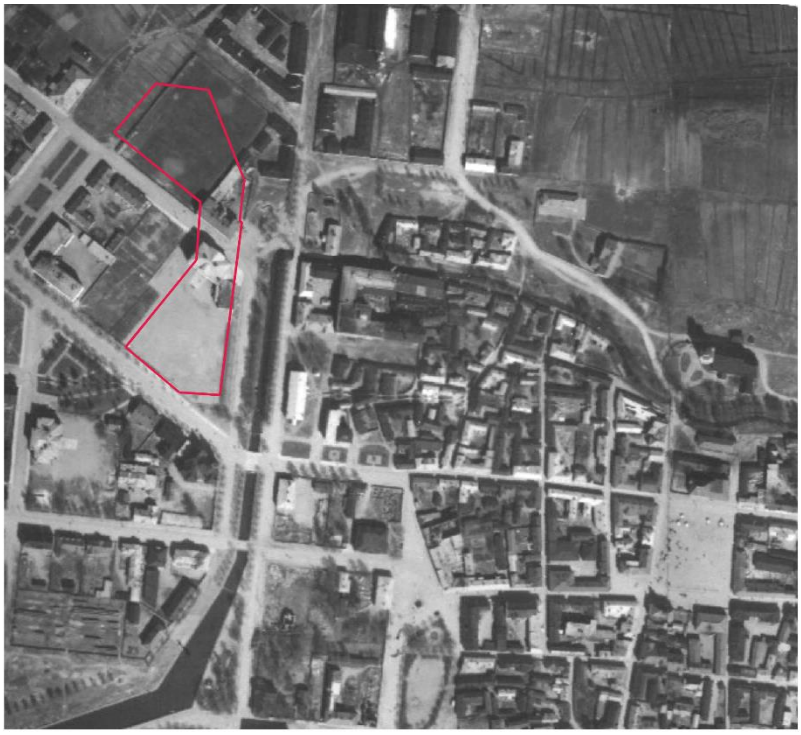
HIA-RAPORTTI
LÄNSIRANNAN KAUPPAKESKUSHANKKEEN VAIKUTUKSET VANHAN RAUMAN MAAILMANPERINTÖARVOIHIN





Ilmakuvat 1940 ja 2019 Vanhan Rauman länsipuolelta ja kaupallisesta keskustasta.

HIA-RAPORTTI
LÄNSIRANNAN KAUPPAKESKUSHANKKEEN VAIKUTUKSET VANHAN RAUMAN MAAILMANPERINTÖARVOIHIN
26.3.2020

Sisällys

1. Tiivistelmä ... 1
2. Johdanto ... 2
3. Maailmanperintökohde Vanha Rauma ... 4
   Vanhan Rauman erityiset yleismaailmalliset arvot ... 4
   Kaavatilanne ... 7
   Arkeologia ja muinaisjäännökset ... 12
   Vanhan Rauman hoito- ja käyttösuunnitelma ... 12
4. Kanalin Länsirannan asemakaavamuutos ... 13
   Kaava-alueen nykytilanne ... 14
   Kauppakeskushanke ... 15
5. Heritage Impact Assessment (HIA) — metodi ja soveltaminen ... 16
   Johdanto arviointiin ... 16
6. Länsirannan kauppakeskuksen HIA, lähtökohdat ... 18
   Suojavyöhyke ... 19
   Kaupan tilanne asemakaavaa varten laadittujen kaupallisten selvitysten perusteella ... 22
7. Kauppakeskushankkeen vaikutukset yleismaailmallisiin arvoihin - negatiiviset ja positiiviset ... 25
      Hypoteettinen arviointi, jos HIA olisi laadittu ennen asemakaavan valmistumista tai sen valmistelun yhteydessä ... 25
      Voimassa olevan asemakaavan ja sen perusteella laadittujen rakennussuunnitelmien HIA-arviointi ... 27
   Vaikutukset Vanhan Rauman liiketiloihin ja kaupallisiin toimintoihin ... 28
   Kauppakeskuksen vaikutus kaupunkikuvaan ... 31
   Ehdotuksia negatiivisten vaikutusten minimoimiseksi ... 35
      Kauppakeskus ... 35
      Ympäristön suunnittelu ... 36
8. Yhteenveto HIA-arvioinnista ... 38
9. Kirjallisuus ja linkit ... 39
10. Liitteet ... 39
   Liite 1: Vanhan Rauman vuonna 2014 vahvistettu OUV ... 40
   Liite 2: Maailmanperintöalueen ja suojavyöhykkeen voimassaolevat asemakaavat ... 42

KUVA- JA TAULUKKOLUETTELO

Taulukko 1. Kauppakeskushankkeen vaikutusten arviointi taulukkona. 34

Kansikuvat. Ilmakuvat 1940 ja 2019 Vanhan Rauman länsipuolelta ja kaupallisesta keskustasta.
Kuva 1. Rauman kaupungin sijainti Suomessa 2
Kuva 2. Vanhan Rauman maailmanperintökohde, suojavyöhyke sekä Kanalin Länsirannan kaava-alue. 3
Kuva 3. Kuninkaankatu kesällä. Vanhan Rauman ydinalue on osittain suljettu ajoneuvoliikenteeltä kesällä.. 5
Kuva 4. Vanhan Rauman matkailukartta. 6
Kuva 5. Rauman kauppatori kesällä. 6
Kuva 6. Satakunnan maakuntakaavan kartalla rajattuina Vanha Rauma (un) ja sen suojavyöhyke (sv-3). 9
Kuva 7. Ote yleiskaavasta 2003. 10
Kuva 8. Keskustan voimassa oleva osayleiskaava. 10
Kuva 9. Vanhan Rauman suojavyöhyke ja asemakaava sekä Kanalin Länsirannan asemakaava rajattuina kartalla. 11
Kuva 10. Kanalin Länsirannan asemakaava. Oranssilla värillä merkitty kauppakeskus ja linja-autoasema... 13
Kuva 11. Vanhan Rauman maailmanperintökohteen rajaus ja suojavyöhyke. Punaisella merkitty kauppakeskuksen sijainti. 17
Kuva 12. Rauman kaupungin viheralueiden hoitoluokituskartta. Kartasta voidaan havaita, miten Vanhaa Raumaa ympäröi kapea vihervyöhyke. 20
Kuva 13. Vanha kauppakeskus Tarvontori Kanalin varrelta. 21
Kuva 14. Vanha kauppakeskus Tarvontori Kanalin varrelta kohti kaupungintaloa. 21
Kuva 15. Uuden kauppakeskuksen näkymä Kanalin varrelta. 22
Kuva 16. Uuden kauppakeskuksen näkymä kaupungintalolta. 22
Kuva 17. Rauman kaupallisen keskustan liiketilat marraskuussa 2019. 23
Kuva 18. Nahkatehdas. Kuva otettu vuoden 1925 jälkeen, jolloin tehdasta on jo laajennettu. Etualalla Kanali, jonka varrelle uusi kauppakeskus on tulossa. 26
Kuva 19. Rauman liiketilojen jakautuminen alueittain 2016 sekä Vanhan Rauman ja uuden keskustan sijaintien suhde. 29
Kuva 20. Kaupallisten selvitysten mukaan kaupan rakenne on hyvin samankaltainen Vanhan Rauman ja uuden keskustan välillä. 30
Kuva 21. Nykytilanne rakennusten kerrosalan mukaan sekä kaupunkirakenteen rakeisuus. 31
Kuva 22. Kauppakeskuksen ja muiden voimassa olevien kaavojen mahdollistamat kerrosalat ja rakeisuus. 31
Kuva 23. Kuva kaupungintalosta ja vanhasta Tarvontorin kauppakeskuksesta vuonna 2014. 32
Kuva 24. Uusi kauppakeskus Kanal. Havainnekuva Kuninkaankadulta. 32
Kuva 25. Kehitettävät alueet kauppakeskuksen ympäristössä. 36

1. Tiivistelmä

Suomen länsirannikolla sijaitseva Vanha Rauma on valittu maailmanperintökohteeksi vuonna 1991 edustavana esimerkkinä Pohjois-Euroopan puukaupunkiarkkitehtuurista ja urbanismista. Varsinainen maailmanperintökohde Vanha Rauma on rajattu tiukasti vanhan puukaupungin rajojen mukaan. Sitä ympäröi laajahko suojavyöhyke, jossa on eri-ikäisiä ja -kokoisia rakennuksia. Vanhan Rauman ja suojavyöhykkeen maankäytön suunnittelu ja suojelu perustuu kansalliseen lainsäädäntöön.

Suojavyöhykkeelle, hyvin lähelle Vanhan Rauman maailmanperintöalueen rajaa, on kaavoitettu uusi kauppakeskus. Tämä HIA-arviointi käsittelee kauppakeskusta ja sen vaikutusta Vanhan Rauman vuonna 2014 retrospektiivisesti hyväksyttyihin yleismaailmallisiin arvoihin (OUV). Kauppakeskuksen asemakaava on hyväksytty 30.10.2018 ja kauppakeskus sai rakennusluvan tammikuussa 2020.

HIA-arviointi aloitettiin keväällä 2019 ja sen laatimisessa käytettiin perustana ICOMOS:n laatimaa ohjetta. Vertailukohtana toimi maailmanperintökohde Visby, jossa oli laadittu useasta hankkeesta HIA-arvioinnit ja josta saatiin hyviä näkökulmia työhön. Lähtötietoina HIA-arvioinnissa käytettiin kauppakeskuksen asemakaavan ja Vanhaa Raumaa sekä suojavyöhykettä koskevan osayleiskaavan valmisteluaineistoja. Lisäksi teetettiin yksi kaupallinen selvitys, jossa arvioitiin uuden kauppakeskuksen rakentamisen vaikutuksia vastaavankokoisissa kaupungeissa Suomessa.

Arviointi laadittiin kahdesta vaihtoehtoisesta tilanteesta. Ensimmäinen vaihtoehto oli hypoteettinen tilanne siitä, jos arviointi olisi laadittu ennen kauppakeskushankkeen aloitusta ja toinen vaihto oli tilanne, jossa kaava oli vahvistettu ja rakennuslupa myönnettiin HIA-prosessin aikana.

Vanhan Rauman OUV käsittelee ja kuvaa lähinnä varsinaista Vanhan Rauman maailmanperintöaluetta, suojavyöhyke mainitaan vain kohdassa ”integrity”, mutta siinä ei kuvata selkeästi suojavyöhykkeen merkitystä tai arvoja. Tulkintamme mukaan viheralueet ovat yksi tärkeä elementti suojavyöhykkeellä aivan Vanhan Rauman tuntumassa, joten kauppakeskuksen viereen jäävän Kanalin ympäristön käsittelyllä on merkitystä OUV:n säilymiseen.

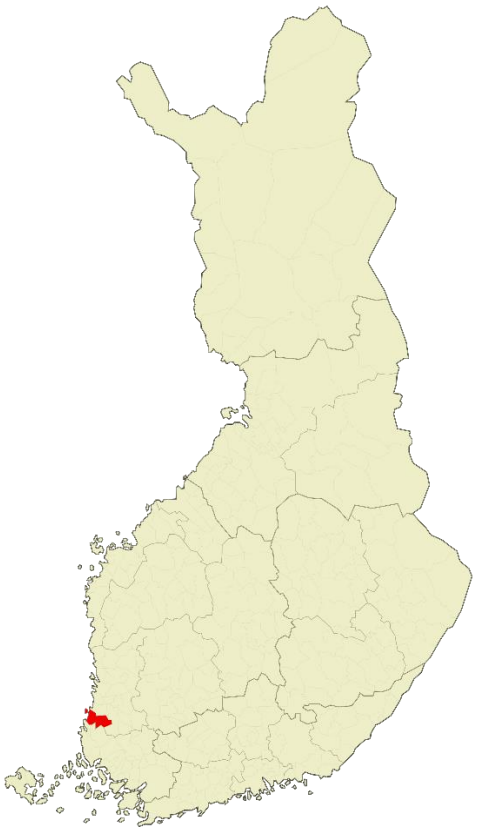
”Autenttisuuden” osalta ainoastaan toiminnallisuuteen liittyvä arvo, jossa “Vanha Rauma on säilyttänyt merkityksensä asuinalueena ja kaupallisena keskuksena” voisi olla uhattuna kauppakeskushankkeen myötä, jos Vanhan Rauman kaupat eivät pystyisi vastaamaan kilpailuun uuden kauppakeskuksen kanssa. Vaikutuksen luonne (negatiivinen tai positiivinen) riippuu monista seikoista, joihin kauppakeskushanke ja sen toimijat eivät yksin pysty vaikuttamaan. Jo ennen kauppakeskushanketta Vanhassa Raumassa on ollut käynnissä prosessi, jossa syrjäisimpiä liiketiloja halutaan muuttaa asunnoiksi. Integriteetin ilmentymistä kuvaavista arvoista on kaupunkikuva se, johon kauppakeskuksella on vaikutusta, koska se tulee olemaan kerrosalaltaan suurin rakennus suojavyöhykkeellä.

Hypoteettisessa tilanteessa, jossa HIA olisi tehty ennen kaavan laatimista tai sen yhteydessä, ei kauppakeskushankkeen olisi voitu katsoa uhkaavan Vanhan Rauman yleismaailmallisia arvoja siinä mittakaavassa, että sen rakentaminen olisi tullut estää. HIA-arvioinnin avulla olisi voitu samaan aikaan asemakaavatyön kanssa tutkia erilaisia kauppakeskuksen hahmoon ja muotoon liittyviä erilaisia vaihtoehtoja vielä laajemmin sekä ympäröivän kaupunkirakenteen muutoksia. Nyt käynnissä olevalla kauppakeskushankkeella on jonkin verran vaikutuksia Vanhan Rauman yleismaailmallisiin arvoihin, erityisesti asumisen ja liiketilojen suhteeseen sekä kaupunkikuvaan suojavyöhykkeellä. Vanhan Rauman maailmanperintöarvot eivät kuitenkaan ole uhattuina kauppakeskushankkeen vuoksi. Tärkeää on jatkossa kehittää Vanhaa Raumaa ja sen palveluita samaan aikaan kauppakeskuksen rakentamisen kanssa.

2. Johdanto

Lounais-Suomessa sijaitseva Rauman kaupunki on perustettu vuonna 1442. Rauma on maapinta-alaltaan 495 km^2 ja vesipinta-alaltaan 626 km^2 laajuinen. Kaupungissa asuu noin 40 000 asukasta. Rauma kuuluu Satakunnan maakuntaan, jossa asuu yhteensä 223 000 asukasta. Maakunnan suurin kaupunki on Pori (85 000 asukasta), joka sijaitsee 50 kilometriä Raumalta pohjoiseen.

Rauma on kaupunkirakenteeltaan suhteellisen tiivis. Suurin osa palveluista sijaitsee n. 3 km säteellä kaupungin keskustasta. Hypermarketit Prisma ja K-Citymarket sijaitsevat kaupungin keskustan tuntumassa. Lähimmät nykyaikaiset kauppakeskukset sijaitsevat noin 50 km päässä, Porissa, joista suurin on kauppakeskus Puuvilla. Kauppakeskus Puuvillassa on vuokrattavaa tilaa 41 500 m^2, joissa toimii tällä hetkellä noin 70 liikeyritystä.



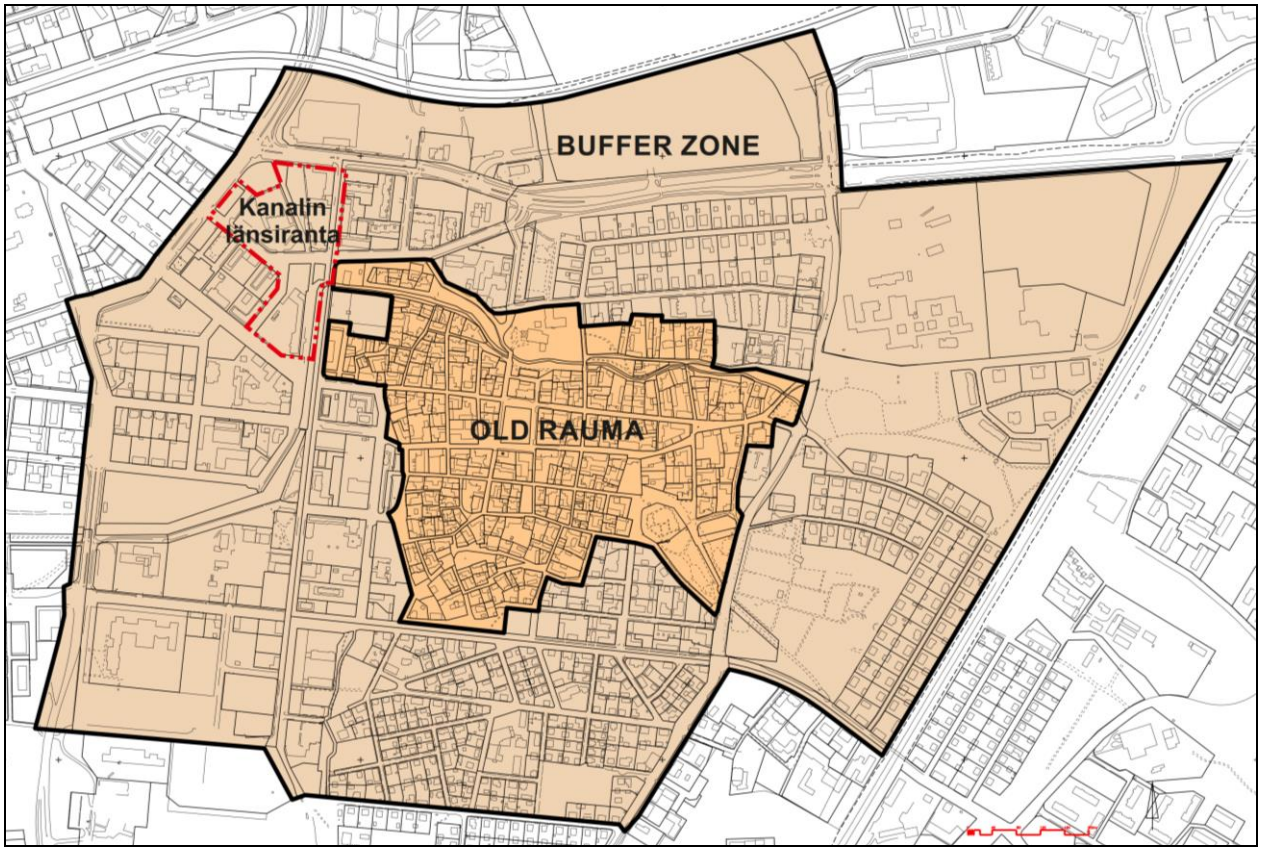
Kuva 1. Rauman kaupungin sijainti Suomessa

Rauman kaupungin ja Skanska Talonrakennus Oy:n välillä on tehty suunnitteluvaraussopimus[1] vuonna 2010 ja sopimus Länsirannan asemakaavan muutoksen käynnistämisestä. Hankkeesta on laadittu maankäyttösopimus kaavan ehdotusvaiheessa.

Asemakaavaa varten laadittiin viitesuunnitelmat vuosina 2012–2014. Asemakaavaprosessi 01-097 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 23.11.2015. Asemakaava palautettiin uudelleenvalmisteluun (01-100) päätöksenteossa ilmenneen muotovirheen takia.

[1] Suunnitteluvaraussopimus on kaupungin ja yksityisen tahon välinen yhteistyösopimus. Kanalin Länsirannan aluetta koskeva suunnitteluvaraussopimus on tehty kaupunginhallituksen päätöksellä kohdealueen maanomistajien kesken. Suunnitteluvarausalue kattaa sekä kaupungin että rakennusyhtiön Skanskan omistamia maita.

Asemakaavamuutos 01-100 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 31.10.2016. Asemakaavasta valitettiin hallinto-oikeuteen, joka kumosi valitukset 24.11.2017. Asemakaavasta valitettiin vielä korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joka kumosi valitukset 30.10.2018, jolloin asemakaava sai lainvoiman.



Kuva 2. Vanhan Rauman maailmanperintökohde, suojavyöhyke sekä Kanalin Länsirannan kaava-alue.

Unescon maailmanperintökeskus lähestyi Suomen valtiota 8.12.2016 kirjeellä, jossa pyydettiin suomalaisten ”viranomaistahojen” kommentteja Vanhan Rauman kauppakeskushankkeesta ja sen vaikutuksesta kohteen ”maailmanlaajuiseen ainutlaatuiseen arvoon”. Opetus- ja kulttuuriministeriö vastasi kirjeeseen yksinkertaisella tilannekuvauksella.

Unescon maailmanperintökeskus vastasi opetus- ja kulttuuriministeriön kirjeeseen 15.3.2017. Kirjeessä pyydettiin tarkempia tietoja Kanalin Länsirannan kauppakeskushankkeesta joko hankkeen kehittäjältä tai kunnalta ICOMOSin suorittamaa arviointia varten. Lisäksi kirjeessä todettiin, että HIA-raportin laatimista saatetaan pyytää myöhemmässä vaiheessa.

Opetus- ja kulttuuriministeriö lähetti maailmanperintökeskukseen tiedoksi Turun hallinto-oikeuden päätöksen (24.11.2017) sekä myöhemmin korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen (30.11.2018), joissa kaikki kauppakeskuksen kaavahanketta koskevat valitukset oli hylätty. Unescon maailmanperintökeskus lähetti kirjeen Suomen valtiolle 14.12.2018, jossa pyydettiin laatimaan HIA-raportti Länsirannan kauppakeskushankkeesta. Kirjeen mukaan HIA:n tulisi olla ICOMOSin 2011 laatiman ohjeiston mukainen. Rauman kaupunginhallitus päätti 4.2.2019, että HIA-raportti laaditaan.

3. Maailmanperintökohde Vanha Rauma

Unescon yleissopimus maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta on hyväksytty Unescon yleiskokouksen 17. istunnossa Pariisissa 1972 ja Suomi on ratifioinut sopimuksen 1987. Sopimuksen keskeinen osa on Unescon ylläpitämä maailmanperintöluettelo, jossa on edustettuna 1121 maailmanperintökohdetta vuonna 2019.

Unescon maailmanperintökomitea valitsi Vanha Rauman Unescon maailmanperintöluetteloon vuonna 1991 ainutlaatuisena esimerkkinä elävästä ja hyvin hoidetusta vanhasta pohjoismaisesta puukaupungista. Rauma oli 582:en maailmanperintöluetteloon lisätty kohde. Vanhan Rauman maailmanperintökohde on laajuudeltaan 29 hehtaaria ja alueella sijaitsee n. 600 rakennusta. Asukkaita maailmanperintöalueella on n. 800.

Vanhan Rauman erityiset yleismaailmalliset arvot

Maailmanperintöluetteloon ehdolla olevilta kohteilta edellytetään erityistä yleismaailmallista arvoa *(Outstanding Universal Value, OUV).* Lisäksi kohteen pitää täyttää vähintään yksi maailmanperintökohteille asettavista kriteereistä.[2] Kulttuuriperintökohteilla on kuusi erilaista kriteeriä (I-VI). Vanha Rauma valittiin kriteerien IV ja V perusteella.

Kriteerin IV mukaan *Vanha Rauma on yksi parhaiten säilyneistä ja laajimmista Pohjois-Euroopan arkkitehtuurin ja urbanismin esimerkeistä.* Kriteerin V mukaan *Vanha Rauma on ainutlaatuinen esimerkki pohjoismaisesta puukaupungista, ja se on todisteena Pohjois-Euroopan perinteisestä asumismuodosta.*

Edellä mainittujen kriteerien ja OUV-arvojen lisäksi maailmanperintökohteen tulee täyttää eheyden *(integrity)* ja autenttisuuden *(authenticity)* vaatimukset. Jotta kohde täyttää eheyden vaatimukset, pitää kohteen olla riittävän suuri ja sisältää kaikki tarvittavat elementit OUV-arvoja varten. Autenttisuutta määrittelee vuonna 1994 laadittu ns. Naran dokumentti, jonka mukaan kohteen autenttisuus on kulttuurisidonnainen arvo. Maailmanperintökohteella pitää olla myös asianmukainen suojelu- ja hallintojärjestelmä kohteen säilymisen turvaamiseksi. Vanhan Rauman eheyden ja autenttisuuden vaatimukset on määritelty retrospektiivisessä[3] OUV-dokumentissa, joka on hyväksytty vuonna 2014 maailmanperintökomitean kokouksessa.

Vanhan Rauman erityisten yleismaailmallisten arvojen synteesi on seuraava:
”Pohjanlahden rannalla sijaitseva Rauma on yksi harvoista Suomen keskiaikaisista kaupungeista. Kaupungin sydän on Vanha Rauma, joka koostuu noin 600 puurakennuksesta, joista suurin osa on yksityisessä omistuksessa. Vanha Rauma on pinta-alaltaan 29 hehtaaria. Alun perin vanha kaupunki sijaitsi meren rannalla, mutta rantaviiva on sittemmin siirtynyt noin 1,5 kilometriä kauemmaksi maankohoamisen vuoksi. Vanha Rauma on sekä asuin- että liikealue, jolla oli tullirajat 1800-luvulle asti. Asemakaavan rakenne on säilynyt keskiajalta, sisältäen epäsäännöllisen katuverkon,

[2] IV: Kohde on erinomainen esimerkki historiallisesta rakennustyypistä, arkkitehtonisesta kokonaisuudesta tai kulttuurimaisemasta. V: Kohde on erinomainen esimerkki vähintään yhdelle kulttuurille ominaisesta perinteisestä asumuksesta, maan- tai merenkäytöstä, tai vuorovaikutuksesta ympäristön kanssa.
[3] Retrospektiivinen tarkoittaa katsausta jo tapahtuneihin asioihin. Vanhan Rauman maailmanperintökohteeksi nimeämisen aikaan ei kohteilta vielä vaadittu nykyisenlaista OUV-dokumenttia.

korttelit, tontit ja pihapiirit. Rakennukset ovat pääosin yksikerroksisia ja peräisin 1700- ja 1800-luvuilta, osa kellareista on rakennuksia vanhempia. Asuinrakennukset sijoittuvat katujen myötäisesti ja ulkorakennukset, kuten eläinsuojat ja aitat, on rakennettu kapeille sisäpihoilla."

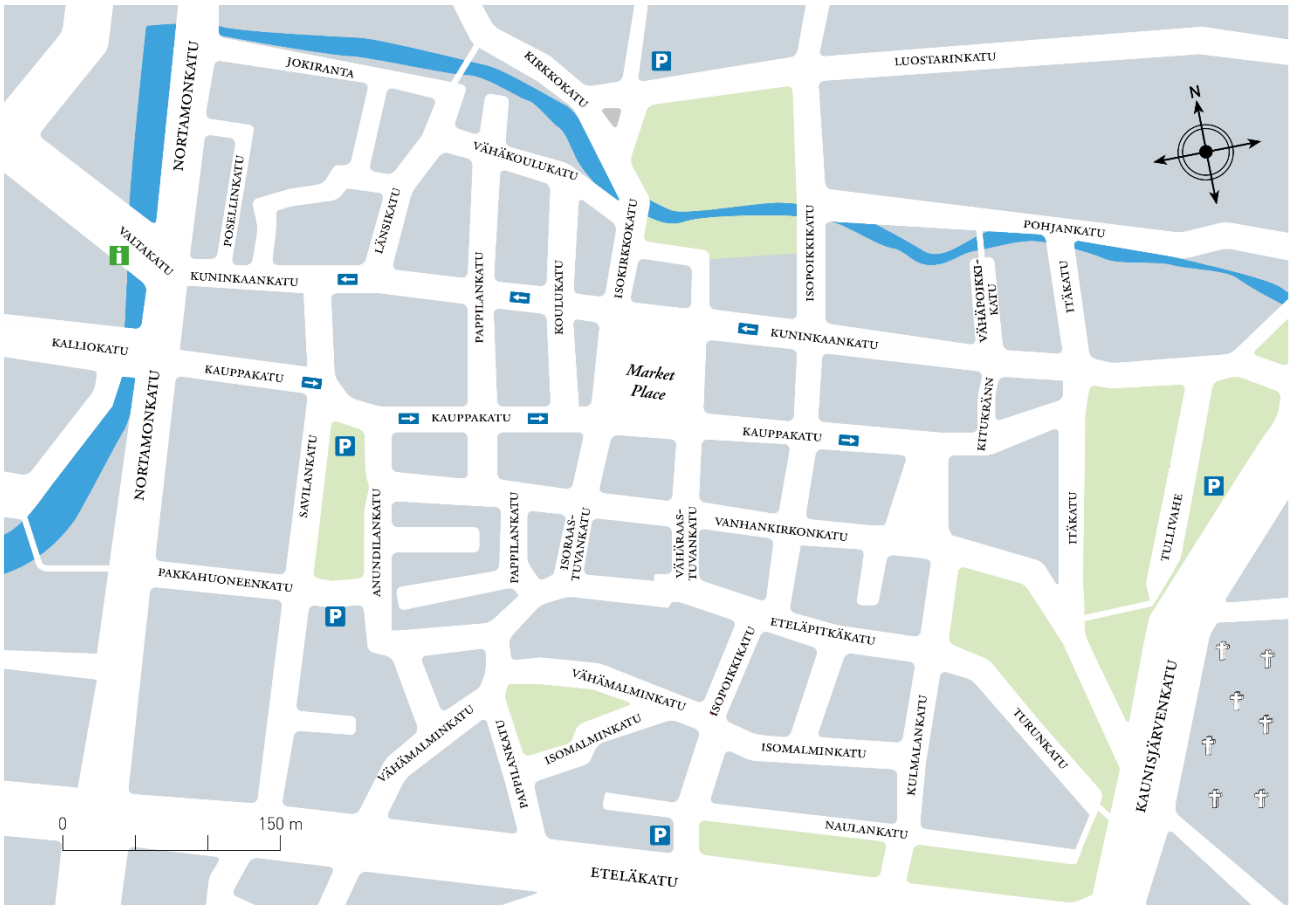


Kuva 3. Kuninkaankatu kesällä. Vanhan Rauman ydinalue on osittain suljettu ajoneuvoliikenteeltä kesällä.

"Rakennusten nykyinen ulkoasu juontuu 1700-luvun ja 1800-luvun lopun asteittaisista muutoksista ja laajennuksista. Kyseisen aikakauden lopussa merenkulusta johtuva varallisuuden kasvaminen johti asuinrakennusten laajentamiseen ja modernisointiin. Tämä näkyy rakennusten julkisivuissa koristeellisena uusrenessanssityylinä sekä koristeellisina pihojen portteina."

"Kaupankäynti keskittyy vanhan kaupungin läpi kulkevien kahden pääkadun varrelle ja keskellä vanhaa kaupunkia sijaitseva kauppatori on tärkeä kohtaamispaikka paikallisille asukkaille ja tuottajille. Alun perin fransiskaaniluostariksi rakennettu keskiaikainen kirkko ja 1775–76 rakennettu, kauppatorin varrella sijaitseva raatihuone ovat maamerkkejä yksikerroksisten asuin- ja liikerakennusten muodostamassa harmonisessa kaupunkikuvassa. Arkkitehtonisesti yhtenäinen Vanhan Rauman kaupunkialue on hyvin säilynyt ja edustava esimerkki pohjoismaisen puukaupungin rakennustekniikasta ja perinteistä.[4]"

[4] Edellä oleva kursivoitu teksti on vapaa käännös englanninkielisestä retrospektiivisestä OUV-dokumentissa, joka on hyväksytty vuonna 2014 maailmanperintökomitean kokouksessa.



Kuva 4. Vanhan Rauman matkailukartta.



Kuva 5. Rauman kauppatori kesällä.

Jokaisella maailmanperintökohteella pitää olla määriteltynä *suojavyöhyke (buffer zone).* Sen tarkoituksena on turvata maailmanperintökohteen arvojen säilyminen. Vanhan Rauman suojavyöhyke on määritelty 25.8.2003 hyväksytyssä keskustan osayleiskaavassa ja hyväksytty Unescon maailmanperintökomiteassa kesäkuussa 2009. Kaupungin ydinkeskustan sisältävä suojavyöhyke on 142 hehtaarin laajuinen ja se ulottuu lyhyimmillään 150 metrin päähän ja laajimmillaan 850 metrin päähän Vanhan Rauman reuna-alueilta. Suojavyöhyke on osa Rauman kaupunkikeskustaa ja lähivyöhykettä. Suojavyöhykkeellä sijaitsee hyvin erilaisia toimintoja: mm. pientaloalueita, korkeita kerrostaloja sekä kaupan suuryksiköitä.

Kaavatilanne

Vanhan Rauman maankäytön suunnittelu ja suojelu perustuu kansalliseen lainsäädäntöön.

Tärkeimpiä lakeja ovat maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999), sen säädöksiä tarkentava maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999), laki rakennusperinnön suojelemisesta (498/2020), muinaismuistolaki (295/1963) sekä kirkkolaki (1054/1993).

Asemakaavat ovat rakennetun ympäristön ensisijainen suojeluväline. Lakia rakennusperinnön suojelemisesta käytetään erityisesti, jos kohteella on valtakunnallista merkitystä, sen säilymistä ja suojelua ei voida turvata maankäyttö- ja rakennuslailla ja sen nojalla annetuilla säännöksillä ja määräyksillä (kaavasuojelua ei voida ulottaa esimerkiksi sisätiloihin) tai suojeluun rakennusperintölain nojalla on erityisiä syitä asemakaavoitustilanteen vuoksi.

Suomen maailmanperintökohteista Verla on suojeltu rakennusperintölailla (aiemmalla rakennussuojelulailla), ja alueen osayleiskaava täydentää sen suojelua. Suomenlinnan rakennuksista on juuri saatu ELY-keskuksen suojelupäätös (joka odottaa ympäristöministeriön vahvistusta), lisäksi se on muinaisjäännösalueena automaattisesti rauhoitettu. Suomenlinnan asemakaavoitus on vireillä. Petäjäveden kirkko on kirkkolain automaattisesti suojelema.

Suomen kaavoitusjärjestelmä on kolmiportainen, jossa yleispiirteisempi kaava ohjaa aina yksityiskohtaisempaa kaavaa. Maakuntakaava on yleispiirteisin ja pienimittakaavaisin maankäytön suunnitelma. Sen laatimisesta vastaa maakunnan liitto eli Satakunnan maakunnassa Satakuntaliitto. Maakuntakaavan on hyväksynyt Satakunnan maakuntavaltuusto ja vahvistanut Ympäristöministeriö.

Yleiskaava on maakuntakaavaa tarkempi suunnitelma, mutta myös yleispiirteinen kaava. Sen laadinnasta vastaa kunta eli Rauman kaupunki. Yleiskaava voidaan laatia myös osasta kunnan aluetta, jolloin suunnitelmaa kutsutaan osayleiskaavaksi. Yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Asemakaava on kaavoitusjärjestelmän yksityiskohtaisin suunnitelma. Asemakaavan laatii kunta ja hyväkyy kunnanvaltuusto. Maankäytön suunnittelua ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki sekä kuntien laatimien kaavojen osalta rakennusjärjestys.

Maakuntakaavassa (2011) Vanha Rauma on merkitty keskustatoimintojen alueeksi, Unescon maailmanperintökohteeksi sekä valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Pyhän kolminaisuuden kirkon rauniot on merkitty muinaismuistolain nojalla rauhoitetuksi alueeksi. Rauman keskustaajama ja laajempi ympäristö on osoitettu merkittäväksi kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeeksi. Vanhaa Raumaa koskevan

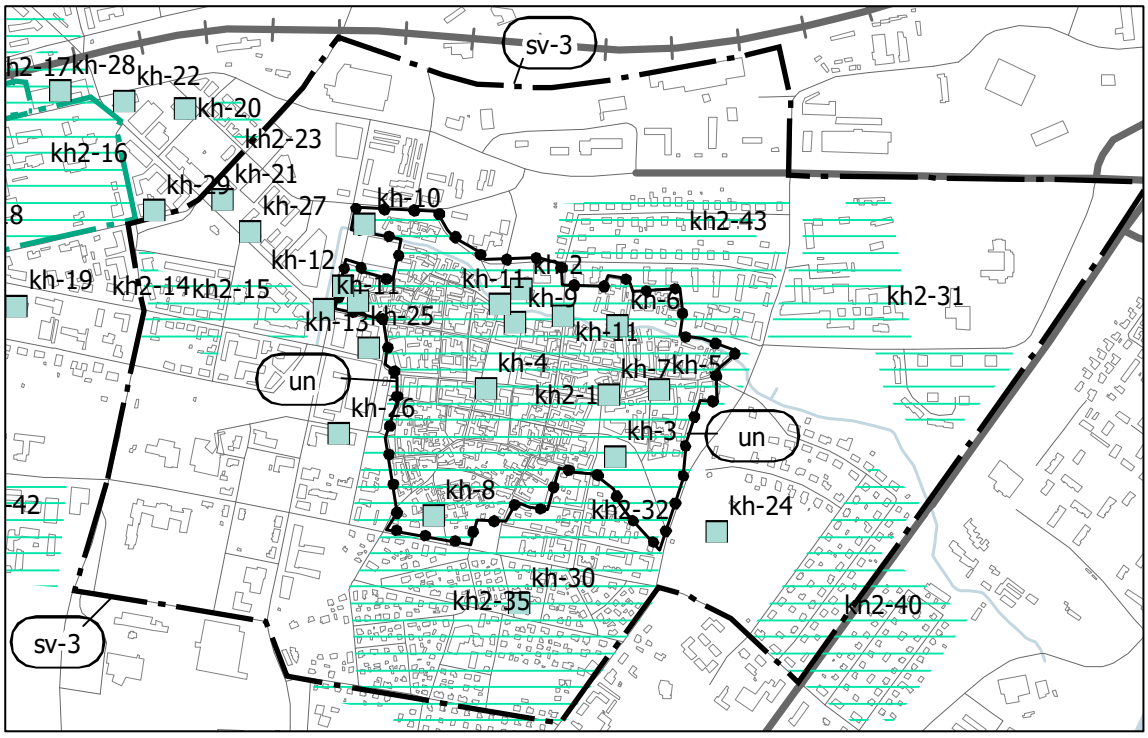
suojelumääräyksen mukaan *”kohdetta on hoidettava siten, että sen arvot maailmanperintökohteena säilyvät. Kaikista aluetta koskevista rakennussuunnitelmista ja hankkeista tulee Museovirastolle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.”* Vanha Rauma sekä sen suojavyöhykkeellä sijaitsevat Onnelan ja Nummen asuinalueet ovat myös *valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja ympäristöjä* (RKY 2009).[5]

Maakuntakaavassa kh-merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt ja kh2- merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt.

Kh- ja kh2-merkinnöillä on suunnittelumääräyksenä seuraava:
”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet. Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen. Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.”

SV-3 Merkinnällä osoitetaan UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhyke. Suunnittelumääräyksen mukaan suojavyöhykettä on hoidettava siten, että sen arvot maailmanperintökohteena säilyvät. Kaikista aluetta koskevista rakentamissuunnitelmista ja hankkeista tulee Museovirastolle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

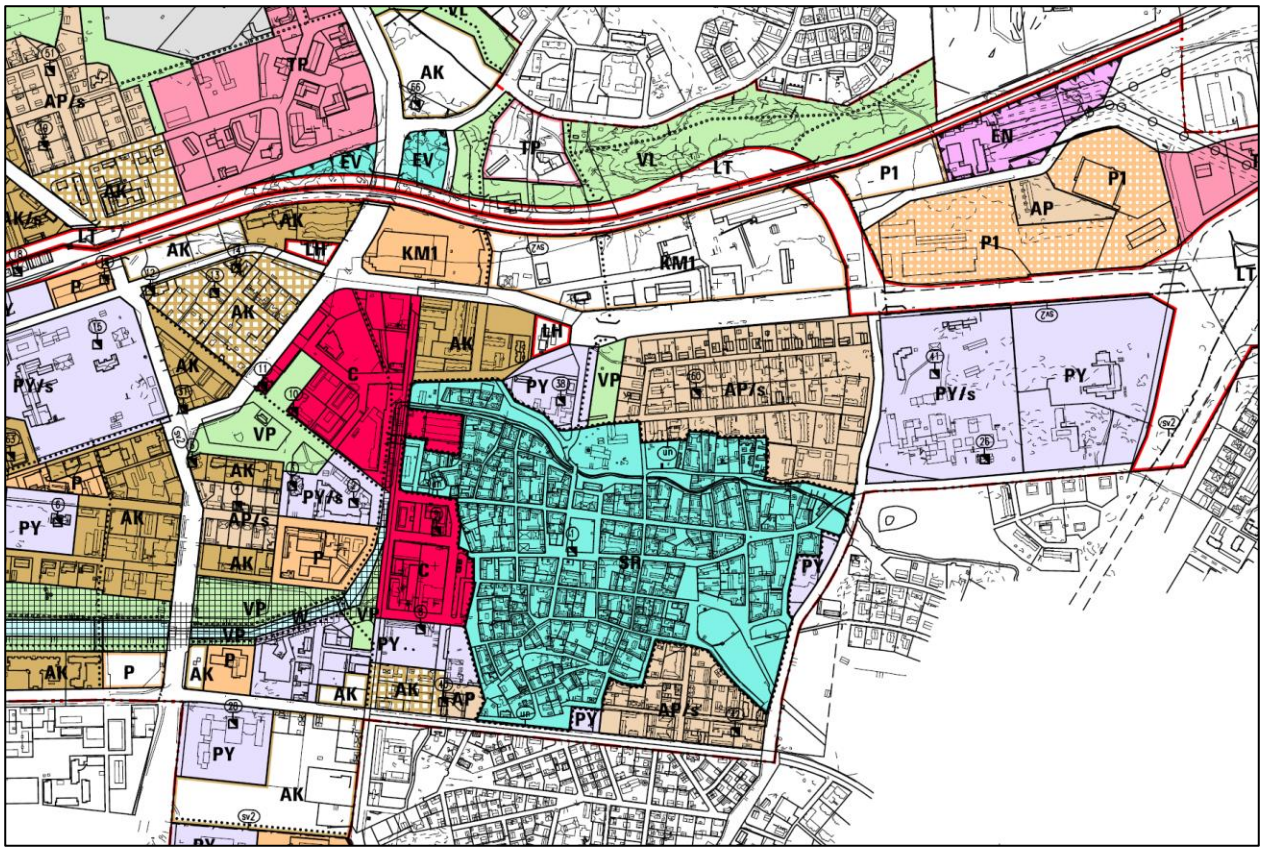
[5] RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 2009 otettu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Valtakunnalliseen inventointiin valitut kohteet antavat alueellisesti, ajallisesti ja kohdetyypeittäin monipuolisen kokonaiskuvan Suomen rakennetun ympäristön historiasta ja kehityksestä. (Museovirasto 2009. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt. Saatavissa osoitteesta: www.rky.fi)



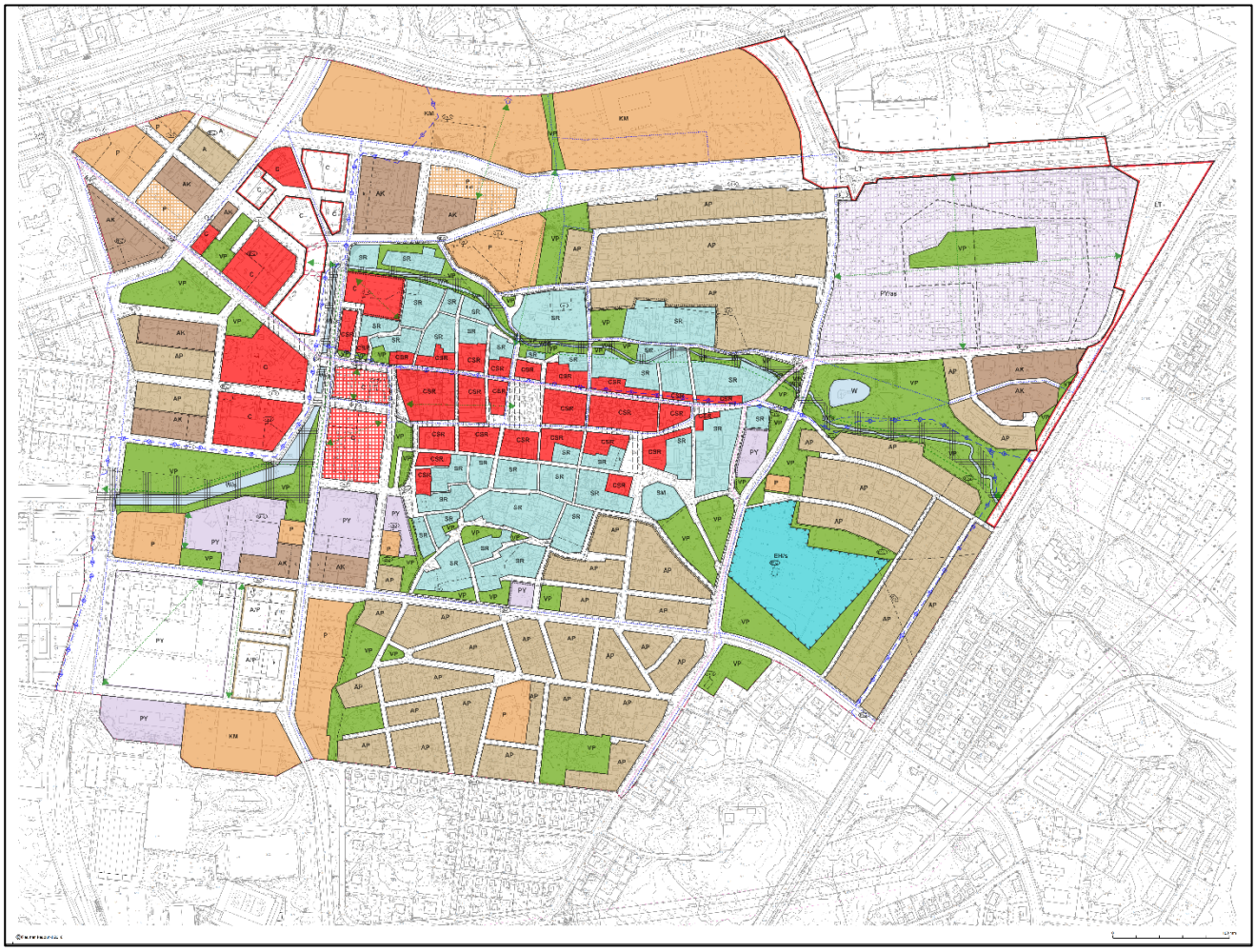
Kuva 6. Satakunnan maakuntakaavan kartalla rajattuina Vanha Rauma (un) ja sen suojavyöhyke (sv-3).

Keskustan osayleiskaava 2003 on ollut edelleen voimassa, kun Kanalin Länsirannan asemakaava on hyväksytty. Keskustan osayleiskaava on uudistettu ja uusi kaava tuli voimaan 2018.

Rauman keskustan osayleiskaavan 2003 perusratkaisuna on tiivistää kaupunkirakennetta. Eri toiminnot – esimerkiksi asuminen, kaupalliset, hallinnolliset, kulttuuri- ja matkailupalvelut – sijaitsevat kävelyetäisyydellä toisistaan. Keskustatoimintojen alue on suppea ydinkeskusta. Kaupallisia palveluita varten on ydinkeskustan lisäksi erityyppisiä alueita: tilaa vaativan erikoiskaupan alueet teollisuus- ja työpaikka-alueiden ja keskustan liikekortteleiden välissä hyvien liikenneyhteyksien varrella, vähittäiskaupan suuryksiköt keskustan kehän tuntumassa kävelyetäisyydellä keskustan asuntoalueilta, erikoisliikkeiden ja palvelujen painopiste Lehmuskeskuksessa (Valtakadun ja Länsirannan alue) ja Vanhassa Raumassa. Vanhan Rauman erityisluonnetta maailmanperintökohteena korostavat suojelumerkintä ja suoja-alue.

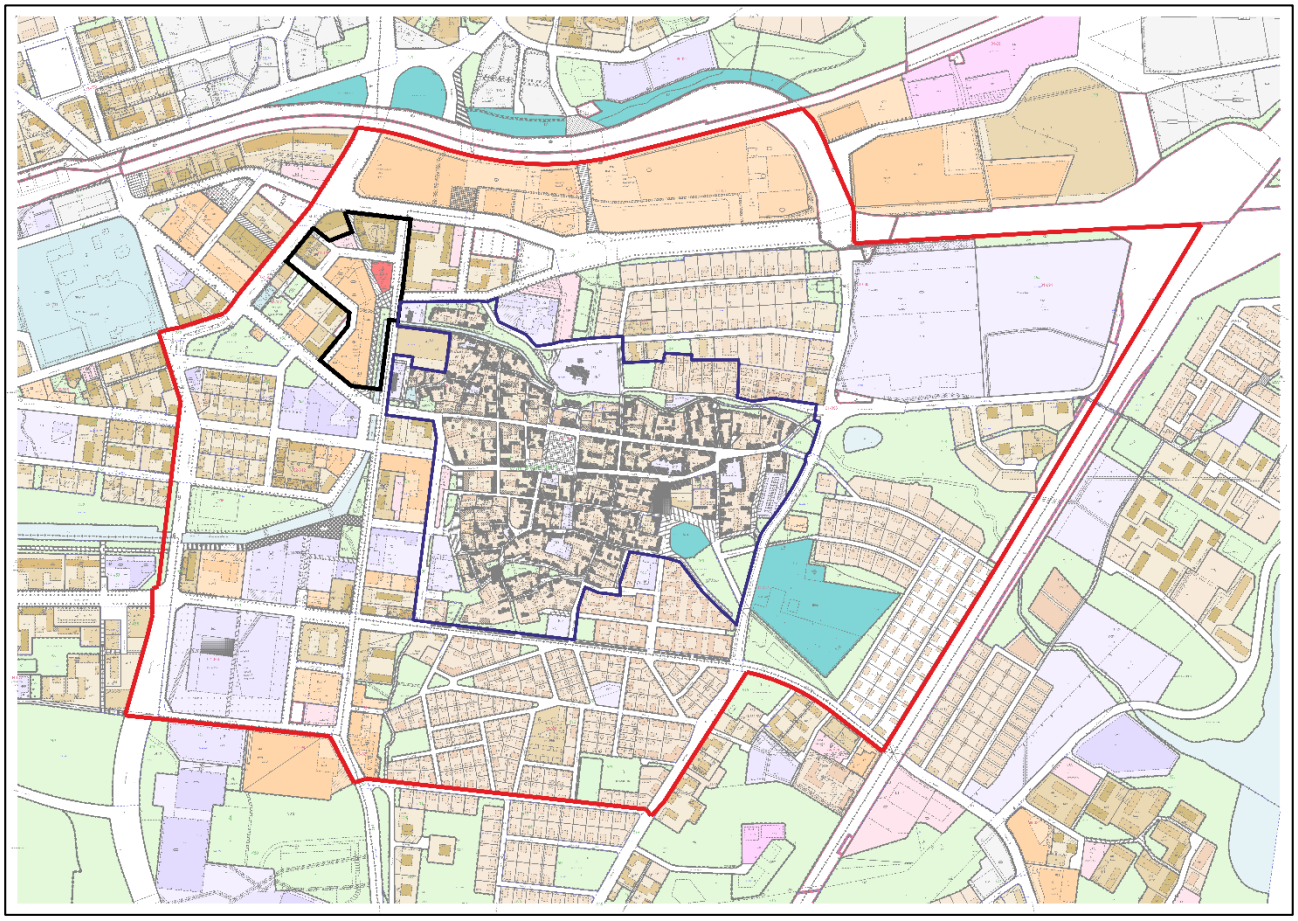


Kuva 7. Ote yleiskaavasta 2003.



Kuva 8. Keskustan voimassa oleva osayleiskaava.

Yleiskaavassa 2030 (hyväksytty 2019) sekä **keskustan osayleiskaavassa** (hyväksytty 2018) Vanha Rauma on merkitty rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavaksi alueeksi sekä Unescon maailmanperintökohteeksi. Keskustan osayleiskaavassa Vanhan Rauman alueet on suojeltu joko CSR- tai SR-merkinnällä. Kaava-alue pitää sisällään koko Vanhan Rauman maailmanperintökohteen alueen ja sen suojavyöhykkeen.



Kuva 9. Vanhan Rauman suojavyöhyke (punaisella) ja asemakaava (sinisellä) sekä Kanalin Länsirannan asemakaava (mustalla) rajattuina kartalla.

Asemakaavassa määrätään Vanhan Rauman suojelusta yksityiskohtaisesti. Vanhassa Raumassa on suurelta osin voimassa vuonna 1981 vahvistettu asemakaava. Vanhan Rauman koillisosassa sijaitsevan Pohjankadun varren kaava vahvistettiin 1983. Muutamia, yhden tai kahden tontin käsittäviä kaavamuutoksia on tämän jälkeen tehty 11 kpl. Viimeisin, torikatosten rakentamisen mahdollistava kaavamuutos vahvistettiin 2006. Vanhan Rauman suojavyöhykkeellä on voimassa 40 eri asemakaavaa. Vanhan Rauman asemakaava on vanhentunut ja uusi asemakaava on vireillä. Vanhan Rauman asemakaavaa ollaan parhaillaan uudistamassa ja siksi Vanhaa Raumaa koskee rakennuskielto.[6] Tämä tarkoittaa, että kaikkia luvanvaraisia hankkeita varten on haettava poikkeamislupa. Uuden asemakaavan laatimista ohjaavat yleiskaavat.

[6] Vanhan Rauman alueelle asetettu rajattu rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten astui voimaan 13.7.2016. Rakennuskielto on rajattu koskemaan uudisrakentamista, rakennusten tai rakennusten osien purkamista, rakennusten laajentamista, vähäistä suurempia julkisivumuutoksia ja käyttötarkoituksen muutoksia. Rakennuskiellon aikana niille hankkeille, joita rakennuskielto koskee, on haettava poikkeamislupaa. Näiden hankkeiden osalta tulee olla hyvissä ajoin yhteydessä poikkeamisluvat valmistelevaan arkkitehtiin. Poikkeamislupahakemus jätetään rakennusvalvontaan. Hakemuksesta pyydetään lausunnot ELY-keskukselta ja Museovirastolta. Poikkeamisen ratkaisee Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto.

Vanhan Rauman asemakaavan toteuttamista on ohjannut Rauman kaupunginhallituksen nimeämä **Vanhan Rauman erityiselin** vuodesta 1982 alkaen. Erityiselin ei käsittele suojavyöhykkeen asioita, paitsi kyseessä olevaa kauppakeskushanketta (johtuen asemakaavassa olevasta määräyksestä). Erityiselimen varsinaisia jäseniä ovat luottamusviranhaltijat, jonka lisäksi erityiselimessä on useita asiantuntijajäseniä. Museovirasto on nimennyt edustajansa erityiselimeen ja näin asemakaavan erityismääräyksen mukaisesti rakennushankkeista ei tarvitse pyytää erikseen lausuntoa Museovirastolta.

Rauman kaupungin **rakennusjärjestys** on tullut voimaan 3.4.2009. Rakennusjärjestys on jaoteltu rakennustoimenpiteisiin sekä maantieteellisiin osa-alueisiin. Rakennusjärjestyksen määräyksiä on noudatettava, ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ole toisin määrätty.

Arkeologia ja muinaisjäännökset

Vanhimpien kaupunkiemme arkeologiset kerrostumat ovat suojeltuja. Muinaismuistolaki koskee ensisijaisesti ennen 1700-lukua perustettuja kaupunkeja ja niiden isoonvihaan[7] (v. 1713–1721) mennessä rakennetulla alueella sijaitsevia säilyneitä kulttuurikerroksia kaupungin perustamisesta 1800-luvulle. Muinaisjäännösrekisteriin kohteisiin sisältyvät Rauman entinen kaupunginkirkko, Rauman Fransiskaanikirkko ja Vanha Rauma.

Museovirasto laati Rauman kaupunkiarkeologisen inventoinnin vuonna 1983 osana Keskiajan kaupungit –hanketta. Inventointia täydennettiin 2012. Rauman ainoat jäljellä olevat keskiaikaiset rakennukset Pyhän Ristin kirkko sekä Pyhän Kolminaisuuden kirkon rauniot ovat myös muinaisjäännöskohteita.

Kaupungin vanhimmat kerrostumat ovat osa maailmanperintökohteen kulttuuriympäristöä ja tärkeä historiallinen tietolähde, jota voidaan tutkia arkeologisin kaivauksin. Vanhan Rauman alueella maahan kajoaminen on luvanvaraista ja kaikista maankäyttösuunnitelmista tulee olla hyvissä ajoin yhteydessä Museovirastoon jo suunnitteluvaiheessa.

Kauppakeskuksen sijaintipaikassa ei ole todettu muinaisjäännöksiä, eikä sen asemakaavassa ole merkintöjä muinaisjäännöksistä.

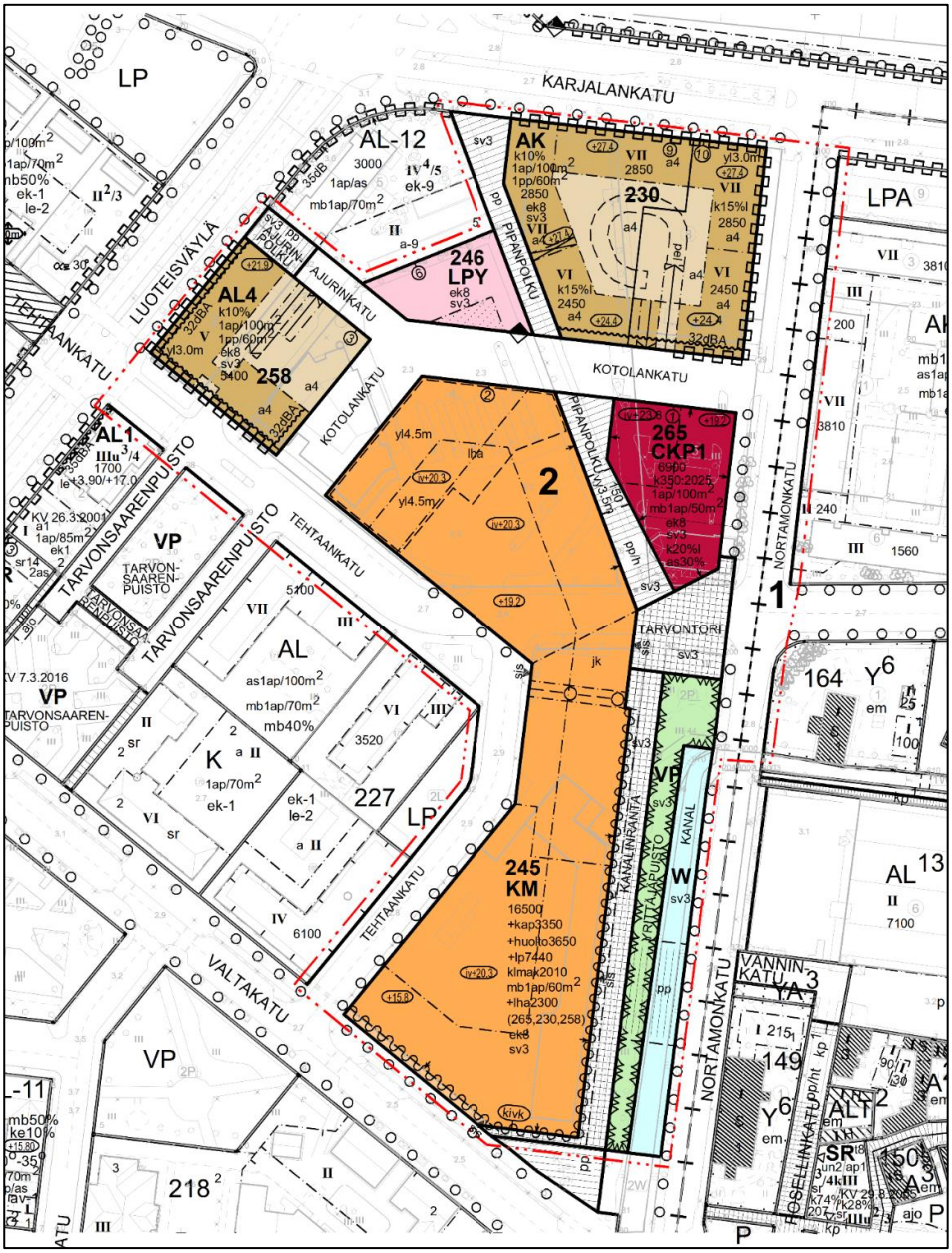
Vanhan Rauman hoito- ja käyttösuunnitelma

Vanhan Rauman hoito- ja käyttösuunnitelmassa on asetettu suojavyöhykkeelle monia tavoitteita. ”*Vanha Rauma otetaan huomioon kaikissa suojavyöhykkeen merkittävissä maankäytön hankkeissa, tähän velvoittaa jo pelkästään suojavyöhykkeen kaavamerkintä. Jotta Vanha Rauma säilyy elävänä, on erilaisten toimintojen oltava tasapainossa, sekä Vanhassa Raumassa että Vanhan Rauman ulkopuolella. Kaupunki ja yrittäjät monitoroivat liiketoiminnan muutoksia ja asettavat hyväksyttävän muutoksen raja-arvot esimerkiksi liikeyritysten vähimmäismäärälle Vanhassa Raumassa*.” ”*Parhaimmillaan suojavyöhykkeen toiminnot täydentävät Vanhan Rauman palveluita. Kaupungin tehtävänä on sujuvien kulkuyhteyksien luominen suojavyöhykkeen kaupallisten toimintojen ja Vanhan Rauman välille*.”

[7] Isoviha oli suuren Pohjan sodan (1700–1721) aikainen Venäjän miehitys Suomessa vuosina 1713–1721.

4. Kanalin Länsirannan asemakaavamuutos

Kanalin Länsirannan asemakaavamuutos (AK 01-100) mahdollistaa kaksikerroksisen kauppakeskuksen rakentamisen, jonka yhteyteen on mahdollista sijoittaa linja-autoaseman tilat ja laiturialue. Kauppakeskuksen pysäköinti on sijoitettu rakennuksen katolle. Kauppakeskuksen viereiseen korttelin (CKP) voi sijoittaa liike-, toimisto-, asuin- tai palvelutiloja. Kaava mahdollistaa seitsemän kerrostalon rakentamisen alueen pohjoisiin kortteleihin. Kerrostalot ovat 5-, 6- ja 7-kerroksisia. Kerrostalojen pysäköinti on sijoitettu puoli kerrosta maantason alapuolelle rakennusten alle. Kerrostalokortteliin voi sijoittaa myös hotellin. Kaavaan liittyvät erilliset rakentamistapamääräykset, jotka on sidottu noudatettaviksi kaavamääräyksellä. Kaavamuutoksessa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 58 990 k-m^2. Liikerakentamista on mahdollista toteuttaa koko kaava-alueella enimmillään 27 885 k-m^2.



Kuva 10. Kanalin Länsirannan asemakaava. Oranssilla värillä merkitty kauppakeskus ja linja-autoasema.

Kaava-alueen nykytilanne

Kaava-alueen ympäristön rakennukset ovat eri-ikäisiä ja kokoisia. Alue on ollut järjestäytynyttä kaupunkirakennetta 1800-luvun loppupuolelta lähtien. Suunnittelualue sijaitsee maailmanperintökohteen suoja-alueella. Alueen rakennukset ovat käyttötarkoituksiltaan monipuolisia. Alueella on asuinrakennuksia, liikerakennuksia, marketteja ja julkisia rakennuksia.

Kaava-alueella sijaitsevat seuraavat rakennukset:
- Linja-autoasema, 1963
- Tarvontorin liikekeskus, 1973
- Sokoksen tavaratalo, 1983
- Hesburger-ravintola, 1994

Uuden kauppakeskuksen tieltä on purettu linja-autoasema marraskuussa 2019 ja Tarvontorin kauppakeskus puretaan vuonna 2020. Kanalin Länsirannan asemakaavamuutos mahdollistaa myös Sokoksen tavaratalon ja Hesburger-ravintolan purkamisen CKP- ja asuinkorttelin tieltä.

Poimintoja kauppakeskuksen asemakaavan selostuksesta 24.8.2016:

”Rauman keskustaan tarvitaan keskustakauppakeskus tiivistämään keskustakortteleita ja sitomaan yhteen Vanhan Rauman ja Valtakadun erikoiskauppoja market-alueeseen. Keskustakauppakeskus tarjoaisi lähinnä kansainvälisille ja valtakunnallisille ketjuille niiden toiveiden mukaisia tiloja, jotka sijaitsevat lähellä toisiaan. Kauppakeskukseen sijoittuvat tyypillisesti ketjuliikkeet, kun taas yksityiset yrittäjät jäävät usein kauppakeskusten ulkopuolelle. Tämä sopii myös Raumalle, jolloin Vanhassa Raumassa säilyisi nykyisen kaltainen liikerakenne eikä sen vetovoima heikentyisi.”

”Kauppakeskuksen liikevalinnoissa tulisikin ottaa huomioon, että esimerkiksi sisustusliikkeitä ei tulisi suuressa määrin ohjata uuteen kauppakeskukseen. Sisustusliikkeillä on vetovoimainen keskittymä Vanhassa Raumassa ja tätä tulee vaalia. Kauppakeskukseen sijoittuu pääosin ketjuliikkeitä kuten muotikauppaa, urheilukauppaa, kodintekniikkakauppaa ja muuta keskustahakuista erikoiskauppaa sekä kahvila- ja ravintolatoimintaa. Kauppakeskuksen johonkin osaan on mahdollista sijoittaa myös viihdepalveluja, esimerkiksi elokuvateatteri, keilahalli ja kuntokeskus. Ketjuliikkeet tarvitsevat kauppakeskuksesta noin 500 – 1000 m^2:n kokoisia liiketiloja, jotka voi sijoittaa kahteen kerrokseen. Liiketilojen on oltava riittävän suuria, että ne sopivat ketjukonsepteille. Päivittäistavarakaupalle tulee myös varata riittävästi tilaa (2000 m^2). Muut liiketilat ovat yleensä pienempiä ja ne sijoitetaan katutasolle.”

”Kanalin Länsirannan asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kaupunkimaisen ja toiminnallisesti monipuolisen keskusta-alueen muodostuminen, joka on kaupunkikuvallisesti eheä ja nykyistä kaupunkimaisemaa täydentävä kokonaisuus. Uudet rakennukset ja katurakentaminen tulee suunnitella ja rakennetaan aikamme arkkitehtuurin laadukkaiksi edustajiksi. Rakennussuunnitteluvaiheessa suunnittelijalta ja rakentajalta on vaadittava korkeaa osaamista. Alue sijaitsee maailmanperintökohde Vanhan Rauman välittömässä läheisyydessä ja sen suojavyöhykkeellä, mikä on huomioitava kaikessa aluetta koskevassa suunnittelussa.”

”Kaavan vaikutukset Vanhan Rauman maailmanperintökohteeseen ovat monitahoisia ja osin vaikeasti ennustettavia. Vaikutukset voivat olla sekä toiminnallisia että kaupunkikuvallisia. Kaupunkikuvallisesti tavoitteena on eheä, nykyistä kaupunkimaisemaa täydentävä ja paikkaa kokoava kokonaisuus, joka erottuu ympäristöstään selkeästi uuden aikakauden moderniksi arkkitehtuuriksi.

Kaava-alueen rakennukset ovat mittakaavaltaan selkeästi Vanhan Rauman rakennuksia suurempia. Alueen rakennukset osoittavat selkeästi rajapintana siirtymisen Vanhasta Raumasta uuden keskustan alueelle. Uusi kauppakeskus on kaava-alueen tärkein rajapinta Vanhaan Raumaan. Laadukkaalla, suunnittelutehtävään huolella paneutuvalla ja paikan hengen ymmärtävällä rakennussuunnittelulla on merkittävä rooli, kun huolehditaan uuden rakentamisen sopivuudesta Unescon maailmanperintöalueen suojavyöhykkeelle ja vaalitaan Vanhan Rauman kulttuurihistoriallisen ja kaupunkikuvallisen erityisaseman säilymistä. Asemakaava yksinään ei takaa kaupunkikuvallisesti onnistuneen lopputuloksen syntymistä.”

Kauppakeskushanke

Kauppakeskus sijoittuu alueelle, jossa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 33240 m^2. Tästä määrästä liikerakentamiselle on osoitettu rakennusoikeutta 16500 m^2, käytävä, aula ja porrashuoneiden rakennusoikeutta 3350 m^2, kiinteistöteknisen huollon tilojen rakennusoikeutta 3650 m^2, pysäköintilaitoksen tilojen rakennusoikeutta 7440 m^2 ja linja-autoaseman terminaalin ja laiturialueen rakennusoikeutta 2300 m^2. Kaavamääräyksen mukaan alle 200 kerrosneliömetrin liiketilojen yhteenlaskettu enimmäismäärä kerrosneliömetreinä on 2010 m^2. Rakentamisen korkeutta on kaavassa ohjattu määrittelemällä rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Korkeus tontin eteläosassa +15,8m ja muualla +19,2m. Lisäksi osalle rakennusalaa on sallittu ilmavaihtokonehuoneiden ylimmäksi korkeusasemaksi +20,3m. Rakennuksen tilavuus on 132 000 m^3. Tontilta purettavan Tarvontorin kauppakeskuksen korkeus on n. +10m ja tilavuus on 36 000 m^3.

Rakennuslupapiirrosten mukaan kauppakeskus sisältää 1. kerroksessa 21 myymälää ja 7 ravintolatilaa sekä 2. kerroksessa 22 myymälää ja 2 toimistotilaa.

Rakennuksen julkisivuissa käytetään pääasiassa corten-metallilevyä. Lasia on pääasiassa Tarvontorin aukion ja Tehtaankadun välisessä nivelosassa sekä maantasokerroksessa Valtakadun ja Kanalin suuntaan. Ensimmäisen kerroksen näyteikkunoiden korkeus etelä- ja itä-julkisivuilla on noin 2 metriä. Täydentävinä julkisivumateriaaleina on ruskean sävyistä metallilevyä, metalliverkkoa ja kuitusementtilevyä. Linja-autoaseman ulkoseinässä on vaaleaa kuitusementtilevyä. Hankkeen pääsuunnittelijana on arkkitehti Pekka Mäki Sigge Arkkitehdit Oy:stä.

5. Heritage Impact Assessment (HIA) — metodi ja soveltaminen

Olemme soveltaneet ICOMOS:n HIA-oppaan ohjetta arvioinnin laatimisesta työn perustana. Rauman kaupunki kokosi käyttöömme hanketta koskevan aineiston (luettelo selvityksen lopussa). Työn aluksi kävimme Raumalla tutustumassa paikkaan ja hankkeen aineistoihin. Lisäksi hanketta varten tehtyjen kaupallisten selvitysten tekijä esitteli selvitykset meille. Esittelyn päätteeksi sovimme vielä yhden kaupallisen selvityksen laatimisesta: miten vastaavan kokoisissa kaupungeissa kauppakeskuksen rakentaminen keskustan tuntumaan oli vaikuttanut olemassa oleviin kauppoihin ja liiketilan tarjontaan.

HIA-selvityksen laatimisen aloitimme keskustelemalla käytettävissä olevien aineistojen herättämistä ajatuksista. Koska arvioitava kohde eli kauppakeskushanke sijaitsee suojavyöhykkeellä, oli tärkeää perehtyä myös suojavyöhykkeen merkitykseen. Ensin pyrimme tunnistamaan ja konkretisoimaan Vanhan Rauman yleismaailmalliset arvot OUV –dokumentin mukaisesti sekä kokoamaan suojavyöhykkeen tavoitteet sitä koskevista kaavoista. Niin OUV kuin suojavyöhykkeen tavoitteet on kuvattu kaikissa dokumenteissa hyvin yleispiirteisesti. Arvojen tunnistamisen jälkeen pyrimme määrittelemään kauppakeskushankkeen vaikutukset (positiiviset ja negatiiviset) arvoihin sekä pohdimme keinoja negatiivisten vaikutusten vähentämiseksi.

Vertailukohdaksi ja malliksi oli valittu jo työn tarjouspyynnössä Visby, jossa juuri oli valmistunut HIA-selvitys koskien useita hankkeita. Teimme opintoretken Visbyhyn ja kuulimme ruotsalaisten kokemuksia ja näkemyksiä työn toteuttamisesta sekä vaikutuksista, mikä oli hyvin hyödyllistä oman työmme kannalta. Visbyssä HIA oli tehty, koska sen toimivuutta haluttiin testata. Tuloksiin oltiin Visbyssä tyytyväisiä.

Koska Länsirannan kauppakeskuksen asemakaava oli jo saanut lainvoiman ennen HIA-selvityksen laatimista, emme voineet havaintojemme pohjalta yrittää vaikuttaa kaavan sisältöön. Saimme kuitenkin mahdollisuuden keskustella rakennusta suunnittelevien tahojen kanssa ja kertoa heille HIA-työn aikana tekemistämme havainnoista, millä on ehkä ollut positiivinen vaikutus suunnitelmien kehittymiseen.

Johdanto arviointiin

Tämän arvioinnin kohteena on Kanalin länsirannalle, aivan Vanhan Rauman kupeeseen suunniteltu kauppakeskushanke, jonka asemakaava vahvistettiin vuonna 2018. Sama asemakaava mahdollistaa myös Rauman mittakaavassa korkeiden, (6-7 kerrosta) asuinrakennusten rakentamisen kauppakeskuksesta koillisen ja pohjoisen suuntiin. Näiden asuinrakennushankkeiden arviointi ei kuitenkaan sisälly tähän HIA-arviointiin, koska Rauman kaupungin ja Museoviraston välisessä kokouksessa 18.1.2019 arviointi oli rajattu koskemaan vain kauppakeskushanketta.

ICOMOS:n HIA-ohjeen mukaan arviointi tulisi tehdä kaavan valmisteluvaiheessa ja kaavan valmistuessa sen tulisi olla kaavan liitteenä.[8] Työ tulisi tehdä siten, että HIA-prosessissa tunnistetaan mahdolliset negatiiviset vaikutukset mahdollisimman aikaisessa vaiheessa kaavan valmistelua ja niihin pystytään vaikuttamaan ennemmin ennakoiden kuin jälkikäteen reagoiden.[9]

[8] Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties, ICOMOS 2011, kohta 2-1-7

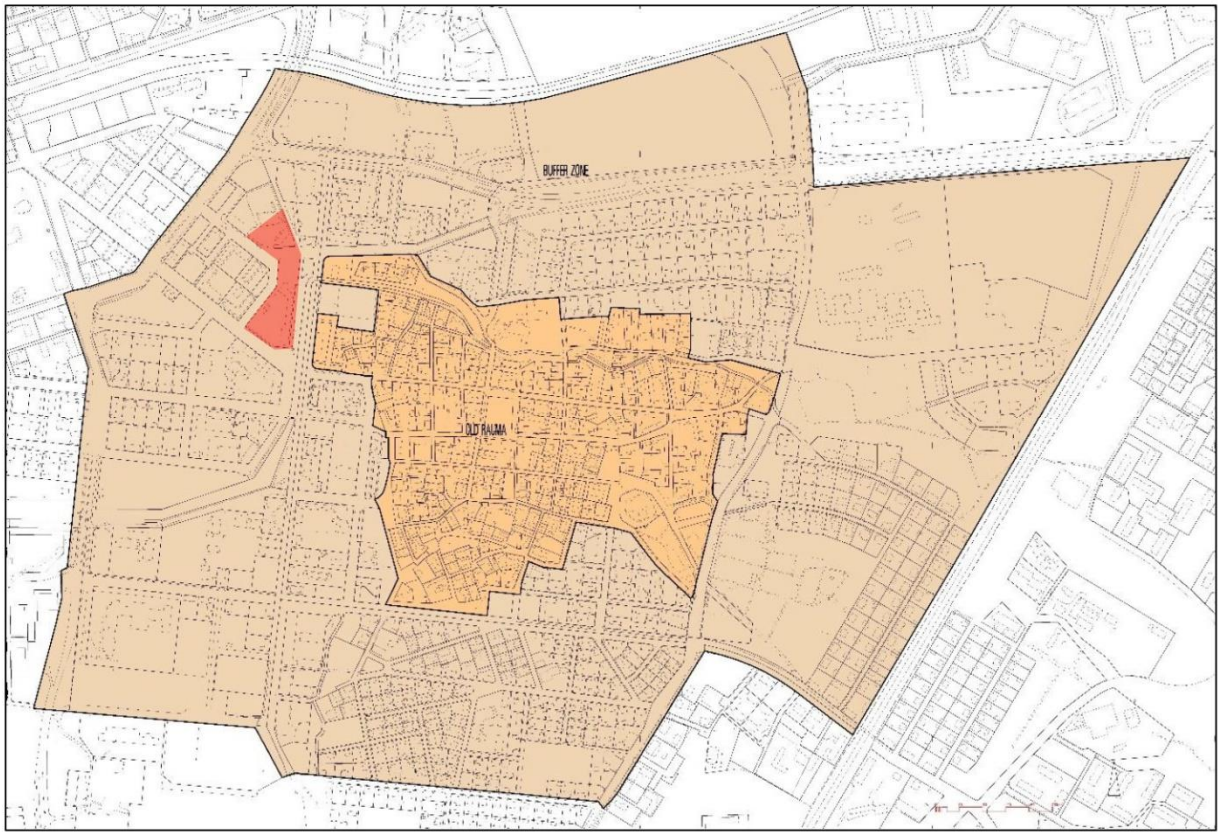
[9] Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties, ICOMOS 2011, kohta 2-2-2

Tämän HIA-työn aikana oli arvioitsijoilla mahdollisuus esittää havaintoja suunnittelijalle rakennussuunnitteluvaiheessa olevan kauppakeskushankkeen arkkitehtonista ilmettä koskien. Arvioinnissa esitetään kuitenkin myös jälkiviisaasti asioita, jotka olisi tullut ottaa huomioon kaavaa laadittaessa. Tarkoituksena on osoittaa, että HIA:n laatimisesta samaan aikaan ja vuorovaikutuksessa kaavan valmistelun kanssa on aidosti hyötyä ja jatkossa onkin suositeltavaa valmistella merkittävissä Vanhaa Raumaa tai sen suojavyöhykettä koskevissa hankkeissa näitä yhtä aikaa.

Visbyssä oli todettu, että hedelmällisintä on laatia HIA kaavan luonnosvaiheessa, jolloin voidaan ajoissa reagoida havaittuihin negatiivisiin vaikutuksiin tai jopa päättää luopua hankkeesta, jos sen katsotaan uhkaavan liiaksi yleismaailmallisia arvoja. Jonkinasteinen kulttuuriperintöön kohdistuvien vaikutusten tarkastelu on suositeltavaa tehdä lisäksi myös rakennuslupavaiheessa. Tätä suosittelemme jatkossa Raumallakin.

Tämän HIA-työn vaikutusmahdollisuudet keskittyvät kauppakeskuksen arkkitehtonisten ja toiminnallisten ratkaisujen sekä kauppakeskuksen ympäristön suunnittelun ohjaukseen.

Hanke sijoittuu suojavyöhykkeelle, mutta aivan Vanhan Rauman varsinaisen maailmanperintöalueen rajalle. Siksi vaikutuksia on arvioitava niin suhteessa Vanhaan Raumaan kuin suojavyöhykkeeseen. Kauppakeskushankkeen Vanhan Rauman maailmanperintöarvoihin kohdistuvien vaikutusten arvioinnissa on osaltaan kyse myös Vanhan Rauman mukautumiskyvyn arvioinnista. Miten Vanha Rauma kykenee sopeutumaan suojavyöhykkeellä tapahtuvaan uudistukseen ja miten se pystyy esimerkiksi vastaamaan kaupallisten toimijoiden kilpailuun. Kaupungilla on tässä merkittävä rooli, koska se pystyy jossain määrin omilla toimillaan vaikuttamaan Vanhan Rauman kehitykseen. Esimerkiksi Vanhan Rauman alueen opastusta ja palveluja voidaan suunnitelmallisesti parantaa.



Kuva 11. Vanhan Rauman maailmanperintökohteen rajaus ja suojavyöhyke. Punaisella merkitty kauppakeskuksen sijainti.

6. Länsirannan kauppakeskuksen HIA, lähtökohdat

Vanhan Rauman arvot

Vanha Rauma on valittu vuonna 1991 maailmanperintökohteeksi seuraavien kriteerien perusteella:

> *Criterion (iv): The town of Old Rauma constitutes one of the best preserved and most expansive examples of northern European architecture and urbanism.*
>
> *Criterion (v): Old Rauma is an outstanding example of a Nordic city constructed in wood, and acts as a witness to the history of traditional settlements in northern Europe.*

Vanhan Rauman päivitetty OUV (*Outstanding Universal Value*) on vahvistettu vuonna 2014. Siinä on pyritty laajemmin avaamaan kohteen arvoja sekä sitä, mistä asioista ja piirteistä OUV koostuu. Ne on kuitenkin kuvattu hyvin yleispiirteisesti, eikä niissä ole mainittu tavoitteita suojavyöhykkeen osalta. Vuonna 2014 vahvistettu OUV on kokonaisuudessaan tämän arvioinnin liitteenä.

Arvot on jaoteltu eheyteen ja autenttisuuteen. Eheyden osalta vahvistetussa OUV:ssä todetaan muun muassa, että ”*historialliset rakennuksen, pihat, aidat ja portit samoin kuin perinteiset katupäällysteet muodostavat yhtenäisen kaupunkimaisen kokonaisuuden*”. Lisäksi mainitaan paikalliseen topografiaan perustuvan suojavyöhykkeen ja sen koon mahdollistavan sen, että kohteen kaikki visuaaliset ja historialliset elementit ovat mukana.

Autenttisuuden osalta todetaan Vanhan Rauman säilyttäneen merkityksensä niin asuinalueena kuin kaupallisena keskuksena, jonka keskellä on tori ja pääkatujen varsilla liikkeitä.

> Integrity:
> *“The town includes all elements that contribute to its integrity: the street network, city blocks, plots of land, as well as the buildings themselves. The historic fabric of the city has been built over centuries, forming different historic layers. The historic houses, courtyards, fences and gates, as well as the traditional street pavements, form a homogenous urban entity.*
>
> *The buffer zone of Old Rauma is based on local topography and its scale allows to include all visual and historic elements in the vicinity of the property.”*
>
> Authenticity:
> *”The authenticity of Old Rauma is based on the well-preserved historic urban fabric, including different historic layers and building traditions. The urban morphology, including street networks, plots of land and historical buildings, such as houses for commercial and residential use, is exceptionally well preserved. […] Old Rauma has preserved its function as a residential area and commercial centre with its Market Square and a variety of shops along the main streets.”*

Integriteetti tarkoittaa Vanhan Rauman OUV:n mukaan suhteessa kauppakeskushankkeeseen kaupunkirakenteen eheyttä eli katuverkostoa ja tontteja rakennuksineen, rakentamisen mittakaavaa sekä suojavyöhykkeen ja Vanhan Rauman rajalla sijaitsevan vihervyöhykkeen huomioimista suunnittelussa. Vihervyöhyke on syntynyt halusta suojella Vanhaa Raumaa ja se esiintyy kaavoissa vuonna 1915 hyväksytystä Lars Sonckin laatimasta asemakaavasta alkaen.

Vanhan Rauman tapauksessa integriteetti on relevantti käsite myös toiminnallisuuden, ei vain rakennusten rakenteellisten tai visuaalisten ominaisuuksien kannalta. Vanha Rauma on aluetta samantapaisena eheänä kaupunkina kuin kokonaiset suuremmat kaupungitkin: alueella on tasapainoisesti kaikkia keskeisiä kaupunkitoimintoja asumisesta kaupallisiin palveluihin.

Autenttisuus puolestaan tarkoittaa kauppakeskushankkeen yhteydessä täydennysrakentamisen sovittamista paikkaan ja Vanhan Rauman elävyyden ja urbaanin luonteen eli asumisen ja kaupallisten toimintojen tasapainon säilymistä. Kyse on uudisrakentamisen mittakaavan hallinnasta, käytettyjen materiaalien, rakenteiden ja arkkitehtuurin kestävyydestä sekä toiminnallisuudesta ja kulkureiteistä.

Suojavyöhyke

Suojavyöhykkeen tarkoitus on ohjata hallitusti muutoksia maailmanperintökohteen lähiympäristössä. ”*Buffer zone ”enhances and protects” the world heritage sites”*[10]*.* Eli suojavyöhyke nostaa, korostaa ja ylläpitää arvoja sekä suojelee niitä.

Suojavyöhykkeitä käsittelevässä julkaisussa todetaan: “….*an area surrounding the nominated property which has complementary legal and/or customary restrictions placed on its use and development to give an added layer of protection to the property. This should include the immediate setting of the nominated property, important views and other areas or attributes that are functionally important as a support to the property and its protection.”*[11]

Unescon mukaan suojavyöhykkeelle tulisi aina määritellä selkeät ja konkreettiset tavoitteet sekä mahdolliset näkymät ja muut alueen kehityksessä huomioitavat asiat.

Suojavyöhykkeen tulisi nimensä mukaisesti olla alue, joka suojelee varsinaista maailmanperintöaluetta ja myös estää kehityksen, jossa Vanha Rauma muuttuisi ympäristöstään irralliseksi ”eläväksi museoksi” tai vain turismista eläväksi alueeksi.[12] Eli suojavyöhykkeen ja siellä tapahtuvan kehityksen tulisi tukea Vanhan Rauman säilymistä osana normaalia kaupunkia. Vuorovaikutusta tulisi tapahtua maailmanperintökohteen ja sen suojavyöhykkeen rajan ylittävästi ja alueita yhdessä kehittäen.

Suojavyöhykettä ei tule nähdä alueena, jolle kaikki Vanhassa Raumassa tai sen lähellä tapahtuva kehitys tulee ohjata. Sen sijaan tulee tutkia, miten kehittää alueita yhdessä, siten että suojavyöhykkeen ehkä suurempi muutosten kestävyys tukee myös Vanhan Rauman säilymistä elävänä.

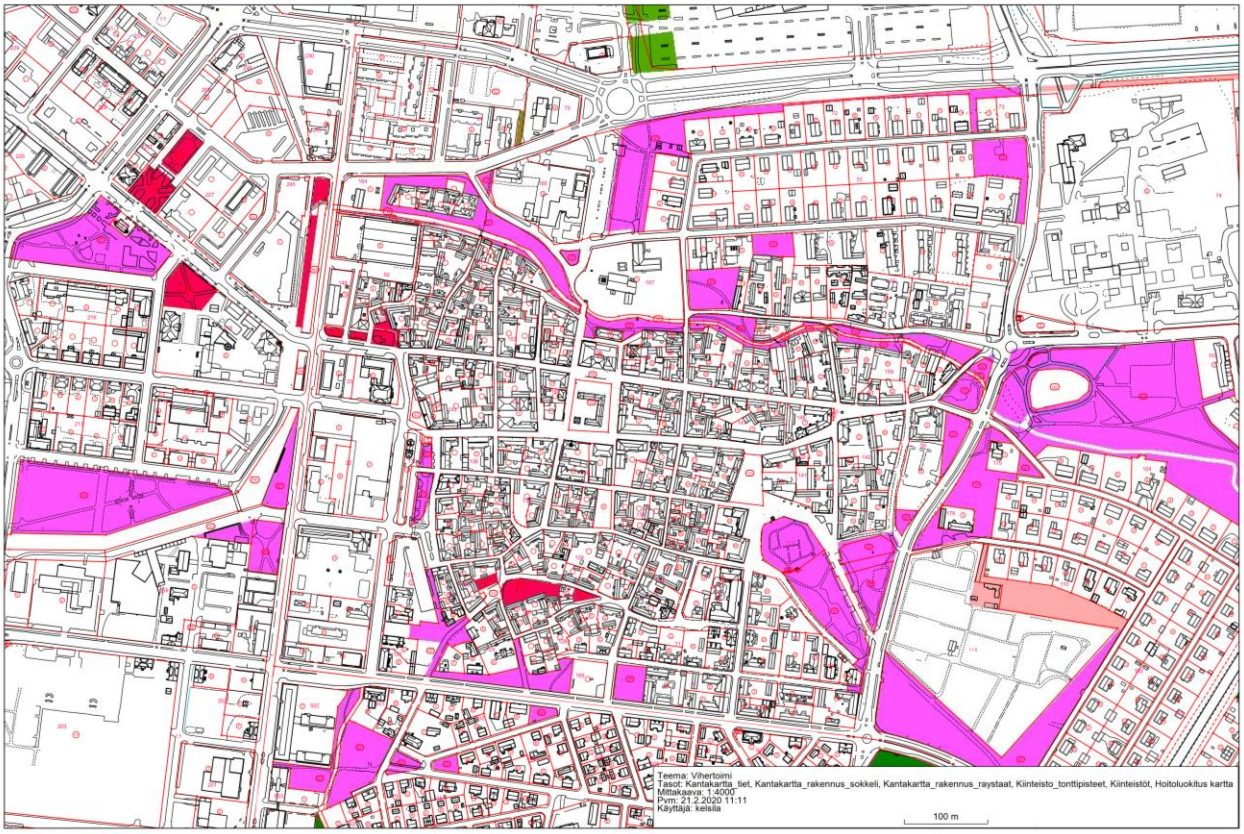
Suojavyöhykkeen määräys asemakaavan valmistelun aikaan voimassa olleessa osayleiskaavassa on: ”Alueen rakennus- ja liikennesuunnitelmissa ja toiminnoissa on otettava huomioon Vanhan Rauman kulttuurihistoriallisen ja kaupunkikuvallisen erityisaseman vaaliminen.” Lisäksi määräyksessä todetaan, että ”merkittävistä hankkeista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.” Uudemmassa osayleiskaavassa ja sitä koskevissa määräyksissä on suojavyöhyke tunnistettu paremmin.

[10] UNESCO World Heritage papers 25, World Heritage and Buffer Zones, esim. “On buffs and buffers” by Michael Turner s. 15-18

[11] UNESCO World Heritage papers 25, World Heritage and Buffer Zones (s. 61)

[12] UNESCO World Heritage papers 25, World Heritage and Buffer Zones (s.17)

Suojavyöhykkeen kauppakeskushanketta koskevalle osalle tai muuten aivan Vanhan Rauman rajalla oleville alueille ei ole nyt määritelty ”kestävän muutoksen rajoja” esimerkiksi sinne rakennettavien rakennusten toimintojen, koon tai määrän suhteen. Ympäristön analysointiin perustuvat, kestävän muutoksen rajat tulisi määritellä esimerkiksi tulevissa suojavyöhykkeelle sijoittuvissa asemakaavamuutoksissa. Kestävän rajan määritelmiä olisivat mm. maksimikoko rakennuksille, julkisivujen pituudelle, rakennusten korkeudelle sekä sille, millaisia toimintoja ja kuinka paljon suojavyöhykkeelle voidaan sijoittaa. Samoin tulisi analysoida ja määritellä kestävän muutoksen rajat suojavyöhykkeen viheralueille; paljonko niitä on säilyttävä ja mitkä piirteet niissä ovat merkittäviä.



Kuva 12. Rauman kaupungin viheralueiden hoitoluokituskartta. Kartasta voidaan havaita, miten Vanhaa Raumaa ympäröi kapea vihervyöhyke.

Suojavyöhykkeellä on näkyvissä jäänteitä vanhoista, vain osittain toteutuneista asemakaavoista ja muista suunnitelmista, jotka ovat liittyneet enemmän ja vähemmän suoraan Vanhaan Raumaan ja ajatuksiin siitä, miten Vanha Rauma kytkeytyy ympäröivään kaupunkiin. Suojavyöhyke on siis jo itsessään kerroksellista historiallista aluetta, jota pitää arvottaa, käsitellä ja suunnitella sellaisena. Kauppakeskuksen paikka kuuluu 1800-luvun lopun kaupungin laajentumisen alueeseen. Kyseinen alue on ollut koko sotien jälkeisen ajan kehittyvää aluetta, joka on kokenut suuriakin muutoksia. Alueella on kuitenkin säilynyt kohtuullisen maltillinen mittakaava ja rakentamisen tehokkuus sekä vanhimman kaavan (1896) katuverkko. Kauppakeskuksen kaava tuo alueelle aivan uuden tehokkuuden ja mittakaavan sekä muuttaa katuverkkoa ja liikkumisen tapoja.

Suojavyöhykkeen kuvaus on kaikissa sitä koskevissa dokumenteissa hyvin yleispiirteinen verrattuna itse Vanhaa Raumaa koskeviin dokumentteihin. Pelkkä tahtotilan ilmaus ei ole riittävää rakentamisen suunnittelun ohjauksessa, niin kuin nyt ajankohtaisesta kauppakeskuksesta käyty keskustelu on osoittanut.

Kun suojavyöhyke nykyisessä laajuudessaan ja muodossaan on vahvistettu Unescossa vuonna 2009, on kansainvälinen ICOMOS esittänyt, että vyöhykkeelle tulisi määritellä tärkeimmät näkymäakselit, jotka on huomioitava suojavyöhykkeen kehittämisessä sekä huomioida Kanalin alue erityisesti. Tätä ei ole tehty, mutta uuteen osayleiskaavaan on merkitty vihervyöhykkeitä, jotka tulee säilyttää avoimina ja rakentamattomina. Vanhassa Raumassa ei toisaalta ole erityisiä, pitkiä näkymäakseleita.

Vanhan Rauman rajaus noudattaa Vanhan Rauman rakennettua aluetta. Suojavyöhykkeen puolelle on jäänyt Vanhaa Raumaa jo kauan ympäröineitä julkisia viheralueita, jotka kuuluvat elimellisesti Vanhaan Raumaan. Ne ovat olleet eräänlainen Vanhan Rauman vihreä suojavyöhyke jo ennen maailmanperintöstatusta. Kanali on tällaista aluetta, ja uusi kauppakeskus sijoittuu sen rannalle.



Kuva 13. Vanha kauppakeskus Tarvontori Kanalin varrelta.



Kuva 14. Vanha kauppakeskus Tarvontori Kanalin varrelta kohti kaupungintaloa.



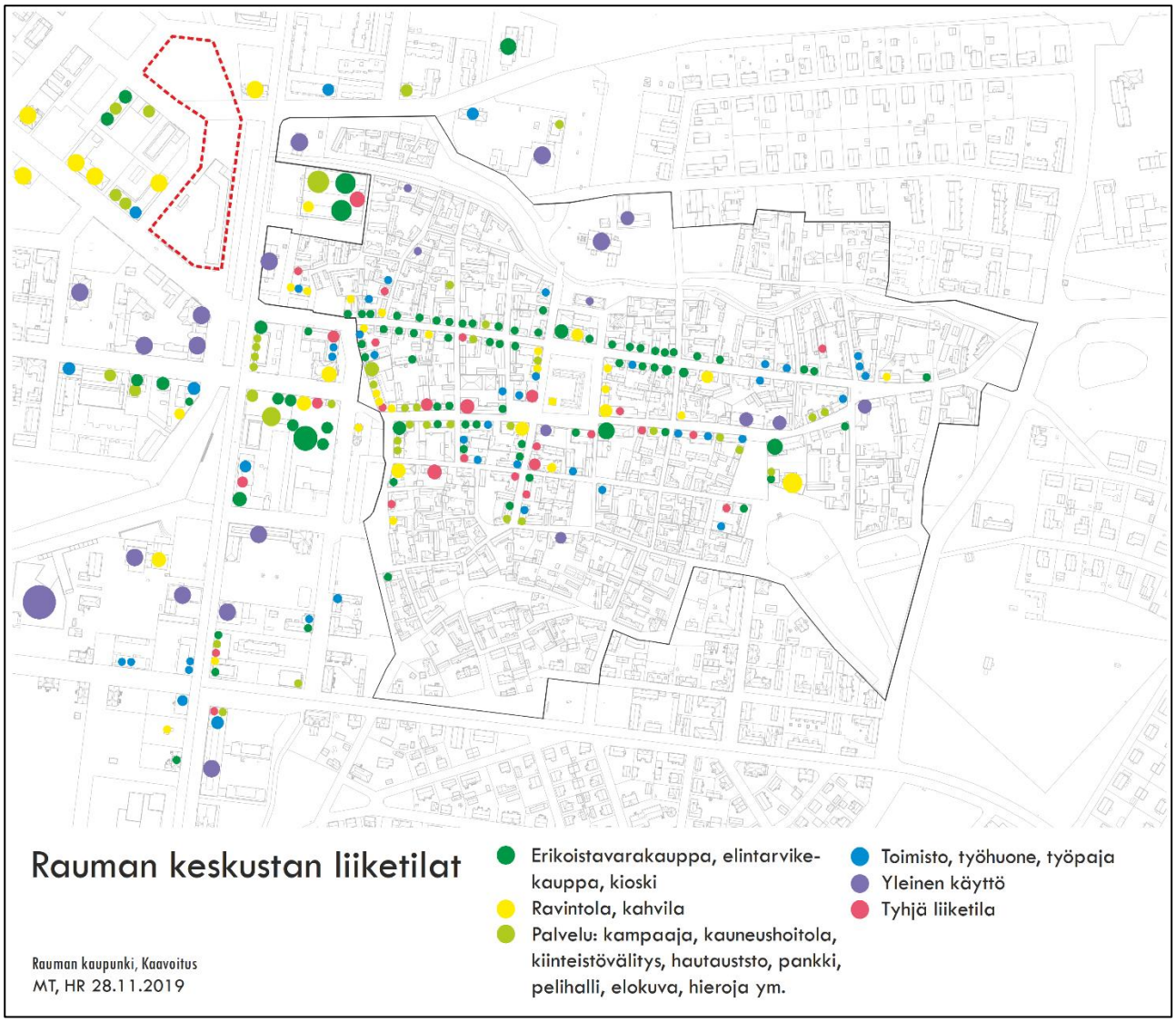
Kuva 15. Uuden kauppakeskuksen näkymä Kanalin varrelta.



Kuva 16. Uuden kauppakeskuksen näkymä kaupungintalolta.

Kaupan tilanne asemakaavaa varten laadittujen kaupallisten selvitysten perusteella

Nämä tiedot perustuvat kaupallisiin selvityksiin, joita laadittiin asemakaavan valmistelua varten vuosina 2011–2015 sekä HIA-arviontina varten laadittuun vertailevaan selvitykseen kauppakeskuksen vaikutuksista muissa vastaavan kokoisissa kaupungeissa.



Kuva 17. Rauman kaupallisen keskustan liiketilat marraskuussa 2019.

Vanhan Rauman kaupat ovat pääasiassa erikoiskauppaa, erityisen paljon on sisustusliikkeitä. Lisäksi on runsaasti kahviloita ja ravintoloita, mutta ketjuliikkeitä ei ole juurikaan. Varsinaista päivittäistavarakauppaa ei ole lainkaan. Osa liikkeistä omistaa liiketilansa, mikä ”kiinnittää” ne Vanhaan Raumaan, osa on vuokralla jonkun muun omistamassa tilassa. Osassa liikkeitä omistajat ovat jo iäkkäitä ja jos jatkajia ei ole, lopettaa liike toimintansa omistajien eläköityessä. Tämä kehitys on jo alkamassa, riippumatta kauppakeskuksen tulosta. (s. 8 Santasalo, Kaupallisten selvitysten kooste 2.5.2016.)

Toinen, jo aiemmin alkanut kehityssuunta Vanhan Rauman liiketilojen osalta on kaupallisten tilojen muuttaminen asunnoiksi. Näiden tiedustelujen määrä on kasvanut koko ajan, mutta lupia ei ole myönnetty kuin joillekin. (Tieto kaupungin kaavoituksesta.)

Kauppakeskuksen suunnittelussa sen lähtökohtana tulee olemaan ketjuliiketoimintaan perustuva keskus, niin kuin muutkin tämän ajan kauppakeskukset ovat. Tällöin liiketiloihin hakeutuvat ensisijaisesti Suomen markkinoilla menestyvät nykyiset ketjuliikkeet. Uusi kauppakeskus kiinnostaa myös toimijoita, jotka eivät vielä ole Rauman markkinoilla. Kuten Porvoossa ja Pietarsaaressa, johtavat uudet ketjut todennäköisesti hakeutuvat markkinatyhjiöön, joka Raumalla nyt vallitsee. Jos ketjujen markkinatilanne mahdollistaa, niin ne todennäköisesti tulevat uuteen keskukseen. (Lähde: Santasalon HIAa varten laatima selvitys.)

Liiketoiminnan siirtyminen jättää luonnollisesti vanhan tilan tyhjäksi ja uudelleen vuokrattavaksi. Tavoitteena tulisi olla, että tyhjentyneisiin liiketiloihin tulee uutta käyttöä. Hämeenlinnan esimerkki osoittaa sen mitä seuraa siitä, että tyhjentyviä liiketiloja ei aktiivisesti täytetä. Keskustan vetovoimaisuus ja uskottavuus kauppapaikkana kärsivät. Näiden palauttaminen vaatii paljon työtä. Raumalla Tarvontorin kauppakeskuksen ja Anttilan tavaratalon sulkeminen ovat vieneet uskottavuutta keskustalta ja kauppakeskus niiden tilalle voi palauttaa keskustan vahvaa kaupallista luonnetta. (Lähde: Santasalon HIAa varten laatima selvitys.)

Keskeisten liiketilojen tyhjilleen jättäminen keskustassa ruokkii liikepaikkojen alasajoa, sillä tyhjät tilat heikentävät niiden vieressä toimivien yritysten toimintamahdollisuuksia ja karkottavat olemassa olevia yrityksiä markkinoilta. (Lähde: Santasalon HIAa varten laatima selvitys.)

Visbyssä myös muutamien kilometrien päähän rakennetut kauppakeskukset vaikuttivat Visbyn vanhan keskustan kauppojen elinvoimaisuuteen heikentäen sitä. Syynä oli todennäköisesti se, että kauempana oleviin kauppakeskuksiin pääsee helposti autolla eikä niistä ole suoraa ja selkeää yhteyttä Visbyn vanhaan osaan, jolloin ne eivät lisää sen asiakasvirtaa.

Vanhan Rauman kaupalliset selvitykset on laadittu oletuksella, että kauppa toimii kuten tähänkin asti ja kasvaa suunnilleen samalla tavalla. Selvityksissä ei ole eritelty, miten suuri vaikutus verkkokaupan kasvulla ja ihmisten kulutustottumuksien muutoksella on kaupan liiketilatarpeeseen. Verkkokaupan kasvu ja kulutuksen muutokset vaikuttavat tällä hetkellä erikoiskaupan liiketilatarpeen siten, että liiketilatarpeen kasvu vähenee 1,5 – 2,5 % vuodessa. Myymäläkannan väheneminen kohdistuu enemmän keskustojen ulkopuolelle, mikä johtaa erikoisliikkeiden keskittymiseen. Tämän suuntaisesta kehityksestä hyötyvät erityisesti kaupunkien keskustat. (Santasalo, kommentti HIA-luonnokseen 4.10.2019.)

Yleiskaava mahdollistaa muunkin liiketilan rakentamisen suojavyöhykkeelle kauppakeskuksen lisäksi.

Kauppakeskuksen asemakaavan alueella liikerakentamisen määrä kaavassa on 27 885 k-m^2. Poistuvaa liikerakennusoikeutta on 15 470 k-m^2, joten lisäys nykyiseen on tämän mukaan 12 415 k-m^2, mikä pitää sisällään myös kauppakeskuksen aula-, käytävä- ja porrashuonetilat ja kiinteistöteknisen huollon tilat. Varsinaista liiketilaa tulee kauppakeskukseen rakennuslupahakemuksen mukaan 15 500 k-m^2 ja samalla puretaan 8 500 k-m^2, jolloin pelkän liiketilan lisäys on 7000 k-m^2.

Eräissä muissa kaupunkikeskustojen kaupallisissa selvityksissä on todettu lainalaisuuksia, jotka vaikuttavat kaupallisen keskustan toimivuuteen: ”*Etäisyys koetaan fyysisen välimatkan sekä psyykkisten, matka-aikaa hidastavien tai kulkemista haittaavien tekijöiden summana. Kaupallisessa keskustassa tämän kokonaisetäisyyden minimoiminen on ensiarvoisen tärkeää; palveluiden tulee sijaita tiiviisti toistensa läheisyydessä, jolloin niiden väliset matkat ovat lyhyitä ja kaupat koetaan helposti saavutettaviksi.” [13]*

[13] Ramboll Oy: Hämeenlinnan keskustan palveluverkkoselvitys 29.5.2019

7. Kauppakeskushankkeen vaikutukset yleismaailmallisiin arvoihin - negatiiviset ja positiiviset

Hypoteettinen arviointi, jos HIA olisi laadittu ennen asemakaavan valmistumista tai sen valmistelun yhteydessä

Oletuksena on, että kauppakeskusta olisi esitetty paikkaan, johon se nyt on tulossa ja sen kerrosala olisi samaa luokkaa kuin nyt tekeillä olevan, mutta rakennuksesta ei olisi vielä varsinaisia suunnitelmia.

> Criterion (iv): The town of Old Rauma constitutes one of the best preserved and most expansive examples of northern European architecture and urbanism.
>
> Criterion (v): Old Rauma is an outstanding example of a Nordic city constructed in wood, and acts as a witness to the history of traditional settlements in northern Europe.

Vaikutukset yleismaailmallisten arvojen valintakriteereihin (IV ja V) olisivat olleet kohtuullisen vähäiset, koska hanke sijaitsee suojavyöhykkeellä, paikassa jossa on jo ennestään suurehko liikerakennus. Lisäksi ympäristössä on muitakin suurehkoja rakennusmassoja. Kauppakeskus ei muuttaisi Vanhan Rauman aluerajauksen sisällä olevan kaupunkialueen ilmettä, eikä kauppakeskus juurikaan näkyisi Vanhaan Raumaan. Kriteereissä on mainittu "*urbanism*" eli kaupunkimaisuus. Kaupunkimaisuus tarkoittaa mm. ympäristön toimintojen ja väestörakenteen monipuolisuutta sekä vaihtoehtojen runsautta. Kauppakeskuksen voitaisiin katsoa olevan osa nykyaikaista kaupunkimaisuutta, jolloin sen rakentaminen ei olisi ristiriidassa kriteerien kanssa.

> Integrity:
> -"the entire urban area dating back to between the 17th and 19th centuries"
> -"the street network, city blocks, plots of land, as well as the buildings themselves"
> -"different historic layers"
> -"a homogenous urban entity"

Vanhan Rauman OUV:ssa integriteettiä kuvaavat arvot liittyvät erityisesti Vanhan Rauman sisäiseen kaupunkirakenteeseen ja rakennuksiin sekä rakennettuun ympäristöön katuineen ja tontteineen. Vanhan Rauman suhdetta ympäröivään suojavyöhykkeeseen tai viheralueisiin ei ole erityisesti määritelty OUV:ssa, eikä sille ole asetettu tavoitteita. Vaikutukset Vanhan Rauman integriteettiä kuvaaviin arvoihin eivät olisi kauppakeskushankkeen myötä uhattuina, koska kauppakeskuksen vuoksi ei olisi tarpeen tehdä muutoksia Vanhan Rauman alueella. Vanha Rauma on itsessään yhtenäinen kaupunkimainen kokonaisuus, jonka ulkopuolella, nykyisellä suojavyöhykkeellä on jo aiemmin tapahtunut suuria muutoksia eri aikakausina muun muassa kullekin aikakaudelle ominaisten liiketilojen rakentamisen muodossa. Esimerkiksi nykyisen Vännin liikerakennuksen paikalla on aiemmin ollut muuta ympäristöä huomattavasti korkeampi nahkatehdas.



Kuva 18. Nahkatehdas. Kuva otettu vuoden 1925 jälkeen, jolloin tehdasta on jo laajennettu. Etualalla Kanali, jonka varrelle uusi kauppakeskus on tulossa.

Myös tulevan kauppakeskuksen kohdalla on jo nykyisin suurehko liikerakennus, joka edustaa oman aikansa (1970-luvun) arkkitehtuuria. Kauppakeskus tulisi olemaan suurempi kuin vanha liikerakennus, itse asiassa kerrosalaltaan suurin rakennus suojavyöhykkeellä. Sen suunnittelua olisi kuitenkin mahdollista ohjata kaavoituksen keinoin, esimerkiksi ohjaamalla massoittelua sekä julkisivujen käsittelyä.

> Authenticity:
> -"the well-preserved historic urban fabric, including different historic layers and building traditions"
> -"the urban morphology, including street networks, plots of land and historical buildings, such as houses for commercial and residential use, is exceptionally well preserved"
> -"the individual houses are well preserved and have been renovated and restored over time, taking into consideration their historic value"
> -"the town has maintained a genuine local spirit, as well as a characteristic local dialect"
> -"Old Rauma has preserved its function as a residential area and commercial centre with its Market Square and a variety of shops along the main streets"
> -"the use of traditional building techniques, skills and materials in maintenance and repairs"

Vanhan Rauman autenttisuutta kuvaavat arvot ovat hyvin samankaltaisia integriteettiä kuvaavien arvojen kanssa. Ne käsittelevät pääasiassa Vanhan Rauman rakennetta ja rakennuksia sekä niiden korjaamista, mutta eivät suojavyöhykettä. Katuverkko on mainittu yhtenä arvona ja kauppakeskukselle varattu alue "katkaisisi" yhden kadun, joka tosin on suojavyöhykkeellä. Ainoastaan toiminnallisuuteen liittyvä arvo, jossa "Vanha Rauma on säilyttänyt merkityksensä asuinalueena ja kaupallisena keskuksena" voisi olla uhattuna kauppakeskushankkeen myötä. Vaarana olisi, että Vanhan Rauman kaupat eivät pystyisi vastaamaan kilpailuun uuden kauppakeskuksen kanssa, jolloin kaupallisten toimintojen määrä Vanhassa Raumassa vähenisi. Tämä kehitys on tosin ollut jo jonkin aikaa käynnissä eli sivummalla olevia liiketiloja on haluttu muuttaa asunnoiksi. Kehitys on kiihtymässä ja jatkuisi kauppakeskuksesta huolimatta. Eräs merkittävä syy tähän on ollut asumisesta saatava parempi vuokratuotto.

Protection and management requirements:

-"Old Rauma is protected under the national legislation"
-"the site is managed by a steering group"
-"local site manager has been appointed"
-"the centre […] has a bank of traditional building materials and organizes workshops"
-"city development is guided by detailed land use plans and cooperation between state authorities and the city, in order to overcome the challenges arising from development pressures"

Suojelua ja hoitoa koskeviin arvoihin ei kauppakeskushankkeella olisi vaikutusta. Asemakaavan valmistelussa olisi tehtävä avointa ja tiivistä yhteistyötä valtion ja kunnan viranomaisten kesken, jotta kauppakeskuksen kaava ohjaisi rakentamista parhaalla mahdollisella tavalla ottaen Vanhan Rauman arvot huomioon.

"The buffer zone of Old Rauma is based on local topography and its scale allows to include all visual and historic elements in the vicinity of the property."

Ainoa maininta suojavyöhykkeestä OUV:ssa on kohdassa "Integrity", jossa suojavyöhykkeen todetaan perustuvan paikalliseen topografiaan ja sen laajuuden mahdollistavan kaikkien Vanhaan Raumaan liittyvien visuaalisten ja historiallisten elementtien huomioimisen. Sitä ei ole kuvattu, mitä nämä historialliset tai visuaaliset elementit ovat. Avoimeksi jää, mitä tarkoitetaan topografialla, ja visuaalisilla tai historiallisilla elementeillä kohteen läheisyydessä. Tulkintamme mukaan yksi tärkeä elementti suojavyöhykkeellä ovat viheralueet aivan Vanhan Rauman tuntumassa. Näistä Kanalin ranta liittyisi kauppakeskushankkeeseen, joten Kanalin ympäristön käsittelyllä on merkitystä Vanhan Rauman yleismaailmallisten arvojen säilymiseen.

Mikäli HIA olisi tehty ennen kaavan laatimista tai sen yhteydessä, ei kauppakeskushankkeen olisi voitu katsoa uhkaavan Vanhan Rauman yleismaailmallisia arvoja siinä mittakaavassa, että sen rakentaminen olisi tullut estää. Suositus olisi ollut kuitenkin, että ensin tutkittaisiin, voidaanko olevia liikerakennuksia kehittämällä saada aikaan tarpeellinen määrä liiketilaa. Mikäli olisi todettu, että vanhoista tiloista ei saa kaupan tarpeita vastaavia, olisi uuden rakennuksen kaavan rakennetta pyritty HIA-arvioinnin avulla ohjaamaan siihen suuntaan, että rakennus olisi tullut suunnitella ikään kuin useammasta pienestä rakennuksesta muodostuvaksi kokonaisuudeksi, jolloin se ei olisi vaikuttanut niin suurelta. Lisäksi olisi voitu kaavoituksella ohjata materiaalivalintoja sekä Kanalin rannan käsittelyä.

Voimassa olevan asemakaavan ja sen perusteella laadittujen rakennussuunnitelmien HIA-arviointi

Criterion (iv): The town of Old Rauma constitutes one of the best preserved and most expansive examples of northern European architecture and urbanism.

Criterion (v): Old Rauma is an outstanding example of a Nordic city constructed in wood, and acts as a witness to the history of traditional settlements in northern Europe.

Vaikutukset yleismaailmallisten arvojen valintakriteereihin (IV ja V) ovat kohtuullisen vähäiset, koska kriteerit viittaavat Vanhan Rauman maailmanperintörajauksen sisällä oleviin piirteisiin ja arvoihin. Koska hanke sijaitsee suojavyöhykkeellä, rakennushanke ei vaikuta kriteereissä mainittuihin arvoihin. Paikassa, johon kauppakeskusta ollaan rakentamassa, on jo ennestään suurehko liikerakennus. Kauppakeskus ei siis muuta Vanhan Rauman aluerajauksen sisällä olevan kaupunkialueen ilmettä, eikä kauppakeskus juurikaan näy Vanhaan Raumaan. Kriteereissä on mainittu "*ur-*

banism" eli kaupunkimaisuus. Kaupunkimaisuus tarkoittaa mm. ympäristön toimintojen ja väestörakenteen monipuolisuutta sekä vaihtoehtojen runsautta. Kauppakeskuksen voidaan katsoa olevan osa nykyaikaista kaupunkimaisuutta, jolloin se ei ole ristiriidassa kriteerien kanssa.

> Integrity:
> -"the entire urban area dating back to between the 17th and 19th centuries"
> -"the street network, city blocks, plots of land, as well as the buildings themselves"
> -"different historic layers"
> -"a homogenous urban entity"
>
> Authenticity:
> -"the well-preserved historic urban fabric, including different historic layers and building traditions"
> -"the urban morphology, including street networks, plots of land and historical buildings, such as houses for commercial and residential use, is exceptionally well preserved"
> -"the individual houses are well preserved and have been renovated and restored over time, taking into consideration their historic value"
> -"the town has maintained a genuine local spirit, as well as a characteristic local dialect"
> -"Old Rauma has preserved its function as a residential area and commercial centre with its Market Square and a variety of shops along the main streets"
> -"the use of traditional building techniques, skills and materials in maintenance and repairs"

Kauppakeskushankkeella on vaikutuksia Vanhan Rauman arvoihin eheyden ja autenttisuuden osalta siten, että se tuo suojavyöhykkeelle, aivan Vanhan Rauman rajalle uuden rakentamisen mittakaavan ja lisäksi Vanhan Rauman läheisyyteen tulee runsaasti uutta kaupallista toimintaa, jolla voi olla vaikutuksia Vanhan Rauman liikkeiden elinvoimaisuuteen ja toimintamahdollisuuksiin joko suoraan tai välillisesti. Vaikutukset voivat olla negatiivisia tai positiivisia. Sinänsä uuden kauppakeskuksen sijainti on hyvä, koska se sijoittuu keskustaan, lähelle olemassa olevia kauppoja. Mittakaavan lisäksi myös uudisrakentamisen materiaalivaikutelma poikkeaa selkeästi niin Vanhasta Raumasta kuin suojavyöhykkeestäkin.

Vaikutukset Vanhan Rauman liiketiloihin ja kaupallisiin toimintoihin

Vaikka kaupalliset selvitykset esittävät, että kauppakeskukseen tulevat liikkeet eivät todennäköisesti kilpaile erityisesti Vanhan Rauman liikkeiden kanssa, koska ne ovat ketjuliikkeitä ja siinä mielessä eri luonteisia kuin Vanhan Rauman liikkeet, on tiettyjä seikkoja, jotka voivat aiheuttaa ongelmia Vanhan Rauman liikkeille:

- Vanhan Rauman liiketilojen kehittämismahdollisuudet ovat rajalliset.
- Suomen vuodenaikojen vaikutus: kauppakeskus tulee talvella houkuttelevaksi, kun voi kulkea ja tehdä kaikki ostokset sisätiloissa ja autoon voi jättää ulkovaatteet. Kesällä Vanhan Rauman kaupat ovat tasavertaisemmassa asemassa, ainakin silloin kun sää suosii.

Vaikka Vanhassa Raumassa on vain muutamia ketjuliikkeitä, kauppakeskukseen sijoittuvat uudet liikkeet kilpailevat kuitenkin mm. kahviloiden ja ravintoloiden osalta Vanhan Rauman yritysten kanssa samoista asiakkaista.

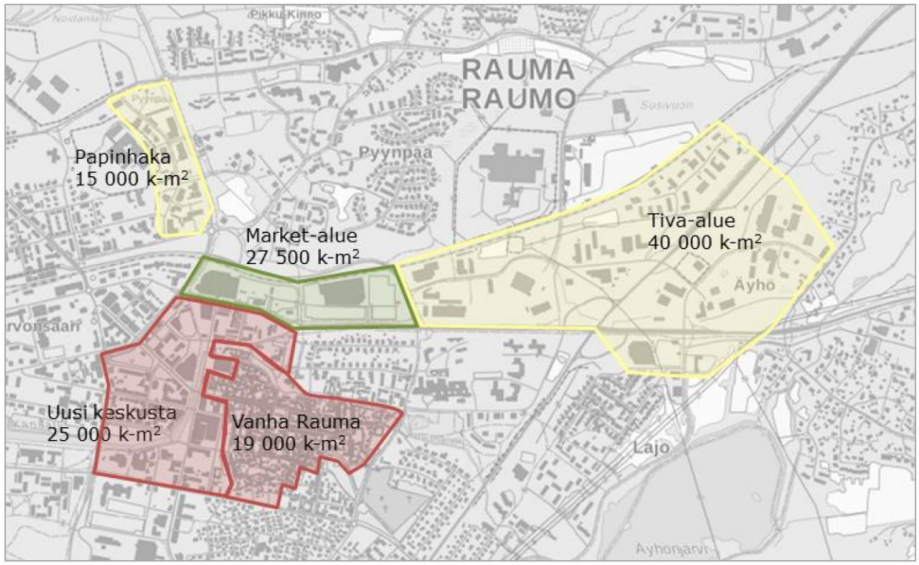
Vanhan Rauman voima on sen miljööarvossa, joka voi tuoda joissain tilanteissa etua siellä oleville liikkeille suhteessa kauppakeskusympäristöön.

Kauppakeskus voi parantaa Rauman kaupallista tarjontaa siten, ettei kaupunkilaisilla ole tarvetta käydä muissa kaupungeissa ostoksilla. Samalla kauppakeskus voi tuoda lisää asiakkaita Vanhaan Raumaan, jos yhteys niiden välillä saadaan toimivaksi ja Vanhassa Raumassa on liikkeitä, joiden tarjonta on suunnattu niin paikallisille kuin matkailijoillekin. Vanhan Rauman liikkeiden ei tulisi pyrkiä kilpailemaan kauppakeskuksen ketjuliikkeiden kanssa, vaan niiden tulisi löytää oma profiilinsa ja käyttää miljööetuaan.

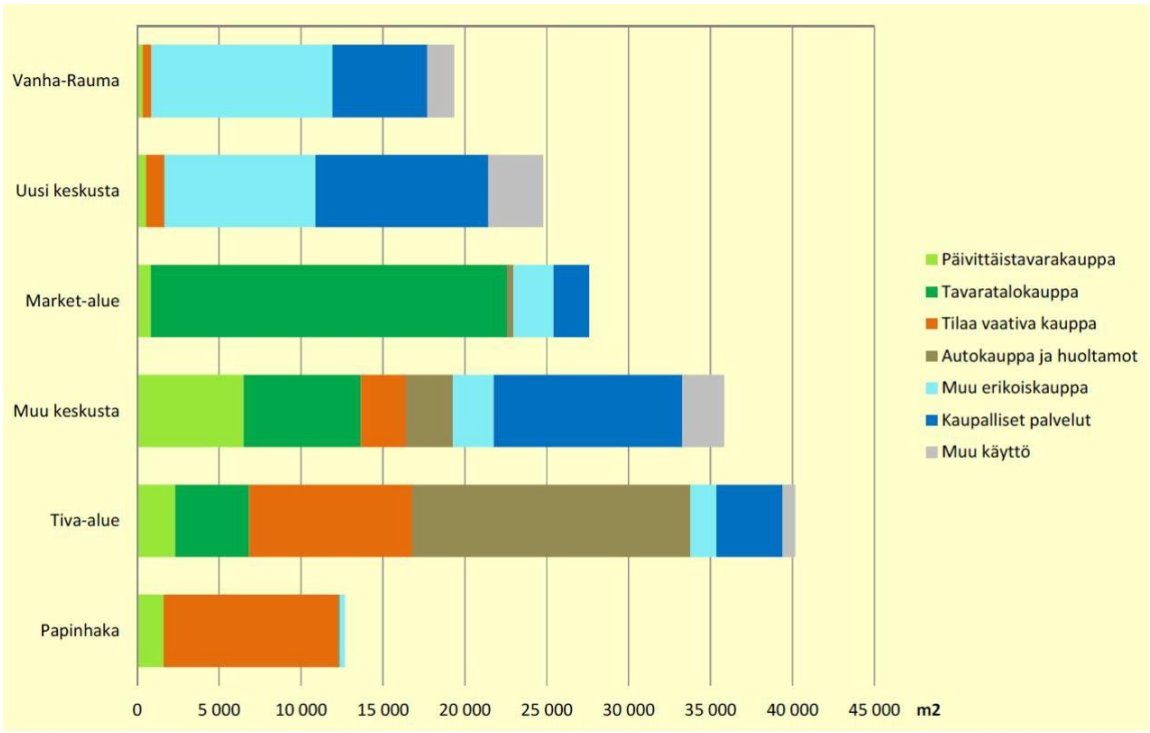
Jo ennen kauppakeskushanketta Vanhassa Raumassa on ollut käynnissä prosessi, jossa syrjäisimpiä (pääostoskaduista sivuissa olevien katujen varsilla olevia) liiketiloja halutaan muuttaa asunnoiksi. Vaarana on, että tämä prosessi kiihtyy ja asunnoiksi aletaan muuttaa hyvilläkin paikoilla olevia liiketiloja, jos niihin ei löydy kaupallisia toimijoita. Kauppakeskuksen tuleminen saattaa nopeuttaa tätä prosessia. Tämä muuttaa tasapainoa asumisen ja kaupan välillä ja toisaalta heikentää jäljellä olevien kauppojen toimintaedellytyksiä. Syyt tähän murrokseen ovat asunnoista saatava parempi vuokrataso sekä epävarmuus tulevasta kehityksestä keskustassa. Ei haluta investoida liiketilojen kehittämiseen, kun liikkeiden pysyminen vuokralaisina ei ole yhtä varmaa kuten asukkaiden.

Vanha Rauma kytkeytyy suojavyöhykkeen ja sen ulkopuolella olevan keskustan kaupallisiin alueisiin ja palveluihin Kuninkaankadun ja Kauppakadun välityksellä. Kauppakeskus muuttaa tätä tasapainoa korostamalla Kuninkaankadun merkitystä kaupallisena akselina. Potkurin ja sen lähellä olevien kaupallisten tilojen jääminen tämän akselin sivuun saattaa heikentää toisaalta näiden tilojen asemaa ja samalla Kauppakadun asema Vanhan Rauman toisena keskeisenä kaupallisena katuna heikentyy, mikä on haitallista Vanhan Rauman toiminnallisen tasapainon ja jatkuvuuden kannalta.

Kaupallisten selvitysten mukaan nykyisin kaupan rakenne on hyvin samankaltainen Vanhan Rauman ja uuden keskustan välillä. Tästä johtuen kauppakeskus saattaa aiheuttaa ketjureaktion, jossa kauppakeskus tyhjentääkin uuden keskustan liiketiloja, joihin Vanhasta Raumasta siirtyy liikkeitä hieman teknisesti parempiin, mutta silti edullisiin tiloihin. Vanhan Rauman rakennuskanta ei voi luonteensa ja sijaintinsa vuoksi uudistua radikaalisti, ja se tullee säilymään pitkälti entisellään. Samaan aikaan muutenkin jo kituliaan suojavyöhykkeen kaupallisen rakennuskannan on säilyäkseen elinvoimaisena uudistuttava uudessa kiristyvässä tilanteessa. Se aiheuttaa lisää painetta Vanhan Rauman kaupallisille palveluille. Vanhan Rauman mahdollisuudet vastata tällaisiin jatkuviin dynaamisiin muutoksiin ovat rajallisia.



Kuva 19. Rauman liiketilojen jakautuminen alueittain 2016 sekä Vanhan Rauman ja uuden keskustan sijaintien suhde.
(Kuva Kaupallinen selvitys FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 26.5.2016). Tiva = tilaa vaativan kaupan alue. Uusi keskusta ja Vanha Rauma = keskustahakuisen kaupan alue.



Kaupallisten palveluiden pinta-ala Rauman keskustassa
Lähde: Santasalo Ky kartoitukset 2010, 2012 ja Rauman kaupunki päivitykset 2015 ja 2016

Kuva 20. Kaupallisten selvitysten mukaan kaupan rakenne on hyvin samankaltainen Vanhan Rauman ja uuden keskustan välillä.

Kauppakeskuksen liiketilat on mitoitettu lähelle kaupallisten selvitysten maksimitarpeita tulevina vuosina. Mutta kasvaako ostovoima oikeasti jatkossa, kun vastikään julkaistun tutkimuksen mukaan vain kolme kaupunkiseutua Suomessa kasvaa ja yksi niistä on Turku, joka kenties jatkossa vetää asiakkaita myös Raumalta. Kulutuksen muutos näkyy siinä, että ihmiset hankkivat tavaran sijaan enemmän palveluita, mikä on hidastanut vähittäiskaupan markkinoiden kasvua. Kaupan liiton selvityksen mukaan erikoiskauppojen määrä vähenee 20-40 % vuoteen 2030 mennessä, kun tavara kulkee eri myyntikanavien kautta kuluttajille. Kaupan myynnin arvon odotetaan kuitenkin kasvavan, vaikka kaupan myymäläkanta vähenee. Näiden ennusteiden toteutuminen voi johtaa siihen, että Vanhan Rauman liikkeitä tyhjenee ja niitä muutetaan asunnoiksi kiihtyvällä tahdilla ja toisaalta kauppakeskukseenkaan ei riitä tarpeeksi toimijoita, vaan se tyhjenee osittain. Toisaalta Kaupan liitto uutisoi 27.8.2019, että Kauppakeskusyhdistyksen ja KTI Kiinteistötiedon kokoamien myyntitilastojen mukaan pienten, Rauman kaltaisten, kaupunkien kauppakeskukset ovat kasvattaneet myyntiään isojen kaupunkien keskuksia enemmän.

Kaupallisten selvitysten mukaan kauppakeskus tuo Raumalle niitä erikoistavaraliikkeitä, joita Raumalta nyt puuttuu ja kun ne saadaan kauppakeskukseen, niin raumalaiset eivät lähde muualle ostoksille. Tällöin paikallinen talous vahvistuu, mikä voi parantaa Vanhan Rauman kaupallisten palvelujen tilannetta. Päivittäistavarakaupan sijoittuminen kauppakeskukseen parantaa kaupallisten selvitysten mukaan Vanhan Rauman asukkaisen palveluja. Vanhaa Raumaa erityisesti matkailun näkökulmasta hyödyttää linja-autoaseman siirto lähemmäs.

Kauppakeskuksen vaikutus kaupunkikuvaan

Arkkitehti, tohtori Jukka Jokilehdon mukaan nykyisin uudisrakennukset ovat liian usein ”universaaleja”, jolloin ne eivät enää muodostu osaksi paikan identiteettiä.[14] Suojavyöhykettä koskevassa julkaisussa todetaan, että arkkitehtuurin rooli on usein nykyisin vain edistää kaupallisuutta eikä luoda urbaania kaupunkitilaa.[15] Vanhan Rauman uuden kauppakeskuksen kohdalla on havaittavissa tätä ”universaalisuutta”. Kauppakeskus tuo suojavyöhykkeelle, aivan Vanhan Rauman tuntumaan uuden, kaikkea muuta rakentamista suuremman mittakaavan rakennuksen. Pysäköinnin ja linja-autoaseman integroiminen kauppakeskukseen kasvattaa sen kokoa.



Kuva 21. Nykytilanne rakennusten kerrosalan mukaan sekä kaupunkirakenteen rakeisuus.



Kuva 22. Kauppakeskuksen ja muiden voimassa olevien kaavojen mahdollistamat kerrosalat ja rakeisuus.

[14] *s. 55 Unesco Managing Historic Cities, World Heritage Papers 27*

[15] *s. 11 Unesco Managing Historic Cities, World Heritage Papers 27*



Kuva 23. Kuva kaupungintalosta ja vanhasta Tarvontorin kauppakeskuksesta vuonna 2014.



Kuva 24. Uusi kauppakeskus Kanal. Havainnekuva Kuninkaankadulta.

Kauppakeskuksen julkisivu Vanhaa Raumaa kohti on hyvin pitkä ja nykyistä (Tarvontorin) rakennusta korkeampi sekä hyvin eleetön, mikä tekee siitä muurimaisen ja pahimmillaan saa aikaan liian selkeän rajan vanhan ja uuden kaupungin välille. Kauppakeskuksen viereisen Kanalin ja sen ympäristön käsittelyllä on vaikutusta siihen, tuleeko uuden kauppakeskuksen ympäristöstä jyrkkä raja vai siirtymävyöhyke vanhan ja uuden kaupungin välille. Nykyisellään Kanalin reunat ovat vehreitä

ja rannoilla kasvaa puita, mikä pehmentää nykyisen (Tarvontorin) liikerakennuksen ja Vanhan Rauman rajaa. Kanali rantoineen on osa Vanhaa Raumaa ympäröivää vihervyöhykettä. Nyt Kuninkaankadun pää kohti kauppakeskusta on jäsentymätöntä tilaa, joka ei houkuttele kulkemaan Kanalilta kohti Vanhaa Raumaa. Tämän kaupunkitilan käsittely on olennaisen tärkeää, jotta kauppakeskus ja Vanhan Rauman kaupalliset palvelut liittyvät toisiinsa ja tukevat toisiaan. Liikkumisen logiikka muuttuu Vanhan Rauman ja kauppakeskuksen välillä olevassa kaupunkitilassa, Kuninkaankadun päässä.

Kauppakeskus tuo pysäköintipaikkoja lähelle Vanhaa Raumaa, mikä on positiivista. Toisaalta kauppakeskus voi myös lisätä nykyisten Vanhan Rauman autopaikkojen käyttöastetta, jos kaikki keskuksen asiakkaat eivät halua pysäköidä kauppakeskuksen yhteydessä olevaan pysäköintilaitokseen. Linja-autoaseman tulo hieman lähemmäs Vanhaa Raumaa on myös positiivinen piirre. Vaikka asema ei siirry fyysisesti paljonkaan nykyistä lähemmäksi, on sieltä jatkossa suorempi yhteys Vanhaan Raumaan. Näiden positiivisten mahdollisuuksien toteutumiselle ja hyödyntämiselle on erityisen tärkeää opastus kauppakeskuksesta ja linja-autoasemalta kohti Vanhaa Raumaa.

Protection and management requirements:

> -**“**Old Rauma is protected under the national legislation”
> -“the site is managed by a steering group”
> -“local site manager has been appointed”
> -“the centre […] has a bank of traditional building materials and organizes workshops”
> -“city development is guided by detailed land use plans and cooperation between state authorities and the city, in order to overcome the challenges arising from development pressures”

Suojelua ja hoitoa koskeviin arvoihin ei kauppakeskushankkeella ole vaikutusta. Viimeisessä kohdassa mainittu kaupunkikehityksen ohjaaminen asemakaavoin ja valtiollisen ja kunnallisen virkamieskunnan yhteistyö ei ole kauppakeskushankkeen kohdalla onnistunut parhaalla mahdollisella tavalla.

> “The buffer zone of Old Rauma is based on local topography and its scale allows to include all visual and historic elements in the vicinity of the property.”

Kauppakeskus tulee olemaan suurempi kuin mikään muu rakennus suojavyöhykkeellä ja aivan Vanhan Rauman rajauksen tuntumassa. Lisäksi kauppakeskuksen rakentamisella on vaikutuksia suojavyöhykkeen näkymiin mm. Jokirannan ja Nortamonkadun kulmauksessa tai Tallikedon katua pitkin kohti Tehtaankatua, jonka uusi kauppakeskus katkaisee. Kauppakeskuksesta voi tulla ennakkotapaus seuraaville hankkeille suojavyöhykkeellä. Tällöin on kysyttävä, antaako se liian vapaat kädet ja ohjaako se liian suuren mittakaavan hankkeisiin.

Kauppakeskushankkeen vaikutusten merkittävyyden arviointi taulukkona. Keskellä on ”neutraali” linja, jonka molemmin puolin ovat negatiiviset ja positiiviset vaikutukset. Mitä enemmän väriä sitä suurempi vaikutus.

Taulukko 1. Kauppakeskushankkeen vaikutusten merkittävyyden arviointi taulukkona.

Arvo	*Negatiivinen*			*Positiivinen*			*Perustelu*
Kriteerit IV ja V							
Hyvin säilynyt esimerkki pohjoismaisesta puukaupunkiarkkitehtuurista ja urbanismista.							Kauppakeskus edustaa nykyaikaista urbaania elämäntapaa.
Integrity							
Rakentamisen mittakaava							Suurempi mittakaava kuin missään muussa Vanhaan Raumaan rajautuvassa rakennuksessa suojavyöhykkeellä.
Kaupunkikuva							Suurta mittakaavaa ei ole tarpeeksi pyritty sovittamaan paikkaan arkkitehtuurin keinoin.
Authenticity							
Liiketilat ja kaupalliset toiminnot, liiketilojen ja asuntojen suhde /*							Vaikutus riippuu niin useista muuttujista, että vaikutus voi olla hyvin positiivinen[1] tai hyvin negatiivinen[2] tai siltä väliltä.
Katuverkko, näkymät							Muurimainen uusi julkisivu katkaisee näkymiä ja yhden kadun suojavyöhykkeellä.

[1] Kauppakeskus voi parantaa Rauman kaupallista tarjontaa siten, ettei kaupunkilaisilla ole tarvetta käydä muissa kaupungeissa ostoksilla. Samalla kauppakeskus voi tuoda lisää asiakkaita Vanhaan Raumaan, jos yhteys niiden välillä saadaan toimivaksi ja Vanhassa Raumassa on liikkeitä, joiden tarjonta on suunnattu niin paikallisille kuin matkailijoillekin. Vanhan Rauman liikkeiden ei tulisi pyrkiä kilpailemaan kauppakeskuksen ketjuliikkeiden kanssa, vaan niiden tulisi löytää oma profiilinsa ja käyttää miljööetuaan. Kauppakeskus tuo uusia pysäköintipaikkoja Vanhan Rauman tuntumaan, mikä on positiivista. Linja-autoaseman tulo hieman lähemmäs Vanhaa Raumaa on myös positiivinen piirre. Vaikka asema ei siirry fyysisesti paljonkaan nykyistä lähemmäksi, on sieltä jatkossa suorempi yhteys Vanhaan Raumaan. Näiden positiivisten mahdollisuuksien toteutumiselle ja hyödyntämiselle on erityisen tärkeää opastus kauppakeskuksesta ja linja-autoasemalta kohti Vanhaa Raumaa.

[2] Vaikka Vanhassa Raumassa on vain muutamia ketjuliikkeitä, kauppakeskukseen sijoittuvat uudet liikkeet kilpailevat kuitenkin mm. kahviloiden ja ravintoloiden osalta Vanhan Rauman yritysten kanssa samoista asiakkaista. Kaupallisten selvitysten mukaan nykyisin kaupan rakenne on hyvin samankaltainen Vanhan Rauman ja uuden keskustan välillä. Tästä johtuen kauppakeskus saattaa aiheuttaa ketjureaktion, jossa kauppakeskus tyhjentääkin uuden keskustan liiketiloja, joihin Vanhasta Raumasta siirtyy liikkeitä hieman teknisesti parempiin, mutta silti edullisiin tiloihin. Vanhassa Raumassa on ollut käynnissä prosessi, jossa syrjäisimpiä (pääostoskaduista sivuissa olevien katujen varsilla olevia) liiketiloja halutaan muuttaa asunnoiksi. Vaarana on, että tämä prosessi kiihtyy ja asunnoiksi aletaan muuttaa hyvilläkin paikoilla olevia liiketiloja, jos niihin ei löydy kaupallisia toimijoita. Kauppakeskuksen tuleminen saattaa nopeuttaa tätä prosessia.

Ehdotuksia negatiivisten vaikutusten minimoimiseksi

Kauppakeskus

Vahvistettuun kaavaan sisältyvät rakennustapaohjeet. Niissä on tärkeitä kohtia, jotka ohjaavat hyvin kauppakeskuksen rakennussuunnittelua suhteessa Vanhaan Raumaan:

- Kauppakeskuksen julkisivu ei saa olla passiivinen Vanhan Rauman eikä Valtakadun suuntaan. Kauppakeskuksen toimintojen tulee avautua Kanalin varteen. Kanalin ja Valtakadun puoleinen julkisivu ei saa olla vain somistenäyteikkuna vaan esimerkiksi aulatilojen, kahviloiden, ravintoloiden tulee avautua maisemaan. Kauppakeskuksen sisältä tulee aistia ympäröivä keskusta.

- Katutasolta vaaditaan intensiivistä vuorovaikutusta Vanhaan Raumaan ja muuhun keskustaan. Tärkeää on kauppakeskuksen sisältä luonteva yhteys Vanhaan Raumaan.

- Näyteikkunoita ei saa teipata umpeen. Näköyhteys ulko- ja sisätilojen välillä tulee säilyä.

Rakennuksen koon visuaalista vaikutelmaa voidaan hallita arkkitehtonisin keinoin. Suurikin rakennus on mahdollista sovittaa kaupunkikuvaan esimerkiksi vaiheistamalla rakentaminen, jolloin eri osista saadaan hieman erilaisia tai jakamalla massa kertarakentamisessa pienempiin osiin edes visuaalisesti. (Vaiheistaminen ei ollut mahdollista hankkeen luonteen vuoksi.) Esimerkiksi Visbyn Hotelli Clarion koostui useista vanhoista rakennuksista, jotka oli sovitettu yhteen mm. moderneilla lasiosilla. Visbyssä oli myös kortteli Kvarteret Östertull, joka oli kokonaan uusi, mutta rakennettu ikään kuin se koostuisi useasta erillisestä rakennuksesta. Näin kortteli istui ympäristöönsä luontevasti eikä noussut esille poikkeavana ja liian suurena yhtenäisenä rakenteena.

Julkisivujen materiaalit ovat Vanhan Rauman läheisyydessä tärkeitä. Niiden tulee olla aitoja ja kestäviä ja vanhentua kauniisti, patinoitumalla, ei rappeutumalla. Kauppakeskuksen ei pitäisi tuoda uudenlaisia elementtejä suojavyöhykkeelle, vaan sen pitäisi kytkeytyä materiaaliensa, muotojensa ja muiden täydennysrakentamisen kannalta keskeisten tekijöidensä osalta sekä Vanhan Rauman että suojavyöhykkeen arkkitehtuuriin eheyttäen ja vahvistaen näiden muodostamia kokonaisuuksia. Kauppakeskus ei saisi olla tilapäisemmän oloinen kuin ympäristönsä rakennukset. Tällainen vaara on kuitenkin ilmeinen, jos rakennukseen tulee kestoltaan lyhytikäisestä ja trendikkäästä materiaalista valmistettu julkisivu. Materiaalien valinnassa tulee kiinnittää huomiota siihen, miten ne vanhenevat.

Näkymät kauppakeskuksen sisältä ulos, Vanhaa Raumaa ja Kanalia kohden tulee suunnitella huolella ja näkymiä tulee järjestää, jotta rakennuksen sisältäkin voi hahmottaa olevansa Vanhan Rauman vieressä. Julkisivussa olisi suotavaa olla myös ikkunoita tai parveke, josta voi katsoa näkymää kohti Vanhaa Raumaa.

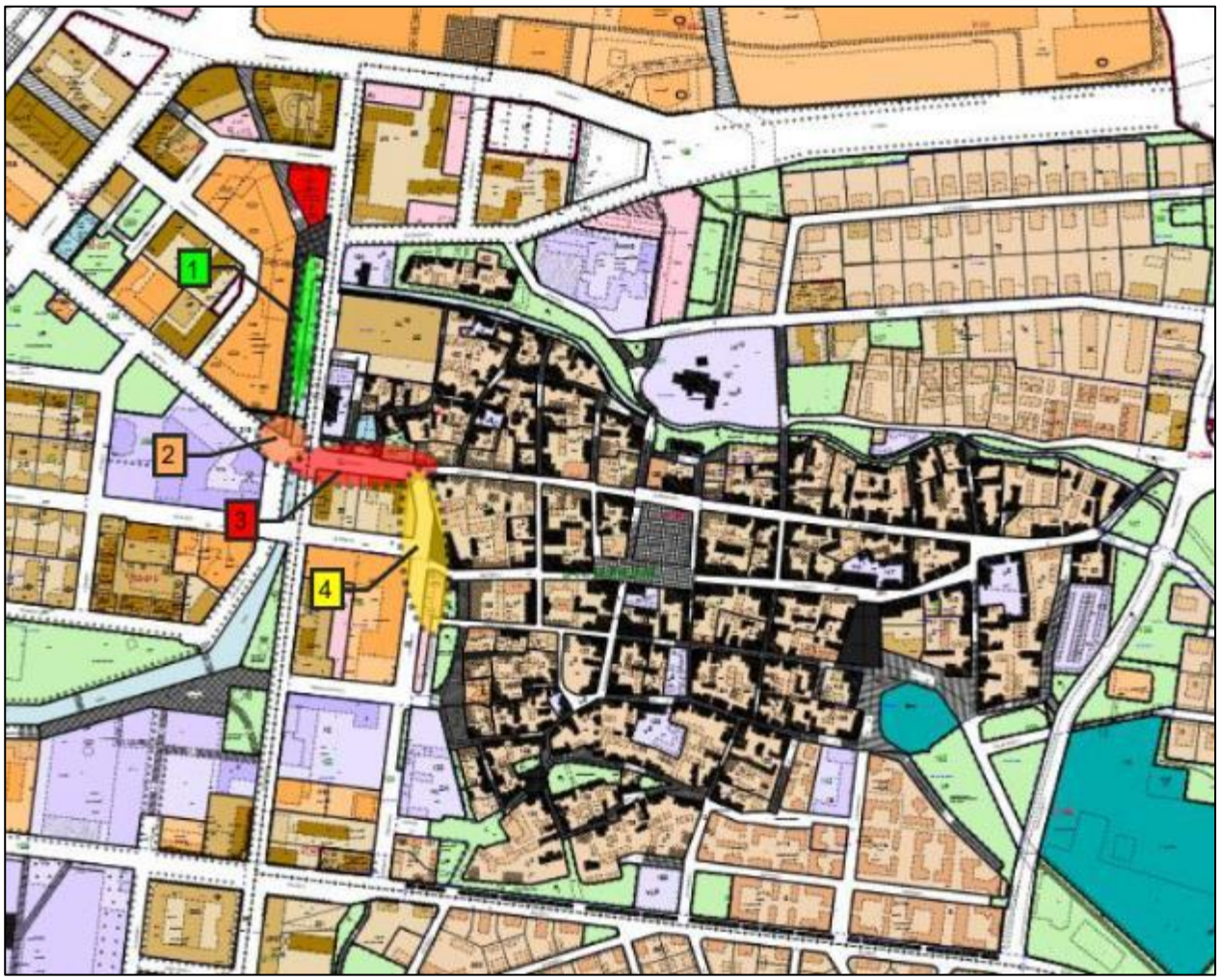
Kauppakeskukseen on tehtävä hyvä opastus kohti Vanhaa Raumaa. Linja-autoasemalle saapuvien (matkailijoiden) on heti nähtävä, mihin suuntaan on lähdettävä, jos haluavat Vanhaan Raumaan. Vanhan Rauman infopiste tai opastuskeskus kauppakeskukseen tai kauppakeskuksen ja Kuninkaankadun väliseen kaupunkitilaan olisi suositeltava.

Vanhan Rauman sisäänkäynnin sijainnilla suhteessa Kuninkaankadun päähän on merkitystä sille, ohjaako se asiakkaita Vanhaan Raumaan. Sisäänkäynnin nimeäminen esimerkiksi ”Vanhan Rauman

sisäänkäynniksi” voi olla yksi ohjaava tekijä. Tässä pitäisi olla ”ohjausta ja imua”, ovelta pitäisi olla selkeä ja kutsuva reitti kohti Vanhaa Raumaa ja oven tulisi olla mahdollisimman lähellä Kuninkaankadun päätä.

Ympäristön suunnittelu

Suojavyöhyke tulisi määritellä sisällön, arvojen ja toimintojen kannalta nykyistä täsmällisemmin. Uudessa yleiskaavassa on joukko hyviä suunnitteluperiaatteita, mutta esimerkiksi rakennusten mittoja, mittakaavaa ja materiaalia koskevien määräysten puuttuminen tai liiallinen yleispiirteisyys ei riitä ohjaamaan uudisrakentamista, vaan näitä asioita tulee täsmentää asemakaavassa. Suojavyöhykkeen osana oleva, Vanhaa Raumaa kiertävä viher- ja vapaa-alue kaipaa paljon nykyistä vahvempaa ohjausta ja suojelua Vanhan Rauman maailmanperintöalueen turhan ahtaan rajauksen vuoksi.



Kuva 25. Kehitettävät alueet kauppakeskuksen ympäristössä.

1. **Kanalin ympäristö tulisi säilyttää vehreänä.**
2. **Aukion tulisi ohjata kulkijat kohti Vanhaa Raumaa.**
3. **Katutilaan tulisi saada ”imua”, joka johtaa kulkijat kohti Vanhaa Raumaa.**
4. **Asiakkaita tulisi saada ohjattua myös Vanhan Rauman Kauppakadulle.**

Kuninkaankadun päätä Vanhan Rauman ja kauppakeskuksen välissä tulee kehittää siten, että se johdattaa ihmiset kauppakeskuksesta Vanhaan Raumaan ja tilan mittakaava paranee ja tulee intensiivisemmäksi (on nyt ”epätilaa”). Tilan suunnittelussa tulee pitää mielessä, että: ”*Vähittäiskaupan kannalta kriittisen etäisyyden on todettu olevan vain noin 10–25 metriä. Tämä tarkoittaa sitä,*

että kauppojen välisen matkan ollessa yli 25 metriä muodostuu jo selvä este hakeutua seuraavaan, kaukaiseksi koettuun kohteeseen ja jatkaa näin kulkemista kaupunkirakenteessa. Kriittinen etäisyys ylittyy Suomessa useasti jo pelkästään kadun ylityksellä. […] Vastaavasti myös suuret tyhjät aukiot ja torit rajoittavat kulkemista kaupunkirakenteessa. Kun aukiolla tai torilla on elämää, ihmisiä ja torimyyjiä, etäisyyden tuntua ei pääse syntymään, mutta aukion ollessa tyhjä tai pysäköityjen autojen täyttämä, koetaan sen ylittäminen liian pitkänä matkana."[16]

Kanali on osa Vanhaa Raumaa ympäröivää vihervyöhykettä ja sellaisena sitä tulee kehittää. Kanalin historiallisia vaiheita ja asua eri aikakausina olisi suositeltavaa selvittää suunnittelun pohjaksi. Kanalin rannat on suositeltavaa säilyttää vehreinä ja kiveyksen määrä on suositeltavaa pitää maltillisena. Kanalin säilyttäminen vihreänä vyöhykkeenä pehmentää liittymää kauppakeskuksen ja Vanhan Rauman välillä.

Vanhaa Raumaa tulee kehittää samaan aikaan kauppakeskuksen rakentamisen kanssa. Siellä on oltava erittäin hyvät opasteet joka suunnasta, palveluja kuten wc:t kävijöille ja esimerkiksi torilla on heti nähtävä, mikä rakennus on museo (Raatihuone). Samalla on pohdittava, miten Vanhan Rauman liikkeiden on mahdollista kehittyä, miten liiketilojen houkuttelevuutta voitaisiin parantaa tai miten saadaan Vanhaan Raumaan uusia, kaupunkia elävöittäviä toimintoja. Tätä asiaa on suositeltavaa tutkia valmisteilla olevan Vanhan Rauman asemakaavan yhteydessä. Kaavassa voidaan luoda mahdollisuuksia liiketilojen kehittämiselle. Valmisteilla olevassa Vanhan Rauman asemakaavassa tulisi määritellä rajat alueelle, jonka sisäpuolella ei liiketiloja ei saa muuttaa asunnoiksi.

Jälkiviisautta asioista, jotka olisi pitänyt huomioida kaavan valmistelussa

Asemakaavan valmistelussa olisi tullut huomioida aidosti Vanhan Rauman hoito- ja käyttösuunnitelmassa suojavyöhykkeestä todetut asiat. "*Vanha Rauma otetaan huomioon kaikissa suojavyöhykkeen merkittävissä maankäytön hankkeissa, tähän velvoittaa jo pelkästään suojavyöhykkeen kaavamerkintä. Jotta Vanha Rauma säilyy elävänä, on erilaisten toimintojen oltava tasapainossa, sekä Vanhassa Raumassa että Vanhan Rauman ulkopuolella. Kaupunki ja yrittäjät monitoroivat liiketoiminnan muutoksia ja asettavat hyväksyttävän muutoksen raja-arvot esimerkiksi liikeyritysten vähimmäismäärälle Vanhassa Raumassa*." "*Parhaimmillaan suojavyöhykkeen toiminnot täydentävät Vanhan Rauman palveluita. Kaupungin tehtävänä on sujuvien kulkuyhteyksien luominen suojavyöhykkeen kaupallisten toimintojen ja Vanhan Rauman välille*."

Kauppakeskushankkeessa olisi pitänyt pyrkiä ohjaamaan asemakaavalla suunnittelua vielä voimakkaammin siihen, että suuri rakennus oltaisiin arkkitehtonisin keinoin saatu vaikuttamaan pienemmältä kuin se onkaan.

[16] Ramboll Oy: Hämeenlinnan keskustan kaupallinen selvitys 2019

8. Yhteenveto HIA-arvioinnista

Arvioinnin kautta havaitsimme, että kauppakeskushankkeella on jonkin verran vaikutuksia Vanhan Rauman yleismaailmallisiin arvoihin. Vaikka HIA olisi laadittu ennen kaavan valmistelua tai sen yhteydessä, emme olisi kuitenkaan päätyneet siihen, että hanketta ei olisi pitänyt lainkaan käynnistää. Kauppakeskukset ovat osa nykyaikaista urbaania elämäntapaa ja jos kauppakeskus Raumalle rakennetaan, esitetty sijainti mahdollistaa Vanhan Rauman hyötymisen uusista asiakasvirroista.

Kauppakeskushanke sijoittuu maailmanperintöalueen suojavyöhykkeelle ja Vanhan Rauman arvot koskevat ja niissä kuvataan pääasiassa Vanhan Rauman maailmanperintöalueen rajauksen sisällä olevaa kaupunkirakennetta, rakennusten piirteitä ja ylläpitoa. Ainoastaan Vanhan Rauman OUV:ssa kuvattu yksi autenttisuuden ilmentymä, eli asumisen ja liiketilojen tasapaino, on asia, johon kauppakeskuksella voi olla suurta vaikutusta. Vaikutuksen luonne (negatiivinen tai positiivinen) puolestaan riippuu monista seikoista, joihin kauppakeskushanke ja sen toimijat eivät yksin pysty vaikuttamaan. Kauppakeskus joko lisää Vanhan Raumankin asiakasvirtoja, jos mm. yhteys niiden välillä saadaan toimimaan tai vähentää asiakasvirtoja, jos liikkeet esimerkiksi alkavat kilpailla keskenään, eivätkä Vanhan Rauman liikkeet pysty hyödyntämään omaa miljööetuaan.

Integriteetin ilmentymistä kuvaavista arvoista on kaupunkikuva se, johon kauppakeskuksella on vaikutusta, koska se tulee olemaan kerrosalaltaan suurin rakennus suojavyöhykkeellä. Sen massan ja julkisivun suunnittelulla olisi ollut mahdollista häivyttää ja sovittaa suurta kokoa, mutta nyt ratkaisuksi on valittu yksi massa ja yhtenäinen julkisivun käsittelytapa. Kanalin ja Kuninkaankadun pään ympäristön suunnittelulla voidaan kuitenkin vielä vaikuttaa kaupunkikuvaan ja näkymiin Vanhasta Raumasta kohti kauppakeskusta. Kanali on osa Vanhaa Raumaa ympäröivää vihervyöhykettä, ja se tulisi säilyttää vehreänä tilana, joka pehmentäisi liittymää Vanhaan Raumaan. Kuninkaankadun päästä puolestaan tulisi tehdä kiinnostava, jotta se kutsuisi kulkemaan kohti Vanhaa Raumaa kauppakeskuksen suunnasta tultaessa.

Kokonaisuutena päädyimme siihen lopputulokseen, että huolimatta kauppakeskushankkeen aiheuttamista muutoksista kaupunkikuvaan ja Vanhan Rauman kaupalliseen toimintaympäristöön, eivät Vanhan Rauman maailmanperintöarvot ole uhattuina kauppakeskushankkeen myötä.

Jatkossa suosittelemme HIA-arvioinnin laatimista kaikista Vanhaan Raumaan tai suojavyöhykkeelle sijoittuvista vähäistä merkittävämmistä hankkeista mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, oli kyse kaavoituksesta tai rakennushankkeesta. HIA on hyvä työkalu havaita kehittämistarpeita sekä ohjata suunnittelua tai kaavan valmistelua aidosti ympäristön kulttuurihistorialliset arvot huomioivaan suuntaan.

9. Kirjallisuus ja linkit

Yleiset ohjeet ja oppaat

- Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties, ICOMOS 2011
- Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention, UNESCO World Heritage Centre 2017
- World Heritage and Buffer Zones, UNESCO WH Papers 25
- Managing Historic Cities, UNESCO WH Papers 27
- Maailmanperintökohteen hallinnan ja hoidon kehittämisen työkalut ICOMOS Suomen osasto ry 2013

Muut

- Världsarvet Hansestaden Visby HIA för Östcentrum, Aktivitetspark Murgrönan, Kvarteret Järnvägen, Södertorg
- Hämeenlinnan keskustan kaupan palveluverkkoselvitys, loppuraportti 29.5.2019 Ramboll Oy

Raumaa ja kauppakeskusta koskevat aineistot

- Vanhan Rauman hoito- ja käyttösuunnitelma 2016 -2019 ja Vanhan Rauman OUV
- World Heritage Convention 33rd ordinary session 2009 (*minor modifications to the boundaries; buffer zone of Old Rauma*)
- Keskustan osayleiskaava 2003
- Keskustan osayleiskaava 2018 liiteaineistoineen
- Länsirannan asemakaava (kauppakeskuksen asemakaava) liiteaineistoineen
- Kauppakeskuksen rakennussuunnitelman eri versioita
- Rauman kaupallinen selvitys, Päivitetty yhdistelmä kaupallisista selvityksistä 2011 – 2015, WSP Tuomas Santasalo 2.5.2016
- Kaupallinen selvitys loppuraportti, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 26.5.2016
- Selvitys kauppakeskuksen rakentamisen vaikutuksista keskustan kaupalliseen rakenteeseen ja kaupan toimintaedellytyksiin keskustassa (HIA-työtä varten laadittu selvitys siitä, millaisia vaikutuksia kauppakeskuksen rakentamisella on ollut eräissä muissa pienissä kaupungeissa) WSP Finland Oy 5.7.2019

10. Liitteet

- Retrospective Statement of Outstanding Universal Value
- Maailmanperintöalueen ja suojavyöhykkeen voimassaolevat asemakaavat (kaavahakemisto)

Liite 1: Vanhan Rauman vuonna 2014 vahvistettu OUV

Old Rauma Outstanding Universal Value Statement

Adoption of retrospective Statements of Outstanding Universal Value
State Party Property: Finland: Old Rauma
Id.N°: 582bis
Date of inscription: 1991

Brief synthesis

Situated on the Gulf of Bothnia, Rauma is one of few medieval towns in Finland. The core of the town is Old Rauma, which is composed of some 600 buildings constructed of wood, most of which are privately owned, and covers an area of 29 ha. Originally situated at the seashore, the Old Town is located some 1.5 km inland from the present coastline due to land uplift. Old Rauma is both a commercial and a residential area comprising the town area within the toll boundaries of Rauma in the 19th century. The town plan structure of Rauma has been maintained since the medieval period, including the irregular street network, city blocks, plots of land and courtyards. The buildings are mainly one storey tall, and date back between the 18th and 19th centuries, while some cellars remain from earlier houses. The residential houses are placed along the street, and outbuildings such as former animal sheds and granaries are built around narrow courtyards.

The present appearance of the buildings is a result of phases of gradual changes and enlargements between the 18th and the late 19th centuries. At the end of this period, the increased wealth of the town due to ship trading resulted in the extension and modernisation of residential buildings with decorative exterior panels with Neo-Renaissance details, and the characteristic, highly decorative gates of the courtyards.

The commercial area is located along two main streets stretching through the Old Town, while the Market Square, in the middle of the Old Town, forms the main meeting point and commercial place for local people and producers. The medieval church, built around a Franciscan monastery, and the former Town Hall built in 1775-76 in the Market Square are landmarks in the harmonious townscape of one-storey residential and commercial buildings. The architecturally homogenous urban area of Old Rauma is a well preserved and representative example of traditional Nordic wooden town building techniques and traditions.

Criterion (iv): The town of Old Rauma constitutes one of the best preserved and most expansive examples of northern European architecture and urbanism.

Criterion (v): Old Rauma is an outstanding example of a Nordic city constructed in wood, and acts as a witness to the history of traditional settlements in northern Europe.

Integrity

Old Rauma includes all elements necessary to express its Outstanding Universal Value, namely the entire urban area dating back to between the 17th and 19th centuries, when the town expanded to the west. The town includes all elements that contribute to its integrity: the street network, city blocks, plots of land, as well as the buildings themselves. The historic fabric of the city has been built over centuries, forming different historic layers. The historic houses, courtyards, fences and gates, as well as the traditional street pavements, form a homogenous urban entity.

The buffer zone of Old Rauma is based on local topography and its scale allows to include all visual and historic elements in the vicinity of the property.

Climate change might cause a threat to the integrity of the World Heritage property.

Authenticity

The authenticity of Old Rauma is based on the well-preserved historic urban fabric, including different historic layers and building traditions. The urban morphology, including street networks, plots of land and historical buildings, such as houses for commercial and residential use, is exceptionally well preserved. The individual houses are well preserved and have been renovated and restored over time, taking into consideration their historic value. The town has maintained a genuine local spirit, as well as a characteristic local dialect. Old Rauma has preserved its function as a residential area and commercial centre with its Market Square and a variety of shops along the main streets. The use of traditional building techniques, skills and materials in maintenance and repairs helps preserve the cultural historic spirit of Old Rauma.

Protection and management requirements

Old Rauma is protected under the national legislation. The site is managed by a steering group with members of the national and local authorities and a local stakeholder. A local site manager has been appointed by the municipality and works from the Tammela renovation centre, providing services and technical assistance in repairs and renovation to homeowners. This service is free of charge to Old Town citizens. The centre also has a bank of traditional building materials and organizes workshops for local inhabitants to build architectural details.

City development is guided by detailed land use plans and cooperation between state authorities and the city, in order to overcome the challenges arising from development pressures.

Climate change may threaten individual buildings of Old Rauma, due to increasingly humid and warm winters that lead to a proliferation of harmful insects in wooden structures. The overall management system foresees appropriate follow-up for this issue.

(OUV hyväksytty kokouksessa WHC-14/38.COM/16, Doha, 7.7.2014.)

Liite 2: Maailmanperintöalueen ja suojavyöhykkeen voimassaolevat asemakaavat

