

30.10.2026

Anonymisoitu päätös

Dnro 745/03.04.04.04.16/2025
748/03.04.04.04.16/2025
758/03.04.04.04.16/2025
764/03.04.04.04.16/2025
768/03.04.04.04.16/2025
775/03.04.04.04.16/2025
780/03.04.04.04.16/2025
790/03.04.04.04.16/2025
799/03.04.04.04.16/2025

Asia

Asemakaava

Valittajat

Kiinteistö Oy Rauman Kuninkaankatu 27

Vanha Rauma Yhdistys r.y.

A

RPR Group Oy ja Kinorauma Oy

Asunto Oy Rauman Kuninkaankatu 23

B ja C

D

Kiinteistö Oy Randla

West Coast Seaservice Oy Ltd

Päätös, josta valitetaan

Rauman kaupunginvaltuusto, 31.3.2025 § 37

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Vanhan Rauman asemakaavamuutoksen ja siihen liittyvät erityismääräykset.

Lisäksi valtuusto on hyväksynyt sitovan tonttijaon: (684-)1-30-13 ja 14, 1-139-114 ja 115, 1-143-196 ja 197, 1-156-7, 1-159-65 ja 66 sekä 1-169-141. Muilta osin on voimassa oleva tonttijako, jota ei tällä kaavalla muuteta.

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Kiinteistö Oy Rauman Kuninkaankatu 27:n valitus

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava.

Kaavan erityismääräykset eivät ole olleet julkisesti nähtävillä siinä muodossa kuin ne on kaavapäätöksessä hyväksytty. Määräykseen on lisätty runsaasti uutta tekstiä, ja alue- ja kohdekohtaisista erityismääräyksistä on poistettu yli sadan tontin tiedot. Valittaja ei siten ole pystynyt osallistumaan kaavan valmisteluun, arvioimaan kaavan vaikutuksia tai lausumaan kirjallisesti tai suullisesti mielipidettään asiasta. Erityismääräyksiä on ollut mahdotonta lukea mobiililaitteella tai tulostaa.

Asemakaavaan liitetty Vanha Rauma haastatteluraportti 2019–2022 on totuudenvastainen. Valittajalta ja hänen tuntemiltaan liikekiinteistön omistajilta ei ole kysytty raportissa mainittuja kysymyksiä tai sisätilojen suojelusta. Raportti tulee poistaa asemakaavasta. Samoin on mitätöitävä siihen vedotut kohdat erityismääräyksistä.

Hyväksytyssä asemakaavassa valittajan tontin ”Knuutla” (684-1-147-15) rakennukset on merkitty sisätiloja myöten suojeltaviksi. Sisätilat eivät ole kokonaisuudessaan säilyneet alkuperäisessä asussaan tai missään muussa merkittävässä historiallisessa aikakaudessa. Sisätilojen suojelutoimille ei ole mitään perusteita.

Rakennusten asettaminen julkisivujaan ja sisätilojaan myöten suojelluiksi alentaa rakennusten arvoa ja tontin vakuusarvoa, eikä sisätiloiltaan suojelluille rakennuksille anneta alustavan tiedon mukaan täysarvovakuutusta. Näin ollen sisätilojen suojelu vaikeuttaa ja vaarantaa rakennusten pysymistä käytössä. Näitä vaikutuksia ei ole selvitetty. Asemakaavassa ei ole esitetty selkeästi, minkä säännöksen perusteella suojelumääräykset on annettu. Tällä on ratkaiseva merkitys korvausvastuissa.

Erityismääräysten vaatimus, jonka mukaan jokaiseen pieneenkin muutokseen vaaditaan joko viranhaltijan lausunto tai lupamenettely, on kohtuuton ja vaikeuttaa vuokralaisen saamista liiketilaan. Määräykselle ei ole esitetty selvityksiä tai perusteluja.

Päätös on perustuslain omaisuudensuojan vastainen, sillä se estää omistajaa käyttämästä tonttiaan ja tontin rakennusoikeutta normaalilla tavalla. Syitä perusoikeuksiin puuttumiselle ei ole esitetty. Suojeluharkinnassa ei ole huomioitu valittajan mielipiteitä.

Kaupunki oli määrännyt kaava-alueelle rakennuskiellon ilman laillista perustetta jo ennen kuin asemakaavan valmistelu tuli vireille.

Vanha Rauma Yhdistys r.y.:n valitus (jäljempänä myös Yhdistys)

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava.

Kaavan erityismääräyskokoelma ei ole ollut ehdotusvaiheessa julkisesti nähtävillä siinä muodossa kuin se on liitetty kaavapäätökseen. Osallisilla ei siten ole ollut mahdollisuutta arvioida erityismääräyksiä lain edellyttämällä tavalla. Versioita on ollut erittäin vaikea verrata keskenään. Erityismääräykset on päätöksenteon jälkeen asetettu julkisesti nähtäville vasta yli 10 vuorokauden kuluttua eikä niitä ole pystynyt tulostamaan itse. Maksun periminen erityismääräysten tulosteesta ei ole hallintolain mukaista.

Asemakaavaan on liitetty selvityksenä Vanha Rauma haastatteluraportti 2019–2022, minkä todenmukaisuutta on perusteltua epäillä. Tontinomistajat eivät ole vastanneet kysymyksiin tai edes tienneet esitetyistä kysymyssarjoista tai sisätilojen suojelusta. Raportti tulee poistaa ja siihen perustuvat kohdat mitätöidä erityismääräyksistä.

Vanhan Rauman suojelukaavassa vuodelta 1981 on suojeltu noin 300 rakennuksen julkisivut. Nyt suojellaan lisäksi noin 200 rakennuksen julkisivut ja jokaisen noin 500 rakennuksen sisätilat. Sisätiloja ei ole inventoitu, ja rakennuskantakin vain yleisesti. Sisätilojen suojelusta maanomistajille aiheutuvia haittoja ja vahinkoja tai vaikeuksia täysarvovakuutuksen saamisessa ei ole selvitetty. Asemakaavasta ei myöskään selviä, onko sisätilojen suojelun peruste alueidenkäyttölaki vai laki rakennusperinnön suojelemisesta, vaikka asialla on merkitys korvauskäsittelyn kannalta.

Hyväksytty asemakaava rikkoo olennaisesti perustuslain omaisuudensuojaa. Erityinen edellytys omaisuudensuojaan puuttumiselle on omistajan kanssa tehty yhteistyö. Nyt on suojeltu noin 500 kiinteistön sisätilat ilman, että sisätiloja olisi inventoitu tai suojelusta olisi sovittu kiinteistönomistajien kanssa. Päätöksestä ei ilmene, miksi omaisuudensuojan loukkaaminen näin merkittävästi olisi välttämätöntä. Lisäksi haittaa aiheuttaa muun muassa pieniltäkin muutostoimenpiteiltä ilman yksilöintiä erityismääräyksissä vaadittu lausunto- tai lupamenettely. Rakennusten museoiminen ei edistä elinvoimaa, joka on yksi maailmanperintökohteen edellytyksistä ja asemakaavan tavoitteista.

A:n valitus

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava.

Erityismääräysten kokoelma ei ole ollut nähtävillä ennen päätöksen tekemistä. Ei ole myöskään tiedotettu, että lopulliset erityismääräykset poikkeavat huomattavasti esitetyistä luonnoksista.

Asemakaavan liitteenä oleva Vanha Rauma haastatteluraportti 2019–2022 on totuudenvastainen. Valittajalta tai keneltäkään muultakaan valittajan tuntemalta tontinomistajalta ei ole kysytty raportissa mainittuja kysymyksiä

eikä sisätilojen suojelusta. Raportti ja sen vaikutukset erityismääräyksistä tulee poistaa asemakaavasta.

Asemakaavalla suojellaan yleisesti julkisivua ja sisätiloja, mutta suojeluarvoja ei ole selvitetty kiinteistökohtaisesti eikä siten esitetty, mihin eritellyt määräykset perustuvat. Määräys, jonka mukaan kaikkiin pieniinkin muutoksiin vaaditaan lausunto tai lupa, ei edistä suojelua. Rakennusten kunnostaminen ja huoltaminen vaikeutuu, mistä aiheutuu haittaa kiinteistönomistajalle.

Rakennusten sisätilojen käyttöön puuttuminen rikkoo perustuslain omaisuudensuojaa. Kaavassa ei ole esitetty perusteita omaisuudensuojan loukkaamiselle.

Asemakaavasta maanomistajalle aiheutuvaa haittaa ei ole selvitetty. Valittajan tontin ”Iso-Hauk” (684-1-129-142) arvo ja vakuusarvo laskevat sisätilojen suojelun vuoksi. Tontin vakuutusturvan saaminen vaikeutuu.

Asemakaavasta ei selviä, minkä lain mukaan suojelupäätökset on tehty ja mikä taho vastaa korvauksista omistajalle. Asemakaava rikkoo omistajan oikeusturvaa.

RPR Group Oy:n ja Kinorauma Oy:n valitus (jäljempänä myös RPR ja Kinorauma)

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava tontilla 684-1-143-2 olevan elokuvateatterirakennuksen osalta.

RPR Group Oy omistaa tontin (684-1-143-2) rakennuksineen. Kinorauma Oy harjoittaa tontin rakennuksessa elokuvateatteritoimintaa ja omistaa hyväksytyllä asemakaavalla suojellut Paavo Tynellin suunnittelemat valaisimet.

Elokuvateatterirakennuksen seuraavat sisätiloja koskevat asemakaavan suojelumääräykset on kumottava:

- Rakennuksen sisätiloista suojellaan aula, pääsali ja entiselle parvelle kulkevat kaksi porrasta.
- Aulatilassa suojelu koskee aulan muotoa ja pilareita.
- Suojelu koskee pääsalin muotoa, seinäpaneeleita, kattolevyjä, valkokankaan kehystä, valkokankaan edustalla olevaa koroketta, salin vanhoja ovia ja listoituksia.
- Suojelu koskee parven jäljellä olevia alkuperäisiä rakenteita.
- Suojelu koskee sisätilojen värimuutoksia.
- Suojelu koskee sitä, että uudet lattiamateriaalit, penkit, tasanteet, kalusteet ja muut vastaavat tulee sovittaa suojeltuun kokonaisuuteen, mikäli pääsalin katsomo muutettaisiin muuksi liiketilaksi.

Valaisimet tulee katsoa kuuluvan irtaimistoon, ja seuraavat niitä koskevat suojelumääräykset on kumottava:

- Rakennuksen aulatilán pilareiden ympärillä olevat alkuperäiset valaisimet suojellaan.

- Pilareiden valaisimissa tulee suojelumääräyksen perusteella käyttää niiden alkuperäiseen ilmeeseen sopivia kupuja.
- Pääsalin alkuperäiset 1941 asennetut koristeelliset seinävalaisimet lasisine kupuineen suojellaan.
- Sähköistyksen, valonlähteen ja valon tulee sopia valaisimen alkuperäiseen ilmeeseen.

Vaikka valaisimien katsottaisiin olevan rakennuksen osia, niitä koskevat suojelumääräykset on joka tapauksessa kumottava.

Asemakaavan suojelumääräyksiä ja niiden tarvetta ei ole perusteltu yksityiskohtaisesti. Suojelumääräykset eivät perustu yksityiskohtaisiin asiantuntijaselvityksiin. Valittajia ei ole aidosti kuultu kaavaa valmisteltaessa muun ohella suojelumääräysten aiheuttamasta taloudellisesta vahingosta. Valittajien pyynnöstä huolimatta kaavaa laadittaessa ei ole selvitetty suojelumääräysten vaikutuksia tontin käyttöön ja arvoon ja siten valittajien taloudelliseen asemaan.

Irtaimistoon kuuluvia valaisimia ei voida määrätä suojeltavaksi asemakaavamääräyksellä. Valaisimet eivät ole olleet vuosiin paikoillaan elokuvateatterirakennuksessa, vaan ne ovat olleet irrotettuina myyntiä varten. Ne eivät ole osa tilan yleisvalaistusta vaan ovat toimineet osana elokuvien esitystekniikkaa. Niiden arvo on huomattava, arviolta noin 250 000 euroa. Valaisimia koskevat suojelumääräykset aiheuttavat omistajalleen merkittävää taloudellista vahinkoa.

Suojelumääräykset loukkaavat perustuslain ja Euroopan ihmisoikeussopimuksen omaisuuden suojaa. Ne rajoittavat mahdollisuutta liiketilan kehittämiseen tai muuttamiseen muuhun käyttöön kuin elokuvateatteriksi, mikä romahduttaa tontin markkina-arvon ja käyttökelpoisuuden. Suojelumääräykset asettavat valittajille kohtuuttomia rajoituksia ja aiheuttavat kohtuutonta haittaa. Naapuritontille myönnetty lisärakennusoikeus ei poista velvollisuutta selvittää ja korvata täysimääräisesti suojelusta aiheutuvia haittoja.

Suojelumääräyksistä ei selviä, onko ne annettu alueidenkäyttölain 57 §:n 2 vai 3 momentin perusteella ja onko suojelumääräysten johdosta korvausvelvollinen kunta vai valtio. Suojelumääräysten oikeusvaikutukset ovat epäselvät. Alueidenkäyttölain 57 §:n 2 momentin perusteella ei voi antaa suojelumääräyksiä, jotka koskevat rakennuksen sisätiloja tai irtaimistoa.

Asunto Oy Rauman Kuninkaankatu 23:n valitus

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava.

Kaavamateriaaliin on kaavan hyväksymisen jälkeen vaihdettu täysin toisenlainen erityismääräysten kokoelma, kuin mitä ollut julkisesti nähtävillä. Muun ohella ullakkorakentamisen raja on lisätty määräyksiin vastoin sitä,

mitä kaavoittaja on maastokäynnillä kertonut valittajalle ja mitä oli nähtävillä olleissa erityismääräyksissä. Muutokset ovat huomattavia ja merkityksellisiä.

Asemakaavaan liitetty Vanha Rauma haastatteluraportti 2019–2022 on totuudenvastainen. Valittajalta ei ole kysytty siinä mainittuja kysymyksiä tai sisätilojen suojelusta. Raportti tulee poistaa asemakaavasta. Samoin on mitätöitävä erityismääräykset, joissa raporttiin vedotaan.

Kaavan erityismääräykseen sisältyvä raja us ullakkotilojen käytöstä vain rakennuksen pääkäyttötarkoitukseen on mielivaltainen, eikä se perustu lain vaatimukseen tai suojelun edellytyksiin. Liikerakennuksen asumismahdollisuuden kieltämiselle ei riitä se, että kaavoittaja haluaa rakennuksen käyttötarkoituksen joksikin muuksi, vaan asumisen on osoitettava tuottavan häiriötä. Päätöksen perusteeksi ei ole esitetty asumisesta aiheutuvan minkäänlaista haittaa.

Valittajan tontilla ”Winnar” (684-1-146-17) sijaitsevat asuinrakennus, liikerakennus ja talousrakennus on suojeltu myös sisätiloiltaan. Rakennusten sisätilat eivät ole säilyneet alkuperäisessä asussaan. Rakennuksissa ei ole myöskään erityisiä arvokkaita historiallisia yksityiskohtia. Kaavoittaja ei ole tehnyt rakennusten sisätiloissa inventointia tai selvitystä suojelun perusteeksi. Kaavatyössä on kieltäydytty keskustelemasta sisätilojen suojelusta aiheutuvasta haitasta ja korvauskysymyksestä.

Erityismääräyksissä vaaditaan pieneenkin muutokseen viranhaltijan lausunto tai lupamenettely, mille ei ole esitetty perusteita. Vaatimus on kohtuuton erityisesti liikerakennukselle, jonka on sopeuduttava markkinoiden muutoksiin. Sisätilojen suojelu alentaa rakennusten arvoa ja vakuusarvoa. Perustuslain omaisuudensuojaan puuttumisen edellyttämiä perusteita ei ole esitetty, eikä valittajan kanssa ole tehty yhteistyötä. Kaavamuutoksessa ei ole selvitetty, voidaanko kaavalle asetetut tavoitteet saavuttaa ilman nyt asetettuja kohtuuttomia vaatimuksia.

Suojelumääräyksissä tulisi esittää tarkasti, mitä edellytetään suojeltavan. Asemakaavasta ei selviä, minkä säännöksen perusteella suojelumääräykset on annettu.

Kaavoittaja on antanut vähättelevää ja myös väärää tietoa, salannut muutoksia ja käyttäytynyt asiattomasti. Yleisötilaisuudessa hallituksen jäsentä estettiin käyttämästä puheenvuoroa eikä valittajan muistutusta haluttu saattaa muiden tietoon. Vanhaan Raumaan asetettu rakennuskielto oli voimassa kolme vuotta ilman laillista perustetta.

B:n ja Juha C:n valitus

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava. Kaupunki on velvoitettava korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut korkoineen.

Valittajat omistavat tontin 91 (684-1-135-91). Asemakaavapäätös perustuu virheelliseen kaupungingeodeetin vuonna 2016 tekemään tonttijakoon.

Asemakaava olisi tullut laatia vuoden 1984 tonttijaon pohjalta. Siinä tonttien 91 ja 92 välinen raja on merkitty oikein tonttien 91 ja 92 välisen rajan kulkiessa täysin suorana merkistä 6 rajamerkin 31 suuntaisena ja noin 30 cm etelämpänä. Osa tontilla 91 olevasta rakennuksesta jää tontin 92 puolelle.

Hyväksytyssä kaavassa oleva virheellinen tontinraja vaikuttaa olennaisesti valittajien omistusoikeuden ja omaisuuden suojan lisäksi valittajien omistamaan rakennukseen ja sen kunnossapitoon.

D:n valitus

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava.

Päätökseen liitetyt erityismääräykset eivät ole olleet julkisesti nähtävillä ennen kaavapäätöstä. Määräykseen on lisätty runsaasti uutta tekstiä. Valittaja ei ole tämän vuoksi pystynyt osallistumaan kaavan valmisteluun ja arvioimaan kaavan vaikutuksia. Erityismääräyksiä ei ole pystynyt tulostamaan.

Asemakaavaan kaavaprosessin loppuvaiheessa liitetty Vanha Rauma haastatteluraportti 2019–2022 on totuudenvastainen. Valittajalta ei ole kysytty raportissa mainittuja kysymyksiä tai sisätilojen suojelusta. Raportti tulee poistaa asemakaavasta. Samoin on mitätöitävä erityismääräykset, joissa vedotaan raporttiin.

Omistajan kanssa ei ole tehty yhteistyötä, eikä päätöksessä ole huomioitu erilaisia vaihtoehtoja tai ympäristövaikutuksia. Selvityksiä ei ole tehty siitä, voidaanko kaavalle asetetut tavoitteet saavuttaa ilman nyt asetettuja kohtuuttomia vaatimuksia. Asemakaavan vaikutuksia tontin arvolle tai kunnan korvausvelvollisuuden suuruutta ei ole selvitetty. Asemakaavasta aiheutuvaa haittaa ja vahinkoa ei ole lainkaan selvitetty.

Valittajan tontin ”Klööwi” (684-1-143-192) asumishistoriasta huolimatta hyväksytyssä asemakaavassa on estetty tontin mahdollisuus asumiskäyttöön. Sisäpiha on osoitettu majoitustoimintaan, vaikka majoitustoiminnasta aiheutuvat häiriöt ovat selkeästi suuremmat kuin asumisesta aiheutuvat häiriöt. Tontin rajanaapurina etelässä olevalla tontilla on kuitenkin kadun varressa laaja asumisen mahdollistava rakennus ja välittömästi kadun toisella puolella olevilla neljällä tontilla on myös mahdollistettu asuminen liikekorttelin sisäpihalla. Ainoana perusteena vedotaan puutteelliseen kaupalliseen selvitykseen. Asumisen kieltämisellä asetetaan tontin käyttöä haittaavia rajoituksia, joille ei ole esitetty mitään konkreettista perustetta.

Päätös loukkaa perustuslain omaisuudensuojaa. Kaavassa tontti on merkitty sisätiloja myöten suojeltaviksi. Rakennuksen sisätiloja ei ole kuitenkaan inventoitu. Sisätilat eivät ole säilyneet alkuperäisessä tai minkään muun merkittävän historiallisen aikakauden asussa. Tontin rakennuksessa ei ole myöskään erityisiä arvokkaita historiallisia yksityiskohtia. Sisätilojen suojelutoimille ei ole perusteita. Erityinen vaatimus omaisuudensuojaan puuttumiselle on yhteistyö omistajan kanssa, mutta yhteistyötä ei ole tehty lainkaan.

Sisätilojen suojeleminen vaikeuttaa vuokralaisten saamista liiketilaan, sillä kaavan erityismääräyksissä on vaadittu jokaiseen pieneenkin muutokseen viranhaltijan lausunto tai lupamenettely. Vaatimus on kohtuuton liiketoiminnassa. Rakennusten suojeleminen julkisivujaan ja sisätilojaan myöten alentaa rakennusten arvoa ja tontin vakuusarvoa.

Asemakaavassa ei ole selkeästi esitetty, onko suojelumääräykset annettu tavallisina asemakaavaan perustuvina suojelumääräyksinä vai rakennusperintölain perusteella valtakunnallisesti arvokkaana alueena. Tällä on merkitys korvausvastoissa.

Kiinteistö Oy Randlan valitus

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava.

Kaavamateriaaliin on vaihdettu toisenlainen erityismääräysten kokoelma, joka ei ole ollut julkisesti nähtävillä. Versioiden vertailu on vaikeaa, sillä erityismääräyksiä ei ole pystynyt tulostamaan normaalilla tulostimella tai lukemaan mobiililaitteella. Uudet erityismääräykset julkaistiin vasta useita vuorokausia päätöksen jälkeen. Valittaja ei ole pystynyt osallistumaan kaavan valmisteluun, arvioimaan kaavan vaikutuksia tai lausumaan kirjallisesti tai suullisesti mielipidettään asiasta.

Asemakaavaan kaavaprosessin loppuvaiheessa liitetty Vanha Rauma haastatteluraportti 2019–2022 on totuudenvastainen. Valittajalta tai muiltakaan liikekiinteistöjen omistajilta ei ole kysytty siinä mainittuja kysymyksiä tai sisätilojen suojelusta. Raportti tulee poistaa asemakaavasta, samoin tulee mitätöidä raporttiin vetoamalla asetetut erityismääräykset.

Valittajan tontin ”Randla” (684-1-143-194) sisäpihalla olevilta rakennuksilta on estetty niiden mahdollistaminen asumiskäyttöön, vaikka samassa liikekorttelissa sekä samalla kadulla on myönnetty asumismahdollisuuksia sisäpihoille ja ullakkotiloihin. Asumiskäytön kieltämiselle sisäpihalla ei ole esitetty perusteita. Päinvastaiseen näkemykseen päätyneitä asiantuntijaselvityksiä ei ole huomioitu. Asumisen sijasta liikekortteleiden sisäpihoille on osoitettu mahdollisuus majoittumiselle. Lyhytaikainen majoittuminen lisää häiriöiden mahdollisuutta.

Tontin kaikki rakennukset on hyväksytyssä asemakaavassa merkitty sisätiloja myöten suojeltaviksi. Tontin rakennusten sisätiloja ei ole inventoitu, eivätkä ne ole säilyneet alkuperäisessä tai missään muussakaan merkittävän historiallisen aikakauden asussa. Rakennuksissa ei ole myöskään erityisiä arvokkaita historiallisia yksityiskohtia. Päätös loukkaa perustuslain omaisuudensuojaa.

Tontin rakennusten asettaminen julkisivujaan ja sisätilojaan myöten suojelluiksi laskee niiden arvoa ja tontin vakuusarvoa. Aiheutuvaa haittaa ja vahinkoa ei ole lainkaan selvitetty. Sisätiloiltaan suojeltu liiketila vaikeuttaa myös vuokralaisten saamista, sillä asemakaavassa on vaadittu jokaiseen pieneenkin muutokseen joko viranhaltijan lausunto tai lupamenettely, joka on

kohtuuton vaatimus liiketoiminnassa. Kaavoittaja ei ole esittänyt mitään perusteita tai selvitystä määräykselleen.

Asemakaavassa ei ole esitetty selkeästi, onko sisätilojen suojelumääräykset annettu tavallisina asemakaavaan perustuvina suojelumääräyksinä vai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain perusteella valtakunnallisesti arvokkaana alueena.

Randlan kohdekohtaiset kaavamääräykset ovat kulttuuriympäristön perinteiden vastaisia. Vanhassa Raumassa ei ole koskaan ollut rakennettuja yhdyskäytäviä, jotka johtaisivat viereisille tonteille tai rakennuksiin. Määräyksistä aiheutuu merkittävää taloudellista haittaa, käyttörajoitteita ja vahinkoa, jota ei ole selvitetty lainkaan. Yhdyskäytäviä koskeva kaavamääräys loukkaa perustuslain omaisuudensuojaa. Kiinteistön omistajaa on estetty käyttämästä rakennusoikeutta omaksi hyödykseen, koska yhdyskäytävät palvelevat myös viereisiä ulkopuolisen omistamia kiinteistöjä.

Kaavoittaja ei ole halunnut tehdä mitään yhteistyötä. Rakennusten säilymiselle ja pysymiselle käytössä olisi olemassa monia mahdollisuuksia, mutta kaavoittaja ei ole halunnut neuvotella asiasta eikä ole suostunut tekemään mitään selvityksiä.

West Coast Seaservice Oy Ltd:n valitus (jäljempänä myös Seaservice Oy)

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava tontin ”Wähä-Sauko” (684-1-131-182) osalta. Rakennuksen sallituiksi käyttötarkoituksiksi on määriteltävä liike-, palvelu-, toimisto-, majoitus- ja asuinrakennus.

Hyväksytyssä asemakaavassa majoitustoiminta on sallittu vain rakennuksen toisessa kerroksessa eikä asumista ole sallittu lainkaan. Ratkaisua ei ole millään tavalla perusteltu. Rakennus on rakennettu vuonna 1989, ja se on arvioitava niin sanottuna uutena rakennuksena, joka soveltuu asumiseen.

Rakennuksen käyttötarkoituksen rajoittaminen merkitsee puuttumista omistajan oikeuksiin. Asemakaavan suojelumääräykset asettavat tonttien omistajalle ja muulle oikeudenhaltijalle kohtuuttomia rajoituksia ja aiheuttavat kohtuutonta haittaa. Käyttötarkoituksen rajaaminen alentaa tontin arvoa.

Naapuritontin rakennus on rakennettu vuonna 1986. Tämän rakennuksen osalta käyttötarkoituksiksi on sallittu muun muassa majoitus- ja asuinrakennus eli käyttötarkoitus on määritelty laajemmaksi. Rakennusten välillä ei ole sellaisia eroavaisuuksia, jotka perustelisivat eroja käyttötarkoituksessa. Kohtelu eri tonttien välillä ei ole yhdenvertaista.

Asian käsittely ja selvittäminen hallinto-oikeudessa

Kaupunginhallitus on antanut lausunnon.

Kiinteistö Oy Rauman Kuninkaankatu 27 on antanut vastineen.

Vanha Rauma Yhdistys r.y. on antanut vastineen, jossa on muun ohella todettu, että Vanhan Rauman maailmanperintöalue oli asemakaavan uusimiseksi asetettu lainvastaisesti rakennuskieltoon. Tietoa kaupungin mahdollisesta mittavasta korvausvastuusta ei ole päätöksenteossa annettu luottamushenkilöille. Viranhaltijat ovat siten rikkoneet hallintolain selvittämisvelvollisuutta.

A on antanut vastineen, jossa on muun ohella todettu, että kaavoituksessa on laiminlyöty vammaisten ja ikääntyvien tarpeiden selvittäminen ja huomioon ottaminen.

RPR Group Oy ja Kinorauma Oy ovat antaneet vastineen, jossa on muun ohella todettu, että erityismääräykset eivät ole olleet nähtävillä.

Asunto Oy Rauman Kuninkaankatu 23 on antanut vastineen, jossa on muun ohella todettu, että Vanhaan Raumaan asetettu rakennuskielto oli voimassa kolme vuotta ilman laillista perustetta. Lopulliset erityismääräykset jaettiin kaavoitusjaoston kokouksessa pöydälle, jolloin luottamushenkilöillä ei ole ollut mahdollisuutta arvioida niitä.

B ja C ovat antaneet vastineen.

D on antanut vastineen.

Kiinteistö Oy Randla on antanut vastineen.

West Coast Seaservice Oy Ltd on antanut vastineen.

Rauman kaupunki on hallinto-oikeuden pyynnöstä toimittanut lisäselvitystä Vanhan Rauman rakennusten sisätilojen inventoinnista, ja siinä yhteydessä muun ohella Satakunnan Museon lausunnon. Valittajat ovat antaneet vastineet.

RPR Group Oy ja Kinorauma Oy ovat toimittaneet lisäselvityksiä, joissa on pyydetty hallinto-oikeutta arvioimaan kaavaa varten laadittujen selvitysten ja päätöksentekijöille annettujen tietojen riittävyyttä, kaupungin toimintatapoja asian valmistelussa sekä omistajien osallistumisoikeuksien ja oikeusturvan toteutumista.

Vanha Rauma Yhdistys r.y. on toimittanut lisäselvitystä.

Hallinto-oikeus on oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 46 §:n nojalla asettanut määräajan lisäaineiston toimittamiselle.

RPR Group Oy ja Kinorauma Oy on toimittanut lisäselvitystä.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus ei tutki B:n ja C:n valitusta.

Hallinto-oikeus ei tutki Vanha Rauma Yhdistys r.y:n, A:n sekä RPR Group Oy:n ja Kinorauma Oy:n sekä Asunto Oy Rauman Kuninkaankatu 23:n vastineissa ja lisäselvityksissä esittämiä valitusperusteita.

Hallinto-oikeus tutkii valitukset muutoin ja hylkää ne.

Hallinto-oikeus hylkää B:n ja C:n vaatimuksen oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta.

Ratkaisun perustelut

Tutkimatta jättäminen

B:n ja C:n valitus

B ja C ovat valituksessaan esittäneet valitusperusteita, jotka koskevat vain heidän omistamansa tontin (684-1-135-91) tonttijakoa. Valituksen kohteena olevan päätöksen päätösoosan mukaan osana asemakaavaa hyväksytty sitova tonttijako koskee vain päätöksessä yksilöityjä tontteja, joihin ei sisälly B:n ja C:n omistama tontti. Muilta osin on jäänyt voimaan alueella voimassa oleva tonttijako, jota ei ole asemakaavalla muutettu.

Hallinto-oikeus toteaa, että valituksen kohteena olevalla päätöksellä ei siten ole ratkaistu B:n ja C:n tontin tonttijakoa. Valituksessa ei ole esitetty muitakaan hyväksyttyä asemakaavaa koskevia valitusperusteita. Näin ollen B:n ja C:n valitus on jätettävä tutkimatta oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 81 §:n 2 momentin 7 kohdan nojalla.

Vastineissa ja lisäselvityksissä esitetyt valitusperusteet

Kuntalain 135 §:n 3 momentin mukaan valittajan tulee esittää kunnallisvalituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Yhdistys, A sekä RPR ja Kinorauma sekä Asunto Oy Rauman Kuninkaankatu 23 ovat vastineissaan ja lisäselvityksissään esittäneet uusia valitusperusteita. Ne koskevat kaava-alueen rakennuskieltoa, luottamushenkilöiden tiedonsaantia ja viranhaltijoiden selvittämisvelvollisuutta, osallistumisoikeuksien ja oikeusturvan toteutumista, vammaisten ja ikääntyvien tarpeiden huomioon ottamista sekä erityismääräysten nähtävillä oloa.

Hallinto-oikeus toteaa, että edellä mainitut valitusperusteet on esitetty vasta valitusajan päättymisen jälkeen. Ne tulee siten mainittujen valittajien

tekemänä jättää myöhässä esitettyinä tutkimatta oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 81 §:n 2 momentin 5 kohdan nojalla.

Kaavoitusmenettelyn lainmukaisuus

Säännökset

Alueidenkäyttölain 62 §:n 1 momentin mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (*osallinen*), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Lain 65 §:n 1 momentin mukaan kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville. Nähtäville asettamisesta on tiedotettava kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (*muistutus*). Pykälän 2 momentin mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaan, jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville.

Erityismääräysten nähtävillä oloa ja muuttamista koskevat valitusperusteet

Kiinteistö Oy Rauman Kuninkaankatu 27:n, Yhdistyksen, A:n, Asunto Oy Rauman Kuninkaankatu 23:n, D:n ja Kiinteistö Oy Randlan valitusten mukaan hyväksytyt erityismääräykset poikkeavat nähtävillä olleista erityismääräyksistä.

Asemakaavaehdotus liitteineen on ollut julkisesti nähtävillä 23.1.–24.2.2025. Liitteinä nähtävillä ovat muun ohella olleet 22.1.2025 päivätyt Vanhan Rauman erityismääräykset -asiakirja sekä alue- ja kohdekohtaiset erityismääräykset -asiakirja. Kaavaehdotus ja erityismääräykset ovat olleet nähtävillä kaupungin nettisivujen lisäksi myös kaupungintalon palvelupisteellä. Näin ollen sillä seikalla, että erityismääräyksiä on ollut hankala lukea mobiililaitteella tai niiden tulostaminen on ollut maksullista, ei ole oikeudellista merkitystä kaavamenettelyn lainmukaisuutta arvioitaessa.

Kaavamuutoksen hyväksymispäätöksen liitteenä on muun ohella ollut 11.3.2025 päivätty Vanhan Rauman erityismääräykset -asiakirja, joka koostuu

kaavamääräyksistä, erityismääräyksistä, kohde- ja aluekohtaisista määräyksistä sekä kaavakartasta.

Kaupunginvaltuuston pöytäkirjasta ilmenee, että ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen ja saadun palautteen perusteella kaavamateriaaliin on tehty seuraavat muutokset: Laajoja erityismääräyksiä on tarkennettu, taustoittavaa aineistoa lisätty, tehty taittoa ja lisätty kuvitusta. Erityismääräysten muutokset ovat pienehköjä asiallisia muutoksia eivätkä olennaisia laajassa kokonaisuudessa. Kaavaehdotusta ei ole asetettu tämän muutoksen vuoksi uudelleen nähtäville.

Kaupunginhallituksen hallinto-oikeudelle antaman lausunnon mukaan kaava-aineisto on hyvin laaja kokonaisuus, johon taitto ja viimeiset teknisluonteiset editoinnit tehtiin ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen ennen kaavamutoksen viimeistä esittelykierrosta. Tämä muutti erityismääräykset sisältävän osion ulkoasua ja sivumäärää, koska aineistoon lisättiin muun muassa runsaasti kuvitusta. Samalla erityismääräyksiä koskevaan osioon yhdistettiin aiemmin erillisenä asiakirjana aineistossa mukana olleen Vanhan Rauman alue- ja kohdekohtaiset erityismääräykset -asiakirjan sisältö.

Sekä ehdotusvaiheessa nähtävillä olleisiin että hyväksyttyihin erityismääräyksiin sisältyvissä korjausrakentamista, muutoksia ja uudisrakentamista koskevissa määräyksissä on ullakkorakentamisesta todettu seuraavaa: Asemakaava mahdollistaa pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamisen ullakolle. Se ei kuitenkaan saa aiheuttaa muutoksia julkisivuihin tai vesikattoon. Ullakolla olevat tilat voivat muodostaa itsenäisiä huoneistoja, jos se ei vaaranna rakennuksen suojeluarvojen säilymistä ja on mahdollista rakennusteknisesti.

Hallinto-oikeus toteaa, että hyväksyttyihin erityismääräyksiin sisältyvät ullakkorakentamisen korjausrakentamista, muutoksia ja uudisrakentamista koskevat määräykset ovat yhdenmukaisia ehdotusvaiheessa nähtävillä olleiden määräysten kanssa. Valituksissa ei ole muilta osin yksilöity, mitä erityismääräyksiä nähtävillä olon jälkeen olisi muutettu, eikä hallinto-oikeus kunnallisvalitusta käsitellessään voi ottaa asiaa viran puolesta selvitettäväkseen. Kaupungin lausunnon mukaan nähtävillä olleita erillisiä erityismääräyksiä sisältäviä asiakirjoja on nähtävillä olon jälkeen yhdistetty yhdeksi asiakirjaksi, joka on liitetty päätökseen. Hallinto-oikeus katsoo, että valituksissa ei ole tuotu esiin sellaisia kaavaehdotukseen nähtäville asettamisen jälkeen tehtyjä olennaisia muutoksia, joiden johdosta kaavaehdotus olisi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaisesti tullut asettaa uudelleen nähtäville. Vuorovaikutus kaavamutosta valmisteltaessa on siten erityismääräysten osalta toteutunut alueidenkäyttölaissa edellytetyllä tavalla.

Kaavoittajan vastinetta koskeva valitusperuste

Kaavaselostuksen liiteaineistosta ilmenee, että kaavoittaja on antanut vastineen Seaservice Oy:n muistutukseen kaavaehdotuksesta.

Hallinto-oikeus toteaa, että kunnan on alueidenkäyttölaissa edellytetyksi ilmoitettava perusteltu kannanottonsa niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Säännöksessä ei ole määritelty sitä, mitä perustellulla kannanotolla tarkoitetaan. Kaavoitusmenettely ei ole lainvastainen, vaikka kaupunki ei ole vastineessaan ilmoittanut Seaservice Oy:n toivomalla tavalla yksityiskohtaista kannanottoa jokaiseen muistutuksessa esitettyyn mielipiteeseen. Vuorovaikutus kaavamuutosta valmisteltaessa on siten tältä osin toteutunut alueidenkäyttölaissa edellytetyllä tavalla.

Kaavan sisällön lainmukaisuus

Säännökset

Alueidenkäyttölain 9 §:n 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Pykälän 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n 1 momentin mukaan kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset muun ohella ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön sekä elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Alueidenkäyttölain 24 §:n 2 momentin mukaan maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Lain 42 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Lain 54 §:n 1 momentin mukaan asemakaavaa laadittaessa on oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Pykälän 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua

ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Pykälän 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Lain 55 §:n 2 momentin (132/1999) mukaan asemakaavaan kuuluvat myös kaavamerkinnot ja -määräykset.

Yleistä kaavamuutosalueesta ja sen kulttuuriympäristön arvoista

Asemakaavamuutosalue sijoittuu Rauman ydinkeskustaan, ja siihen sisältyy koko Vanhan Rauman maailmanperintökohteeseen sekä vähäisiä osia maailmanperintökohteen suojavyöhykkeestä. Kaavamuutosalueen laajuus on noin 32 hehtaaria, josta maailmanperintökohteen osuus on noin 29 hehtaaria. Pääosa alueesta on rakennettua korttelialuetta sekä katu-, tori- ja puistoaluetta. Alueella on erilaisia keskustatoimintoja muun muassa liike- ja toimistotilaa, yksityisiä ja julkisia palveluja sekä asumista.

Vanhan Rauman alue on tiivis ja kaupunkimainen, ja se koostuu pääosin perinteisistä yksikerroksisista lautavuoratuista hirsirakennuksista. Alueella on eri ajoilta myös muun tyyppistä rakennuskantaa. Tontteja on 248, rakennuksia noin 600 ja rakennettua kerrosalaa on noin 80 000 k-m²:ä. Liiketilaa on yhteensä noin 19 000 k-m²:ä, mikä on noin puolet ydinkeskustan liikepinta-alasta.

Vanhan Rauman alue on vuonna 1991 hyväksytty UNESCO:n maailmanperintökohteeksi. Maailmanperintökohteilta edellytetään erityistä yleismaailmallista arvoa. Sen lisäksi kohteen pitää täyttää vähintään yksi maailmanperintökohteille asetetuista valintakriteereistä.

Maailmanperintökohteeksi nimeämisen yhteydessä Vanhan Rauman on todettu täyttävän kaksi kriteeriä (IV ja V).

Kaavamuutosalue kuuluu Vanhan Rauman valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Kohdekuvauksen mukaan Vanha Rauma on yksi Suomen kuudesta keskiajalla perustetusta kaupungista. Vanhan Rauman rakennuskanta on eheä ja hyvin säilynyt, ja sen katuverkko periytyy osin keskiajalta. Se on laajimpia suurilta kaupunkipaloilta säilyneitä historiallisia puukaupunkialueita Pohjoismaissa. Vanhaksi Raumaksi lasketaan alue, joka jää 1700-luvulla vakiintuneen tulliaidan sisäpuolelle. Viimeisen laajan, vuonna 1682 tapahtuneen kaupunkipalon jälkeen pääkatuja on suoritettu.

Edelleen RKY-kuvauksen mukaan rakennuskantaan kuuluu 1700-luvun rakennuksia, mutta enin osa puurakennuksista on kuitenkin pystytetty 1800-

luvulla. Rakennuksia on laajennettu useaan otteeseen, ja niiden julkisivut on koristeltu rikkaasti muotoiluilla uusrenessanssityylisillä vuorilaudoilla ja listoituksilla. Tontit ovat pienehköjä, ja niissä on usein monta ulkorakennusta. Tontit on aidattu lauta-aidoilla, joissa on koristeellinen ajo- ja käyntiportti. Näin syntynyt katutila on tiivis ja suljettu. Kauppa- ja Kuninkaankadun varressa on vilkkaasti toimivia kauppaliikkeitä. Muutoin Vanha Rauma on asuinaluetta, jossa on siellä täällä pieniä työpajoja.

Kaavamuutosalueen kaavoitustilanne

Rauman keskustan osayleiskaavan muutoksessa ja laajennuksessa vuodelta 2018 kaavamuutosalue on UNESCO:n maailmanperintökohde (un).

Suunnittelumääräyksen mukaan suunnittelussa tulee varmistua siitä, että alueen maailmanperintöarvoja ei heikennetä ja että suunnitelmat tukevat maailmanperintöarvojen säilymistä. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä lausunto Museovirastolta.

Maailmanperintökohteen asemakaavan laatimiselle on osayleiskaavassa asetettu seuraavat yleistavoitteet: Kaupunkikuvalliset tavoitteet arvioidaan uudelleen rakennussuojelun ja Vanhan Rauman historiallisen kerroksisuuden näkökulmasta. Kaupunkitila, johon sisältyvät kadut, puistot ja aukiot sekä pihat ja puutarhat, huomioidaan osana kulttuurihistoriallista kokonaisuutta. Ympäristön muutoksen hallinta Vanhan Rauman arvot huomioiden. Suojelua tarkennetaan tehtyjen inventointien pohjalta. Suojelu koskee kaupunkikuvan lisäksi koko rakennusta. Kattomaiseman ja silhuetin säilyminen otetaan huomioon suunnittelussa. Kiinteistörajat ovat Vanhan Rauman kauimmaksi historiaan ulottuvaa näkyvää perinnettä, joka säilytetään.

Edelleen yleistavoitteiden mukaan korjausrakentamisessa keskeisenä tavoitteena on autenttisuuden säilyttäminen. Korjausrakentamisen ratkaisut perustuvat selvityksiin rakennuksen historiasta ja nykytilasta. Rakennusten yksikerroksisuuden merkitys otetaan huomioon suunnittelussa sekä korjaus- että uudisrakentamisen yhteydessä. Rakennusten materiaalit ja detajliikka säilytetään. Korjaus- ja uudisrakentamisen yhteydessä säilytetään rakennusten, tonttien ja kortteleiden tilahierarkia. Uudisrakennusoikeudet arvioidaan uudelleen kulttuuriympäristön säilyttämisen näkökulmasta.

Uudisrakentaminen tukee ajallisesti kerroksisen kulttuuriympäristön muodostumista. Uudisrakentaminen edustaa oman aikansa laadukasta arkkitehtuuria. Uudisrakentaminen soveltuu ympäristöön kerrosluvun, korkeuden, mittasuhteiden ja käyttötarkoituksen osalta. Uudisrakentamisen ohjeena on tilojen selkeys, mikä muun muassa helpottaa käyttötarkoituksen muuttamista.

Edelleen yleistavoitteiden mukaan aitojen ja porttien merkitys kaupunkitilassa otetaan huomioon. Muutos- ja lisärakennushankkeiden yhteydessä huolehditaan pihojen yksityisyyden säilymisestä. Liikennettä kehitetään jalankulkupainotteisena samalla turvaten asiointi- ja asukasliikenteen sujuvuus. Pysäköintipaikkojen määrän ja sijainnin suunnittelussa huomioidaan muun muassa ympäristöön ja sen arvioihin soveltuminen sekä

paloturvallisuus. Esteettömyys otetaan huomioon suunnittelussa aina kun se on mahdollista ja kulttuurihistorialliset arvot huomioiden. Äänimaisema huomioidaan suunnittelussa. Alue säilyy toiminnoiltaan monipuolisena ja erikoiskaupan keskuksena. Liiketilamäärä säilyy ja mahdollisuudet lisäliiketilalle kartoitetaan. Väkiluku ei vähene. Työpaikkojen määrä vähintään säilyy. Kaavan yhteydessä alueelle laaditaan rakentamis- ja korjaustapaohjeisto. Kaavassa määritellään erityinen elin, joka ohjaa ja seuraa kaavan toteuttamista. Kaavassa määritellään lausuntomahdollisuuden varaaminen Museovirastolle.

Pieniltä osin kaavamuutosalue on osayleiskaavassa UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhykettä (sv2).

Edelleen osayleiskaavassa kaavamuutosalue on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (kh-1). Suunnittelumääräyksen mukaan asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen.

Kaavamuutosalueen keskellä sijaitsevat korttelialueet ovat osayleiskaavassa pääosin keskustatoimintojen aluetta, joka on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltu (CSR). Kaavamääräyksen mukaan merkinnällä osoitettavalla alueella pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen, keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnat, näihin liittyvä liikenne ja virkistys sekä yhdyskuntatekninen huolto. Alueella painottuvat erityisesti erikoiskaupan tilat. Käyttötarkoitusten tulee ensisijaisesti olla sellaisia, että ne tukevat suojeltavan alueen arvoja. Suunnittelumääräyksen mukaan alue säilytetään erikoiskaupan keskuksena. Liiketilamäärä säilytetään alueella ja tutkitaan mahdollisuuksia lisäliiketilalle. Suojelumääräyksen mukaan rakennuksia ei saa purkaa.

Karttatarkastelun perusteella Anundilanaukion ja Kauppatorin väliin CSR-alueelle sijoittuvien korttelien 143, 144 ja 145 poikki on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve.

Kaavamuutosalueen reunoilla sijaitsevat korttelialueet ovat osayleiskaavassa pääosin rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavaa aluetta (SR). Kaavamääräyksen mukaan käyttötarkoitusten tulee ensisijaisesti olla sellaisia, että ne tukevat suojeltavan alueen arvoja. Alueen käyttötarkoituksissa painottuu asuminen. Suojelumääräyksen mukaan rakennuksia ei saa purkaa.

Valtaosalla kaavamuutosaluetta on voimassa vuonna 1981 voimaan tullut asemakaava, jossa on muun ohella osoitettu asuinrakennusten korttelialueita (A²), asuin-, liike- ja käsiteollisuusrakennusten korttelialueita (A³, ALT² ja ALT⁴) ja yleisten rakennusten korttelialueita (Y⁶). Asemakaavalla on suojeltu valtaosa kaavamuutosalueen rakennuksista (S). Tämän lisäksi kaavamuutosalueella on voimassa useita eri asemakaavoja vuosilta 1922–2015.

Asemakaavan tavoitteet ja keskeisten kaavaratkaisujen perusteet

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavamuutoksen tavoitteena on uudistaa Vanhan Rauman asemakaava huomioiden alueen arvot valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä ja maailmanperintökohteena. Asemakaava asettaa tavoitteet ja määrittää reunaehdot Vanhan Rauman vaalimiselle, muutoksille, korjaamiselle ja rakentamiselle. Alueesta ei ole tullut vireille rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaista suojeluesitystä. Näin ollen ainut väline Vanhan Rauman maailmanperintökohteen suojelemiseksi on asemakaava. Tämä asettaa asemakaavalle erityisiä vaatimuksia.

Asemakaavassa on osoitettu alueittain erilaisia pääkäyttötarkoituksia. Kaavamuutosalueen keskiosassa liikekeskustan alueella kaavan pääkäyttötarkoituserkintä on CWH. Nämä korttelit on varattu keskustatoiminnoille, ja alue on erikoiskaupan keskus. Liikekeskusta-alueen ulkopuolella pääasiallinen käyttötarkoituserkintä on WH. Merkintä koskee kortteleita, jotka ovat pääosin asuinkäytössä ja joilla muu käyttö tulee sovitaa asumiseen. Pääkäyttötarkoitusten lisäksi kaavassa on osoitettu tarkemmat käyttötarkoitukset rakennusaloittain. Maantasokerroksen liiketilat on kaavassa yleensä osoitettu liike-, palvelu- ja toimistotilaksi. Toisen kerroksen tiloja on voitu osoittaa myös muuhun käyttöön kuten asumiseen.

Liiketilat ja majoitus on eroteltu, koska majoitusta ei voi pitää keskustahakuista erikoistavarakauppaa vastaavana toimintana. Keskustatoiminnoille varatulla alueella (CWH) ei sallita majoitustiloja muualla kuin sille erikseen osoitetuilla rakennusaloilla. Keskustatoimintojen alueen ulkopuolella on vain muutama pieni rakennus tai rakennuksen osa mahdollistettu otettavaksi majoituskäyttöön. Asuinrakennuksia ei ole mahdollista muuttaa vapaasti majoituskäyttöön, koska halutaan turvata Vanhan Rauman asuntojen säilyminen vakituiseen ja ympärivuotiseen asumiseen käytössä. Olemassa olevat liiketilat on pääsääntöisesti esitetty säilytettäväksi liiketiloina.

Asemakaavassa on kolme erisäältä rakennussuojelumerkintää wh1, wh2 ja wh3. Suurinta osaa rakennuksista koskee merkintä wh1 eli ne ovat erityisen merkittäviä rakennuksia ja erityisen herkkiä muutoksille. Merkinnöillä wh1 ja wh3 osoitetut rakennukset on suojeltu osana maailmanperintökohdetta ja valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Tämä suojeluperuste ei koske merkinnällä wh2 suojeltuja rakennuksia. Muut kuin suojellut rakennukset on osoitettu merkinnöin ra1 ja ra2. Merkinnät ohjaavat rakennusten korjaamistapaa, mutta rakennukset on mahdollista myös korvata samankokoisella uudisrakennuksella.

Kaavaselostuksen mukaan kaikissa kaavan suojelumääräyksissä suojelu koskee yleisesti koko rakennusta. Suojelun kohdentumista ja sitä, mitä suojelu käytännössä tarkoittaa, tarkennetaan erityismääräyksissä. Pääsääntöisesti suojelu koskee rakennusten arvokkaita osia, mutta se ohjaa myös muutoksia ja korjaamista rakennusten ei-arvokkaita osin.

Keskeiset kaavamerkinnät ja -määräykset

Vanhan Rauman alueen unwh-merkintä

Kaavamerkinnällä unwh on osoitettu Yhdistyneiden Kansakuntien (YK) kasvatus-, tiede- ja kulttuurijärjestö Unescon maailmanperintösopimuksen mukainen kohde, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) ja maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, Vanha Rauma.

Kaavamääräyksen mukaan Vanha Rauma on yhtenäinen kaupunkikokonaisuus, jonka tunnuspiirteitä ovat eri-ikäiset rakennukset pihapiireineen, osittain keskiajalta peräisin oleva katuverkko sekä elinvoimainen kaupunkiyhdyskunta. Vanha Rauma on poikkeuksellisen hyvin säilynyt esimerkki pohjoismaisesta puukaupunkiperinteestä. Vanha Rauma on nimetty maailmanperintölistalle valintakriteereiden iv ja v perusteella: Vanha Rauma on yksi parhaiten säilyneistä ja laajimmista Pohjois-Euroopan arkkitehtuurin ja urbanismin esimerkeistä. Vanha Rauma on ainutlaatuinen esimerkki pohjoismaisesta puukaupungista, ja se on todisteena Pohjois-Euroopan perinteisestä asumismuodosta. Vanhan Rauman autenttisuus perustuu hyvin säilyneisiin historiallisiin rakennuksiin, sisältäen erilaisia historiallisia kerroksia ja rakennusperinteitä. Kaupungin rakenne on poikkeuksellisen hyvin säilynyt. Vanha Rauma on säilyttänyt toimintonsa asumisen, työnteon ja kaupan paikkana. Vanha Rauma on säilynyt kokonaisuutena ja säilyttänyt asemansa kaupunkirakenteessa elävänä keskustan osana.

Alueella on noudatettava muun ohella seuraavia määräyksiä:

1. Alue on suojeltu rakennuslainsäädännön nojalla. Suojelu koskee Vanhan Rauman yhtenäistä kaupunkikokonaisuutta, johon kuuluvat muun muassa rakennukset, rakenteet, aidat, portit, katokset, pihat, puistot, kadut, aukiot, maasto, luonto, kasvillisuus ja joki sekä Vanhalle Raumalle tyypillinen tilahierarkia, tilojen jäsentely ja sijoitus tontilla. Rakennusten suojelu koskee koko rakennusta eli esimerkiksi julkisivua, vesikattoa, rakenteita, rakennusosia, sisätiloja ja kiinteää sisustusta.
2. Kaikessa aluetta koskevassa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee varmistua siitä, että alueen maailmanperintöarvoja ei heikennetä ja että suunnitelmat ja toteutukset tukevat maailmanperintöarvojen säilymistä. Tarvittaessa tulee laatia erillinen selvitys hankkeen tai ilmiön vaikutuksista maailmanperintökohteen yleismaailmallisiin erityisarvoihin.
3. Rakennusten käyttötarkoitusten tulee tukea alueen suojeluarvoja ja elävyyttä. Alueen tulee säilyä osana Rauman kaupallista ydinkeskustaa. Käyttötarkoituksissa on otettava huomioon maailmanperintökohteen elävyys ja sosiaalinen monipuolisuus.
4. Kaikessa rakentamisessa, korjaamisessa ja huoltamisessa keskeisenä tavoitteena on autenttisuuden säilyttäminen. Korjaus- ja muutostöiden sekä uudisrakentamisen tulee perustua tietoon alueen ja kohteen historiasta sekä

ominais- ja erityispiirteistä. Korjaus- ja muutostöiden sekä uudisrakentamisen tulee olla alueen kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden ominais- ja erityispiirteitä vahvistavia.

20. Kaikesta aluetta koskevasta rakentamisesta ja muutoksista sekä alueen suojeluun ja käyttöön vaikuttavista hankkeista ja linjauksista on pyydettävä lausunto Museovirastolta. Kaupunginhallitus voi asettaa erityisen elimen ohjaamaan ja valvomaan Vanhan Rauman asemakaavan toteuttamista. Erityiselimessä käsiteltävien asioiden valmistelussa tulee olla museoviranomaistoimintaan verrattava riittävä ammattitaito. Erityiselimessä tulee olla Museoviraston kirjallisesti nimeämä edustaja sekä hänen varaedustajansa. Erityiselimen lausunnolla korvataan lausuntovelvoite Museovirastolta. Mikäli erityiselin ei ole lausunnossaan yksimielinen, tulee pyytää lausunto Museovirastolta.

23. Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset eli Vanhan Rauman korjaus- ja rakentamistapamääräykset, joita on noudatettava. Määräykset koskevat koko Vanhan Rauman kulttuuriympäristökokonaisuutta.

Keskustatoimintojen alue CWH

Kaavamerkinnällä CWH on osoitettu maailmanperintöalue, joka on osoitettu keskustatoiminnoille ja joka on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltu.

Kaavamääräyksen mukaan suojelu koskee koko kulttuurihistoriallista kokonaisuutta: rakennuksia sisätiloineen, kiinteää sisustusta sekä pihaa rakenteineen, rakennelmineen, portteineen, aitoineen ja kasveineen. Suojelun kohdentumista tarkennetaan erityismääräyksissä. Rakennuskohtainen käyttötarkoitus ei saa heikentää rakennuksen ja alueen yleismaailmallisia erityisarvoja (Outstanding Universal Value) ja kulttuurihistoriallisia arvoja eikä heikentää ydinkeskustan elinvoimaa. Alue on erikoiskaupan keskus.

Tontilla ei sallita majoitustiloja muualla kuin sille erikseen osoitetuilla rakennusaloilla. Mikäli tontilla rakennusaloilta määräykset sallivat asuminen, niillä rakennusaloilla sallitaan majoitustoimintaan varattua tilaa enintään yhteensä 30 kerrosneliömetriä tonttia kohti, mikäli se on toteutettavissa rakennuksen suojeluarvoja heikentämättä.

Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset. Erityismääräyksiin liittyvät alue- ja kohdekohtaiset erityismääräykset. Erityismääräyksiä on noudatettava. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla alueen kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden ominais- ja erityispiirteitä vahvistavia.

Asumista painottava alue WH

Kaavamerkinnällä WH on osoitettu maailmanperintöalue, joka on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltu. Kaavamääräyksen mukaan suojelu koskee koko kulttuurihistoriallista kokonaisuutta: rakennuksia sisätiloineen, kiinteää sisustusta sekä pihaa rakenteineen, rakennelmineen, portteineen,

aitoineen ja kasveineen. Suojelun kohdentumista tarkennetaan erityismääräyksissä. Rakennuskohtainen käyttötarkoitus ei saa heikentää rakennuksen ja alueen yleismaailmallisia erityisarvoja (Outstanding Universal Value) ja kulttuurihistoriallisia arvoja eikä heikentää ydinkeskustan elinvoimaa.

Alueen käyttötarkoituksissa painottuu asuminen ja muut mahdolliset toiminnot on sovitettava siihen. Ellei tontilla ole erikseen osoitettua majoitustoimintaan varattua rakennusala, tontilla sallitaan majoitustoimintaan varattua tilaa asumisen tai talousrakennuksen rakennusosalle enintään 30 kerrosneliometriä tonttia kohti, mikäli se on toteutettavissa rakennuksen suojeluarvoja heikentämättä.

Aluetta koskevat Vanhan Rauman erityismääräykset. Erityismääräyksiin liittyvät alue- ja kohdekohtaiset erityismääräykset. Erityismääräyksiä on noudatettava. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla alueen kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden ominais- ja erityispiirteitä vahvistavia.

Rakennusten suojelua koskevat kaavamerkinnot

Kaavamerkinnot wh1 on osoitettu erityisen merkittävä rakennus, joka on suojeltu osana Vanhan Rauman maailmanperintökohteen kokonaisuutta ja valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Kaavamääräyksen mukaan rakennus on erityisen herkkä muutoksille. Kohdetta ei saa purkaa. Mikäli rakennus tai sen osa tuhoutuu, ensisijaisesti paikalle tulee tehdä rekonstruktio tuhoutuneesta rakennuksesta tai sen osasta.

Suojelu koskee koko rakennusta eli esimerkiksi julkisivua, vesikattoa, rakenteita, rakennusosia, sisätiloja ja kiinteää sisustusta. Suojelun kohdentumista tarkennetaan erityismääräyksissä. Kohteen rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominais- ja erityispiirteet tulee säilyttää tai kunnostaa arvoja säilyttäen eikä niitä saa muuttaa. Rakennuksen muutoskestävyys on heikko. Rakennuksen ei-arvokkaita osia voidaan muuttaa. Muutokset tulee arvioida ja sovittaa suhteessa rakennuksen arvokkaisiin ominais- ja erityispiirteisiin, rakennuskokonaisuuteen ja Vanhaan Raumaan. Ensisijaisesti käyttötarkoitusten tulee sopeutua rakennuksen arvokkaisiin ominais- ja erityispiirteisiin. Toissijaisesti erittäin painavasta syystä arvokkaita ominais- tai erityispiirteitä voidaan muuttaa, mikäli toimenpide selkeästi parantaa rakennuksen käytettävyyttä ja koko alueen toimivuutta.

Rakenteen toimivuuden ja rakennusten autenttisuuden säilymisen kannalta, ullakot tulisi jättää eristämättömiksi. Mikäli ullakkoa muutetaan lämpimäksi tilaksi, ensisijaisesti suositellaan sijoittamaan sinne varastotiloja. Mikäli lämpimiä tiloja rakennetaan ullakoille, on tilojen ja rakenteiden täytettävä niille asetetut voimassa olevat määräykset. Ullakkorakentaminen ei saa aiheuttaa historiallisesti arvokkaiden kattorakenteiden purkamista. Ullakkorakentaminen ei saa aiheuttaa muutoksia julkisivuihin tai vesikattoon. Poikkeuksellisen arvokkaat ullakot ja ullakoiden osat tulee säilyttää.

Kaavamerkinnällä wh2 on osoitettu rakennus, joka on suojeltu. Kaavamääräyksen mukaan kohdetta ei saa purkaa. Suojelu koskee koko rakennusta eli esimerkiksi julkisivua, vesikattoa, rakenteita, rakennusosia, sisätiloja ja kiinteää sisustusta. Suojelun kohdentumista tarkennetaan erityismääräyksissä. Kaavamääräyksessä on lisäksi yksityiskohtaisia määräyksiä.

Kaavamerkinnällä ra1 ja ra2 on osoitettu rakennukset, jotka voidaan korvata enintään vastaavan laajuisella uudisrakennuksella. Mikäli rakennus korvataan uudisrakennuksella, suunnittelussa, rakentamisessa ja korjauksissa on noudatettava erityismääräyksiä. Kaavamerkinnällä ra1 on osoitettu Vanhan Rauman kokonaisuuteen sovitettu täydennysrakennus tai merkittävästi muutettu rakennus tai rakennus, jonka korjaaminen vastaa uudisrakentamista. Rakennuksen laadukkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Kaavamerkinnällä ra2 on osoitettu rakennus, jonka korjaukset voi tehdä rakennuksen rakennusajalle tyypillisesti tai Vanhan Rauman erityismääräysten edellyttämällä tavalla. Isot julkisivumuutokset tulee tehdä erityismääräysten edellyttämällä tavalla. Sekä ra1 ja ra2 kaavamerkintöjen mukaan historialliset kellarit ovat suojeltuja. Muut kellarikerrokset voidaan ottaa pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön, mikäli ne soveltuvat siihen ominaisuuksiltaan ja niitä voidaan laajentaa. Uutta kellaritilaa saa rakentaa. Uudisrakentamisen yhteydessä saa rakentaa kellarikerroksen kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä koko rakennuksen alalle ja se voi olla pääkäyttötarkoituksen mukaisessa käytössä. Ajoluiskia kellarikerrokseen ei saa rakentaa.

Vanhan Rauman erityismääräykset

Hallinto-oikeus toteaa, että alueidenkäyttölain säännökset eivät edellytä kaavamääräysten merkitsemistä kaavakartalle, vaan ne voidaan esittää myös erillisessä asiakirjassa. Jotta erilliseen asiakirjaan merkityt kaavamääräykset tulevat osaksi asemakaavaa, on ne hyväksyttävä samanaikaisesti asemakaavan kanssa. Kaupunginvaltuusto on valituksen kohteena olevalla päätöksellä hyväksynyt asemakaavamuutoksen ja siihen liittyvät erityismääräykset. Hyväksymispäätöksen liitteenä on ollut 11.3.2025 päivätty Vanhan Rauman erityismääräykset -asiakirja (Vanha Rauma maailmanperintökohde Vanhan Rauman asemakaava AK 01-102). Hallinto-oikeus katsoo, että erityismääräykset ovat siten osa hyväksyttyä Vanhan Rauman asemakaavamuutosta. Kaavakartalla erityismääräyksiin on viitattu muun ohella kaavamääräyksissä, jotka koskevat maailmanperintöaluetta (unwh), korttelialueiden pääkäyttötarkoitusta (CWH, WH) sekä suojeltuja rakennuksia (wh1 ja wh2). Kaavamääräysten mukaan Vanhan Rauman erityismääräyksiä on kyseisillä alueilla noudatettava.

Asiassa on valtuuston kaavapäätöksen lainmukaisuuden arvioinnin ensi vaiheessa Asunto Oy Rauman Kuninkaankatu 23:n valituksen johdosta arvioitava, ovatko kaavamuutoksen suojelumääräykset riittävän selkeitä ja yksiselitteisiä, jotta niiden vaikutukset muun ohella rakentamiseen voidaan todeta riittävän täsmällisesti.

Vanhan Rauman erityismääräykset -asiakirjan alaotsikon mukaisesti asiakirja koostuu kaavamääräyksistä, erityismääräyksistä, kohde- ja aluekohtaisista määräyksistä sekä kaavakartasta.

Kaavakartan ja määräysten lisäksi kyseinen asiakirja sisältää laajalti selvitystä Vanhan Rauman kulttuuri- ja rakennushistoriasta kuten materiaaleista ja käsityöperinteestä, kaupungin rakentumisen historiasta, arkeologiasta, yksikerroksisuuden merkityksestä sekä suunnittelun, suojelun ja kunnostamisen historiasta. Tämän lisäksi asiakirjassa on kuvattu kiinteistön omistajien ja käyttäjien roolia, korjausneuvontaa, avustuksia sekä täydennysrakentamisen haasteita. Hallinto-oikeus katsoo, että näiltä Vanhan Rauman rakentumista taustoittavilta osin kyseinen asiakirja ei täytä sitä täsmällisyysvaatimusta, jota kaavamääräykseltä edellytetään.

Asiakirjan Määräykset-osion sisällysluettelosta ilmenee, että määräykset koskevat seuraavia teemoja: Vanhan Rauman Erityiselin, Korjausrakentaminen, muutokset ja uudisrakentaminen, Paloturvallisuus, Kantavat rakenteet, Julkisivut, Ikkunat, Vesikatto ja räystäät, Kattovarusteet, aurinkovoima ym., Ullakot, Hormit ja piiput, Helat, naulat, ruuvit ym., Ulko-ovet, Ylä-, ala- ja välipohjat, Kellarit, Perustukset ja perustamisolosuhteet, Kuistit ja verannat, Liikerakennusten yhdyskäytävät, Sisätilat ja kiinteä sisustus, Tilojen käyttö, tilajako ja tilahierarkia, Sisäseinät ja listoitukset, Sisäkatot, Lattiat, Sisäovet ja oviaukot, Tulisijat, Energiatehokkuus, Tekniset laitteet ja järjestelmät, Aidat ja portit, Talojen nimi- ja numerokyltit ym., Valaistus, Ulkoväritys, Julkisivun maalaaminen ja pintakäsittely, Piirakenteet ja materiaalit, Kasvillisuus, Jätehuolto, Puistosuunnittelu, Kadut, torit ja aukiot, Kaupunkitilan taideteokset, Kauppa ja liiketoiminta.

Lisäksi asiakirjan Määräykset-osion sisällysluettelon mukaan määräyksiin sisältyvät Vanhan Rauman alue- ja kohdekohtaiset erityismääräykset. Ne koskevat yleisten alueiden kuten torien, aukioiden, puistojen ja pysäköintialueiden lisäksi korttelikohtaisesti muun ohella valittajien omistamia tontteja Randla, Klööwi, Hannu ja Winnar.

Näin ollen hallinto-oikeus katsoo, että Vanhan Rauman asemakaavaan kuuluvina kaavamääräyksinä on hyväksytty 11.3.2025 päivätyn asiakirjan sisällysluettelon mukaisessa Määräykset-osiossa luetellut määräykset sekä alue- ja kohdekohtaiset erityismääräykset. Edellä mainituilta osin määräykset ja erityismääräykset ovat asemakaavamääräyksinä riittävän yksityiskohtaisia ja täsmällisiä. Asiakirjan tästä osuudesta käytetään jäljempänä tässä päätöksessä nimityksiä yleiset erityismääräykset ja kohdekohtaiset erityismääräykset.

Oikeudellisen arvioinnin lähtökohtia

Valtuusto voi kunnan ylimpänä päätösvaltaa käyttävänä toimielimenä sille itsehallintoonsa kuuluvan harkintavallan nojalla valita sellaisen kaavaratkaisun, joka parhaiten vastaa kaupungin maankäytön tarpeita. Kaupungin harkintavaltaa rajoittavat ainoastaan alueidenkäyttölaissa säädetyt

kaavan sisältövaatimukset sekä yleiset harkintavaltaa rajoittavat periaatteet. Hallinto-oikeuden toimivaltaan kuuluu ainoastaan kaavapäätöksen lainmukaisuuden arvioiminen. Hallinto-oikeus ei voi kumota tai muuttaa kaavapäätöstä sillä perusteella, että jokin toinen kaavaratkaisu olisi valittajan mukaan parempi tai tarkoituksenmukaisempi. Alueella ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä voimassa olleella rakennuskiellolla ei ole asemakaavamuutoksen hyväksymistä koskevaa valitusasia ratkaistaessa oikeudellista merkitystä. Kaavoittajan käyttäytymistä koskevissa valitusperusteissa on kysymys hallintokanteluista, joiden tutkiminen ei myöskään kuulu hallinto-oikeuden toimivaltaan.

Kiinteistö Oy Rauman Kuninkaankatu 27:n, Yhdistyksen, A:n, Asunto Oy Rauman Kuninkaankatu 23:n, D:n ja Kiinteistö Oy Randlan valituksissa on vaadittu kaavan selvitysaineistoon sisältyvän kaavavalmistelijoiden tonttikäynneistä (Haastatteluraportti 2019–2022) laaditun raportin poistamista asemakaava-aineistosta totuudenvastaisena. Hallinto-oikeus toteaa, että kaavapäätöksen oikeusvaikutukset määräytyvät hyväksytyn kaavakartan merkintöjen sekä kaavamääräysten ja niihin liittyvien erityismääräysten perusteella. Kaavapäätöksen lainmukaisuutta arvioidessaan hallinto-oikeus arvioi itsenäisesti, minkä merkityksen se haastatteluraportille antaa osana kaavamuutoksen selvitysaineistoa.

Tonttien käyttötarkoitukseen liittyvät valitusperusteet

Käyttötarkoitukseen liittyvät kaavamääräykset

Tonttien pääkäyttötarkoitukset on osoitettu muun ohella kaavamerkinnoilla CWH ja WH, joita koskevien kaavamääräysten yksityiskohtainen sisältö on kuvattu edellä. CWH-alue on osoitettu keskustatoiminnolle ja on erikoiskaupan keskus. Tontilla ei sallita majoitustiloja muualla kuin sille erikseen osoitetuilla rakennusaloilla. WH-alueen käyttötarkoituksissa painottuu asuminen. Ellei tontilla ole majoitustoimintaan varattua rakennusala, sallitaan majoitustoimintaa edellä kuvatuin rajoituksin.

Pääkäyttötarkoitusten lisäksi kaavassa on osoitettu tarkemmat käyttötarkoitukset rakennusalaakohtaisesti. Nämä rakennusalaakohtaiset määräykset ohjaavat pääkäyttötarkoituksia koskevia määräyksiä tarkemmin, mihin käyttöön kukin rakennus tai rakennuksen osa on tarkoitettu. Näitä ovat muun ohella seuraavat kaavamerkinnot määräyksiin:

Kaavamerkinnoilla A1 on osoitettu asuinrakennuksen rakennusala. Alle puolet kerrosalasta saa käyttää liike-, palvelu- ja toimistotilaa varten. Toimintojen tulee olla sellaisia, että ne vaikutuksiltaan vastaavat asumista. Kaavamerkinnoilla A2 on osoitettu asuin-, liike-, palvelu- ja toimistorakennuksen rakennusala.

Kaavamerkinnoilla K3 on osoitettu liike-, palvelu- ja toimistorakennuksen rakennusala. Kaavamerkinnoilla K5 on osoitettu liike-, palvelu-, toimisto- ja

majoitusrakennuksen rakennusala. Kaavamerkinnällä K6 on osoitettu liike-, palvelu-, toimisto-, majoitus- ja asuinrakennuksen rakennusala.

Kaavamerkinnällä T on osoitettu talousrakennuksen rakennusala.

Kaavamerkinnällä T12 on osoitettu talousrakennuksen rakennusala, jolle saa sijoittaa myös liike-, palvelu- ja toimistotiloja.

Uudisrakennuksen rakennusalat on osoitettu kaavamerkinnoilla rau1 ja rau2.

Korjausrakentamista, muutoksia ja uudisrakentamista koskevan yleisen erityismääräyksen mukaan asemakaava mahdollistaa pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamisen ullakoille.

Asemakaava-alueen keskeiseen liikekortteliin 143 on osoitettu useampi ohjeellinen yhdyskäytävän sijainti. Kaavamääräyksen mukaan eri tonteilla olevat rakennukset voidaan yhdistää enintään sisäleveydeltään 1,3 metrin levyisellä yhdyskäytävällä. Yhdyskäytävän voi rakentaa liike-, palvelu-, toimisto- ja majoitustilojen välille. Yhdyskäytävän tulee parantaa rakennusten käytettävyyttä. Yhdyskäytävä tulee huolellisesti sovittaa rakennusten ja ympäristön kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Lisäksi korttelissa 143 on tontinrajat ylittäen osoitettu korttelin sisäinen reitti, joka tulee ottaa huomioon rakennussuunnittelussa.

Kaavamuutoksen sisältö käyttötarkoitusta koskevin osin

Asunto Oy Rauman Kuninkaankatu 23:n kulmatontti Winnar (146-17) sijaitsee toisena pääkatuna pidetyn Kuninkaankadun varrella. Tontin liikerakennuksena toimiva päärakennus, toinen asuinrakennus ja ulkorakennus on suojeltu (wh1). Asuinrakennus ja sen laajennus on kaavassa osoitettu edelleen asumiseen (A2 ja K6), eikä kaavamääräyksissä ole ullakkorakentamisen lisäksi rajoitettu asumisen määrää. Yksi rakennuksista on osoitettu liike-, palvelu- toimistokäyttöön (K3) ja yksi talousrakennukseksi (T).

D:n kulmatontti Klööwi (143-192) sijaitsee keskeisimmässä liikekorttelissa Kuninkaankadun varrella. Tontin kulmaan sijoittuva liikerakennus on suojeltu (wh1) ja osoitettu liike-, palvelu- ja toimistokäyttöön (K3), mikä kaupungin lausunnon mukaan vastaa rakennusluvan mukaista käyttötarkoitusta. Tontin sisäosaan on osoitettu kaksi uudisrakennuksen rakennusalaa (rau1 ja rau2), joista toinen liike-, palvelu- ja toimistorakennukselle (K3) sekä toinen liike-, palvelu-, toimisto- ja majoitusrakennukselle (K5). Rakennusoikeutta on osoitettu 190 k-m². Tontin länsirajalle uudisrakennusten rakennusaloille on tontinrajat ylittäen osoitettu ohjeelliset sijainnit yhdyskäytävälle.

Kohdekohtaisten erityismääräysten mukaan uudisrakennuksen voi yhdistää yhdyskäytävällä Wähä-Klööwin tontilla olevaan uudisrakennukseen, mikäli uudisrakennukset on rakennettu tonttien välisen rajan puoleiseen rajaan kiinni.

Kiinteistö Oy Randlan tontti Randla (143-194) sijaitsee myös keskeisimmässä liikekorttelissa Kuninkaankadun varrella. Tontin kaksi liikerakennusta, verstaserakennus sekä ulkorakennus ja luhti on suojeltu (wh1), eikä niitä K3- ja

T12-kaavamääräysten mukaan ole osoitettu asumiseen. Tontille on osoitettu kolme pientä uudisrakennuksen rakennusala (rau1 ja rau2), joita kaksi pienintä liike-, palvelu- ja toimistorakennuksen rakennusaloiksi (K3) ja yksi liike-, palvelu-, toimisto- ja majoitusrakennuksen rakennusala (K5). Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 155 k-m². Kohdekohtaisten erityismääräysten mukaan tontin lounaisnurkassa olevan 30 k-m²:n rakennusalan saa toteuttaa vain rakennusten välisenä yhdyskäytävänä. Yhdyskäytävässä saa olla K3-määräyksen mukaista toimintaa. Tontilla olevan kahden suojelurakennuksen välinen 25 k-m²:n rakennusoikeus on tarkoitettu rakennusten kytkemiseen toisiinsa isomman liiketilakokonaisuuden mahdollistamiseksi. Rakennusoikeutta ei saa käyttää rakennusten itsenäiseen laajentamiseen. Asemakaavassa on tontin lounaisosan rakennusaloille tontinrajat ylittäen osoitettu ohjeelliset sijainnit yhdyskäytävälle. Kohdekohtaisten erityismääräysten mukaan uudisrakennuksen voi yhdistää yhdyskäytävällä Kuurin tontilla olevaan uudisrakennukseen, mikäli uudisrakennukset on rakennettu tonttien välisen rajan puoleiseen rajaan kiinni. Yhdyskäytävän paikka on osoitettu ohjeellisenä. Olemassa olevan rankorakenteisen ulkorakennuksen voi yhdistää yhdyskäytävällä Iso-Hannun tontilla olevaan uudisrakennukseen, mikäli uudisrakennukset on rakennettu tonttien välisen rajan puoleiseen rajaan kiinni. Yhdyskäytävän paikka on osoitettu ohjeellisenä. Tontilla oleva uudisrakennus voidaan yhdistää yhdyskäytävällä rankorakenteiseen ulkorakennukseen. Kulkuyhteys on sijoitettava olemassa olevan kulkuyhteyden kohdalle.

Seaservice Oy:n tontti Wähä-Sauko (131-182) sijaitsee Savilanpuiston vieressä keskeisellä liikepaikalla ja on ensimmäinen kaupungilta Vanhaan Raumaan siirryttäessä. Tontin liikerakennusta ei ole suojeltu vaan sen korjausta koskee ra2-kaavamääräys. Rakennusta ei K3- ja K5-kaavamääräysten mukaan ole osoitettu asumiseen. Vanhankirkonkatuun rajoittuvan K5-merkinnällä osoitetun rakennuksen alin kerros (I) tulee käyttää myymälä- ja toimistotiloja varten (k100%I). Majoitustoiminta on mahdollista K5-määräyksen mukaisesti. Tontille on osoitettu kaksi uudisrakennuksen rakennusala, ja niille rakennusoikeutta yhteensä 80 k-m². K3- uudisrakennuksen rakennusala (rau2) sijoittuu tontin keskelle, ja talousrakennuksen uudisrakennusala (rau1) sijoittuu Anundilanvaheen varteen, osin olemassa olevan talousrakennuksen paikalle. Tonttia koskevan kohdekohtaisen erityismääräyksen mukaan Anundilanvaheen varressa olevien talousrakennusten julkisivujen tulee olla talousrakennusmaisia. Erityisen tarkkaa sommittelua ja materiaalien käyttöä julkisivuissa. Suunnittelu ja toteutus vaativat erityistä huolellisuutta ja taitoa. Naapuritontin 131-183 Vanhankirkonkadun varrella sijaitsevaan päärakennukseen (K5) saa sijoittaa enintään yhden asunnon. Rakennusta ei ole suojeltu (ra2). Rakennuksessa on nykyään liiketila ja yksi asunto.

Tonttien käyttötarkoitukseen liittyvä selvitys

Kaavamuutosalueesta on laadittu Rauman kauppa ja palvelut 2022 -selvitys (WSP Finland Oy 2022), jota on päivitetty selvityksen toisen tekijän lausunnolla vuonna 2025. Sen lisäksi on laadittu Rauman keskustan

kauppakatujen luonteen ja elinvoiman analyysi (WSP 2023) sekä Elinvoimalaskennan tulokset Rauma H1/2022 (TietoJärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy 2022).

Rauman kauppa ja palvelut 2022 -selvityksen johtopäätösten mukaan toimintojen kehittämisen ja uusien toimijoiden näkökulmasta Vanhan Rauman liiketiloissa on omat erityispiirteensä, kun liikepaikat ovat pieniä ja rakennuksissa on historiallisia arvoja, jotka tulee kehittämisessä ottaa huomioon. Vanha Rauma on kuitenkin kehittynyt hyvin ajassa ja kaupallinen toiminta on vireää sekä vahvasti erikoistunutta.

Vuoden 2025 lausunnossa on tarkasteltu Rauman kaupan ja palveluiden markkinoiden kehitystä Vanhan Rauman näkökulmasta ja vertailtu sitä yleiseen kaupan ja palveluiden kehitykseen Suomessa. Lausunnon mukaan toimivan ydinkeskustan kannalta on tärkeää, että liiketilat ovat tiiviinä kokonaisuutena. Passiiviset julkisivut heikentävät keskustan vetovoimaa. Siksi on tärkeää, että kaavoissa kaupalliset korttelit määritellään tiiviiksi yhtenäisiksi kokonaisuuksiksi. Lähtökohta Vanhalla Raumalla on hyvä, kun keskeiset kauppakorttelit on hyvin tiiviisti rakennettu. Matala rakennuskanta estää sellaisen kaupunkikeskustalle ominaisen sekoittuneen rakenteen syntymisen, jossa liiketilat ovat katutasossa ja asuminen kerroksissa. Kortteleiden sisäpihojen käyttäminen asumiseen vähentää liikeyritysten mahdollisuuksia suurentaa myymäläkokoa.

Kaavaselostuksesta käy ilmi, että kaava-alueella on suhteellisen paljon asumista, eikä kaavalla muuteta asumisen laatua tai määrää. Kaava-alueella säilytetään myös muut olemassa olevat toiminnot kuten kaupalliset palvelut ja julkiset kulttuuripalvelut. Kaavan tavoitteena on säilyttää alue osana kaupungin kaupallista ydinkeskustaa. Kaavamuutosalue on kaupungin keskustassa ja siten hyvin kaikkien saavutettavissa. Kaava tukee palvelujen säilymistä alueella ja siten myös niiden saavutettavuutta. Kaava tukee yritysten toimintaedellytysten säilymistä alueella ja siten työpaikkojen säilymistä. Kaava ei pääsääntöisesti mahdollista nykyisten liiketilojen muuttamista esimerkiksi asumiseen, mikä tehtyjen kaupallisten selvitysten sekä yrittäjien haastattelujen perusteella olisi haitallista liikekeskustan elävyydelle.

Edelleen kaavaselostuksen mukaan Vanhan Rauman länsireunalla pääkatujen (Kuninkaankatu ja Kauppakatu) välissä oleva kortteli 143 on alueen keskeisin liikekortteli. Kaava mahdollistaa korttelin sisäosien hyödyntämisen liiketoimintaan. Keskeisiin liikekortteleihin on osoitettu joidenkin rakennusten välille ohjeellisia yhdyskäytävän paikkoja. Yhdyskäytävien tarkoitus on mahdollistaa liiketilojen ja liikealueen kehittäminen ja korttelin sisäosien parempi hyödyntäminen. Laajimmat uudet majoituskäyttömahdollisuudet on osoitettu uudisrakennusaloille tai rakennuksiin, joilla ei ole suojelumerkintää. Majoitustoiminnan osoittaminen uudisrakennuksiin tai hyvin muutoskestäviin rakennuksiin on kulttuuriympäristöarvojen kannalta hyvä ratkaisu. Olemassa olevat liiketilat on pääsääntöisesti esitetty säilytettäväksi liiketiloina.

D:n valituksen mukaan kaavan valmisteluaineistoon sisältyvä kaupallinen selvitys on puutteellinen. Hallinto-oikeus toteaa, että asiassa ei ole tullut esille selvityksessä käytettyjen lähtötietojen tai menetelmien osalta sellaisia olennaisia puutteellisuuksia, joiden johdosta selvityksen tuloksia ei voitaisi pitää luotettavina.

Asunto Oy Rauman Kuninkaankatu 23:n valituksen mukaan asumisen ei ole osoitettu tuottavan häiriötä, joten sitä ei ole voitu kieltää. Hallinto-oikeus toteaa, että asumisen mahdollisia vaikutuksia keskusta-alueen maankäyttöön ei ole ollut näissä oloissa tarpeen enemmälti selvittää.

Edellä todetun perusteella hallinto-oikeus katsoo, että tehtyjen selvitysten ja kaavaselostuksesta ilmenevien tietojen perusteella voidaan arvioida, täyttääkö kaavamuuotos asemakaavalle asetetut sisältövaatimukset tonttien ja rakennusalojen käyttötarkoituksia koskevin osin.

Oikeudellinen arviointi tonttien käyttötarkoitusten osalta

Asunto Oy Rauman Kuninkaankatu 23:n, Aadelin, Kiinteistö Oy Randlan ja Seaservice Oy:n valitusten mukaan asumisen kieltämiseen heidän omistamillaan tonteilla Winnar, Klööwi, Randla ja Wähä-Sauko ei ole perusteita.

Hallinto-oikeus toteaa, että kaupungilla on alueidenkäyttölain asettamissa rajoissa laaja harkintavalta sen suhteen, mihin käyttötarkoitukseen se erilaisia alueita kaavoittaa. Kaupungin omien maankäytön tarpeiden ja tavoitteiden lisäksi kunta harkintavaltansa mukaisesti ottaa huomioon osallisten erilaiset ja osin ristiriitaisetkin tarpeet ja sovittaa ne yhteen kaavaratkaisussaan. Näiltä osin keskenään ristiriitaisia tarpeita ovat muun ohella elinkeinoelämän toimintaedellytysten turvaaminen ja asumisen lisääminen. Edellytyksenä kaavapäätöksen lainmukaisuudelle tältä osin on, että kaava kokonaisuutena täyttää asemakaavalle asetetut sisältövaatimukset ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimukset. Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevä yhdenvertaisuusperiaate edellyttää kaavoituksessa sitä, ettei maanomistajia aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita.

Vanhan Rauman alueelle vuonna 2018 hyväksytty Rauman keskustan osayleiskaava on yleispiirteiseksi kaavaksi melko yksityiskohtainen, sillä siinä on korttelikohtaisesti osoitettu keskustatoimintojen alueet (CSR), joilla painottuvat erityisesti erikoiskaupan tilat, sekä alueet, joiden käyttötarkoituksissa painottuu asuminen (SR). Osayleiskaavassa on tunnistettu myös kevyen liikenteen yhteistarve keskeisimpiin liikekortteleihin. Hallinto-oikeus toteaa, että edellä mainittujen valittajien tontit sijaitsevat osayleiskaavan CSR-alueella. Hyväksytty asemakaava on siten niiden osalta ja muutoinkin keskeisin osin osayleiskaavan mukainen. Osayleiskaava on näin ollen ollut asemakaavan sisältövaatimuksissa säädetyllä tavalla ohjeena asemakaavaa muutettaessa.

Yhteenvedona valittajien tonttien Winnar, Klööwi, Randla ja Wähä-Sauko osalta voidaan todeta, että ne sijaitsevat Vanhan Rauman keskeisissä liikekortteleissa. Tontit Klööwi ja Randla sijaitsevat keskeisimmässä liikekorttelissa (kortteli 143), jonka kaikkien tonttien rakennusalat on yhtä sivukadun varrella sijaitsevan tontin Sonkk (143-191) nykyistä asuinrakennusta lukuun ottamatta osoitettu muuhun käyttöön kuin asumiseen. Tonteille Klööwi ja Randla on myös osoitettu lisärakennusoikeutta liike-, palvelu-, toimisto- ja majoitustiloille. Tontti Wähä-Sauko sijaitsee samoin keskeisellä liikepaikalla Vanhan Rauman reunalla, ja myös sille on osoitettu jonkin verran lisärakennusoikeutta. Tontilla Winnar on mahdollistettu asuminen nykyistä vastaavasti melko laajastikin, kun otetaan huomioon tontin sijainti liikekeskustassa. CWH-alueella rakennusten käyttötarkoituksissa painottuvat liike-, palvelu- ja toimistotilat sekä tietyin rajoituksin myös majoitustilat, ja asumista alueella on vain rajoitetusti. Tonttien rajat ylittävät yhdyskäytävät mahdollistavat keskeisen liikekorttelin 143 sisäosien hyödyntämisen liiketoimintaan. Olemassa olevat liiketilat on edelleen osoitettu liiketiloiksi.

Edellä todetun perusteella hallinto-oikeus katsoo, että kaavaratkaisu luo laissa säädettyjen sisältövaatimusten mukaisesti edellytykset palvelujen alueelliselle saatavuudelle. Kun lisäksi otetaan huomioon kaava-alueen rakennusten nykyinen käyttötarkoitus ja kaavamuutoksen tavoite liikekortteleiden säilyttämisestä ja tiivistämisestä, asumisen rajoittaminen rakennusosalakohtaisilla käyttötarkoitusta koskevilla määräyksillä ja ullakkorakentamista rajoittavalla yleismääräyksellä ei aseta tontin omistajille sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuta sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Näissä oloissa tonttien Winnar, Klööwi, Randla ja Wähä-Sauko kaavaratkaisuille on myös maankäytölliset perusteet. Kaava ei valituksissa mainittujen tonttien käyttötarkoitusten osalta ole maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vastainen.

Sisätilojen suojelua koskevat keskeiset säännökset ja niiden esityöt

Alueidenkäyttölain 57 §:n pykälän 2 momentin mukaan, jos jotakin aluetta tai rakennuskohdetta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (*suojelemääräykset*). Suojelemääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia. Pykälän 3 momentin mukaan asemakaavaan voidaan ottaa 2 momentissa säädetyn estämättä rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 3 §:ssä tarkoitetun kohteen suojelemiseksi tarpeelliset määräykset.

Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 3 §:n 1 momentin mukaan rakennusperinnön säilyttämiseksi voidaan suojella rakennuksia, rakennelmia, rakennusryhmiä tai rakennettuja alueita, joilla on merkitystä rakennushistorian, rakennustaiteen, rakennustekniikan, erityisten ympäristöarvojen tai rakennuksen käytön tai siihen liittyvien tapahtumien kannalta. Pykälän 2 momentin mukaan suojelu voi koskea myös rakennuksen

osaa, rakennuksen kiinteää sisustusta taikka muuta rakentamalla tai istuttamalla muodostettua aluetta. Kiinteällä sisustuksella tarkoitetaan ovia, ikkunoita, listoja, tulisijoja, pinnoitteita, teknisiä laitteita, kiintokalusteita tai muuta näihin verrattavaa sisustusta sekä rakennuksen käyttötarkoituksen mukaisia, siihen pysyvästi kiinnitettyjä koneita ja laitteita. Pykälän 3 momentin mukaan, mitä jäljempänä säädetään rakennuksesta, koskee vastaavasti 1 ja 2 momentissa tarkoitettuja muita suojelun kohteita.

Hallituksen esityksessä eduskunnalle laiksi rakennusperinnön suojelemisesta ja muun ohella laiksi maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n muuttamisesta (HE 101/2009 vp) todetaan yleisperusteluissa muun ohella, että rakennusperinnön taiteellisissa arvoissa on kyse arkkitehtuurin ja taiteen historiallisesta ja muussa tutkimuksessa, mutta myös arkkitehtuuri- ja taidekritiikissä sekä yhteiskunnallisessa keskustelussa ilmenevistä, yleisesti tunnustetuista laadullista arvoista. Rakennustaiteellinen arvo liittyy rakennuksen tai ympäristön arkkitehtoniseen muodonantoon, toteutuksen laatuun ja innovatiivisuuteen, toiminnallisiin ja rakenteellisiin ratkaisuihin. Se saattaa liittyä myös rakennuksen yksittäisiin osiin; erityisesti kyseeseen saattavat tulla arvokkaat sisätilat tai rakennuksen julkisivujen koristeluun tai sen yksityiskohtiin liittyvät piirteet. Sisätilat ovat aina osa arkkitehtonista kokonaisuutta. Sisätilat voivat myös olla kulttuurihistoriallisesti tarkasteltuna itsenäisiä kulttuurimuistomerkkejä. Tällaisten tilojen tehtävä ja arvo muodostuu tilasta ja sen käytön jättämistä jäljistä sekä kiinteästä kalustuksesta ja tilan toimintaan liittyvistä huonekaluista tai laitteistoista, jotka on suunniteltu erityisesti tätä tilaa varten. Kiinteällä sisustuksella on merkitystä kokonaisuudelle erityisesti silloin, kun sillä on historiallinen, yhteiskunnallinen ja taiteellinen yhteys rakennukseen ja kun se on säilynyt paikoillaan.

Edelleen yleisperusteluissa viitataan vanhan rakennussuojelulain puutteisiin rakennuksen kiinteää sisustusta koskevan määritelmän puuttuessa ja todetaan tässä yhteydessä, että rakennus on kokonaisuus, jonka sisätilat, tilajäsentely ja huonejako ovat olennainen osa arkkitehtuuria ja kulttuurihistoriaa. Niitä voidaan pitää rakennuksen tarkoituksen ja toimintojen kannalta ensisijaisina rakennuksen ulkoarkkitehtuuriin verrattuna. Tilajäsentelyllä, kiinteällä sisustuksella ja irtaimistolla on merkitystä silloin, kun niillä on vahva historiallinen - taiteellinen, teknillinen tai sosiaalinen - yhteys rakennukseen ja ne ovat säilyneet autenttisina. Sisätiloja tulee tarkastella kokonaisuuksina, taideteoksen luonteisina tai kerroksellisina historiallisina dokumentteina. Jos sisustus muodostaa erityisen merkittävän kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden, esitetään, että rakennusperinnön suojelemisesta annettavan lain nojalla voidaan suojella myös muita, perinteisesti irtaimiksi omaisuudeksi katsottavia esineitä, kuten tiettyyn tilaan suunniteltuja valaisimia tai taideteoksia. Tällaisia erityisen merkittäviä kokonaisuuksia ovat esimerkiksi arvostetun tekijän tiettyyn tilaan toteutetut suunnitelmat, joiden ominaisluonteen katsotaan muuttuvan, ellei kokonaisuutta voida säilyttää. Näitä kohteita on vähän ja tarkoituksena on käyttää tätä suojelun mahdollisuutta erittäin rajoitetusti.

Hallituksen esityksen maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:ää koskevissa yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan, että asemakaavaan voidaan ottaa rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain tarkoittaman rakennuksen suojelemiseksi myös määräyksiä, jotka eivät täytä suojelumääräyksiltä yleensä edellytettävää kohtuullisuutta maanomistajalle. Tällöin oikeudesta mahdolliseen korvaukseen noudatetaan rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain korvausvelvollisuutta sekä menettelyjä koskevia säännöksiä. Valtion vastuulle esitetään otettavaksi valtakunnallisesti merkittävien rakennusten suojelemisesta asemakaavassa mahdollisesti aiheutuvat korvaukset, kun taas muiden, maakunnallisten tai paikallisten rakennusten suojelun mahdolliset korvaukset jäisivät kunnan vastuulle. Valtakunnallisesti merkittävien rakennusten suojelu on valtiovallan erityisessä intressissä, minkä vuoksi ne voidaan voimassa olevan rakennussuojelulain ja nyt ehdotetun esityksen mukaankin suojella asemakaavoitetulla alueella erityislain nojalla. Jos kuitenkin tällaiset rakennukset suojellaan asemakaavassa, on johdonmukaista, että suojelusta mahdollisesti aiheutuvat korvaukset ovat valtion vastuulla. Asemakaavasta tulee käydä ilmi rakennusten valtakunnallinen merkittävyys.

Perustuslakivaliokunnan lausunnossa (6/2010 vp) ympäristövaliokunnalle edellä mainitusta hallituksen esityksestä on todettu, että ehdotetuille suojellun tai suojeltavaksi esitetyn rakennuksen omistajaan kohdistuville käyttörajoituksille ja muille velvoitteille on perustuslain 20 §:ään kiinnittyviä hyväksyttäviä ja yhteiskunnallisesti painavia perusteita. Sääntely ei muodostu oikeasuhtaisuudenkaan kannalta ongelmalliseksi etenkin, kun otetaan huomioon rajoitusten taustalla olevan intressin painavuus sekä suojelukohteen omistajan oikeus saada suojelusta tai vaarantamiskiellosta aiheutuneesta vahingosta tai haitasta tietyin edellytyksin korvaus.

Sisätilojen selvittämistä koskevat valitusperusteet

Yhdistyksen, RPR:n ja Kinorauman, Asunto Oy Rauman Kuninkaankatu 23:n, D:n ja Kiinteistö Oy Randlan valituksissa on todettu, ettei kaikkien rakennusten sisätiloja ole inventoitu.

Kaavan selvitysaineiston mukaan Satakunnan Museo on inventoinut Vanhan Rauman rakennukset vuosien 2010–2012 aikana (Vanhan Rauman rakennusinventointi -raportti, 7.6.2013). Inventointiaineisto on ollut viranomaiskäytössä Satakunnan museon rakennusperintötietokannassa (Pakki). Kaikkea tausta-aineistoa ei ole kaavoitustyön aikana erikseen julkaistu. Kaavoittajien käytössä on ollut myös rakennusinventointien osalta julkaisematon aineisto. Inventoinnin pohjalta kaavamuutosta varten on laadittu taulukko kaava-alueen rakennuksista, rakennusinventoinnin arvostuksesta ja suojelumerkinnöistä (Rakennuskohtaiset inventoinnin arvotukset ja luonnoksen suojelumerkinnät, Rauman kaupunki, kaavoitus, 7.3.2025).

Saadun selvityksen mukaan inventointi suoritettiin osittain dokumentoivalla tavalla, rakennusosia arvioitiin niin julkisivujen kuin mahdollisuuksien mukaan myös sisätilojen osalta melko yksityiskohtaisesti. Sisätiloja

inventoitiin 259 asuin-, liike- ja toimistorakennuksesta sekä 79 ulkorakennuksesta. Suurin osa rakennuksista, joiden sisätilat inventoitiin, olivat tonttien päärakennuksia, ja kattavimmat sisätilojen inventointitiedot ovat asuinrakennuksista. Suurin osa rakennuksista, joiden sisätiloja ei inventoitu, olivat talousrakennuksia. Ulkorakennuksissa tilojen nykyinen käyttö teki tarkastelusta haastavaa. Asuinrakennuksissa huomio kiinnittyi rakennusten tilajärjestyksen säilymiseen sekä iäkkääseen kiinteään sisustukseen, kuten uuneihin ja helloihin. Lisäksi sisätiloissa tarkasteltiin säilyneitä väliovia sekä iäkkäitä pintoja, kuten puulattioita, panelointeja ja listoituksia. Esimerkiksi liiketiloissa pintoja oli uusittu vuosikymmenten aikana voimakkaastikin. Näissä tapauksissa tutkimalla esimerkiksi ullakkokerroksissa erottuvia eri ikäisiä korotuksia ja laajennuksia saatiin apua myös kohteiden ajoittamiseen. Samat Vanhan Rauman ominais- ja erityispiirteet toistuvat eri rakennuksissa.

Inventointiaineistosta ilmenee muun ohella, että valittajista RPR:n ja Kinorauman tontilla Hannu, D:n tontilla Klööwi ja Kiinteistö Oy Randlan tontilla Randla on arvioitu rakennusten sisätiloja. Aineistossa ei ole mainintoja Asunto Oy Rauman Kuninkaankatu 23:n tontin Winnar rakennusten sisätiloista.

Kaavan selvitysaineistoon sisältyy myös raportti kaavoitusarkkitehtien tonttikäynneistä (Haastatteluraportti 2019–2022). Raportin johdannon mukaan Vanha Rauma on hyvin monimuotoinen alue, jossa jokainen rakennus on ainutlaatuinen yksilö, mutta niissä on joitakin toistuvia samankaltaisuuksia muun muassa tyylissä, materiaaleissa, materiaalin käsittelyssä ja käyttötarkoituksissa. Vanhan Rauman rakennukset edustavat pohjoismaista ja suomalaista puukaupungin rakennusperinnettä. Myös kivirakennukset ovat olennainen osa puukaupungin kehitystä. Vanhassa Raumassa on tiettyjä ominaispiirteitä, jotka perustuvat paikalliseen rakentamisen perinteeseen. Osa piirteistä on hyvin säilyneitä, koska niitä on tunnistettu, vaalittu ja jopa vahvistettu viime vuosikymmeninä.

Edelleen raportin mukaan tonttikäynneissä on yhdistetty haastattelu ja kaavoitusarkkitehtien tutustuminen suunnittelukohteeseen. Haastatteluraportin mukaan haastattelut ja katselmukset aloitettiin kesällä 2019 ja viimeiset haastattelut tehtiin joulukuussa 2022. Vuonna 2023 tehtiin yksittäisiä tarkistuksia ja päivityksiä. Omistajat tavoitettiin 232 kiinteistössä. Suurin osa tavoitetuista kiinteistönomistajista esitteli rakennukset ja niissä tehdyt remontit sisältä ja ulkoa. Kaikkia rakennuksia tarkasteltiin vähintään ulkopuolelta ja piha-alueisiin tutustuttiin. Haastateltavilta kysyttiin suullisesti perusmuodoltaan samat kysymykset. Haastattelun tyyli oli jutusteleva ja epäformaali.

Suomen Rakennuskonservointi on vuosina 2022–2024 tehnyt Vanhassa Raumassa kuntotarkastuksen 30 rakennuksesta, jotka oli esitetty heikkokuntoisiksi ja joista suurin osa oli talousrakennuksia. Rakennukset on tarkastettu pääpiirteittäin keskittyen niiden korjauskelpoisuuteen. Suurin osa rakennuksista todettiin kunnostettavissa oleviksi.

Vanhan Rauman erityismääräykset -asiakirjaan sisältyy edellä kuvatulla tavalla laajalti selvitystä Vanhan Rauman kulttuuri- ja rakennushistoriasta. Asiakirjasta ilmenee, että kaavaa varten on yleisesti selvitetty muun ohella alueen rakentumisen, suojelun ja kunnostamisen historiaa, korjausrakentamista ja muutoksia, täydennysrakentamista, yksikerroksisuuden merkitystä, paloturvallisuutta, kantavia rakenteita, julkisivuja, ikkunoita, vesikattoa, ullakoita, hormoneja ja piippuja, heloja, nauvoja ja ruuveja, ulko-ovia, ylä-, ala- ja välipohjia, kellareita, perustuksia, kuisteja ja verantoja, saavutettavuutta ulko- ja sisätiloissa, sisätiloja ja kiinteää sisustusta, tilojen käyttöä, tilajakoa ja tilahierarkiaa, saunoja, pesutupia ja mankelihuoneita, sisäovia ja oviaukkoja, tulisijoja, energiatehokkuutta, aitoja ja portteja, talojen nimikylttejä, valaistusta, värejä sekä maalaamista ja pintakäsittelyä.

Erityismääräykset-asiakirjan sisätiloja ja kiinteää sisustusta koskevan osion mukaan hyvin harva Vanhan Rauman sisätila on säilynyt historiallisessa asussaan. Lähes poikkeuksetta sisätiloja ja kiinteää sisustusta on jollain tavalla muutettu, mutta jäljelle on jäänyt paljon näkyviä yksittäisiä fragmentteja ja uusien pintamateriaalien alle jääneitä osia.

Hallinto-oikeus toteaa, että suurin osa kaava-alueen rakennuksista, ja muun ohella kaikki valittajien suojellut rakennukset, on asemakaavassa suojeltu wh1-merkinnällä osana Vanhan Rauman maailmanperintökohdetta ja valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Vanhan Rauman arvo maailmanperintökohteena ja kulttuuriympäristön valtakunnallinen merkitys perustuu ensisijaisesti eheän ja hyvin säilyneen puukaupunkialueen kokonaisuuteen. Alueen asemakaavoituksen ja sen yhteydessä toteuttavan suojelun perusteena ovat maailmanperintösopimus, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja voimassa oleva osayleiskaava, joiden tavoitteena on turvata Vanhan Rauman ainutlaatuinen kulttuuriympäristökokonaisuus.

Edellä todetun perusteella aluetta onkin arvioitava kokonaisuutena, joka muodostuu yksittäisistä, samoja ominais- ja erityispiirteitä sisältävistä rakennuksista. Yksittäisen rakennuksen sisätilojen suojelun taso ja suojelun kohdistuminen täsmentyy unwh-kaavamääräyksen ja yleisen erityismääräyksen mukaisesti Museoviraston tai Vanhan Rauman erityiselimen lausunnossa. Rakennusten suojelua koskevan kaavamääräyksen wh1 mukaan säilyttämisvelvoite koskee rakennuksen rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ominais- ja erityispiirteitä, mutta rakennuksen ei-arvokkaita osia voidaan muuttaa. Hieman yli puolet alueen 600 rakennuksesta on inventoitu myös sisätiloiltaan.

Hallinto-oikeus katsoo, että tässä kokonaisuudessa ei yksittäisen rakennuksen sisätilojen inventoinnin puutteilla ole olennaista merkitystä. Rakennusten sisätiloista tehtyjen selvitysten perusteella on mahdollista arvioida kaavan merkittävät vaikutukset muun ohella maanomistajien oikeuksiin, kun otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus maailmanperintökohteen arvojen säilyttämisessä. Rakennusten sisätiloista tehty selvitykset yhdessä erityismääräykset-asiakirjaan sisältyvän aluetta ja sen rakennuskantaa koskevan taustoittavan selvityksen kanssa antavat riittävät tiedot arvioida

rakennetun ympäristön vaalimista koskevan asemakaavan sisältövaatimuksen täyttymistä tältä osin.

Sisätilojen yleistä suojelua koskevat valitusperusteet

Kiinteistö Oy Rauman Kuninkaankatu 27, A, Asunto Oy Rauman Kuninkaankatu 23, D, Kiinteistö Oy Randla ja Seaservice Oy valittavat omistamiensa tonttien rakennusten sisätilojen suojelusta. Yhdistyksen valitus kohdistuu yleisesti Vanhan Rauman rakennusten sisätilojen suojeluun. Valituksissa on esitetty, että rakennusten sisätilat on suojeltu perusteetta, sillä ne eivät ole säilyneet alkuperäisissä asuissaan, ja että suojelumääräykset ovat maanomistajille kohtuuttomia.

Edellä mainittujen valittajien tontit Knuutla, Winnar, Klööwi, Randla ja Wähä-Sauko ovat keskustatoiminnoille osoitettua suojeltua maailmanperintöaluetta. A:n tontti Iso-Haukka on osa asumista painottavaa suojeltua maailmanperintöaluetta. Mainittujen tonttien rakennukset on suojeltu wh1-merkinnällä lukuun ottamatta Asunto Oy Rauman Kuninkaankatu 23:n tontin yhtä rakennusta ja Seaservice Oy:n tontin kahta päärakennusta, jotka on osoitettu korvaavan rakentamisen mahdollistavalla ra1 tai ra2-merkinnällä.

D:n tontille on osoitettu rakennusoikeutta 55 k-m^2 enemmän kuin voimassa olevassa kaavassa. Kiinteistö Oy Rauman Kuninkaankatu 27:n tontille on osoitettu 30 k-m^2 :n uudisrakennusala ja Seaservice Oy:n tontille 30 k-m^2 :n ja 50 k-m^2 :n uudisrakennusalat.

Asemakaavamuutoksessa rakennusten sisätilojen ja kiinteän sisustuksen suojelu perustuu muun ohella edellä selostettuihin kaavan aluekohtaisiin kaavamerkintöihin unwh, CWH ja WH sekä rakennusala-kohtaiseen merkintään wh1 ja mainittuja merkintöjä koskeviin määräyksiin. Merkinnällä wh1 on suojeltu erityisen merkittävät rakennukset, jotka ovat erityisen herkkiä muutoksille. Merkinnällä wh2 on suojeltu rakennukset, joilla on seudullista tai paikallista merkitystä. Tämän lisäksi suojelun kohdentumista tarkennetaan kaavan liittyvillä yleisillä erityismääräyksillä. Rakennusten sisätilojen ja kiinteän sisustuksen yleiset suojelumääräykset koostuvat siten asemakaavakartalla esitetyistä kaavamääräyksistä ja yleisistä erityismääräyksistä. Asemakaavan toteuttamista ohjaamaan ja valvomaan asetettavasta Vanhan Rauman erityiselimestä on määräykset unwh-kaavamääräyksessä, minkä lisäksi siitä on oma erityismääräyksensä. Yksittäisen rakennuksen sisätilojen ja kiinteän sisustuksen suojelu siten täsmentyy konkreettisen rakentamis-, korjaus- tai muutostyön yhteydessä Museovirastolta tai erityiselimeltä pyydettävässä lausunnossa.

Sisätiloja ja kiinteää sisustusta koskevassa yleisessä erityismääräyksessä on todettu muun ohella seuraavaa: Vanhan Rauman sisätilat ja kiinteä sisustus muodostavat historialtaan, materiaaliltaan ja käytöltään merkittävän osan Vanhan Rauman arvoista. Suojelluissa rakennuksissa suojelu koskee myös sisätiloja ja kiinteää sisustusta. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat osat tulee säilyttää ja muutokset tulee sovittaa suojeluarvoihin. Uudisrakennuksissa ja ei-

suojelluissa rakennuksissa sisätilat ja sisätilojen muutokset tulee sovittaa Vanhan Rauman ominaispiirteisiin. Vanhan Rauman kiinteässä sisustuksessa tulee käyttää rakennuksen yleiseen arvohierarkiaan ja ominais- ja erityispiirteisiin sopivia ratkaisuja, toisin sanoen vaatimattomammassa rakennuksessa käytetään hieman vaatimattomampia listoituksia ja panelointeja ja vastaavasti leveämmät ja kruusatummat sopivat komeampiin saleihin ja rakennuksiin. Taloissa on saattanut säilyä kiintokomerossa tai muualla katkelmia vanhoista listoista ja paneeleista. Näitä kannattaa hyödyntää valitessa uutta tai vanhan mallin mukaan voi myös teettää uusia listoituksia. Yleisissä erityismääräyksissä on tämän lisäksi edellä tässä päätöksessä todetusti muun ohella heloja, nauvoja ja ruuveja, sisäseiniä- ja listoituksia, sisäovia ja oviaukkoja sekä tulisihoja koskevia määräyksiä.

Hallinto-oikeus toteaa, että asemakaavoihin sisältyy vain erityistapauksissa rakennusten sisätiloja ja kiinteää sisustusta koskevia suojelumääräyksiä. Maailmanperintökohteena Vanhan Rauman kaavamuuotosalueella on erityisiä yleismaailmallisia kulttuurihistoriallisia arvoja, joiden merkitys on kansainvälinen. Kansainvälisen merkityksen lisäksi kaavamuuotosalue on kiistatta valtakunnallisesti merkittävä kohde. Vanha Rauma muodostaa kokonaisuuden, jossa jokainen rakennus on osa maailmanperintökohteen kokonaisuutta ja sen arvoja. Museovirasto ja ELY-keskus ovat kaavan valmisteluvaiheessa edellyttäneet suojelun ulottamista myös rakennusten sisätiloihin ja kiinteään sisustukseen.

Maailmanperintökohteen ja RKY-alueen arvot, alueen rakennusten suojelu, erityiselimen perustaminen sekä erityiselimelle ja Museovirastolle määritelty lausuntotehtävä perustuvat voimassa olevaan osayleiskaavaan, joka on otettava asemakaavaa laadittaessa huomioon. Osayleiskaavan maailmaperintökohdetta (un) koskevassa kaavamääräyksessä on asemakaavan laatimiselle asetettu useita yleistavoitteita. Niissä on muun ohella todettu, että suojelu koskee koko rakennusta ja että rakennusten materiaalit ja detaljiikka säilytetään. Korjausrakentamisen keskeisenä tavoitteena on autenttisuuden säilyttäminen.

Vanha Rauma muodostuu samoja ominais- ja erityispiirteitä sisältävistä rakennuksista, joista kaikki eivät yksittäisinä rakennuksina välttämättä täyttäisi suojelun kriteereitä. Yhtenäisenä ja hyvin säilyneenä kokonaisuutena rakennukset kuitenkin muodostavat maailmaperintöstatuksen arvoisen kohteen ja RKY-alueen. Yksittäinen rakennus on siten suojelun arvoinen osana tätä kokonaisuutta, jotta kansainvälisesti merkittävän puukaupunkialueen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Samoin perustein on olennaista ulottaa suojelu kunkin rakennuksen sisätiloihin ja kiinteään sisustukseen, jotka autenttisina säilyneiltä osiltaan ovat osa kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävää kokonaisuutta.

Suojelumääräykset eivät ulotu rakennuksen ei-arvokkaisiin sisäosiin. Se seikka, että sisätilat tai kiinteä sisustus eivät pääsääntöisesti ole kokonaisuudessaan säilyneet historiallisessa asussaan, ei siten estä suojelumääräysten antamista. Toisaalta sisätilojen ja kiinteän sisustuksen suojeleminen alueella, joka kostuu noin 600:sta vuosisatojen aikana

rakentuneesta, omistukseltaan sekä käyttö- ja korjaushistorialtaan ainutlaatuisesta rakennuksesta, tarkoittaa, että kunkin yksittäisen rakennuksen sisätiloja ja niiden suojeluarvoja ei ole mahdollista määritellä kattavasti etukäteen. Suojelun laajuus täsmentyykin edellä mainittujen suojelumääräysten mukaan kohdekohtaisesti vasta, kun kohteessa ryhdytään rakennus- tai korjaustoimenpiteisiin. Tämän vuoksi kaavamääräys erillisestä Museoviraston tai erityiselimen lausunntoimenettelystä on tarpeen.

Edellä todetun perusteella hallinto-oikeus katsoo, että yleiset, rakennusten sisäosia ja kiinteää sisustusta koskevat suojelumääräykset ovat yleiskaavan ohjausvaikutus huomioon ottaen näissä oloissa edellytyksenä, jotta kaavaratkaisu täyttää rakennetun ympäristön vaalimista koskevan sisältövaatimuksen.

Asemakaavamääräykset, mukaan lukien suojelumääräykset, annetaan alueidenkäyttölain 57 §:n nojalla. Kaavasta tai kaavaselostuksesta ei valituksissa mainitusti ilmene, perustuvatko rakennusten sisätilojen ja kiinteän sisustuksen suojelua koskevat suojelumääräykset mainitun pykälän 2 vai 3 momenttiin. Tätä ei myöskään alueidenkäyttölaissa nimenomaisesti edellytetä. Asemakaavaa laadittaessa tulee kuitenkin selvittää, ovatko suojelumääräykset kohtuullisia maanomistajalle. Kaupunginhallitus on hallinto-oikeudelle antamassaan lausunnossa katsonut, että suojelumääräykset ovat maanomistajille kohtuullisia, vaikka tätä koskeva arviointi ei sisälly kaavaselostukseen.

Hallinto-oikeus toteaa, että maailmanperintökohteen (un) aluetta koskevien suojelumääräysten antaminen osayleiskaavassa on alueidenkäyttölain 39 §:n 3 momentin mukaan edellyttänyt, ettei maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle aiheudu kohtuutonta haittaa. Suojelun kohtuullisuutta maanomistajalle on siten jo kertaalleen arvioitu asemakaavaa ohjaavaa osayleiskaava laadittaessa.

Hyväksytty asemakaava sallii yksityisessä omistuksessa olevien tonttien käyttämisen aiempien käyttötarkoituksiensa mukaisesti asumis-, liike- tai muuhun käyttöön. Kaavakartalla ja yleisissä erityismääräyksissä ovat suojelumääräykset on edellä todettu tarpeelliseksi, jotta kaava täyttää rakennetun ympäristön vaalimista koskevan sisältövaatimuksen ja jotta kaavalla ei hävitetä rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja. Tonteille on myös osoitettu lisärakennusoikeutta siltä osin, kuin suojeluarvot ovat sen mahdollistaneet. Merkitystä suojelun kohtuullisuuden arvioinnissa voidaan antaa myös sille, että asemakaava-alueen rakennukset on pääosin suojeltu alueella 1980-luvulta voimassa olevassa, nyt kumoutuvassa asemakaavassa.

Hallinto-oikeus katsoo, että maailmanperintökohdetta koskevalla asemakaavamuutoksella ei näissä oloissa lähtökohtaisesti ole asetettu maanomistajalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voitaisiin välttää. Myöskään menettely, jossa Museovirastolta tai erityiselimeltä on pyydetty lausunto aluetta koskevasta rakentamisesta ja

muutoksista sekä alueen suojeluun ja käyttöön vaikuttavista hankkeista ja linjauksista, ei ole kohtuuton. Mikäli lausuntomenettelyn jälkeen suojelun edellyttämät toimenpiteet yksittäisen rakennuksen osalta osoittautuisivat omistajalle kohtuuttomaksi, on alueidenkäyttölain 57 §:n 3 momentissa säädetty oikeudesta korvaukseen.

Perustuslakivaliokunta on alueidenkäyttölain 57 §:n muuttamista koskevasta hallituksen esityksestä antamassaan lausunnossa todennut, että suojellun tai suojeltavaksi esitetyn rakennuksen omistajaan kohdistuville käyttörajoituksille ja muille velvoitteille on perustuslain 20 §:ään kiinnittyviä hyväksyttäviä ja yhteiskunnallisesti painavia perusteita. Sääntely ei muodostu oikeasuhtaisuuden kannalta ongelmalliseksi etenkin, kun otetaan huomioon rajoitusten taustalla olevan intressin painavuus sekä suojelukohteen omistajan oikeus saada suojelusta tai vaarantamiskiellosta aiheutuneesta vahingosta tai haitasta tietyin edellytyksin korvaus. Hallinto-oikeus toteaa, että sisätilojen suojelua koskevat kaavamerkinnot ja -määräykset eivät näin ollen ole myöskään vastoin perustuslain 15 §:n omaisuuden suojaa.

Elokuvateatterirakennuksen suojelua koskevat valitusperusteet

Asemakaavapäätöksellä on muodostettu uusi tontti 143-196 (Hannu), joka sijaitsee Anundilanaukion varrella keskeisellä liikepaikalla Vanhaan Raumaan saavuttaessa. Se muodostuu nykyisistä tonteista 143-1 ja 143-2, jotka yritystietojärjestelmästä saatujen tietojen mukaan ovat yritysjärjestelyjen johdosta RPR Group Oy:n omistuksessa. Arvioitaessa kaavapäätöksen lainmukaisuutta on tarkastelussa oltava siten muodostuva tontti 143-196 kokonaisuudessaan valituksessa vaaditun poistuvan tontin 143-2 sijaan. Tontilla sijaitsee nykyään vanha liikerakennus ja elokuvateatterirakennus, jossa Kinorauma Oy harjoittaa elokuvateatteritoimintaa.

Tontti Hannu on asemakaavassa keskustatoiminnoille osoitettua suojeltua maailmanperintöaluetta (unwh, CWH). Sen rakennukset on suojeltu wh1-merkinnällä ja osoitettu liike-, palvelu- ja toimistokäyttöön (K3). Tontin keskiosiin on osoitettu käyttötarkoituksella K3 uudisrakennuksen rakennusala (rau1), jolla on rakennusoikeutta 550 k-m² sekä maanalainen tila (ma). Kellaria koskevan yleisen erityismääräyksen mukaan uudisrakentamisen yhteydessä saa rakentaa kellarikerroksen kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä koko rakennuksen alalle ja se voi olla pääkäyttötarkoituksen mukaisessa käytössä. Ajoluiskia kellarikerrokseen ei saa rakentaa. Selvityksen mukaan kellariin on mahdollista toteuttaa pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta noin 350–400 k-m².

Tontin liikerakennusta koskee lisäksi muun ohella seuraava kohdekohtainen erityismääräys: Hannun tontille on asemakaavassa osoitettu kaksikerroksinen laajennus liikerakennukselle. Laajennus mahdollistaa isomman yhtenäisen liiketilan rakentamisen, mikä mahdollistaa enemmän pinta-alaa vaativien liikkeiden sijoittumisen Vanhaan Raumaan. Liiketila on keskeisellä liikepaikalla Vanhan Rauman sisääntulon yhteydessä. Laajennuksen myötä

tontista muodostuu Vanhalle Raumalle epätyypillisen tiivis, mutta se ei muuta katukuvaa merkittävästi.

Tontin elokuvateatterirakennusta koskevat seuraavat kohdekohtaiset erityismääräykset:

- Arkkitehti Jaakko Tähtisen vuonna 1941 valmistunutta elokuvateatterirakennusta koskee kaavamerkintä wh1.
- Lisäksi rakennusta koskevat seuraavat tarkentavat määräykset:
- Rakennuksen sisätiloista suojellaan aula, pääsali ja entiselle parvelle kulkevat kaksi porrasta.
- Aulatilassa suojelu koskee aulan muotoa ja pilareita, sekä pilareiden ympärillä olevia alkuperäisiä valaisimia. Pilareiden ympärillä olevien valaisimien lasisia kupuja ei ole suojeltu, mutta valaisimissa tulee käyttää niiden alkuperäiseen ilmeeseen sopivia kupuja.
- Pääsalin muoto, seinäpaneelit, kattolevyt, valkokankaan kehys, valkokankaan edustalla oleva koroke, salin vanhat ovet ja listoitukset sekä salin alkuperäiset 1941 asennetut koristeelliset seinävalaisimet lasisine kupuineen ovat suojeltuja.
- Aulan ja pääsalin suojeltujen valaisimien sähköistys ja valonlähde voidaan uusida. Sähköistuksen, valonlähteen ja valon tulee sopia valaisimen alkuperäiseen ilmeeseen.
- Suojeltujen sisätilojen väritys ei ole alkuperäinen. Tulevissa muutoksissa on hyvä pyrkiä palauttamaan alkuperäistä väritystä. Värimuutoksiin suojeltujen sisätilojen osalta on haettava rakentamislupa.
- Entiselle parvelle tehtyjä tiloja ei ole suojeltu. Parven jäljellä olevat alkuperäiset rakenteet tulee säilyttää. Tarvittaessa parvi voidaan palauttaa osaksi pääsalia.
- Pääsalin penkkejä ja niihin liittyviä rakenteita ei ole suojeltu.
- Pääsalissa ei edellytetä katsomoa, vaan sen voi sisustaa esim. ravintolaksi tai myymälätilaksi. Uudet lattiamateriaalit, penkit, tasanteet, kalusteet ja muut vastaavat tulee sovittaa suojeltuun kokonaisuuteen.
- Elokuvateatterin esityslaitteistoa ei suojella. Valkokankaan voi vaihtaa esimerkiksi näytöksi tai mainoskankaaksi.
- Rakennuksen käyttötarkoitusta elokuvateatterina ei ole suojeltu. Käyttötarkoitukseksi on määritelty liike-, palvelu-, ja toimisto.
- Elokuvateatterirakennuksen uusittuja mainoskytlin valokirjaimia ja sen sisältöä ei suojella. Uuden kyltin tulee kuitenkin olla tyyliältään ja kooltaan saman kaltainen kuin kyseisessä elokuvateatterirakennuksessa käytetyt valokirjaimet. Tekstin sisältöä voi muuttaa.
- Pääjulkisivun ilmoitusvitriineissä sallitaan näytöt. Vitriinin puitejaon voi tarvittaessa poistaa. Näytöissä voi olla liikkuvaa kuvaa. Valoteho ja liikkuva kuva eivät saa olla häiritseviä.
- Elokuvateatterirakennus voidaan yhdistää enintään kolmella yhdyskäytävällä pohjoispuolella olevan Kuurin tontin eteläosan rakennuksen kanssa. Yhdyskäytävät on merkitty asemakaavakarttaan ohjeellisina. Kulkuväylän sisäleveys tulee olla enintään 1,3 metriä. Elokuvateatterirakennuksessa kulkukäytävän läpiviennit on toteutettava aulasta portaiden alta, portaiden välitasanteelta tai portaiden ylätasanteelta. Pääsalin valkokankaan pohjoispuolelta voi tehdä uuden oviaukon

pohjoispuolen rakennukseen. Läpiviennit eivät saa muuttaa aulan, pääsalin tai portaan yleisilmettä.

- Hannun tontille on osoitettu lisärakentamista niin, etteivät elokuvateatterirakennuksen tarvitsemat autopaikat mahdu pihalle. Vaadittavat pysäköintipaikat tulee osoittaa muualta.
- Rakennuksen käytön vaatimaa ilmanvaihtotekniikkaa voidaan sijoittaa vesikaton yläpuolelle, mikäli sitä ei pystytä suojeluarvot säilyttäen sijoittamaan rakennukseen. Ilmanvaihtokone vesikaton yläpuolella tulee sijoittaa siten, ettei se näy Anundilanaukiolle. Laitteistot tulee verhoilla ja maalata peltikattoon liittyväksi. Ilmanvaihtoputkien vetoja ei saa sijoittaa suojeltuihin tiloihin. Ilmanvaihdon ritilät on sijoitettava mahdollisimman huomaamattomasti.
- Muilta osin rakennusta koskevat asemakaavassa määrätyt yleismääräykset.

Osayleiskaavassa tontti Hannu sisältyy maailmanperintökohteen rajaukseen ja on rakennussuojelulain nojalla suojeltua keskustatoimintojen aluetta (CRS). Voimassa olevassa asemakaavassa elokuvateatteri ei kohdistu suojeluun liittyvää merkintää.

Valituksessa on vaadittu asemakaavaan sisältyviä elokuvateatterirakennuksen sisätiloja koskevia kohdekohtaisia erityismääräyksiä kumottavaksi. Kyseiset määräykset ovat valituksen mukaan maanomistajalle kohtuuttomia, sillä ne rajoittavat mahdollisuutta rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen. Lisäksi valituksessa on esitetty, että elokuvateatterirakennuksen aulan pilarivalaisimet ja pääsalin seinävalaisimet eivät ole rakennuksen osia eikä niitä voi asemakaavassa määrätä suojelluiksi. Hallinto-oikeus on seuraavassa arvioinnissaan erottanut valaisimia koskevan arvioinnin erikseen muusta sisätiloja koskevasta arvioinnista.

Satakunnan Museon Vanhan Rauman Rakennuskohtaiset inventoinnin arvostukset -taulukossa elokuvateatteri on arvotettu kuuluvaksi korkeimpaan eli A-luokkaan. Satakunnan Museon rakennusperintötietokannasta (Pakki) käy ilmi, että elokuvateatteri on jatkanut toimintaansa samalla paikalla vuodesta 1916. Nykyinen funkkisirakennus on valmistunut vuonna 1941 ja rakennettu sodassa tuhoutuneen elokuvateatteri Titanian paikalle. Rakennus on ulkoisesti alkuperäisessä asussaan. Sisätilojen ilme on suurelta osin alkuperäinen, ja jotkin rakennusosat ovat peräisin Titaniasta. Pääsalin katto-, seinä- ja näyttämörakenteet katosta lattiaan ulottuvine aaltopaneloituine seinineen ja kattolistoineen ovat alkuperäiset, samoin koivuvaneripintaiset ovet. Salin istuimet ovat 1980-luvulta. Aula on muutettu ja kunnostettu vuonna 2009, jolloin lipunmyyntiluokku muutettiin osaksi myyntikioskia.

Hallinto-oikeus toteaa, että elokuvateatteri ei 1900-luvun rakennuksena edusta maailmanperintökohteen pääasiallista puukaupunkiperinnettä koskevaa kriteeriä, johon Vanhan Rauman asema maailmanperintökohteena perustuu. Siitä huolimatta elokuvateatteri on rakennuksena merkityksellinen ja rakennustaiteellisesti arvokas historiallisen kerroksellisuuden edustaja ja osa yhtenäistä kaupunkikulttuuria ja kulttuuriympäristöä. Kuten edellä sisätilojen yleistä suojelua koskevassa kappaleessa on todettu, asemakaavan suojelumääräykset voivat koskea myös rakennuksen kiinteää sisustusta.

Elokuvateatterirakennuksen sisätiloja ja kiinteää sisustusta koskevat kohdekohtaiset erityismääräykset ovat edellytys sille, että asemakaavamuutos täyttää osayleiskaavan ohjausvaikutuksen sekä osayleiskaavassa asemakaavalle asetetut yleistavoitteet materiaalien ja detajjiikan säilyttämisestä. Kulttuurihistoriallisista arvoista saadun selvityksen perusteella elokuvateatterirakennuksen sisätilojen ja kiinteän sisustuksen suojelu kohdekohtaisilla erityismääräyksillä on edellytyksenä myös sille, että rakennetun ympäristön vaalimista koskeva asemakaavan sisältövaatimus sisätilojen osalta täyttyy.

Edelleen hallinto-oikeus toteaa, että kaavamuutos sallii elokuvateatterirakennuksen käyttämisen liike-, palvelu- ja toimistokäyttöön. Kohdekohtaiset erityismääräykset eivät estä rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista elokuvateatterista muuhun liiketoimintaan eivätkä mahdollisen käyttötarkoituksen edellyttämiä muutoksia rakennuksen sisätiloissa. Kohdekohtaiset erityismääräykset eivät siten aseta maanomistajalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voitaisiin välttää. Tontille on myös osoitettu lisärakennusoikeutta. Kohdekohtaiset erityismääräykset eivät yksityiskohtaisuudestaan huolimatta merkittävästi poikkea asemakaavan yleisistä sisätiloja ja kiinteää sisustusta koskevista erityismääräyksistä. Elokuvateatterirakennuksen sisätiloja ja kiinteää sisustusta koskevia kohdekohtaisia erityismääräyksiä on siten pidettävä alueidenkäyttölain 57 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla kohtuullisena. Elokuvateatterirakennuksen sisätilojen ja kiinteän sisustuksen suojelua koskevat kohdekohtaiset erityismääräykset eivät päätöksessä edellä todettujen sisätilojen yleistä suojelua koskevin perustein ole siten myöskään perustuslain 15 §:n tai Euroopan ihmisoikeussopimuksen omaisuuden suojan vastaisia.

Asiassa on RPR:n ja Kinorauman valituksen johdosta vielä arvioitava, onko aulan ja salin alkuperäisiä valaisimia pidettävä osana elokuvateatterirakennuksen kiinteää sisustusta, jonka suojeleminen asemakaavalla on mahdollista, vai valituksessa todetulla tavalla irtaimistona. Edellä viitatuissa rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain esitöissä todetaan, että myös perinteisesti irtaimeksi omaisuudeksi katsottavat tiettyyn tilaan suunnitellut valaisimet voidaan asemakaavassa suojella rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla, jos sisustus muodostaa erityisen merkittävän kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden.

Elokuvateatterin aulan ja salin näyttävät messinkivalaisimet kuuluvat arkkitehti Jaakko Tähtisen vuoden 1940 uudisrakennussuunnitelmiin. Museon rakennusperintötietokannan (Pakki) kirjauksen mukaan on oletettavaa, että Tähtinen on vähintään ehdottanut ja hyväksynyt valaisimet, mutta on yhtä mahdollista, että hän on myös suunnitellut ne yhdessä valaisimet valmistaneen Taito Oy:n kanssa. Valaisimet on esitetty osana salin ja aulan kokonaisarkkitehtuuria ja sisustuksen kiinteänä osana. Seinävalaisimet on tarkoitettu salin pääasialliseksi koristeeksi, ja ne ovat verrattavissa rakennusten kipsi-, metalli- ja puukoristeisiin. Seinävalaisimet ovat huomattavan isot, niiden korkeus on 170 cm, syvyys 55 cm ja leveys 153–157 cm. Valaisimen alaosassa on messinkinen kiinnityskanta, joka on pultattu seinään useammasta

kohtaa. Lehväkset on lisäksi tuettu seinään kahdesta eri kohdasta. Valaisimilla on merkittävää vaikutusta interiööriin. Aulan pilarivalaisimet on suunniteltu ikään kuin kapiteeleiksi eli pylvään päiksi. Ne on mitoitettu pylvään mukaan ja kiinnitetty neljästä kohtaa. Niiden sisähalkaisija on 42 cm.

Kaavaselostuksesta ilmenee, että Vanhan Rauman maailmanperintökohde on 13.7.2016 alkaen asetettu rakennuskieltoon asemakaavan uusimiseksi ja rakennuskieltoa on tämä jälkeen jatkettu. Rakennuskielto on koskenut muun ohella rakennusten tai rakennusten osien purkamista. Kaavan asiakirja-aineistosta ilmenee, että pääsalin ja aulan alkuperäiset messinkivalaisimet oli irrotettu myyntiä varten ja korvattu tavanomaisilla kupuvalaisimilla. Asian tultua kaavoituksen tietoon 27.8.2020 elokuvateatterin omistaja oli hakenut poikkeamista rakennuskiellosta valaisimien purkamiseksi. Poikkeamismenettelyn seurauksena Varsinais-Suomen ELY-keskus asetti elokuvateatterin rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla vaarantamiskieltoon. Rakennusta ei mainitun lain nojalla suojeltu asemakaavan muutoksen vireilläolon vuoksi.

Hallinto-oikeus toteaa, että elokuvateatterirakennus muodostaa sodan jälkeen rakennettuna uuden kerrostuman Vanhan Rauman maailmanperintökohteeseen ja RKY-alueelle. Saadun selvityksen mukaan aulan pilarivalaisimet ja pääsalin seinävalaisimet ovat olleet kiinteä osa tilojen alkuperäistä sisustusta. Isokokoisina ne ovat olleet myös varsin hallitseva osa tilojen sisustusta. Aula ja sali ovat myös hyvin säilyneet alkuperäisessä asussa ja käyttötarkoituksessa, joten niiden on osana maailmanperintökohdetta katsottava muodostavan erityisen merkittävän kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden. Hallinto-oikeus katsoo, että aulan ja salin valaisimet ovat siten rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 3 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla osa elokuvateatterirakennuksen alkuperäistä kiinteää sisustusta. Sillä seikalla, että valaisimet eivät asemakaavamuutoksen vireille tullessa ole olleet alkuperäisillä paikoillaan, ei ole merkitystä tuossa arvioinnissa. Suojelumääräyksen antaminen asemakaavassa on alueidenkäyttölain 57 §:n 3 momentin mukaisesti mahdollista.

Hallinto-oikeus toteaa, että elokuvateatterin sisätiloja, kiinteää sisustusta ja siihen kuuluvia valaisimia koskevat kohdekohtaiset erityismääräykset ovat siten edellytys sille, että asemakaavamuutos täyttää osayleiskaavan ohjausvaikutuksen sekä osayleiskaavassa asemakaavalle asetetut yleistavoitteet materiaalien ja detaljiikan säilyttämisestä. Valaisimien kulttuurihistoriallisista arvoista saadun selvityksen perusteella niiden suojelua koskevat kohdekohtaiset erityismääräykset ovat edellytyksenä sille, että rakennetun ympäristön vaalimista koskeva asemakaavan sisältövaatimus tältäkin osin täyttyy.

Valaisimia koskevissa kohdekohtaisissa erityismääräyksissä on kysymys alueidenkäyttölain 57 §:n 3 momentin mukaisesta suojelumääräyksestä, jota ei koske 2 momentin mukainen vaatimus siitä, että suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia. Tästä syystä 3 momentissa säädetään oikeudesta korvaukseen. Hallinto-oikeus toteaa, että elokuvateatterirakennuksen aulan pilarivalaisimia ja pääsalin seinävalaisimia koskevat kohdekohtaiset

erityismääräykset eivät päätöksessä edellä esitetyillä perusteilla ole myöskään perustuslain 15 §:n tai Euroopan ihmisoikeussopimuksen omaisuuden suojan vastaisia.

Yhteenveto

Kaavamenettely asemakaavamuutosta valmisteltaessa on järjestetty alueidenkäyttölain edellyttämällä tavalla. Tehtyjen selvitysten perusteella on ollut mahdollista arvioida, että asemakaavan sisältövaatimukset täyttyvät valituksissa tarkoitettuina osin. Asemakaavaan kuuluvat Vanhan Rauman rakennusten sisätiloja ja kiinteää sisustusta yleisesti koskevat suojelumääräykset, jotka ovat edellytyksenä sille, että rakennetun ympäristön vaalimista koskeva sisältövaatimus täyttyy. Suojelumääräykset eivät ole maanomistajille kohtuuttomia. Elokuvateatterirakennuksen kohdekohtaiset erityismääräykset myös aulan ja pääsalin valaisinten osalta ovat edellytys sille, että kaavamuutos tältäkin osin täyttää asemakaavan sisältövaatimukset. Kaavapäätös ei ole valituksissa esitetyillä perusteilla lainvastainen.

Oikeudenkäyntikulut

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n 1 momentin mukaan oikeudenkäynnin osapuoli on velvollinen korvaamaan toisen osapuolen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Asian ratkaisu huomioon ottaen ei ole kohtuutonta, että B ja C joutuvat itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
 Tuomioistuinlaki 4 luku 1 §
 Alueidenkäyttölaki 188 § 1 mom
 Kuntalaki 135 § 1 ja 2 mom

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (Julkipanon jälkeen).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeustuomarit Satu Sundberg, Satu Lehto ja Tuomas Paulin. Asian on esitellyt Tuomas Paulin.

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu ja tulostettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

Jakelu**Päätös**

Kiinteistö Oy Rauman Kuninkaankatu 27
Oikeudenkäyntimaksu 310 euroa

Vanha Rauma Yhdistys r.y.
Oikeudenkäyntimaksu 310 euroa

A
Oikeudenkäyntimaksu 310 euroa

RPR Group Oy ja Kinorauma Oy
Asiamies: Asianajaja Mika Kivikoski
Oikeudenkäyntimaksu 310 euroa

Asunto Oy Rauman Kuninkaankatu 23
Oikeudenkäyntimaksu 310 euroa

B ja C
Asiamies: Asianajaja Vesa Thureson
Oikeudenkäyntimaksu 310 euroa

D
Oikeudenkäyntimaksu 310 euroa

Kiinteistö Oy Randla
Oikeudenkäyntimaksu 310 euroa

West Coast Seaservice Oy Ltd
Asiamies: Asianajaja Mika Kivikoski
Oikeudenkäyntimaksu 310 euroa

Rauman kaupunginhallitus

Tiedoksi tilastollista seurantaan varten

Lupa- ja valvontavirasto

Ympäristöministeriö

Hallinto-oikeuden yhteystiedot

Turun hallinto-oikeus
Sairashuoneenkatu 2–4 (PL 32), 20101 Turku
turku.hao@oikeus.fi
Puh. 029 56 42400
<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>