaista on ollut asukkaiden sekä kiinteistönomistajien keskuudessa syntynyt suojeluhalu, jota yhdistys on pyrkinyt edistämään ja ylläpitämään.

Suurempi uhka kuin rakennusten kunto onkin tänä päivänä Vanhan Rauman elinvoimaisuus ja elävyys. Suuria liikehuoneistoja on pitkiä ajanjaksoja tyhjinä ja liikekatujen sivukatujen kaupallinen vetovoima on vähentynyt merkittävästi. Kun aikaisempaa asemakaavaa tehtiin, pelättiin liiketoiminnan valloittavan asuinkiinteistöjen sisäpihatkin, nyt esitetty huoli on täysin päinvastainen.

Filosofian tohtori Aura Kivilaakso kulttuuriperinnön tutkimuksen alalta toteaa, että rakennussuojelun tarkoitus ei ole rakentaa kaupungista pysähtynyttä tilaa, jossa muutokset ovat kiellettyjä tai epätoivottuja. Rakennusten säilymisen yksi tärkeimmistä perusedellytyksistä on käytössä pysyminen, mikä tarkoittaa, että kohteen on mukauduttava myös ajassa ja käyttäjäkunnassa tapahtuviin muutoksiin. Silloin rakennuksesta myös huolehditaan paremmin, kun taas tyhjiilleen jäänyt rakennus rappeutuu ennen pitkää. Rakennusten museoiminen ei edistä elinvoimaa.

Vanhaan Raumaan ajan saatossa muuttaneet ovat ymmärtäneet hyvin maailmanperintökohteen omaleimaisuuden. Julkisuuteen annettu mielikuva siitä, että asukkaat tuhoaisivat rakennuksensa, jollei kiinteistöjä saada nopeasti lähes täydelliseen viranomaisvalvontaan, on vahingollinen epäluottamuksen osoitus, joka heikentää suojelutahtoa sekä luottamusta myös viranhaltijaa kohtaan. Sääntöjen muuttaminen jälkikäteen on aina kyseenalaista.

Määräykset ja ohjeet

Vanhan Rauman rakennuksia ei tule yleisesti museoida johonkin tiettyyn aikakauteen, vaan jokaisella talolla on oma asukkaisiinsa liittyvä historiansa sekä nykyisyys, johon kukin sukupolvi jättää oman jälkensä, myös nykyinen.

Suojeluarvot eivät ole yksiselitteisiä tai helposti mitattavissa. Kiinteistönomistajalle tärkeimpiä suojelun apuvälineitä ovat korjaustapaohjeet sekä neuvonta. Korjaustapaohjeiden tulee olla helposti ymmärrettäviä, yksiselitteisiä, kuvallisia sekä perusteltuja, jotta tavallinen asukas pystyy niitä noudattamaan. Lisääntynyt byrokratia ja tarpeeton hankaloittaminen lisäävät riskiä siitä, että korjaustoimenpiteistä ei ilmoiteta tai niihin ei haeta lupia.

Asemakaava-aineistossa olevia vielä keskeneräisiä erityismääräyksiä on tällä hetkellä 57 sivua ja lopullinen koko ylittää 100 sivua. Esitetyt erityismääräykset ovat kuitenkin suurimmalta osaltaan ohjeita ja neuvoja, ja vain pieni osa voidaan tulkita todellisiksi varsinaisiksi määräyksiksi. Adjektiiveja

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2
Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin

kuten ”laadukas” tai ”hillitty” on juridisesti mahdotonta todentaa, jolloin ne ovat käytännössä suosituksia.

Yhdistys esittää siksi, että nyt listatuista laveasti ja tulkinnanvaraisesti esitetyistä erityismääräyksistä varsinaiseen asemakaavaan liitetään vain ne kohdat, jotka ovat todellisia määräyksiä, muut ovat ohjeita. Korjaustapaohjeita voidaan näin päivittää ja ajankohtaistaa tiedon ja tekniikan kehittyessä ilman, että itse asemakaavaa täytyisi muuttaa.

Suojelun laajuus

Vanhan Rauman kiinteistönomistajien tapaamisissa ei keskusteltu kaavoittajan pyrkimyksestä liittää myös rakennusten sisätilat suojelun piiriin. Sisätilojen massasuojelu on siksi tullut yllätyksenä asukkaille ja asia ilmeni vasta asemakaavan toisen luonnosvaiheen yleisötilaisuudessa, läsnäolijan sitä erikseen toistuvasti kysyessä. Kiinteistönomistajien tapaamisia ei ole kirjattu dokumentteina ja rakennusten sisätiloja ei ole inventoitu, jolloin ei voida tietää, mitä nyt edes suojeltaisiin.

Massasuojelu, ilman perinpohjaista inventointia, ei ole perusteltua tai edes kohtuullista. Nyt esitetään suojeltavaksi 500 rakennuksen sisätilat, mukaan lukien liikerakennukset. Kuten kaavoittaja toteaa, monessakaan rakennuksessa ei silti enää ole edes jäljellä mitään suojeltavaa. Mahdolliset epätoivotut sisätilojen muutokset ovat jo tapahtuneet, eikä ole mitään merkkejä siitä, että maailmanperintö tai kulttuuriympäristö olisi jostain erityisestä syystä nyt vaarassa.

Yhdistys näkee paremmaksi vaihtoehdoksi sen, että suojelu kohdistetaan merkityksellisiin asioihin. Yhdistys esittää, että erityismääräyksellä suojeltavaksi osoitettaisiin muun muassa kaakeliuunit, toimivat tulisijat, hirsikehikot, inventoidut kellarit sekä yli satavuotiaat autenttiset kiinteät kalusteet.

Yhdistys pitää toivottavana, että mahdolliset sekä julkisivultaan että sisätiloiltaan hyvin säilyneet kiinteistöt voidaan kuitenkin merkitä kokonaan suojeltavaksi omistajan ja kaupungin yhteistyössä. Näin saadaan merkittävät rakennukset perustellusti suojeltua sisätiloineen. Yhdistys on valmis auttamaan kaupunkia näiden kiinteistöjen tunnistamisessa. Kiinteistönomistajan sekä kaupungin yhteisesti sopima suojelu ehkäisee myös mahdollisia valituskierteitä tai korvauskiistoja.

Ylimitoitettu viranomaisvalvonta myös heikentäisi korjausneuvonnan edellytyksiä. Asiantuntijoiden taholta on useasti todettu, että Rauman kaupungin maailmanperintökohteeseen osoittamat henkilöstöresurssit ovat vajavaiset. Vanhasta Raumasta puuttuu muun muassa rakennustutkija, maailmanperintökohteen koordinaattorin virka on tällä hetkellä sivutoimisesti hoidettavana. Yhdistys on kirjelmöinyt resurssien puutteesta jo vuosia sitten Rauman kaupungille, mutta ei ole saanut minkäänlaista vastausta. Vuorovaikutus kiinteistönomistajien kanssa on myös heikentynyt, kun Vanhan Rauman erityiselimestä poistettiin yhdistyksen edustus ilman mitään keskustelua.

Omaisuuksensuoja ja korvaukset

Vanhan Rauman kiinteistöt ovat lähes täysin yksityisomistuksessa ja asuinalue poikkeaa näin huomattavasti esimerkiksi Suomenlinnasta, toisesta Unescon maailmanperintökohteesta. Yksityistä henkilöä ei voi velvoittaa museoimaan omaisuuttaan vain omalla kustannuksellaan, mutta myöskään tukirahoilla toimiva kulissikylä ei ole aidosti elävä kaupunkiympäristö.

Nyt esitetty massasuojelu on jopa kansainvälisesti poikkeuksellista. Massasuojelu aiheuttaisi toteutuessaan todennäköisesti mittavan, ehkä jopa miljoonaluokan korvauskiistan. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaavan toteuttamisesta aiheutuva haitta tai vahinko täytyy yksiselitteisesti korvata. KKO:n tulkinnan mukaan korvauksen aiheuttaa jo tilojen muuttamisen

rajoittaminen niin, että niitä olisi voinut käyttää muuhun tavanomaiseen, kohtuullista hyötyä tuottavaan tarkoitukseen.

Asemakaavamateriaalissa on ilmoitettu suunnitteluun vaikuttavat lait, mutta jätetty täysin huomioimatta omaisuudensuoja. Omaisuudensuoja on ihmisen perusoikeuksia, joka on vahvistettu useissa ihmisoikeussopimuksissa, kuten Euroopan unionin perusoikeuskirjassa. Asemakaavassa ei voida yksityiskohtaisesti sopia korvauksista, mutta siinä tulisi kuvata korvauskiistojen prosessi, jossa ovat mukana Rauman kaupunki, ympäristöministeriö ja Maanmittauslaitos.

Yleisesti tiedossa on, että rakennusten suojelusta asemakaavassa aiheutunut haitta ja vahinko on rahan sijasta korvattu kiinteistönomistajille rakennusoikeudella. Aiheesta löytyy useita tutkimuksia sekä asiantuntija-artikkeleita. Kun Raumalla tehtiin suojelukaava vuonna 1981, toimittiin myös näin. Aikaisemman suojelukaavan laatijan vahvistuksen mukaan rakennusoikeutta annettiin sen verran, että asemakaava saatiin hyväksytyä. Yhdistys pitää moitittavana, että johtava viranhaltija väittää yleisötilaisuudessa aikaisemman kaavoittajan lausuntoa epäluotettavaksi ja kiistää totuudenvastaisesti myös monivuotisten Vanhan Rauman asukkaiden todistuksen.

Korvaus ei luonnollisesti ole yhdenvertainen tai täysin matemaattisesti laskettavissa. Erät kiinteistönomistajat saivat mittavasti rakennusoikeutta, toiset vähemmän ja kolmannet eivät pyytäneet mitään. Myös tonttien koot rajoittivat mahdollisuuksia. Tiedossamme on, että myös nykyisessä kaavoitusprosessissa rakennusoikeutta on saatu korvaukseksi suojelemisesta.

Uudessa asemakaavassa osa kiinteistönomistajista on myös menettämässä rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden menetys on vielä ongelmallisempi asia kuin suojelukorvaus. Oikeusoppineet ovat tulkinneet kyseessä olevan mahdollinen sopimusrikkomus, jos aiemmin korvauksena annettu rakennusoikeus viedään nyt pois. Yhdistys toivoo, että kaavoittaja neuvottelee kyseisten kiinteistönomistajien kanssa ja pyrkii löytämään myös lain edellyttämän hyväksyttävän ratkaisun.

Suojeltavat talousrakennukset

Kiinteistöjen sisäpihalla sijaitsevien, aikaisemmin suojelemattomien talousrakennusten suojeleminen ja käytön rajoittaminen on myös herättänyt huolta. Rakennukset on katsottu usein arviointia huonokuntoisemmaksi ja suojelun lisäävän merkittävästi korjauskuluja sekä rajoittavan käyttöä.

Kaavoittaja toteaa jopa itse, että piharakennusten sisätilat ovat usein menettäneet alkuperäisen käyttötarkoituksensa. Yhdistys ei myöskään näe, kuinka piharakennuksen käyttötarkoitus vaarantaisi Vanhan Rauman kulttuuriympäristöä. Kiinteistöjen sisäpihoilla olevat rakennukset tulisivatkin olla mahdollista ilman poikkeamislupaa muuttaa toiseen käyttötarkoitukseen, johon rakennus on otettavissa julkisivua olennaisesti muuttamatta ja rakentamismääräysten mukaan.

Kaavoittaja on yleisötilaisuudessa ilmoittanut, että talousrakennusten muuttaminen hormillisiksi saunatiloiksi tai takkahuoneiksi tulisi olemaan jatkossa sallittua. Sisäpihojen talousrakennusten sisätilat tulisi olla mahdollista myös muuttaa vierashuoneiksi ja airbnb-käyttöön. Sallitut käyttötarkoitukset tulee selkeästi ilmoittaa asemakaavassa eikä jättää niin sanottuja harmaita, tulkinnanvaraisia alueita. Yhdistys näkee joustavuuden mahdollisuutena alueen elävöittämiseksi sekä myös korvauskiistoja vähentävänä tekijänä.

Rakennusten monikäyttöisyys

Asiantuntijat ovat esittäneet huolensa siitä, että asuinrakennuksia voidaan suurelta osin ottaa liikekäyttöön jopa niin, että toimiston sijoittaminen kadunvarteen vaikuttaisi merkittävästi

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2
Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin

ympäristöön. Liikerakennusten muuttamista monikäyttöisiksi ei kuitenkaan vastavuoroisesti olla nyt mahdollistamassa. Asuintalojen ja liikerakennusten kohtelu tulisi olla yhdenvertaista.

Yhdistyksen esittämässä vaihtoehdossa niin sanottujen ateljé-asuntojen julkisivun puolelle jäisi ammatinharjoittajan liike- tai työtyötila, ja muu osa rakennusta voitaisiin ottaa asuinkäyttöön, joka on ollut Vanhassa Raumassa myös historiallinen rakennusten käyttötapa. Asemakaavatyön konsultit eivät vastusta rakennusten monikäyttöisyyttä, vaan suhtautuvat kriittisesti ainoastaan liikerakennusten muuttamiseen kokonaisuudessaan asuinkäyttöön.

Väestön väheneminen ja muuttotappio on katsottu huolenaiheeksi aina maakuntatasolla asti. Pienikin asukaslisäys Vanhassa Raumassa voisi piristää elävyyttä sekä vahvistaa alueen kulttuurimyönteistä brändiä, houkuttelevana asuinympäristönä esimerkiksi taiteilijoille ja käsityöläisille. Rakennukset tulevat myös paremmin käyttöön, jolloin niistä huolehditaan hyvin.

Asemakaava-alueella sijaitseva rakennus tulisi olla mahdollista ottaa ilman poikkeamislupaa osittain muuhun käyttöön, kun nykyinen käyttötarkoitus säilyy julkisivun puolella, rakennuksen julkisivu ei olennaisesti muutu ja rakennus täyttää voimassa olevat rakentamismääräykset. Ratkaisu ei katkaise millään tavalla yhtenäistä liikekiinteistöjen ketjua eikä sitä vastaan ole esitetty perusteita. Kyseisiä rakennuksia ei pidä määrätä etukäteen, vaan omistajan vapaus tehdä tai olla tekemättä muutosta tulee säilyttää.

Kaavan puute onkin tällä hetkellä joustamattomuus, jolloin tulevaisuudessa tullaan kohtaamaan ongelmia, sillä kukaan ei tiedä mitkä ympäristön ja yhteiskunnan vaatimukset ovat muutaman kymmenen vuoden kuluttua. Poikkeamisluvan erityiseksi syyksi tulisikin asemakaavassa kirjata oleellinen ja vakiintunut muutos ympäristössä. Kirjaus myös käänteisesti suojelisi tärkeimpien liikekatujen Kauppakadun ja Kuninkaankadun säilymistä liiketoiminnan aktiivisina ympäristöinä, sillä näillä alueilla ei oleellista ja vakiintunutta muutosta ole tapahtunut.

Pysäköinti

Kun vielä Vanhan Rauman edellisessä hoito- ja käyttösuunnitelmassa esitetään jonkinlaisena saavutuksena pysäköintipaikkojen poistaminen, ollaan itse aiheutettu osa ongelmaa. Nyt asemakaavaluonnoksessa todetaan, että pysäköintipaikkoja ei olla vähentämässä. Linjaus on hyvä, sillä Vanhan Rauman paras ja tehokkain keino kävelyn edistämiseksi on toimiva pysäköinti. Vapaata parkkiruutua etsivä ja sen johdosta kapeilla kaduilla kiertelevä autoilija ei ole kestävän kehityksen mukainen tavoite.

Yleisötilaisuudessa kerrottiin, että asemakaavassa sekä asuin- että liikekiinteistöille esitetty autopaikan velvollisuus 100 neliometriä kohden koskisi myös vanhoja kiinteistöjä. Vaatimus on yhdistyksen mielestä maankäyttö- ja rakennuslain hengen vastaista, sillä asemakaavassa määrätty autopaikat tulee lain mukaan järjestää rakentamisen yhteydessä, eikä se koske vähäistä lisärakentamista tai muutosrakentamista. Vanha Rauma Yhdistys ei ymmärrä, miksi autopaikkojen vaatimus tehtäisiin nyt takautuvasti jopa satoja vuosia vanhoille kiinteistöille.

Kaavoittaja ilmoitti yleisötilaisuudessa myös, että vanhan kiinteistön omistajan olisi tarvittaessa lunastettava vuosittain sadoilla euroilla autopaikka jostain kaupungin osoittamalta pysäköintialueelta, mutta paikkaa ei silti saisi omaan käyttöön. Tämä vaikuttaa saamiemme yhteydenottojen perusteella jälleen asemakaavan laatimisesta aiheutuneelta haitalta ja vahingolta jonka rahallinen vahinko on helppo määritellä. Autopaikan kaupungilta lunastamaan joutuneet tulisivat vaatimaan kaupungilta korvauksena saman summan, kuin joutuisivat maksamaan.

Kaupallinen elinvoima ja liikenne

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2 Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin

Vanhan Rauman kaupallisen elinvoiman perustekijöitä on monipuolinen erikoisliikkeiden verkko, joka tuo alueelle vierailijoita. Saavutettavuus on yksi tärkeimmistä liiketoiminnan menestymisen edellytyksistä, tutkimusten mukaan sen merkitys on ehkä kolmannes elinkelpoisuudesta, eikä esteitä tulisi siksi rakentaa kevyin perustein. Muuten vaarannetaan Vanhan Rauman nykyinen, matkalaisten toimesta vuosittain noin 45 miljoonaa euroa alueelle tuova toiminta.

Asemakaavan ratkaisujen tulee perustua tutkittuun tietoon ja selvityksiin. Kaupallisen selvityksen yhteenvedossa todetaan – asiaa lainkaan aiemmin käsittelemättä ja perustelematta – kuinka Kuninkaankatu tulisi muuttaa kävelypainotteiseksi kaduksi. Useat viranhaltijat ovat vakuuttaneet, että tällaista ei olla tekemässä, joten miksi tavoite on edelleen liitetty asemakaavaan? Samoin liikennesuunnittelun yhteydessä esitetyt Kuninkaankadun ja Kauppakadun liikennemäärät ovat viranhaltijan mukaan vääriä. On kyseenalaista, että väärät luvut pidetään edelleen mukana.

Liikekatujen varrella asuvat eivät kokeneet yleisötilaisuudessa kerrotun mukaan edes yöllistä liikennettä häiritseväksi, eniten ääntä aiheutui välttämättömästä huoltoajosta ja puhtaanapidosta. Kaupungin keskustaan muuttava ymmärtää kohtaavansa enemmän häiriöitä kuin maaseudulla. Todellisiin liikenneongelmiin on Vanhassa Raumassa aina puututtu. Vuosia sitten häiriötä aiheutti myöhäinen kortteliralli, joka nyt on kokonaan poistunut. Vanha Rauma Yhdistys on ollut mukana ideoimassa vilkkaimman turistisesongin kävelykatuajasta myös entistä turvallisempaa.

Jos verrataan aikaisempia, Rauman osayleiskaavassa A-insinöörien kirjaamia liikennemääriä, voidaan todeta, että päinvastoin kuin halutaan esittää, henkilöautojen määrä Vanhan Rauman kaduilla on vähentynyt vuosien mittaan huomattavasti. Osayleiskaavan liikennemäärät eivät myöskään tue lainkaan väitettä, että suurin osa Vanhan Rauman liikenteestä olisi turhaa läpiajoa. Sen sijaan huomattava osa Kauppakadun liikenteestä kääntyy Hauenguanossa Kuninkaankadulle. Selvittämättä kuitenkin jää, johtuuko asia katujen yksisuuntaisuudesta tai onko autoilija pysähtynyt joko Kauppakadulla tai Kuninkaankadulla.

Konsulttina käytetty liikennesuunnittelija on todennut tavoitteenaan olevan, että autoilijan kokemus Vanhassa Raumassa olisi niin epämiellyttävä, että henkilö palaisi jatkossa pyöräillen tai kävellen. Tämä uskomus ei perustu minkäänlaiseen tutkittuun tietoon. Suomen maailmanperintökohteiden yhdistyksen tutkimuksen mukaan 76 % tulijoista saapuu Vanhaan Raumaan henkilöautolla. Todennäköisempää on, että Vanhan Rauman sijaan autoilija suuntaisi jatkossa helposti saavutettavaan markettiin ostoksille ja vahinko kaupalliselle elinvoimalle olisi merkittävä.

Liikenne ja pysäköinti Vanhassa Raumassa tulisi olla sujuvaa ja hankaloittamisella on kielteisiä kaupallisia vaikutuksia, jotka ovat toteutuneet monissa kaupungeissa. Jos parannuksia ei tehdä siksi, että liikennesuunnittelijan ainoa tavoite on autoilun estäminen, kyseinen ideologia ei ole Vanhan Rauman etu. Yhdistys pitää oikeana kaavoittajan ilmoittamaa ratkaisua, että kaavassa ei esitetä katujen katkaisemista.

Vanhan Rauman kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta tulisi ensin pyrkiä parantamaan helposti tehtävillä, osin asemakaavan ulkopuolisilla toimilla. Esimerkiksi ohitusväylien liikennevalojen pienikin tehokkaampi ajastus vähentäisi liikennettä myös Vanhan Rauman kaduilla. Kaavoittajan esittämä ylinopeuden tunnistava ”hymynaama” liikekadulla on myös kokeilemisen arvoinen ajatus.

Erilliset väylät eri liikkumismuodoille tutkitusti lisäävät kaikkien liikenneturvallisuutta ja kun pääkaupunkiseudulla rakennetaan miljoonilla euroilla baanoja ja tunneleita, Vanhassa Raumassa kevyelle liikenteelle olisi mahdollista kunnostaa pienin kustannuksin Raumanjokea mukaileva, täydentävä vaihtoehtoinen reitti. Isopoikkikadun ja Isokirkkokadun välinen muutaman metrin levyinen hiekkatie ei tällä hetkellä jostain syystä näy asemakaavassa. Pohjankadun asukkaat ovat

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2
Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin

myös esittäneet katuaan uuden tieliikennelain mukaiseksi pyöräkaduksi, joka mahdollistaisi silti myös moottorikäyttöisen liikenteen molempiin suuntiin.

Vanhan Rauman tulisi valita oma suuntansa ja yhdistys toivoo etsittävän uusia näkemyksiä, kärjistävän ja eripuraa aiheuttavan vastakkainasettelun sijaan. Pienet asiat eivät yksinään ratkaise ongelmia, mutta yhdessä niillä on merkitystä.

Vastine

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

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

Kaavassa on annettu kaavamääräyksiä, joita tarkennetaan ja täydennetään erityismääräyksissä. Erityismääräyksissä on tarpeellista kertoa myös määräysten taustaa ja tavoitteita, jotta määräyksistä tulee ymmärrettävämpiä ja niitä on helpompi tulkita. Jo luonnosvaiheessa on erityismääräyksissä todettu, että ne tullaan taivuttamaan ja kuvittamaan lukijaystävällisemmiksi. Taitto ja kuvitus tulevat selkeyttämään määräysten löytymistä ja erottumista.

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

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

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

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

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

Lähtökohtaisesti omaisuuden käytön rajoitukset, kuten suojelu, eivät itsessään aiheuta korvausvelvollisuutta, jos kohdetta voi käyttää kohtuudella. Myöskään lähtökohtaisesti

Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen luonnos vaihe 2 Kooste mielipiteistä ja vastineet niihin

rakennusoikeuden menetystä ei ole pidetty korvattavana. Tarvittaessa viimekädessä tuomioistuin ottaa kantaa korvauskysymyksiin.

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

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

Kaava mahdollistaa hyvin monissa paikoissa liiketilaa ja asumista samalla tontilla ja samassa rakennuksessa. Asuintilojen yhteyteen voi sijoittaa vain vaikutuksiltaan asumiseen verrattavia liike-, palvelu- tai toimistotiloja ja niin, että käyttötarkoitukset on sovitettu rakennuksiin suojeluarvot ja ominaisuudet huomioiden.

Talousrakennukset ovat yksi tärkeä osa Vanhan Rauman kulttuuriympäristöä, ne kertovat asumisen historiasta ja niiden autenttisuuden säilyttäminen on tärkeää. Taloustilat ovat edelleen tarpeellisia ja käyttökelpoisia. Esimerkiksi eläinsuojina toimineet tilat ovat menettäneet alkuperäisen käyttönsä, mutta toimivat nykyaikana, vaikka polkupyörien, pihakalusteiden ja puutarhatarvikkeiden varastona tai verstaana. Vanhassa Raumassa käyttötarkoitusten tulee olla sellaisia, että ne eivät aiheuta rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen heikkenemistä. Kohteet ovat erilaisia eikä kaikkiin rakennuksiin ole välttämättä mahdollista sijoittaa täysin samoja toimintoja. Käyttötarkoituksena talousrakennus on hyvin selkeä ja rakennusvalvonta osaa tulkita mitkä toiminnot siihen voivat sisältyä.

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

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

17. MIELIPIIDE

Olemme teettäneet arkkitehtitoimisto ARKdot Oy, Kati Suomi, kesäkuussa 2024 havainnekuva-luonnokset Kauppakatu 8:n sisäpihan mahdollistavasta rakentamisesta.

Luonnos on tehty ensisijaisesti hotellimajoitustoimintaa varten. Kuitenkin niin, että sama rakennusmassa voi muotoutua kaavan mukaan myös myymälä ja liiketoimintaa varten.

Vanhan Rauman kaavoitus tehdään pitkällä aikavälillä tulevaisuuteen, jolloin haluaisimme varmistaa kauppakatu 8:n tontin tehokkaan käytön. Majoitustoiminnan mahdollistaminen tontille tuli uuden kaavan valmistelun myötä. Taustalla on Vanhan Rauman elinvoiman kehittäminen.

Tarkoituksenamme on tässä kaavaluonnos vaiheessa hakea tontille mahdollisimman tehokkaita ja hyötykäytettäviä rakennusneliöitä, niin hotelli-, myymälä- kuin liiketoimintaa varten. Jolloin myös rakentaminen olisi taloudellisesti kannattavaa ja näin loisi Vanhaan Raumaan lisää vetovoimaista elinkeinotoimintaa.

Ehdottamamme luonnosvaiheen kerrosala on 796,5 m². Kaavan luonnos 1. vaiheessa rakennusoikeutta on suunniteltu 535 m². Jolloin hakemamme rakennusoikeuden lisäys on varsin maltillista.

Kuten havainnekuvista huomaamme, rakennukset sijaitsevat suljetulla sisäpihalla, eivätkä niiden harjakorkeus nouse ympäröivien rakennusten yläpuolelle.

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

Vastine

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

Mielipiteen jättäjä esittää tontin pohjoisosan rakennusoikeudeksi 796.5 kerrosneliömetriä. Kaavaehdotuksen valmistelussa on arvioitu, että rakennusalan rakennusoikeutta voidaan nostaa 630 kerrosneliömetriin. Mielipiteessä esitetty mitoitus edellyttää vielä tarkempaa tarkastelua, jotta voidaan varmistaa, että ehdotusta suurempi rakennusoikeus soveltuu paikkaan.