

26.1.2006/104 KHO:2006:2

**Maankäyttö ja rakentaminen - Asemakaavan muutos -
Sisältövaatimukset - Liikerakennusten korttelialue - Vähittäiskaupan
suuryksikkö - UNESCO:n maailmanperintökohde - Vanha Rauma -
Rakennetun ympäristön vaaliminen - Valtakunnalliset
alueidenkäyttötavoitteet**

Diaarinumero: 1236/1/05
Antopäivä: 26.1.2006
Taltio: 104

Rauman kaupunginvaltuuston hyväksymällä asemakaavan muutoksella kaava-alueelle oli osoitettu kaksi liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Kysymyksessä ovat kaava-alueen länsiosan muodostava kortteli 242, jolla jo sijaitsee kerrosaltaan noin 9 000 k-m²:n suuruinen liikerakennus, ja kaava-alueen itäosan muodostava kortteli 114. Hallinto-oikeus hylkäsi kaupunginvaltuuston päätöksestä tehdyt valitukset.

Asemakaavassa osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden etäisyys Vanhan Rauman keskustaan on vajaat 500 metriä. Etäisyys Vanhan Rauman puutaloalueeseen on lähimmillään noin 200 metriä ja Pyhän Ristin kirkkoon runsaat 300 metriä. Vanhan Rauman alue on vanhana pohjoismaisena puukaupunkina merkitty maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemista koskevan yleissopimuksen mukaiseen yleismaailmallisesti erityisen arvokkaita kohteita sisältävään maailmanperintöluetteloon. Vanhaa Raumaa voidaan luonnehtia kaupunkirakenteellisesti yhtenäiseksi alueeksi, johon kuuluvat hyvin säilynyt historiallinen rakennuskanta, katuverkosto sekä elävä kaupunkiyhdyskunta monipuolisine palveluineen ja liikkeineen. Vanha Rauma sisältyy kohteena ympäristöministeriön ja Museoviraston valtakunnallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisia ympäristöjä koskevaan inventointiin.

Kortteliin 242 on muun ohella osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön rakennusala, jonka rakennusoikeus on 15 000 k-m². Rakennusala koskee merkintä 2010:13 000/mo600, joka osoittaa ennen vuotta 2010 rakennusosalalle rakennettavaksi sallitun kokonaisrakennusoikeuden kerrosneliömetreinä ja oheismyymälöiden rakennusoikeuden kerrosneliömetreinä. Kaavamääräyksen mukaan oheismyymäläksi ei lueta paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan tiloja. Rakennusosalalle saa rakentaa yhden yli 1 000 k-m²:n suuruisen myymälän sen estämättä, mitä kaavassa on määrätty oheismyymälöiden rakennusoikeudesta. Vuodesta 2010 alkaen mainitut rakennusosalalle osoitetun rakennusoikeuden käyttämisen rajoitukset poistuvat. Vähittäiskaupan suuryksikön ja/tai paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan osuuden rakennetusta kerrosalasta tulee kuitenkin olla vähintään 75 prosenttia.

Kortteliin 114 on muun ohella osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön rakennusala, jonka rakennusoikeus on 16 700 k-m². Rakennusala koskee, kuten korttelia 242, merkintä 2010:13

000/mo600. Vuodesta 2010 alkaen määräyksessä tarkoitettut rakennusalueelle osoitetun rakennusoikeuden käyttämisen rajoitukset poistuvat. Vähittäiskaupan suuryksikön ja/tai paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan osuuden rakennetusta kerrosalasta tulee kuitenkin olla vähintään 78 prosenttia. Lisäksi kortteliin on muun ohella osoitettu merkinnällä k11 paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan rakennusala, jolle saa rakentaa myös toimistotiloja ja ympäristöön sopivia tuotantotiloja rakennusoikeutena 7 000 k-m².

Liikerakennusten korttelialueet kuuluvat UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhykettä koskevan asemakaavamerkinnän sv3 alueeseen. Suojavyöhykettä koskevan kaavamääräyksen mukaan alueen rakennus- ja liikennesuunnitelmissa ja toiminnoissa on otettava huomioon Vanhan Rauman kulttuurihistoriallisen ja kaupunkikuvallisen erityisaseman vaaliminen.

KHO lausui valitukset hyläten, että kun otetaan huomioon asemakaavamuutosalueen etäisyys Vanhasta Raumasta, se seikka, että alueiden välisellä alueella on jo runsaasti ja osin korkeitakin rakennuksia, vesikaton enimmäiskorkeusasemasta kaavassa annetut määräykset ja kaavaan liittyvät rakentamistapaohjeet, kaavan mukaisen rakentamisen kaupunkikuvalliset vaikutukset eivät ole sellaiset, että ne suhteessa Vanhaan Raumaan rakennetun ympäristön vaalimista koskevien maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin ja 39 §:n 2 momentin säännösten osalta olisivat asemakaavan sisältövaatimusten vastaisia tai että ne merkitsisivät kulttuuriperinnön arvojen menettämistä tavalla, joka ei edistäisi valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista.

KHO lausui edelleen, että asemakaava merkitsee toteutuessaan liikerakentamisen huomattavaa lisäystä Vanhan Rauman välittömässä läheisyydessä. Ilmeistä on, ettei tämä lisärakentaminen voi olla heikentämättä Vanhassa Raumassa toimivien vähittäiskaupan lukuisten liikkeiden kilpailu- ja muita toimintaedellytyksiä. Kaavan mukaisen rakennusoikeuden vaiheittainen käyttöönotto ja erikoistavarakaupan osuuden rajoittaminen eivät voi estää, vaan ainoastaan hidastaa tätä kehityssuuntaa. Kaavamuutoksesta riippumatta liiketaloudellisilla perusteilla tapahtuva kaupan rakennemuutos on Raumalla kuten muuallakin johtanut ja johtaa todennäköisesti myös tulevaisuudessa kauppapalvelujen tarjonnan keskittymiseen aikaisempaa suurempiin yksikköihin. Tällaisten yksikköjen sijoittuminen Vanhan Rauman läheisyyteen toisaalta siis heikentää Vanhan Rauman kauppaliikkeiden toimintaedellytyksiä, mutta toisaalta kaupan painopistealueen säilyminen Rauman keskustan alueella voi myös tukea Vanhan Rauman säilymistä toiminnallisena kaupunkiyhdyskuntana. Vanhan Rauman puurakennusten tiloja on aikaisempina vuosina muutettu kauppaliikkeiksi. Vanhan Rauman historiallinen rakennuskanta ja kaupunkimiljöö ovat siten muotoutuneet kulloistenkin käyttötarpeiden mukaisesti. Asemakaavoituksessa liikerakentamisen mitoituksen perusteina olleista, hallinto-oikeuden päätöksessä mainituista selvityksistä tai asiakirjoista muutoinkaan ilmenevistä seikoista ei voitu tehdä sellaista johtopäätöstä, että kaavamuutoksessa osoitetun, kaupunginvaltuuston harkitseman liikerakennusoikeuden määrän tai laadun seurauksena Vanhan Rauman säilyminen elävänä historiallisena kaupunkiyhdyskuntana palveluineen ja liikkeineen vaarantuisi.

Äänestys 4-1.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 24 § 2 mom., 39 §, 54 § ja 210 § Maankäyttö- ja

rakennusasetus 1 § 1 mom. Rakennuslaki 26 § 1 mom. Kuntalaki 90 §

Kort referat på svenska

Rauman kaupunginvaltuuston päätös 27.9.2004

Rauman kaupunginvaltuusto on 27.9.2004 (§ 104) hyväksynyt Rauman kaupungin 1. kaupunginosan kortteilla 112, 113, 119, osaa korttelista 114 sekä virkistys-, liikenne- ja katualuetta ja 2. kaupunginosan korttelia 242 ja katualuetta koskevan asemakaavan muutoksen. Asemakaavan muutoksella muodostuu Rauman kaupungin 1. kaupunginosan kortteli 114 ja katualuetta sekä 2. kaupunginosan kortteli 242 ja katualuetta. Samalla on muun ohella hyväksytty asemakaavan muutokseen liittyvät rakentamistapaohjeet.

Kaavaselostuksen mukaan Leikari-Lampolan asemakaavalla toteutetaan vielä lainvoimaa vailla olevaa Rauman keskustan osayleiskaavaa. Osayleiskaavatyön keskeinen tavoite oli löytää keskustatoiminnoille ratkaisu, joka tukee nykyisen keskustan, Vanha Rauma sen keskeisenä osana, tasapainoista kehittämistä sekä palveluiden saavutettavuuden ja saatavuuden turvaamista kaupunkiseudulla. Leikari-Lampolan marketrakentaminen lisää Rauman keskustan vetovoimaa. Vähittäiskaupan suuryksiköt on rajattu kahteen, Prismaan ja Citymarkettiin. Prisman osalta on kysymys siirtymisestä valtateliittymästä keskustan tuntumaan, ei kokonaan uuden suuryksikön rakentamisesta.

Asian käsittely Turun hallinto-oikeudessa

Kiinteistö Oy Iso-Tokila, Kiinteistö Oy Wähä-Hannu, Kiinteistö Oy Wähä-Kolmone, Kulma-Kuppila Ky Hilakari, Kiinteistö Oy Rauman Savilankulma, Kiinteistö Oy Hamppla, Fere Oy, Asunto Oy Rauman Tarvonsaarenpuisto 4 ja Kiinteistö Oy Wähä-Knuutla ovat valituksessaan vaatineet, että Rauman kaupunginvaltuuston päätös kumotaan. Vaatimuksen perusteluina on lausuttu muun ohella seuraavaa.

Kulttuuriarvoja ja niiden mahdollisia muutoksia ei ole kaavatyön yhteydessä erikseen selvitetty. Kaupalliset selvitykset ovat keskenään vertailukelvottomia sekä ajalliselta että alueelliselta kannalta. Kaavaselostuksesta ei käy ilmi, mitä lukuja ja arvoja on lopulta käytetty asemakaavamitoituksen perusteena erityisesti vähän tilaa vaativan erikoistavarakaupan osalta.

Kaavamuutoksen toteutuessa vähän tilaa vaativan erikoistavarakaupan potentiaali Raumalla lisääntyy saman verran kuin koko Vanhassa Raumassa nyt on käytössä. Tämä johtaa Lampolan edullisempien pysäköimismahdollisuuksien vuoksi todennäköisesti siihen, että merkittävä osa Vanhan Rauman liikkeistä siirtyy kaavan marketalueelle.

Vanha Rauma Yhdistys ry on valituksessaan vaatinut, että Rauman kaupunginvaltuuston päätös kumotaan. Vaatimuksen perusteluina on lausuttu muun ohella seuraavaa.

Vanha Rauma on kirjattu UNESCO:n maailmanperintöluetteloon. Leikari-Lampolan

marketkaava on kaupungin asukaslukuun ja tarpeisiin nähden ylimitoitettu. Ylimitoitettun market- ja kauppakeskusalueen toteutuminen Vanhan Rauman välittömässä läheisyydessä heikentää oleellisesti mahdollisuuksia maailmanperintöarvojen vaalimiseen. Laaja marketalue siirtää keskustan painopistettä ja kaupallisen elämän keskuksen pois Vanhasta Raumasta. Samalla se tyhjentää liikehuoneistoja ja muuttaa jäljelle jäävän liike- ja elinkeinotoiminnan rakennetta. Tämä saattaa johtaa rakennusten kunnon laiminlyöntiin ja liikerakennusten muuttumiseen asuinrakennuksiksi.

Leikari-Lampolan marketalue on maailmanperintökohteen suoja-alueella, jolla Vanhan Rauman läheisyys ja maailmanperintöarvojen säilyminen on otettava erityisesti huomioon. Ei riitä, että kaava-alueelle suunniteltujen rakennusten harjakorkeus määritellään kirkon räystäaskorkeuden mukaan. Massiiviset marketrakennukset ja paikoitusalueet eivät sovellu suoja-alueelle.

Pyhän Ristin kirkon ja kaava-alueen väliin tulevat liikennejärjestelyt olisi pitänyt käsitellä yhtenä kokonaisuutena marketkaavan kanssa. Lisääntyvä liikenne, melu ja parkkipaikat tuovat kirkon ympäristöön rauhattomuutta.

Museovirasto on valituksessaan vaatinut, että Rauman kaupunginvaltuuston päätös kumotaan. Vaatimuksen perusteluina on lausuttu muun ohella seuraavaa.

Kaavamuutos ei edistä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita eikä täytä asemakaavan sisältövaatimuksia, sillä se hävittää rakennetun ympäristön erityisiä arvoja eikä vaali maailmanperintökohteen erityisiä arvoja.

Vanha Rauma on määritelty valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi ja se on hyväksytty UNESCO:n maailmanperintökohteeksi vuonna 1991. Maailmanperintöluetteloon merkitsemisen perusteluissa on todettu, että Vanha Rauma muodostaa kaupunkirakenteellisesti yhtenäisen alueen, johon kuuluvat hyvin säilynyt historiallinen rakennuskanta, katuverkosto sekä elävä kaupunkiyhdyskunta monipuolisine palveluineen ja liikkeineen.

Leikari-Lampolan asemakaavan muutosalue sijaitsee Rauman keskustan osayleiskaavassa osoitetulla maailmanperintökohteen suojavyöhykkeellä. Museoviraston näkemyksen mukaan suoja-alueella ei tule toteuttaa rakentamista tai toimintaa, joka muuttaa Vanhan Rauman kaupunkirakennetta ja kaupunkikuvaa tavalla, joka on ristiriidassa alueen ominaispiirteiden kanssa.

Kaavamuutoksen vähittäiskaupan suuryksiköiden rakennusoikeus on ylimitoitettu. Ne ovat paikoitusalueineen mittakaavallisesti liian suuria eivätkä sovi kaupunkikuvallisesti maailmanperintökohteen suojavyöhykkeelle.

Vanhan Rauman kulttuurihistoriallinen merkitys on historiallisen kaupunkikeskustan monipuolisessa kaupunkielämässä, jossa asuminen, palvelut ja liike-elämä muodostavat kaupunkiyhteisön. Ylisuuret vähittäiskaupan suuryksiköt tulevat tyhjentämään Vanha

Rauman arkielämää palvelevat liiketilat ja Vanha Rauma muuttuu "nukkumalähiöksi", mikä olisi Vanhan Rauman erityisluonteelle maailmanperintökohteena kohtalokasta.

Fere Oy on erillisessä valituksessaan vaatinut, että Rauman kaupunginvaltuuston päätös kumotaan ja Rauman kaupunki velvoitetaan korvaamaan yhtiön oikeudenkäyntikulut. Vaatimuksen perusteluina on lausuttu muun ohella seuraavaa.

Fere Oy omistaa välittömästi kysymyksessä olevan kaava-alueen rajan ulkopuolelle jäävän Rauman kaupungin 1. kaupunginosan korttelissa 116 sijaitsevan tontin 9 (Fere Center). Tontilla on voimassa 22.3.1977 vahvistettu asemakaava, jonka mukaan tontti on liikerakennusten korttelialuetta, jolla saa lisäksi rakentaa motellitoimintaa palvelevia rakennuksia, moottoriajoneuvojen huoltoaseman ja korjaamon sekä henkilökunnan asuinhuoneistoja. Rakennusoikeutta tontilla on noin 25 000 k-m², mutta toistaiseksi sitä on käytetty noin 8 000 k-m². Tällä hetkellä Fere Centerissä toimii kolme eri huonekaluliikettä ja muita liikkeitä kuten Ruokavarasto ja Vapaa Valinta, jotka edellyttävät toimivia liikenneyhteyksiä.

Kaavan selvitykset ovat puutteelliset ja yksipuoliset. Niiden lähtökohtana on ainoastaan Leikarin-Lampolan alueen kaupallinen kehittäminen ja kaupunkiliikenteen sujuvuus. Kaavan valmistelussa olisi tullut tehdä tarkempi selvitys myös Fere Centeriin johtavan liikenteen osalta. Kaavan valmistelussa olisi myös tullut selvittää, miten Leikarin-Lampolan alueen ja Fere Centerin välinen kulkuyhteys olisi mahdollista toteuttaa mahdollisimman sujuvasti.

Kaavamuutos aiheuttaa Fere Centerille kohtuutonta haittaa, koska liikenteen sujuvuus on pyritty turvaamaan ainoastaan Leikarin-Lampolan alueelle kulkevan liikenteen osalta. Tämä johtaa myös kiinteistönomistajien epätasapuoliseen kohteluun.

Fere Oy omistaa liiketilaa ja harjoittaa erikoistavarakauppaa myös Vanhan Rauman alueella. Kaavamuutoksessa on osoitettu liian paljon rakennusoikeutta hypermarketien oheismyymälöille, jotka hyvien liikenneyhteyksien vuoksi vaarantavat Vanhassa Raumassa toimivien erikoismyymälöiden kilpailullisen aseman ja liikehuoneistojen arvon. Kaavamuutos loukkaa myös Vanhan Rauman erityisasemaa maailmanperintökohteena.

Rauman kaupunginhallitus on lausunnoissaan esittänyt, että valitukset hylätään. Kaupunginhallitus on lausunut muun ohella seuraavaa.

Asemakaavaa ryhdyttiin suunnittelemaan markettivaihtoehdon pohjalta ennen muuta yhdyskuntarakenteellisin perustein. Keskeisiä näkökohtia olivat Rauman keskustan vetovoima sekä palveluiden saatavuus kaupungissa ja koko seudulla. Ratkaisu eheyttää kaupunkirakennetta ja tuo päivittäistavarakaupan suuryksiköt asutuksen painopisteeseen.

Asemakaavassa annetaan yksityiskohtaisia kaupan laatua ja kokoa koskevia kaavamääräyksiä, koska se on katsottu tarpeelliseksi Rauman keskustan, erityisesti Vanhan Rauman, kaupallisen vetovoiman kannalta. Kaavan sallima tilatarjonta on muotoiltu siten, että se mahdollisimman vähän kilpailee Vanhan Rauman ja muun ydinkeskustan liiketilatarjonnan kanssa ja että se

samalla kuitenkin mahdollistaa sellaisten tilojen rakentamisen, joita Rauman keskustassa ei nykyään ole tarjolla. Tavoitteena on, että muu kuin marketkauppa ja paljon tilaa vaativa erikoistavarakauppa jää alueella vähäiseksi.

Rakennetun ympäristön vaalimisen osalta kaavassa on keskitytty siihen, kuinka Leikarin-Lampolan alueen rakentaminen vaikuttaa Vanhan Rauman maailmanperintökohteeseen. Marketalue on kaupunkikuvassa alisteinen Vanhalle Raumalle. Toimintojen osalta on erityistä huomiota kiinnitetty keskustahakuisen erikoistavarakaupan rajoittamiseen marketalueella, millä pyritään turvaamaan erikoiskaupan toimintaedellytyksiä maailmanperintöalueella ja siten tukemaan Vanhan Rauman tärkeänä arvona pidettyä elävyyttä. Kaupan asiantuntijoiden mukaan kaupan sijoittumisen ja mitoituksen mahdollisista vaihtoehdoista on valittu se, joka parhaiten tukee Rauman kaupallista keskustaa, erityisesti Vanhaa Raumaa. Asemakaavan muutoksella ei voida estää sellaista kehitystä Vanhassa Raumassa, joka liittyy kaupallisen toiminnan yleisiin kehityssuuntiin Suomessa ja Euroopassa.

Lounais-Suomen ympäristökeskus on lausunnossaan todennut muun ohella, että arvio kaavaratkaisun vaikutuksista pohjautuu kaavoituksen yhteydessä tehtyihin selvityksiin ja asiantuntijalausuntoihin. Vähittäiskaupan suuryksikköjen rakennusoikeutta on pidetty selvityksiin ja suunnitteluun perustavana, eikä valtuuston harkitseman rakennusoikeuden määrää ole pidetty asemakaavan sisältövaatimusten vastaisena tai muutoinkaan lainvastaisena. Myös ympäristökeskus on pitänyt Vanhan Rauman ominaispiirteiden kannalta oleellisena Leikarin-Lampolan alueelle erikois- ja oheismyymälöille osoitettavien rakentamismahdollisuuksien määrää. Oheismyymälöiden osalta kaavassa on rajoitettu rakennusoikeutta ja jaksotettu ajallisesti rakentamista. Kaupunkikuvallisesti maailmanperintökohteen suojavyöhykkeellä oleva marketalue on erillään varsinaisen Vanhan Rauman alueesta.

Kiinteistö Oy Iso-Tokila asiakumppaneineen, Vanha Rauma Yhdistys ry, Museovirasto ja Fere Oy ovat antaneet vastaselitykset.

Turun hallinto-oikeuden päätös 4.4.2005

Turun hallinto-oikeus on valituksenalaisella päätöksellään, paitsi muuta, mistä korkeimmassa hallinto-oikeudessa ei ole kysymys, hylännyt *Kiinteistö Oy Iso-Tokilan* ja sen asiakumppaneiden, *Vanha Rauma Yhdistys ry:n*, *Museoviraston* ja *Fere Oy:n* valitukset Rauman kaupunginvaltuuston päätöksestä ja *Fere Oy:n* oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan vaatimuksen. Päätöksen perusteluina on lausuttu muun ohella seuraavaa:

Kaavamuuotosalue

Rauman keskustassa sijaitseva Leikari-Lampolan alue rajoittuu pohjoisessa rautatiehen ja lännessä Luoteisväylään. Kaavamuuotosalueen eteläosassa olevien Porintien ja Karjalankadun toisella puolella on liike- ja asuinalueita sekä kirkko. Näiden alueiden takana, noin 300 metrin etäisyydellä, sijaitsee Vanhan Rauman kaupunkialue, joka on valittu Yhdistyneiden Kansakuntien kasvatus-, tiede- ja kulttuurijärjestön UNESCO:n maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemista koskevan yleissopimuksen mukaiseksi

maailmanperintökohteeksi. Idässä kaavamuutosalue rajoittuu kapeaan teollisuuskorttelin osaan, jonka takana on Kairakatu. Teollisuuskortteliin ja Kairakadun osalle on 30.8.2004 hyväksytyllä asemakaavamuutoksella osoitettu Hakunintie (valtatie 12). Hallinto-oikeus on tänään antamallaan päätöksellä hylännyt mainittua asemakaavaa koskevan valituksen. Kairakadun toisella puolella on Fere Oy:n valituksessa mainittu Fere Center.

Kaava-alueelle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-11), liikerakennusten korttelialue (KL), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-2), kaksi moottoriajoneuvojen huoltoasemien ja korjaamoiden korttelialuetta (AM7) ja (AM8), kaksi yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TTV12) ja (TTV14), puisto (VP) sekä istutettava puistoalue (PI). Alueen kokonaisliikerakennusoikeus on 37 204 kerrosalaneliömetriä (k-m²).

Kaavaselostuksen mukaan alueella toimii Citymarket, jonka pinta-ala, oikeastaan kerrosala, on noin 9 200 m², oikeastaan noin 9 200 k-m². Marketin vieressä on Kontion leipomo ja konditoria. Leipomorakennuksen kerrosala on noin 850 k-m². Tallikedon liittymän kohdalla on McDonalds'in hampurilaisravintola, jonka kerrosala on noin 300 k-m².

Leipomon ja hampurilaisravintolan takana on entinen Auramaan liikenneterminaali. Keulan Auto toimii alueella kahdessa rakennuksessa, joista toinen sijoittuu voimassa olevan kaavan mukaiselle puistoalueelle. Jalosen huonekaluliike sijaitsee autoliikkeiden takana. Kaava-alueen itäreunassa on Lampolan elementtitehdas ja toimisto.

Kaavamuutoksen tavoitteet ja sisältö

Leikari-Lampolan asemakaavalla on tarkoitus toteuttaa vielä lainvoimaa vailla olevaa Rauman keskustan osayleiskaavaa. Yleiskaavan tavoitteena on nykyistä vetovoimaisemman liikekeskustan ydinalueen synnyttäminen ja keskustan vetovoiman lisääminen siten, että nykyinen keskusta säilyy elinvoimaisena kauppapaikkana. Kaavan perusratkaisuna on tiivistää kaupunkirakennetta siten, että asuminen, kaupalliset, hallinnolliset, kulttuuri- ja matkailupalvelut sijaitsevat kävelyetäisyydellä toisistaan. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan keskustan kehän tuntumaan kävelyetäisyydelle keskustan asuntoalueilta ja erikoisliikkeiden ja palveluiden painopiste on ydinkeskustassa ja Vanhassa Raumassa. Vähittäiskaupan suuryksiköt on rajattu kahteen, Prismaan ja Citymarkettiin. Prismalta on kyse siirtymisestä valtatieliittymästä keskustan tuntumaan, ei kokonaan uuden suuryksikön rakentamisesta.

Kaavamuutoksessa kaava-alueelle on osoitettu kaksi liikerakennusten korttelialuetta (KM), joille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Kortteliin 242 osoitettua suuryksikköä koskevat seuraavat kaavamääräykset:

km 75 % Merkintä osoittaa suuryksikön ja/tai paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan vähimmäisosuuden rakennetusta kerrosalasta prosentteina.

2010:13000/mo600 Ennen vuotta 2010 rakennusosalalle rakennettavaksi sallittu

rakennusoikeus: kokonaisrakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä/oheismyymälöiden rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Oheismyymäläksi ei lueta paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan tiloja. Rakennusosalalle saa rakentaa yhden yli 1 000 k-m²:n myymälän sen estämättä, mitä kaavassa on määrätty oheismyymälöiden rakennusoikeudesta.

15000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1 ap/30 m² Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

Kortteliin 114 osoitettua vähittäiskaupan suuryksikköä koskevat seuraavat kaavamääräykset:

+15.0 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

km 78 % Merkintä osoittaa suuryksikön ja/tai paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan vähimmäisosuuden rakennetusta kerrosalasta prosentteina.

2010:13000/mo600 Ennen vuotta 2010 rakennusosalalle rakennettavaksi sallittu rakennusoikeus: kokonaisrakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä/oheismyymälöiden rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Oheismyymäläksi ei lueta paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan tiloja. Rakennusosalalle saa rakentaa yhden yli 1 000 k-m²:n myymälän sen estämättä, mitä kaavassa on määrätty oheismyymälöiden rakennusoikeudesta.

16700 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1 ap/30 m² Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

Kaavassa on lisäksi osoitettu liikerakennuksen (kl), ravintola- ja leipomorakennusten (kl2), kahden polttoaineen jakeluaseman (pj) (ohjeellinen) rakennusalat ja liike- ja toimistorakennusten, jolle saa rakentaa myös ympäristöön soveltuvia tuotantotiloja (kl3) rakennusala sekä paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan rakennusala (kl1). Kl 1 ja kl 3 -rakennusaloja koskee merkintä 1 ap/30 m², kl 2 -rakennusala merkintä 1 ap/70 m² ja kl-rakennusala merkintä 1 ap/50 m².

Alueen keskelle, Porintien suuntaisesti, on osoitettu ohjeellinen, alueen sisäinen katu. Lisäksi jalankulkua ja polkupyöräilyä varten on pohjoiseteläsuunnassa osoitettu katu ja ohjeellinen alue (pp). Kaavassa on myös osoitettu kaksi maanalaista tilaa, joille saa rakentaa pysäköintitiloja sallitun rakennusoikeuden estämättä (ma1).

Porintien molemmin puolin on osoitettu säilytettävä tai istutettava puurivistö. Kaava-alueen keski- ja itäosassa rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään +15. Tällä merkinnällä on kaavaselostuksen mukaan haluttu turvata kirkon asema

suurmaisemassa. Muuten korttelialueilla on noudatettava erillisiä rakentamistapaohjeita.

Kaava-alueen rakennuskorttelit on kaavassa osoitettu UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhykkeeksi (sv3). Kaavamääräyksen mukaan alueen rakennus- ja liikennesuunnitelmissa ja toiminnoissa on otettava huomioon Vanhan Rauman kulttuurihistoriallisen ja kaupunkikuvallisen erityisaseman vaaliminen. Lisäksi kaava-aluetta koskevat erilliset rakentamistapaohjeet, joilla on erityisesti pyritty ottamaan huomioon market-alueen sopeutuminen Vanhan Rauman läheisyyteen. Rakentamistapaohjeissa on annettu määräyksiä muun ohella alueen valaistuksesta ja istutussuunnitelmista sekä kielletty erillisten mainosrakennelmien pystyttäminen.

Tehdyt selvitykset

Asemakaavan mitoitus on kaavaselostuksen mukaan ensisijaisesti perustunut Suunnittelukeskus Oy:n vuonna 2000 laatiman palveluselvityksen arvioon kaupan lisätilan tarpeesta sekä Tuomas Santasalo Ky:n lausuntoon asemakaavaluonnoksesta. Selvityksissä on ollut vertailuaineistona mukana myös Osuuskauppa Keulan tilaama Entrecon Oy:n lausunto (2004), jossa oli markkina-analyysi, arvio kaupan verkoston kehityksestä ja Leikari-Lampolan hankkeiden vaikutuksista sekä kaupan pinta-alatarpeesta vuoteen 2015 mennessä. Muilta osin asemakaava on kaavaselostuksen mukaan tukeutunut yleiskaavan selvityksiin ja ratkaisuihin.

Suunnittelukeskus Oy:n laatimassa palveluselvityksessä on tutkittu Rauman vähittäiskaupan kysyntä-tarjontatilannetta, puuttuvia palveluita ja ostovoiman siirtymiä. Lisäksi on arvioitu kaupallisten palvelujen kehitysnäkymiä, kehittämistarpeita ja pinta-alatarvetta sekä suunniteltujen markethankkeiden vaikutuksia. Tarkastelualueeseen ovat sisältyneet Rauman lisäksi Eurajoki, Kodisjoki, Lappi ja Pyhärinta.

Tuomas Santasalo Ky:n asemakaavan luonnosvaiheessa (2004) antamassa lausunnossa on selvitetty asemakaavan muutoksen vaikutuksia alue- ja palvelurakenteeseen ja keskustan kehittämiseen. Lausunnon mukaan asemakaavan muutoksen pohjana olevien selvitysten mukaan suuryksikköjen sijoittuminen Leikari-Lampolaan on ratkaisuna hyvä ja keskustan toimintaa tukeva toimenpide. Muutos saattaa johtaa kaupan kilpailutilanteen kiristymiseen niin päivittäistavarakaupassa kuin erikoistavarakaupassa, minkä seurauksena osa nykyisistä yrityksistä voi lopettaa tai siirtyä uudelle kauppakeskusalueelle. Kaavoituksessa on siksi ohjattava suuryksiköiden oheistoimintojen määrää niin, että ne eivät ole määrältään liian suuria. Oheispalvelujen määrä ei saa nousta niin suureksi, että erikoiskaupan ja palvelujen kasvu kokonaisuudessaan suuntautuu Leikari-Lampolaan. Muun kuin markettikaupan ja paljon tilaa vaativan erikoiskaupan osuus alueella tulee jäädä vähäiseksi.

Alueen liikenteen järjestäminen perustuu osayleiskaavaa varten tehtyihin, oikeastaan osaksi osayleiskaavaa varten tehtyihin ja osaksi osayleiskaavatyössä käytettyihin, selvityksiin: Tieverkkosuunnitelman päivitys 1993, Radanvarsien yleissuunnitelma 1996 ja Valtatie 12 - Rauman satamayhteyden kehittämissuunnitelma 2001. Lisäksi on tehty Lampolan alueen markethankkeiden liikenneselvitys 2004.

Aluetta koskevat yleispiirteiset kaavat

Satakunnan seutukaava on vahvistettu 11.1.1999. Kaavamuutosalue on seutukaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

Alueella ei ole lainvoimaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Rauman kaupunginvaltuusto on 25.8.2003 hyväksynyt Rauman keskustan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan. Kaava ei ole lainvoimainen. Osayleiskaavassa Leikari-Lampolan alue on kaupallisten palveluiden aluetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM1). Kaavamääräyksen mukaan kaavan vierekkäisille KM1-tonteille saa sijoittaa yhteensä enintään kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä, joissa saa olla päivittäistavarakaupan tiloja yhteensä enintään 19 000 k-m². Kaavaselostuksen mukaan Rauman alueelle ei esitetä uusia hypermarket-kokoisia päivittäistavaramarketteja, mutta olemassa oleville kahdelle varataan laajenemismahdollisuus ja toinen marketeista siirretään Lampolan alueelle. Alueelle voi hypermarkettien lisäksi rakentaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja, toimistotiloja ja tuotantotiloja. Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan osayleiskaavassa osoitetulle UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhykkeelle (sv2). Kaavamääräyksen mukaan alueen rakennus- ja liikennesuunnitelmissa ja toiminnoissa on otettava huomioon Vanhan Rauman kulttuurihistoriallisen ja kaupunkikuvallisen erityisaseman vaaliminen. Merkittävistä hankkeista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

Hallinto-oikeuden johtopäätökset

Selvitysten riittävyys

Selvitysten riittävyyttä arvioitaessa on otettava huomioon tulevaisuuden ennustamiseen väistämättä liittyvä epätarkkuus sekä se, että selvityksiä on laadittu eri ajankohtina ja eri näkökulmista. Selvityksissä on tästä huolimatta riittävästi arvioitu alueen kaupallisten palvelujen tilaa, kehittämistarpeita ja mitoitus, jotta on voitu arvioida suunnitelman toteuttamisen vaikutukset. Vaikka selvitykset ovat osittain ristiriitaisia, kaupunginvaltuuston ratkaisu on voinut perustua eri selvityksiin pohjautuvaan kokonaisarvioon.

Fere Oy:n valituksessa mainittu Fere Centerin tontti ei kuulu kaava-alueeseen, ja kaava-alueen liittymät ovat eri kadulla kuin Fere Center. Fere Centerin liikennettä ei siten ole tarvinnut erikseen tässä yhteydessä selvittää. Laaditut selvitykset ovat riittäviä kaavamuutoksen perusteeksi.

Kaavan sisällön laillisuus

Kaavaselostuksen mukaan Leikari-Lampolan alueen rakentaminen ei edellytä muutoksia liikenneverkossa. Alueen maankäyttö on määritetty nykyisen ja lähivuosina toteutumassa olevan liikenneverkon kapasiteetin mukaan. Kaava-alueen kohdalla on linja-autopysäkki ja linja-autoasema on alueen lähietäisyydellä. Tämä mahdollistaa asiainnin marketalueelle myös julkisilla kulkuneuvoilla. Alueelle johtaa kevyen liikenteen väyliä ja yksityisautoilijoita varten marketalueelle on osoitettu rakennettavaan liiketilaan nähden riittävästi pysäköintipaikkoja.

Vanha Rauma Yhdistys ry:n valituksessa mainittu kirkko ympäristöineen ja Fere Oy:n tontti

sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella. Koska pysäköinti on edellä mainituin tavoin tyydyttävästi järjestetty marketalueen sisällä, kaava ei vaikuta haitallisesti kirkon ympäristön liikenteeseen. Marketalueen liittymät ovat Porintielle eikä niillä ole vaikutusta Fere Oy:n tontin liikenteeseen. Kaava ei ole lainvastainen sillä perusteella, että liikennöinti Fere Oy:n tontille on suunniteltuun valtatiehen nähden järjestetty toisin kuin Leikari-Lampolan alueella.

Kaava-alueella ja sen ympäristössä kaavamuutoksen myötä tapahtuva liikennemäärän lisääntyminen on edellä mainituin tavoin otettu kaavassa huomioon siten, että kaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavan sisällöltä vaadittavan vaatimuksen turvallisen ja viihtyisän elin- ympäristön luomisen sekä liikenteen järjestämisen osalta.

Kaavassa osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden etäisyys Vanhaan Raumaan on noin 300 metriä ja välissä on asuinalueita, puisto ja kirkko. Kaava-alue näkyy Vanhasta Raumasta ainoastaan kirkon kohdalta. Kun lisäksi otetaan huomioon Leikari-Lampolan alueella nykyisin olevat liike- ja teollisuusrakennukset ja voimassa olevan kaavan sallima rakennusoikeus, kaavamuutos ei vaikuta Vanhan Rauman maisemaan.

Korttelialueiden koko ja asemakaavassa sallittu rakennusoikeus eivät kaavan tarkoitus huomioon ottaen ole muutenkaan epäsuhteessa toisiinsa nähden siten, että ne vaarantaisivat rakennetun ympäristön vaalimisen. Edellä mainitut kaavamääräykset ja aluetta koskevat rakentamistapaohjeet huomioon ottaen kaavassa on riittävästi otettu huomioon rakennetun ympäristön vaalimista koskeva asemakaavan sisältövaatimus.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden määrä kaupungissa säilyy ennallaan. Asemakaavassa edellytetään, että marketrakentaminen tapahtuu vaiheittain, laskennallisten tilantarvearvioiden mukaisesti. Kaavassa rajoitetaan myös oheisliikkeiden määrää. Hallinto-oikeus katsoo, että vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen keskusta-alueen tuntumaan tiivistää ja tukee olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaupan painopistealueen säilyminen Rauman keskustan alueella tukee myös Vanhan Rauman säilymistä toiminnallisena kaupunkiyhdyskuntana. Kaavamuutos edistää siten Vanhan Rauman kulttuuriperintöä suojelevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista.

Koska osayleiskaava ei ole lainvoimainen, sen määräyksillä ei ole asiassa ohjaavaa vaikutusta. Ratkaisu on kuitenkin myös osayleiskaavan suojavyöhykettä koskevien kaavamääräysten mukainen.

Asemakaavan sisältövaatimus edellytysten luomisesta palvelujen alueelliselle saatavuudelle ei merkitse sitä, että kaavalla olisi turvattava olemassa olevien myymäläyksiköiden toimintaedellytykset, vaan riittävää on, että kaavamuutoksesta huolimatta tarpeellinen määrä palveluja voidaan olettaa säilyvän alueella, johon kaavamuutos olennaisesti vaikuttaa. Tähän nähden kaavamuutos täyttää maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavan sisältövaatimuksen palvelujen alueellisen saatavuuden osalta. Kaavamuutos ei ole maanomistajien tai muiden oikeudenhaltijoiden kannalta kohtuuton sillä perusteella, että siitä saattaa seurata kilpailutilanteen muutoksia.

Yhteenveto

Kaupunginvaltuusto päättää kunnan itsehallinnon nojalla kaavan sisällöstä ja sen ratkaisuvalltaa rajoittavat laissa säädetyt kaavan sisältövaatimukset sekä yleiset hallinnolliset periaatteet. Kaavamuutoksessa on kyse palvelujen alueellisen saatavuuden turvaamisen sekä kulttuuriperinnön arvojen säilyttämisen yhteensovittamisesta. Kaupunginvaltuuston päätös ei ole asemakaavan sisältövaatimusten tai valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastainen eikä päätös muutenkaan ole lainvastainen.

Oikeudenkäyntikulut

Asianosainen on velvollinen korvaamaan toisen asianosaisen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan. Mitä asianosaisen korvausvelvollisuudesta on säädetty, voidaan soveltaa myös päätöksen tehneeseen hallintoviranomaiseen. Harkittaessa julkisen asianosaisen korvausvelvollisuutta on otettava erityisesti huomioon, onko oikeudenkäynti aiheutunut viranomaisen virheestä. Päätöksen lopputulos huomioon ottaen ei ole kohtuutonta, että oikeudenkäyntikulut jäävät Fere Oy:n vahingoksi.

Hallinto-oikeuden päätöksessä on *sovellettuina oikeusohjeina* mainittu pääasiasratkaisun osalta maankäyttö- ja rakennuslain 9 §, 24 §:n 2 momentti, 39 §, 54 § ja 210 §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n 1 momentti, kuntalain 90 §, rakennuslain 26 §:n 1 momentti ja valtioneuvoston päätös 30.11.2000 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista sekä oikeudenkäyntikuluja koskevan ratkaisun osalta hallintolainkäyttölain 74 §.

Käsittely korkeimmassa hallinto-oikeudessa

1) Kiinteistö Oy Iso-Tokila ja sen asiakumppanit ovat valituksessaan vaatineet, että Turun hallinto-oikeuden ja Rauman kaupunginvaltuuston päätökset kumotaan. Vaatimuksen perusteluina on uudistettu hallinto-oikeudelle esitetty ja lausuttu muun ohella seuraavaa.

Asemakaavan muutos ei perustu riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin ja on siten maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n vastainen. Kaava on sisällöltään maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n, 24 §:n 2 momentin ja 54 §:n vastainen.

Kaavanmuutosalue on tyypillinen keskustan ulkopuolinen marketin paikka, jonne tullaan asioimaan henkilöautolla. On pois suljettu vaihtoehto, että kauppakeskuksen pysäköintipaikalta lähdettäisiin jalkaisin käymään Rauman nykyisessä keskustassa ja Vanhassa Raumassa. Päivittäistavarakaupan ja muun kuin paljon tilaa vievän erikoistavarakaupan siirtäminen keskustasta kaava-alueelle hajottaa kaupungin keskustan kahtiajakoiseksi ja luo kilpailevan keskustan, joka ei millään tavalla tue kaupungin nykyistä keskustaa, vaan heikentää sitä. Nykyisessä keskustassa on osittain valmiiksi kaavoitettunakin markkinaehtoisia mahdollisuuksia vähän tilaa vaativan erikoistavarakaupan tarpeisiin useiksi kymmeniksi vuosiksi kaupunkirakenteellisesti tarkoituksenmukaisissa paikoissa. Asemakaavalla ei ole palvelujen saatavuutta turvaavaa tai edistävää vaikutusta.

Asemakaavan korttelissa 242 toimii nyt yli 9 000 k-m²:n suuruinen hypermarket. Asemakaavan muutos mahdollistaa hypermarketvetoisen kauppakeskuksen rakentamisen kortteliin. Vuoden 2009 loppuun asti rakennusoikeus on 13 000 k-m², vuoden 2010 alussa saa ottaa käyttöön 2 000 k-m²:n suuruisen laajennuksen, joka on merkitty asemakaavaan täysin vaikutuksia selvittämättä. Viereiseen kortteliin 114 rakennetaan kokonaan uusi kauppakeskus, jolla myös on hypermarket veturinaan. Vähittäiskaupan suuryksikön rakennusoikeuden lisäksi samalla tontilla on 7 000 k-m²:n rakennusoikeus paljon tilaa vievän erikoistavaran kaupalle. Tämä rakennusoikeus voidaan liittää vähittäiskaupan suurmyymälään maanalaisten tilojen välityksellä, jolloin muodostuu kauppakeskusmainen ratkaisu, jonka rakennusoikeus on 23 700 k-m². Täysi rakennusoikeus tulee voimaan vuonna 2010, josta ajankohdasta alkaen ei ostovoiman kehityksestä ole laaditussa palveluselvityksessä tehty arvioita. Kauppakeskusten yhteenlaskettu kerrosala on 38 700 k-m². Mikään selvitys ei perustele tai tue rakentamisen kokonaismäärää eikä palvelujen saatavuus sitä edellyttä.

Ainoa selvitys, joka voisi vastata lain tarkoittamaa vaikutusten selvittämistä, on Suunnittelukeskus Oy:n laatima palveluselvitys 12.12.2000, joka oli osa yleiskaavatyötä. Selvitystä laadittaessa ei ollut yksilöityä suunnitelmaa kaavamuutosalueen asemakaavasta. Selvitys olisi pitänyt välttämättä päivittää ja tehdä perusteellisemmin, kun vuonna 2004 selvisi, että hankkeet ovat laajentuneet markethankkeista kauppakeskushankkeiksi. Nyt merkittävät rakennusoikeuden lisäykset on osoitettu toteutettavaksi palveluselvityksen tarkastelujakson ulkopuolelle selvittämättä niiden sopivuutta tai tarpeellisuutta markkinoille.

Erityisvaatimuksen asettaa Vanha Rauma, jonka maailmanperintökohdestatus ei perustu pelkästään visuaalisiin seikkoihin, vaan nimenomaan elinvoimaan, joka ei tarkoita vain asuttuna pitämistä, vaan myös monipuolista elinkeinotoimintaa. Vaikutusten arvioinnissa pitäisi tietää Vanhan Rauman osalta kaupan arvo, kauppojen määrä ja niiden myyntipinta-alat. Myytävien tavaroiden ja palvelujen laatu olisi ollut erityisen tärkeä selvittää, koska palveluiden saatavuuden muutoksia on muuten mahdotonta arvioida. Kaavoituksen yhteydessä näitä seikkoja ei ole selvitetty.

Tuomas Santasalo Ky:n lausunto 26.4.2004 täydentää palveluselvitystä. Lausunnon päälinjojen mukaan asemakaavan muutosalueelle tulee sijoittaa päivittäistavarakaupan lisäksi vain vähän muuta kuin paljon tilaa vievää erikoistavarakauppaa. Erikoistavarakaupan lisätilantarpeesta vain noin puolet voidaan sijoittaa kaavamuutosalueelle, jotta Rauman varsinainen liikekeskustakin voisi jatkaa kehitystään.

Asemakaavan muutos pelkästään korttelissa 242 riittäisi hyvin vaikutusten arvioinnin mukaisen lisätilantarpeen täyttämiseen. Elämistä nykyisessä keskustassa se ei häiritsisi kohtuuttomasti, vaan sielläkin uskallettaisiin taas investoida kaupan kehittämiseen ja palvelujen saatavuus säilyisi edes nykyisellään. Korttelin 114 jättäminen tässä vaiheessa kokonaan kaavamuutoksen ulkopuolelle varmistaisi toimivan vaihteisuuden kauppakeskusrakentamisessa.

Valittajien hankkimien selvitysten perusteella Vanhassa Raumassa on Raumalla toteutuneen voimakkaan kaupan keskittymisen jälkeen jäljellä noin 17 700 k-m² keskustahakuista erikoistavarakauppaa ja palveluja. Tämä määrä on hyvin kriittinen siinä mielessä, että vielä voidaan sanoa alueen olevan elinvoimainen UNESCO:n päätöksen mukaisella tavalla, mikäli

esimerkiksi tori saadaan virkistymään elintarvikemyynnin aikaansaamiseksi. Vähennystä määrä ei siedä ilman, että alkaa ränsistyminen. Vanha Rauma hyväksyttiin UNESCO:n maailmanperintökohdeluetteloon 1991 yhtenäisenä kaupunkikokonaisuutena, jonka tunnuspiirteet ovat eri-ikäiset puurakennukset pihapiireineen, osittain keskiajalta peräisin oleva katuverkko sekä elinvoimainen kaupunkiyhdyskunta.

Rauman keskustassa on päivittäis- ja erikoistavarakauppaa noin 33 000 k-m² ja kaavamuutosalueelle on osoitettu 38 700 k-m². Luvut kertovat varsin yksiselitteisesti sen, että kaupan painopiste siirtyy keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle. On otettava erityisesti huomioon, että kaavamuutosalueella on rakennettuna vasta 9 400 k-m². Rauman kymmenen vuoden (2000-2009) kasvu perustee noin 5 000 k-m² lisärakentamista. Loppu runsaasti yli 20 000 k-m² on ylikaavoitusta, ja juuri se määrä, joka on jo halvaannuttanut Rauman nykyisen keskustan kehityksen. Myös vaikutukset kylien ja lähiöiden lähipalveluiden romahtamiseen ovat aivan ilmeiset. Rakennushankkeitten toteutuessa monen raumalaisen erikoistavarakauppiaan on lähdettävä kauppakeskukseen kolminkertaisella vuokralla ja jätettävä kiinteistönsä muutettavaksi asunnoiksi tai tyhjiilleen. Vaikutusten arvioinnin pitäisi antaa tästä kokonaistilanteesta olennaisesti parempi selvitys.

2) *Vanha Rauma Yhdistys ry* on valituksessaan vaatinut, että Turun hallinto-oikeuden ja Rauman kaupunginvaltuuston päätökset kumotaan.

Vaatimuksen perusteluina on lausuttu muun ohella seuraavaa.

Leikari-Lampolan alue on UNESCO:n maailmanperintökohde Vanhan Rauman suoja-alueella. Suoja-alueella tulee Vanhan Rauman läheisyys ja sen maailmanperintöarvojen säilyminen ottaa erityisesti huomioon.

Maailmanperintöalue käsittää myös luostarikirkon ja sen ympäristön. Kirkko on Vanhan Rauman vanhin ja historiallisesti tärkein rakennus. Kirkko on myös vanhan kaupungin maamerkki, joka perinteisesti on näkynyt jo etäältä kaupunkia lähestyttäessä. Lampolan kaava-alueen suunnalta kirkko näkyy vielä toistaiseksi kauas pohjoisiin kaupunginosiin. Kirkon ja Lampolan alueen väliset ratkaisut, niin liikenne-, pysäköinti- kuin puistoratkaisut, pitäisi käsitellä yhtäaikaaisesti Lampolan alueen ratkaisujen kanssa.

Vanha Rauma on otettu maailmanperintöluetteloon esimerkkinä vanhasta pohjoismaisesta puukaupungista, joka on säilynyt historiallisten rajojensa puitteissa kokonaisuutena ja jossa asuminen, työnteke ja sosiaalinen elämä yhdistyvät toimivaksi kokonaisuudeksi. Kyse on todella kokonaisesta historiallisesta kaupungista, jonka ympärille muu kaupunki on kasvanut verrattain myöhään. Vanha Rauma on säilyttänyt ehdottoman keskusta-asemansa näihin päiviin asti, se on ydinkeskustan ydin. Palveluiden turvaamisessa ei ole kyse vain Vanhan Rauman asukkaiden palveluista, vaan koko kaupungin palvelurakenteesta.

Laaja marketalue Vanhan Rauman naapurina siirtää väistämättä keskustan painopistettä. Lampolan alueen liiketilojen ylimitoittaminen tyhjentää väistämättä olemassa olevia liikehuoneistoja, koska väkiluku ei ole kasvussa. Vanhan Rauman jääminen syrjään vaikeuttaa maailmanperintöarvojen vaalimista.

3) *Museovirasto* on valituksessaan vaatinut, että Turun hallinto-oikeuden ja Rauman kaupunginvaltuuston päätökset kumotaan. Vaatimuksen perusteluina on uudistettu hallinto-oikeudelle esitetty ja lausuttu muun ohella seuraavaa.

Leikari-Lampolan asemakaavan muutos on maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjen asemakaavan sisältövaatimusten ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastainen, koska se ei vaali Vanhan Rauman rakennettua ympäristöä. Kaavanmuutos hävittää erityisiä maailmanperintökohteen arvoja eikä ota riittävästi huomioon Suomea velvoittavassa maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta koskevassa UNESCO:n yleissopimuksessa määriteltyjä suojelu- ja säilyttämisvelvoitteita.

Vanhan Rauman alue on merkitty UNESCO:n maailmanperintöluetteloon Suomen ensimmäisenä kohteena vuonna 1991. Perusteluissa todettiin, että "Vanha Rauma muodostaa kaupunkirakenteellisesti yhtenäisen alueen, johon kuuluvat hyvin säilynyt historiallinen rakennuskanta, katuverkosto sekä elävä kaupunkiyhdyskunta monipuolisine palveluineen ja liikkeineen."

Leikari-Lampolan asemakaavan muutos saattaa toteutuessaan aiheuttaa sellaisen toiminnallisen muutoksen Vanhassa Raumassa, joka heikentää kohteen maailmanperintöarvoja. Liiketoiminnan edellytykset vaikeutuvat, ja tästä johtuu kiinteistöihin kohdistuvia muutostarpeita. Vanhan Rauman erityisluonteelle maailmanperintökohteena olisi kohtalokasta, jos se muuttuisi nukkumalähiöksi ja/tai matkailua palvelevaksi reservaatiksi, vailla monipuolista kaupunkielämää, jossa asuminen, palvelut ja liike-elämä muodostavat elävän kaupunkiyhteisön. Tällainen muutos voi aiheuttaa tarpeen arvioida Vanhan Rauman maailmanperintöstatusta uudelleen myös kansainvälisesti.

Asemakaavassa hyväksytty vähittäiskaupan suuryksikköjen kokonaisrakennusoikeus ja oheismyymälöiden osuus suuryksikköä kohden on selkeästi ylimitoitettu. Ne eivät ole kaupunkikuvallisesti sopeutettavissa maailmanperintökohteen suojavyöhykkeelle. Rakennusoikeuden vaiheistaminen kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeet eivät muuta sitä, että asemakaavan muutos on selkeästi ristiriidassa vanhan puukaupunkiympäristön ja Vanhan Rauman maailmanperintöalueen arvokkaimpien ominaisuuksien kanssa.

4) *Fere Oy* on valituksessaan vaatinut, että Turun hallinto-oikeuden ja Rauman kaupunginvaltuuston päätökset kumotaan ja Rauman kaupunki velvoitetaan korvaamaan yhtiön oikeudenkäyntikulut korkeimmassa hallinto-oikeudessa ja Turun hallinto-oikeudessa. *Fere Oy* on myös pyytänyt, että korkein hallinto-oikeus toimittaa katselmuksen Vanhan Rauman alueella ja kaavamuutosalueella. Vaatimusten perusteluina on uudistettu hallinto-oikeudelle esitetty ja lausuttu muun ohella seuraavaa.

Leikari-Lampolan asemakaavan muutos vaikuttaa yhtiön omistaman kaava-alueen vieressä sijaitsevan Fere Centerin kulkuyhteyksiin. Kaavamuutosta valmisteltaessa olisi Fere Centerin kulkuyhteyksiä tullut verrata kaavamuutosalueen kulkuyhteyksiin ja selvittää, miten vierekkäin sijaitsevien alueiden välinen ajoneuvoliikenne järjestetään, kun niiden väliin suunniteltu valtatie 12 eli radanvarsitie toteutetaan. Kaavamuutoksen valmistelussa on tarkastelujen lähtökohtana kuitenkin pidetty pelkästään Leikari-Lampolan alueen kaupallista

kehittämistä ja kaupunkiliikenteen sujuvuutta. Selvitystyö liikenteen ja kulkuyhteyksien osalta olisi tullut ulottaa myös Fere Centeriä koskevaksi, kun sen alueella on liikerakentamiseen tarkoitettua rakennusoikeutta 25 000 k-m², josta tähän mennessä on rakennettu jo noin 8 000 k-m². Kaavan muuttaminen vaikeuttaa Fere Centerissä harjoitettavaa yritystoimintaa, kun ajoneuvoilla asioiminen vaikeutuu ja alue siten asettuu kaupunkirakenteellisesti Leikari-Lampolan aluetta huonompaan asemaan. Leikari-Lampolan asemakaavaa ja radanvarsitien asemakaavaa tulee arvioida kokonaisuutena. Se, että Leikari-Lampolan asemakaava on valmistelun loppuvaiheessa erotettu erilliseksi asiaksi, ei saa johtaa siihen, että vaikutusten arviointi voitaisiin suorittaa suppeampana.

Fere Oy omistaa liiketilaa myös Vanhassa Raumassa. Asemakaavan muutoksella on osoitettu Vanhassa Raumassa toimivien liikkeiden kanssa kilpailevalle erikoistavarakaupalle liian paljon rakennusoikeutta. Vanha Rauma on erityisasemassa pitkälti juuri sen takia, että sinne sijoittuu erikoistavarakaupan yrityksiä ja liikkeitä kulttuurihistoriallisesti merkittäviin rakennuksiin. Tämä liiketoiminta siirtyy todennäköisesti pois Vanhasta Raumasta aiheuttaen samalla alueen liiketilojen arvon huomattavan alenemisen sekä alueen erityisaseman muuttumisen.

Asemakaavan muutoksessa ei ole noudatettu maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ää. Kaavamuutos aiheuttaa kohtuutonta haittaa Fere Oy:lle.

Rauman kaupunginhallitus on valitusten johdosta antamissaan selityksissä esittänyt, että valitukset hylätään. Kaupunginhallitus on lausunut muun ohella seuraavaa.

Asemakaavan muutos perustuu kaavaprosessin eri vaiheissa tehtyihin monipuolisiin selvityksiin ja asiantuntijalausuntoihin, joiden mukaan ratkaisu tukee Rauman keskustan kehittämistä ja Vanhan Rauman elinvoimaisuutta. Liiketoiminnan edellytykset Vanhassa Raumassa perustuvat pitkälti siihen, kuinka vetovoimainen koko kaupunki on kauppapaikkana.

Todennäköiset vaihtoehdot kaavan ratkaisulle ovat Rauman vetovoiman hiipuminen, jolloin raumalaiset hakevat entistä suuremman osan erikoistavaroista kaupungin ulkopuolelta, tai marketien rakentaminen Leikari-Lampolaa etäämmälle keskustasta ja asukkaista. Kaupallisten selvitysten ja asiantuntijalausuntojen mukaan erilaisten kaupallisten alueiden lähekkäisyys antaa paremmat lähtökohdat menestymiselle kuin hajasijoittaminen. Asiantuntijoiden mukaan marketien rakentaminen Leikari-Lampolaan lisää Vanhan Rauman kaupallista vetovoimaa. Asemakaavan muutoksessa osoitettu rakennusoikeus perustuu kaavaprosessin eri vaiheissa tehtyihin selvityksiin ja kaupan asiantuntijoiden lausuntoihin.

Leikari-Lampola ja Vanha Rauma ovat visuaalisesti yhteydessä toisiinsa vain kirkon kohdalla, josta etäisyys marketalueelle on noin 300 metriä. Muuten Vanhasta Raumasta ei ole näkyvyyttä marketalueelle. Leikari-Lampolan asemakaavassa keskeisenä kaupunkikuvallisena ratkaisuna on kirkon silhuetin vaaliminen ja se, että marketalue on kaupunkikuvassa alisteinen Vanhalle Raumalle. Keskeisiä asioita ovat tällöin rakennusten korkeus, alueen rajojen ja reunojen käsittely sekä valaistus, joista kaavassa annetaan määräyksiä.

Asemakaavan muutos täyttää maailmanperintöalueen suojavyöhykettä koskevat vaatimukset rakennusoikeuden määrän ja kaupunkikuvan sekä rakentamisen mittakaavan osalta, ei hävitä rakennetun ympäristön erityisiä arvoja ja vaalii maailmanperintökohteen arvokkaita ominaisuuksia.

Kiinteistö Oy Iso-Tokila ja sen asiakumppanit, Vanha Rauma Yhdistys ry, Museovirasto ja Fere Oy ovat antaneet vastaselitykset.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu

Korkein hallinto-oikeus on tutkinut asian.

- 1) Fere Oy:n vaatimus katselmuksen toimittamisesta hylätään.
- 2) Valitukset hylätään. Hallinto-oikeuden päätöksen lopputulosta pääasiasratkaisun osalta ei muuteta.
- 3) Fere Oy:n valitus hallinto-oikeuden päätöksestä oikeudenkäyntikuluja koskevan ratkaisun osalta hylätään. Yhtiön vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta korkeimmassa hallinto-oikeudessa hylätään.

Perustelut

1) Kun otetaan huomioon asiakirjoista saatava selvitys, katselmuksen toimittaminen ei ole asian selvittämiseksi tarpeen. Tämän vuoksi vaatimus on, kun otetaan huomioon hallintolainkäyttölain 41 §, hylättävä.

2) Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 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 4 momentin mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 2 momentin mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon muun ohella yhdyskuntarakenteen toimivuus, palveluiden saatavuus, kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset sekä rakennetun ympäristön ja maiseman vaaliminen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentin mukaan maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Valtioneuvoston valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 30.11.2000 antaman päätöksen eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua koskevien erityistavoitteiden mukaan alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen

alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Kulttuuriperintöä koskevan erityistavoitteen mukaan alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriperinnön arvot säilyvät. Alueidenkäytössä on otettava huomioon kulttuuriperintöä koskevat kansainvälisten sopimusten velvoitteet sekä valtioneuvoston päätökset. Lisäksi viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.

Leikari-Lampolan asemakaavan muutoksella kaava-alueelle on osoitettu kaksi liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Kysymyksessä ovat kaava-alueen länsiosan muodostava kortteli 242, jolla jo sijaitsee kerrosalaltaan noin 9 000 k-m²:n suuruinen liikerakennus, ja kaava-alueen itäosan muodostava kortteli 114.

Kortteliin 242 on muun ohella osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön rakennusala, jonka rakennusoikeus on 15 000 k-m². Rakennusala koskee merkintä 2010:13 000/mo600, joka osoittaa ennen vuotta 2010 rakennusosalalle rakennettavaksi sallitun kokonaisrakennusoikeuden kerrosneliömetreinä ja oheismyymälöiden rakennusoikeuden kerrosneliömetreinä. Kaavamääräyksen mukaan oheismyymäläksi ei lueta paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan tiloja. Rakennusosalalle saa rakentaa yhden yli 1 000 k-m²:n suuruisen myymälän sen estämättä, mitä kaavassa on määrätty oheismyymälöiden rakennusoikeudesta. Vuodesta 2010 alkaen mainitut rakennusosalalle osoitetun rakennusoikeuden käyttämisen rajoitukset poistuvat. Vähittäiskaupan suuryksikön ja/tai paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan osuuden rakennetusta kerrosalasta tulee kuitenkin olla vähintään 75 prosenttia.

Kortteliin 114 on muun ohella osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön rakennusala, jonka rakennusoikeus on 16 700 k-m². Rakennusala koskee, kuten korttelia 242, merkintä 2010:13000/mo600. Vuodesta 2010 alkaen määräyksessä tarkoitetut rakennusosalalle osoitetun rakennusoikeuden käyttämisen rajoitukset poistuvat. Vähittäiskaupan suuryksikön ja/tai paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan osuuden rakennetusta kerrosalasta tulee kuitenkin olla vähintään 78 prosenttia. Lisäksi kortteliin on muun ohella osoitettu merkinnällä k11 paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan rakennusala, jolle saa rakentaa myös toimistotiloja ja ympäristöön sopivia tuotantotiloja rakennusoikeutena 7 000 k-m².

Liikerakennusten korttelialueet kuuluvat UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhykettä koskevan asemakaavamerkinnän sv3 alueeseen. Suojavyöhykettä koskevan kaavamääräyksen mukaan alueen rakennus- ja liikennesuunnitelmissa ja toiminnoissa on otettava huomioon Vanhan Rauman kulttuurihistoriallisen ja kaupunkikuvallisen erityisaseman vaaliminen.

Vanhan Rauman alue on vanhana pohjoismaisena puukaupunkina merkitty maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelusta koskevan yleissopimuksen mukaiseen yleismaailmallisesti erityisen arvokkaita kohteita sisältävään maailmanperintöluetteloon Suomen ensimmäisenä kohteena vuonna 1991. Vanhaa Raumaa voidaan luonnehtia kaupunkirakenteellisesti yhtenäiseksi alueeksi, johon kuuluvat hyvin säilynyt historiallinen rakennuskanta, katuverkosto sekä elävä kaupunkiyhdyskunta monipuolisine palveluineen ja

liikkeineen. Vanha Rauma sisältyy kohteena myös ympäristöministeriön ja Museoviraston inventointiin Rakennettu kulttuuriympäristö, valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt (Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisuja 16, Helsinki 1993), joka kuuluu niihin inventointeihin, jotka valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.

Asemakaavassa osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden etäisyys Vanhan Rauman keskustaan on vajaat 500 metriä. Etäisyys Vanhan Rauman puutaloalueeseen on lähimmillään noin 200 metriä ja Pyhän Ristin kirkkoon runsaat 300 metriä.

Kun otetaan huomioon asemakaavanmuutosalueen etäisyys Vanhasta Raumasta, se seikka, että alueiden välisellä alueella on jo runsaasti ja osin korkeitakin rakennuksia, vesikaton enimmäiskorkeusasemasta kaavassa annetut määräykset ja kaavaan liittyvät rakentamistapaohjeet, kaavan mukaisen rakentamisen kaupunkikuvalliset vaikutukset eivät ole sellaiset, että ne suhteessa Vanhaan Raumaan rakennetun ympäristön vaalimista koskevien maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin ja 39 §:n 2 momentin säännösten osalta olisivat asemakaavan sisältövaatimusten vastaisia tai että ne merkitsisivät kulttuuriperinnön arvojen menettämistä tavalla, joka ei edistäisi valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista.

Hyväksytty asemakaava merkitsee toteutuessaan liikerakentamisen huomattavaa lisäystä Vanhan Rauman välittömässä läheisyydessä. Ilmeistä on, ettei tämä lisärakentaminen voi olla heikentämättä Vanhassa Raumassa toimivien vähittäiskaupan lukuisten liikkeiden kilpailu- ja muita toimintaedellytyksiä. Kaavan mukaisen rakennusoikeuden vaiheittainen käyttöönotto ja erikoistavarakaupan osuuden rajoittaminen eivät voi estää, vaan ainoastaan hidastaa tätä kehityssuuntaa. Kaavanmuutoksesta riippumatta liiketaloudellisilla perusteilla tapahtuva kaupan rakennemuutos on Raumalla kuten muuallakin johtanut ja johtaa todennäköisesti myös tulevaisuudessa kauppapalvelujen tarjonnan keskittymiseen aikaisempaa suurempiin yksikköihin. Tällaisten yksiköiden sijoittuminen Vanhan Rauman läheisyyteen toisaalta siis heikentää Vanhan Rauman kauppaliikkeiden toimintaedellytyksiä, mutta toisaalta kaupan painopistealueen säilyminen Rauman keskustan alueella voi myös tukea Vanhan Rauman säilymistä toiminnallisena kaupunkiyhdyskuntana. Viimeksi mainittu tavoite on joka tapauksessa sidoksissa siihen, miten vähittäiskauppa Rauman kaupungissa yleensäkin menestyy.

Vanhan Rauman puurakennusten tiloja on aikaisempina vuosina muutettu kauppaliikkeiksi. Vanhan Rauman historiallinen rakennuskanta ja kaupunkimiljöö ovat siten muotoutuneet kulloistenkin käyttötarpeiden mukaisesti.

Asemakaavoituksessa liikerakentamisen mitoituksen perusteina olleista, hallinto-oikeuden päätöksessä mainituista selvityksistä tai asiakirjoista muutoinkaan ilmenevistä seikoista ei edellä sanottu huomioon ottaen voida tehdä sellaista johtopäätöstä, että kaavamuuksessa osoitetun, kaupunginvaltuuston harkitseman liikerakennusoikeuden määrän tai laadun seurauksena Vanhan Rauman säilyminen elävänä historiallisena kaupunkiyhdyskuntana palveluineen ja liikkeineen vaarantuisi. Kaupunginvaltuuston päätöksen lainmukaisuutta ei siten ole tarpeen enemmälti tutkia sillä valituksissa esitetyllä ja joka tapauksessa osana kaavan

sisältövaatimusten muodostamaa kokonaisuutta arvioitavalla perusteella, että asemakaavan muutoksen vaikutus Vanhan Rauman kulttuurihistorialliseen arvoon olisi maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin ja 39 §:n 2 momentissa asetetun rakennetun ympäristön vaalimista koskevan vaatimuksen vastaista tai että muutos ei edistäisi valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentissa tarkoitetulla tavalla.

Edellä lausutun vuoksi ja kun muutoin otetaan huomioon muutoksenhaun kohteena olevan Turun hallinto-oikeuden päätöksen edellä ilmenevät perustelut ja siinä mainitut oikeusohjeet sekä korkeimmassa hallinto-oikeudessa esitetyt vaatimukset ja asiassa saatu selvitys, hallinto-oikeuden päätöksen lopputuloksen muuttamiseen ei valituksissa esitettyjen seikkojen johdosta ole perusteita.

3) Kun otetaan huomioon Turun hallinto-oikeuden päätöksen perustelut ja päätöksessä mainittu oikeusohje sekä korkeimmassa hallinto-oikeudessa esitetyt vaatimukset ja asiassa saatu selvitys, hallinto-oikeuden päätöksen muuttamiseen oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevalta osalta ei ole perusteita.

Asian näin päättyessä ja kun otetaan huomioon hallintolainkäyttölain 74 §, Fere Oy:lle ei ole määrättävä maksettavaksi korvausta oikeudenkäyntikuluista korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Asian ovat ratkaisseet hallintoneuvokset Ilmari Ojanen, Pekka Vihervuori, Kari Kuusiniemi, Ilkka Pere ja Anne E. Niemi. Asian esittelijä Mikko Rautamaa.

Eri mieltä olleen hallintoneuvos Ilmari Ojasen äänestyslausunto:

"Katselmuksen toimittamista koskevan vaatimuksen osalta olen samaa mieltä kuin enemmistö.

Kumoan Turun hallinto-oikeuden päätöksen oikeudenkäyntikuluja koskevaa ratkaisua lukuun ottamatta sekä Rauman kaupunginvaltuuston päätöksen.

Oikeudenkäyntikuluja koskevan ratkaisun osalta olen pääasiaratkaisua koskevan äänestyksen lopputuloksen huomioon ottaen samaa mieltä kuin enemmistö.

Perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 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 4 momentin mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä

yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 2 momentin mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon muun ohella yhdyskuntarakenteen toimivuus, palveluiden saatavuus, kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset sekä rakennetun ympäristön ja maiseman vaaliminen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentin mukaan maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Valtioneuvoston valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 30.11.2000 antaman päätöksen eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua koskevien erityistavoitteiden mukaan alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Kulttuuriperintöä koskevan erityistavoitteen mukaan alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriperinnön arvot säilyvät. Alueidenkäytössä on otettava huomioon kulttuuriperintöä koskevat kansainvälisten sopimusten velvoitteet sekä valtioneuvoston päätökset. Lisäksi viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.

Leikari-Lampolan asemakaavan muutoksella kaava-alueelle on osoitettu kaksi liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Kysymyksessä ovat kaava-alueen länsiosan muodostava kortteli 242, jolla jo sijaitsee kerrosaltaan noin 9 000 k-m²:n suuruinen liikerakennus, ja kaava-alueen itäosan muodostava kortteli 114.

Kortteliin 242 on muun ohella osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön rakennusala, jonka rakennusoikeus on 15 000 k-m². Rakennusala koskee merkintä 2010:13 000/mo600, joka osoittaa ennen vuotta 2010 rakennusosalalle rakennettavaksi sallitun kokonaisrakennusoikeuden kerrosneliömetreinä ja oheismyymälöiden rakennusoikeuden kerrosneliömetreinä. Kaavamääräyksen mukaan oheismyymäläksi ei lueta paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan tiloja. Rakennusosalalle saa rakentaa yhden yli 1 000 k-m²:n suuruisen myymälän sen estämättä, mitä kaavassa on määrätty oheismyymälöiden rakennusoikeudesta. Vuodesta 2010 alkaen mainitut rakennusosalalle osoitetun rakennusoikeuden käyttämisen rajoitukset poistuvat. Vähittäiskaupan suuryksikön ja/tai paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan osuuden rakennetusta kerrosalasta tulee kuitenkin olla vähintään 75 prosenttia.

Kortteliin 114 on muun ohella osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön rakennusala, jonka rakennusoikeus on 16 700 k-m². Rakennusala koskee, kuten korttelia 242, merkintä 2010:13000/mo600. Vuodesta 2010 alkaen määräyksessä tarkoitetut rakennusosalalle osoitetun rakennusoikeuden käyttämisen rajoitukset poistuvat. Vähittäiskaupan suuryksikön ja/tai paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan osuuden rakennetusta kerrosalasta tulee kuitenkin olla vähintään 78 prosenttia. Lisäksi kortteliin on muun ohella osoitettu merkinnällä k11 paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan rakennusala, jolle saa rakentaa myös toimistotiloja ja ympäristöön sopivia tuotantotiloja rakennusoikeutena 7 000 k-m².

Liikerakennusten korttelialueet kuuluvat UNESCO:n maailmanperintökohteen

suojavyöhykettä koskevan asemakaavamerkinnän sv3 alueeseen. Suojavyöhykettä koskevan kaavamääräyksen mukaan alueen rakennus- ja liikennesuunnitelmissa ja toiminnoissa on otettava huomioon Vanhan Rauman kulttuurihistoriallisen ja kaupunkikuvallisen erityisaseman vaaliminen.

Vanhan Rauman alue on vanhana pohjoismaisena puukaupunkina merkitty maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemista koskevan yleissopimuksen mukaiseen yleismaailmallisesti erityisen arvokkaita kohteita sisältävään maailmanperintöluetteloon Suomen ensimmäisenä kohteena vuonna 1991. Vanhaa Raumaa voidaan luonnehtia kaupunkirakenteellisesti yhtenäiseksi alueeksi, johon kuuluvat hyvin säilynyt historiallinen rakennuskanta, katuverkosto sekä elävä kaupunkiyhdyskunta monipuolisine palveluineen ja liikkeineen. Vanha Rauma sisältyy kohteena myös ympäristöministeriön ja Museoviraston inventointiin Rakennettu kulttuuriympäristö, valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt (Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisuja 16, Helsinki 1993), joka kuuluu niihin inventointeihin, jotka valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.

Asemakaavassa osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden etäisyys Vanhan Rauman keskustaan on vajaat 500 metriä. Etäisyys Vanhan Rauman puutaloalueeseen on lähimmillään noin 200 metriä ja Pyhän Ristin kirkkoon runsaat 300 metriä.

Edellä kuvattu Leikari-Lampolan asemakaavan muutos kaavaan merkityllä UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhykkeellä suurine liikerakennusoikeuksineen ja erityisesti kaavan mahdollistamine muun kuin paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan tilojen määrineen vaarantaa kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevan Vanhan Rauman säilymisen elävänä kaupunkiyhdyskuntana palveluineen ja liikkeineen, mikä piirre kuuluu olennaisena osana sen suojeluarvoon. Kaavamuutos ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin eikä 39 §:n 2 momentin vaatimusta rakennetun ympäristön vaalimisesta eikä myöskään edistä Vanhan Rauman kulttuuriperinnön suojaamista koskevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentissa tarkoitetulla tavalla. Näistä syistä kumoan Turun hallinto-oikeuden ja Rauman kaupunginvaltuuston päätökset."

Asian esittelijän vanhemman hallintosihteerin Mikko Rautamaan päätösehdotus oli saman sisältöinen kuin hallintoneuvos Ilmari Ojasen äänestyslausunto.