

# Rauman kaupunki

## Silikallion itäosan asemakaava ja asemakaavan muutos 15-010

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 11.3.2008 päivättyä asemakaavakarttaa. Kaavalla syntyy Silikallion itäosan pientaloalue Kinnon pohjoispuolelle.



Kaava- ja kaavamutosalueen sijainti punaisella

Asemakaavan muutos koskee

Rauman Kaupungin

15. kaupunginosan kortteleita 1557 ja 1558 sekä virkistys- ja katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu

Rauman Kaupungin

15. kaupunginosan osa kortteleista 1557 ja 1558, korttelit 1567...1582 sekä virkistys- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Rauman Kaupungin

15. kaupunginosan osa kortteleista 1557 ja 1558 sekä katualuetta

Sitova tonttijako:

15-1557-3...5; 15-1558-6...15; 15-1567-1...5; 15-1568-1...3;  
15-1569-1...3; 15-1570-1...2; 15-1571-1...4; 15-1572-1...9; 15-1573-  
1...3; 15-1574-1...5; 15-1575-1...3; 15-1576-1...2; 15-1577-1...4; 15-  
1578-1...2; 15-1579-1...3; 15-1580-1...10; 15-1581-1...4; 15-1582-1...3

Kaavan laatija:

RAUMAN KAUPUNGIN TEKNINEN VIRASTO / KAAVOITUS

Kaavoitusarkkitehti Juha Virola

Kanalinranta 3

26100 Rauma

Puh. 834 3662

Vireilletulo: Kaavoituskatsaus 2004

Hyväksyminen:

<i>Tiivistelmä</i> .....	1
<i>Asemakaavan tavoitteet</i> .....	1
<i>Kaavaprosessin vaiheet</i> .....	1
<i>Asemakaava</i> .....	2
<i>Asemakaavan toteuttaminen</i> .....	2
1. <i>Lähtökohdat</i> .....	3
1.1. <i>Selvitys suunnittelualueen oloista</i> .....	3
1.1.1. <i>Alueen yleiskuvaus</i> .....	3
1.1.2. <i>Luonnonympäristö</i> .....	3
1.1.3. <i>Rakennettu ympäristö</i> .....	3
1.1.4. <i>Maanomistus</i> .....	3
1.2. <i>Suunnittelutilanne</i> .....	3
1.2.1. <i>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet</i> .....	3
1.2.2. <i>Seutukaava</i> .....	4
1.2.3. <i>Yleiskaava</i> .....	4
1.2.4. <i>Asemakaava</i> .....	5
1.2.5. <i>Rakennusjärjestys</i> .....	5
1.2.6. <i>Pohjakartta</i> .....	5
1.2.7. <i>Kaava-alueita koskevat selvitykset</i> .....	6
2. <i>Asemakaavan suunnittelun vaiheet</i> .....	7
2.1. <i>Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö</i> .....	7
2.2. <i>Asemakaavan tavoitteet</i> .....	7
2.2.1. <i>Kunnan asettavat tavoitteet</i> .....	7
2.2.2. <i>Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet</i> .....	8
2.2.3. <i>Osallisten tavoitteet – mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen</i> .....	8
2.3. <i>Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset</i> .....	9
2.3.1. <i>Alustavat vaihtoehdot</i> .....	9
2.3.2. <i>Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet</i> .....	10
2.4. <i>Suunnittelu vaiheet</i> .....	10
2.4.1. <i>Valmistelu</i> .....	10
2.4.2. <i>Asemakaavaluonnos</i> .....	10
2.4.3. <i>Asemakaavaehdotus</i> .....	13
3. <i>Asemakaavan kuvaus</i> .....	15
3.1. <i>Kaavan rakenne</i> .....	15
3.2. <i>Tavoitteiden toteutuminen</i> .....	15
3.3. <i>Aluevaraukset</i> .....	16
3.3.1. <i>Korttelialueet</i> .....	16
3.3.2. <i>Muut alueet</i> .....	16
3.4. <i>Kaavan vaikutukset</i> .....	16
3.5. <i>Kaavamerkinnot ja -määräykset</i> .....	17
3.6. <i>Nimistö</i> .....	18
4. <i>Asemakaavan toteutus</i> .....	19
4.1. <i>Kaavamerkintöjen ja -määräysten tulkintaohjeet</i> .....	19
4.2. <i>Toteuttaminen ja ajoitus</i> .....	20
4.3. <i>Toteutuksen seuranta</i> .....	21
4.4. <i>Suosituksien</i> .....	21

Liitteet:

1. Tilastolomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Ote hakemistokartasta
4. Tiivistelmä huomautuksista ja vastineet niihin
5. Lausunnot
6. Yhteenveto lausunnoista ja vastineet niihin
7. Rakentamistapaohjeet
8. Poistettava kaava
9. Asemakaavakartta

Asemakaavaan liittyvät asiakirjat:

1. Rauman yleiskaava
2. Vaikkusen, Kinnon ja Koillis-Kaaron asemakaavojen luontoselvitys
3. Rauman Kinnon alueen liito-oravaselvitys
4. Silikallion alueen maaperäselvitys

## ***Tiivistelmä***

Silikallio on rakentamaton lähes luonnontilainen alue Sorkantien länsipuolella Kinnon, Kappelinluhdan ja Paloahteen välissä.

Silikallion asemakaavalla olisi toteutuessaan suuri vaikutus alueen rakennettuun ja luonnon ympäristöön. Kun kaupungin keskustan läheisyydessä oleva suuri, metsäinen, rakentamaton alue muuttuu melko nopeasti tiiviisti rakennetuksi pientaloalueeksi, on muutos ympäristön kannalta merkittävä. Alueen laajuus ja keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa eivät tue alueen tehotonta rakentamista haja-asutusmaisoin ratkaisuin. Kaupunkimainen ratkaisu kaupunkialueella on sopivin alueen rakentamiseen.

## ***Asemakaavan tavoitteet***

Tavoitteena koko Silikallion alueella on luoda edellytykset 150 pientaloasunnon rakentamiselle siten, että valtaosa tonteista on omakotitalotontteja. Tavoitteena on luoda edellytykset korkeatasoiselle, tehokkaasti rakennetulle pientaloalueelle, jossa on monipuolinen tonttitarjonta.

Kaava-alue jakaantuu osa-alueisiin, joilla sovelletaan kunkin alueen omaleimaisuutta tukevia määräyksiä rakennusten sijoittumisesta, kerrosluvusta ja julkisivumateriaaleista. Joillakin osa-alueilla edellytetään asuin- ja talousrakennusten rakentamista kiinni rajoihin pihojen yksityisyyden ja käytettävyyden parantamiseksi.

Liito-oravien elinympäristöt ja maisemallisesti arvokkaat maastonkohdat kuten avokallion laet ja merkittävimmät kalliokumpareet sekä peltoaukeat metsänreunoineen jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Myös virkistyskäyttöön soveltuvia viheralueita on oltava riittävästi. Kaava-alue liittyy olevaan asutukseen ja merkitsee ympäristön muuttumista näillä asuntoalueilla. Uuden asutuksen aiheuttama haitta naapurustolle pyritään minimoimaan.

## ***Kaavaprosessin vaiheet***

Kaupunki osti Silikallion alueen 2002, jolloin alueen kaavoittaminen alkoi. Vireille tulosta ilmoitettiin 2004 kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 22.4.2005.

Alueen liittyminen yhdyskuntarakenteeseen on selvitetty 25.8.2003 hyväksytyn oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan yhteydessä. Alueella on tehty liito-oravahavainnot, joita on kartoitettu yleiskaavan luontoselvityksissä.

Asemakaavaan liittyvät perusselvitykset – luonto ja maaperä- tehtiin 2002 – 2004. Liito-oravan esiintymisen osalta tehtiin tarkistus selvityksiä vielä 2005.

Silikallion suunnittelu eteni luonnosvaiheeseen kokonaisuutena. Luonnosvaiheessa oli nähtävillä kaksi vaihtoehtoa, jotka erosivat toisistaan eri osa-alueiden ratkaisuissa, vaikka perusrakenne olikin melko samanlainen molemmissa vaihtoehdoissa. Molemmissa vaihtoehdoissa oli noin sata omakotitaloasuntoa ja viisikymmentä rivitaloasuntoa.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 12. – 26.9.2005. Nähtävillä olon aikana kaavasta saatiin kahdeksan huomautusta.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot liikunta- ja nuorisolautakunnalta, opetustoimen lautakunnalta, sosiaalilautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, ympäristölautakunnalta, terveysviranomaiselta, Lounais-Suomen ympäristökeskukselta, satakuntaliitolta, Rauman Energia Oy:ltä, Lännen Puhelin Oy:ltä, Tiehallinnolta ja Satakunnan museolta.

Ehdotusvaiheessa Silikallio jaettiin neljäksi eri hankkeeksi: Kappelinluhdan laajennusalue (AK 14-005), Silikallio(AK 15-008), Paloahteen laajennusalue (AK 16-008) ja Silikallionkolo (15-009). Silikallion pääalue jaettiin vielä kahdeksi eri hankkeeksi länsi (AK 15-008) ja itä (AK 15-010).

### ***Asemakaava***

Asemakaavalla muodostuu uusi pientaloalue virkistysalueineen olemassa olevan Kinnon pientaloalueen pohjoispuolelle. Maisemallisesti arvokas pelto ja virkistyskäyttöarvoltaan tärkeä avokallionlaki säilyvät samoin kuin liito-oravan reviiri siirtymäreitteineen. Kaavamääräyksiä tarkentamaan on laadittu rakentamistapaohjeet, joilla on tarkoitus ohjata uutta rakentamista siten, että syntyy osa-alueittain yhtenäistä rakennustapaa ja Kinnon vanhaan pientaloalueeseen liittyvissä kohdissa sen kulttuurihistorialliset arvot huomioivaa rakentamista.

### ***Asemakaavan toteuttaminen***

Asemakaavan toteuttaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman. Viereisellä Silikallion länsiosan kaava-alueella rakennetaan 2008 kevään ja kesän aikana kunnallistekniikkaa ja töiden on tarkoitus jatkua Silikallion itäosalla syksyllä 2008. Tontit tulevat jakoon todennäköisesti vuoden 2008 aikana.

## 1. Lähtökohdat

### 1.1. *Selvitys suunnittelualueen oloista*

#### 1.1.1. Alueen yleiskuvaus

Silikallio on rakentamaton, lähes luonnontilainen alue Sorkantien länsipuolella Kinnon, Kappelinluhdan ja Paloahteen välissä. Kaava-alue on pääosin rakentamatonta metsämaata. Alueen pohjoisosassa on peltoa. Pyynpään koulut ja päiväkoti sijaitsevat noin puolen kilometrin päässä etelässä. Keskustaan on matkaa reilu kaksi kilometriä.

#### 1.1.2. Luonnonympäristö

Lähes koko kaava-alue on rakentamatonta metsämaata sekä avokallioista mäki- maastoa. Kaava-alueeseen kuuluu myös pieni osa Silikallion pohjoispuolisista pelloista. Metsäiset osuudet ovat kallioisilla alueilla mäntyvaltaista sekametsää ja kosteammilla alueilla kuusivaltaista, paikoitellen lehtomaista sekametsää. Muutamissa kohdissa puusto on iäkkäämpää. Metsän hoitoaste on ollut vähäinen viime vuosina. Pellolla, kaava-alueen pohjoisrajalla kulkee valtaoja.

Tehtyjen luontoselvitysten yhteydessä kaava-alueen lounaisnurkasta on löytynyt liito-oravan (*Pteromys volans*) asuttu elinpiiri. Liito-oravan toinen asuttu elinpiiri ja mahdollinen vaihtoreviiri sijaitsevat pellolla kulkevan valtaojan pohjoispuolisessa haapa-valtaisessa sekametsikössä, pääosin kaava-alueen ulkopuolella. Pellonreunan puuston on todettu olevan sopivaa liito-oravan siirtymäreitiksi. Liito-orava kuuluu Euroopan unionin luontodirektiivin IV(a) lajeihin, joiden maastossa havaittavien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Liito-oravaselvityksissä liito-oravan asutuiksi elinpiireiksi todetuilla alueilla voidaan pöntötyksellä merkittävästi edesauttaa liito-oravakannan elinvoimaisena säilymistä.

Alueen maastossa on suurehkot korkeuserot. Peltoalueilla maanpinnan korkeus merenpinnasta on alimmillaan noin seitsemän metriä, metsäisillä alueilla keskimäärin noin 12 metriä ja avokallioisilla alueilla korkeimmillaan noin 21 metriä. Kallioisilta alueilta löytyy todennäköisesti merkkejä rauta- ja pronssikauden aikaisesta rantaviivasta.

#### 1.1.3. Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen kaavoittamaton osa on rakentamatonta. Kaava-alueeseen mukaan otetut rakennetut tontit kuuluvat Kinnon pientaloalueeseen. Rakennukset ovat eri vuosikymmenillä rakennettuja puu- tai tiiliverhoiltuja, puolitoista- ja yksikerroksisia omakotitaloja. Kinnon vanha pientaloalue on Satakunnan seutukaava 5:ssä merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi.

#### 1.1.4. Maanomistus

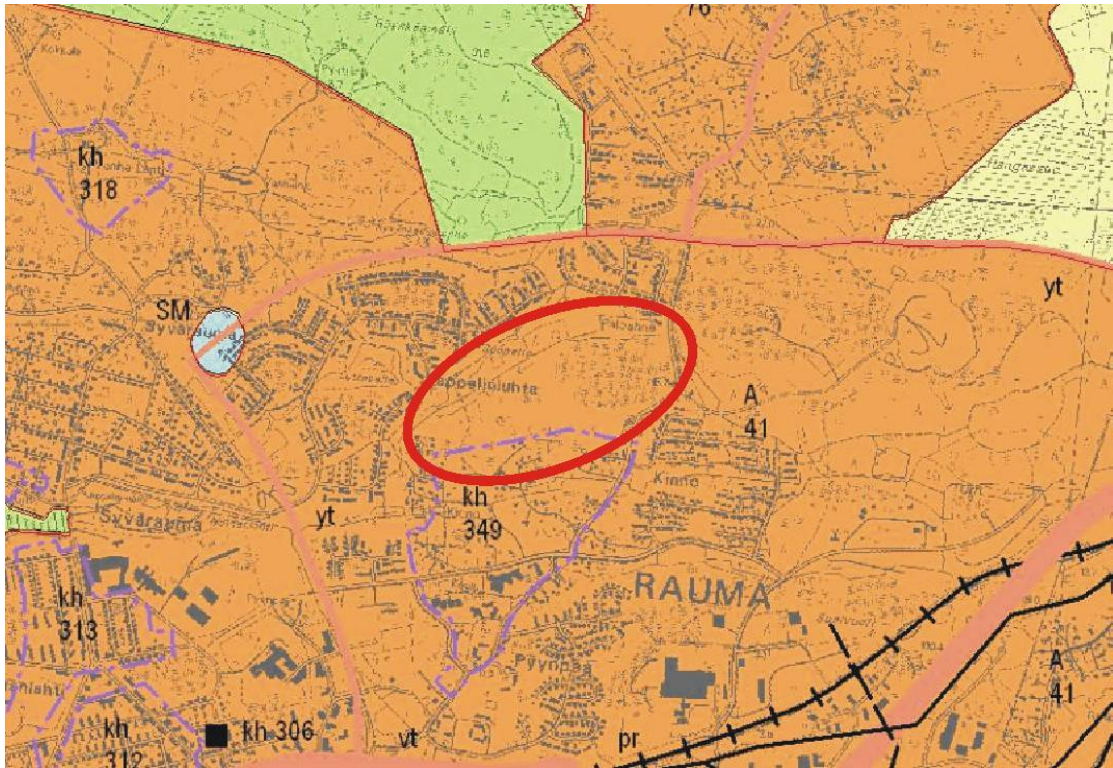
Kaavoittamattoman alueen omistaa kaupunki yhtä pientä tilaa lukuun ottamatta. Kyseinen tila sekä pientalokiinteistöjen tontit ja tilat ovat yksityisessä omistuksessa.

### 1.2. *Suunnittelutilanne*

#### 1.2.1. *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*

Silikallion asemakaavassa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin liittyviä asioita ovat yhdyskuntarakenne ja luontoarvojen vaaliminen.

### 1.2.2. Seutukaava



Satakunnan seutukaava 5 on vahvistettu 11.1.1999. Seutukaavassa kaavoitettava alue on taajamatoimintojen aluetta (A 41). Suunnittelualueen etelälaidalla on kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi osoitettu Kinnon alue (kh 349), johon vähäiset alueet kaava-alueen eteläosista kuuluvat.

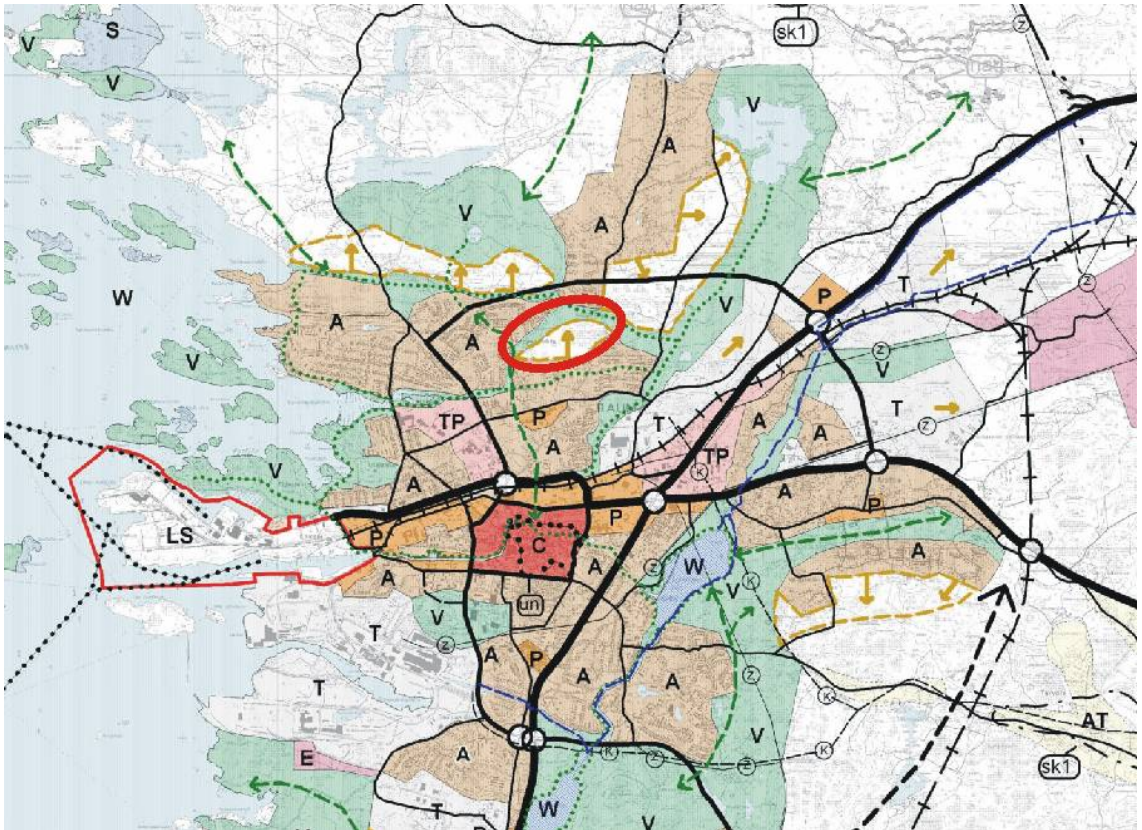
A Merkinällä on osoitettu asumiseen ja muille taajamatoiminnoille kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Taajamatoimintojen alueilla (A) tulee yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa erityistä huomiota kiinnittää yhdyskuntarakenteen täydentämiseen ja tiivistämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla.

kh Kulttuurihistoriallisesti arvokas alue  
Merkinällä on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ympäristöjä (alueita ja kohteita) maisemallisin historiallisin sekä rakennushistoriallisin ja rakennustaiteellisin perustein.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkailla alueilla ja kohteissa (kh) tulee yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja rakentamisessa erityistä huomiota kiinnittää kulttuurihistoriallisen arvon säilyttämiseen.

### 1.2.3. Yleiskaava



Kaava-alueella on voimassa 25.8.2003 hyväksytty Rauman oikeusvaikutukseton yleiskaava, jonka mukaan kaava-alue on yhdyskuntarakenteen laajenemisaluetta. Kaava-alueen pohjoisreuna on virkistysaluetta, jolla kulkee ulkoilureitti.

#### **1.2.4. Asemakaava**

Pääosa kaava-alueesta on aiemmin kaavoittamatonta. Eteläosistaan kaava-alue ulottuu vähäisessä määrin 11.7.1989 vahvistetun Vanhan Kinnon asemakaavan (AK:1503) ja pohjoisosastaan 29.9.1988 vahvistetun Paloahteen asemakaavan (AK:1601) alueelle.

Kaava-alueeseen kuuluvat vanhat tontit ovat Vanhan Kinnon asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AO-11/s) sekä erillispientalojen korttelialuetta (AO-10).

Paloahteen kaavasta pieni pala VL-aluetta kuuluu kaava-alueeseen. Alue lohkaistaisiin osaksi katualuetta, koska kevyen liikenteen pengerluiska ulottuu jo nykyisin kyseiselle VL-alueelle.

#### **1.2.5. Rakennusjärjestys**

Rauman kaupungin rakennusjärjestys tuli voimaan 1.1.2002.

#### **1.2.6. Pohjakartta**

Pohjakartan on laatinut Rauman kaupungin teknisen viraston kiinteistö- ja mittaus-toimi ja se täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284/99 vaatimukset.

**1.2.7. Kaava-alueita koskevat selvitykset**

Alueen liittyminen yhdyskuntarakenteeseen on selvitetty 25.8.2003 hyväksytyn oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan yhteydessä. Alueella on tehty liito-oravahavainnot, joita on kartoitettu yleiskaavan luontoselvityksissä.

Asemakaavaan liittyvät perusselvitykset – luonto ja maaperä- tehtiin 2002 – 2004. Liito-oravan esiintymisen osalta tehtiin tarkistus selvityksiä maaliskuussa 2005 ja vielä marraskuussa 2005.

## 2. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 2.1. Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Silikallion kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2004, joka sisältyi kaikkiin talouksiin jaettuun Rauman kaupungin tiedotuslehteen 1/2004. Kaavoituskatsaus oli lisäksi saatavana kaupungin palvelupisteissä ja nettisivuilla.

22.4.2005 valmistunut osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin alueen maan- ja kiinteistönomistajille, kaava-alueeseen rajoittuvien tonttien kiinteistönomistajille sekä muille osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa luetelluille tahoille.

Ennen kaavaluonnoksen nähtävillä oloa tehtiin lehdistötiedote, joka julkaistiin Länsi-Suomessa ja Uudessa Raumassa. Silikallion kaavasta tiedotettiin kaavoituksen lehdistö-infon kautta lehtiin.

Kaavasunnitelma oli nähtävillä luonnoksena 12.-26.9.2005 välisenä aikana. Luonnoksesta saatiin kahdeksan huomautusta. Kiinnostus kaavaluonnosta kohtaan oli suuri ja siitä saatiin runsaasti suullista palautetta. Kaavaluonnoksen kahta vaihtoehtoa esiteltiin aina pyydettyä ja ne olivat nähtävissä kaavoitusosaston seinällä ja kaavoituksen nettisivuilla varsinaisen nähtävillä olon jälkeenkin.

Kaavaluonnosta esiteltiin Kaavoitusjaoston kokouksissa 12.5.2005 ja 28.9.2005 sekä Sosiaalilautakunnan kokouksessa 18.10.2005.

Alueella on tehty liito-oravahavaintoja, joita on kartoitettu yleiskaavan luontoselvityksissä ja Kinnon liito-oravaselvityksissä. Lounais-Suomen Ympäristökeskuksen asiantuntijoiden kanssa käytiin neuvotteluja liito-oravaesiintymän vaikutuksesta maankäytön suunnitteluun.

Kaava-alueeseen rajoittuvien tonttien kiinteistönomistajien kanssa on neuvoteltu siitä, miten vanhan ja uuden rakentamisen liittyminen voitaisiin toteuttaa. Kiinteistönomistajilta on tiedusteltu heidän halukkuuttaan lunastaa lisämaata omaan tonttiinsa.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot liikunta- ja nuorisolautakunnalta, opetustoimen lautakunnalta, sosiaalilautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, ympäristölautakunnalta, terveysviranomaiselta, Lounais-Suomen ympäristökeskukselta, satakuntaliitolta, Rauman Energia Oy:ltä, Lännen Puhelin Oy:ltä, Tiehallinnolta ja Satakunnan museolta. Rauman Energia Oy ilmoitti puhelimitse, ettei sillä ole huomauttamista kaavaluonnoksesta.

### 2.2. Asemakaavan tavoitteet

#### 2.2.1. Kunnan asettavat tavoitteet

Tavoitteena on kaupunkirakennetta tiivistäen ja täydentäen luoda edellytykset 150 pientaloasunnon rakentamiselle siten, että valtaosa tonteista on omakotitalotontteja. Tavoitteena on luoda edellytykset korkeatasoiselle, tehokkaasti rakennetulle pientaloalueelle, jossa on monipuolinen tonttitarjonta.

Kaava-alue jakaantuu osa-alueisiin, joilla sovelletaan kunkin alueen omaleimaisuutta tukevia määräyksiä rakennusten sijoittumisesta, kerrosluvusta ja julkisivumateriaaleista. Joillakin osa-alueilla edellytetään asuin- ja talousrakennusten rakentamista

kiinni rajoihin ns. kytkettyjen talojen periaatteella pihojen yksityisyyden ja käytettävyyden parantamiseksi.

Liito-oravien elinympäristöt ja maisemallisesti arvokkaat maastonkohdat jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Myös virkistyskäyttöön soveltuvia viheralueita on oltava riittävästi. Kaava-alue liittyy olevaan asutukseen ja merkitsee ympäristön muuttumista näillä asuntoalueilla. Uuden asutuksen aiheuttama haitta naapurustolle pyritään minimoimaan.

### **2.2.2. Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Tavoitteena on hyödyntää alueen virkistyskäyttöön sopivat alueet niin, että maisemallisesti arvokkaat kohteet, kuten avokallion laet, merkittävimmät kalliokumpareet ja peltoaukeat metsänreunoineen säilyvät. Metsäiset alueet ovat pääsääntöisesti hyviä perustamisolosuhteiltaan. Alavat peltoalueet eivät ole rakentamiskelpoisia. Rakentamisen sijoittamisessa tavoitteena on hyödyntää rakentamiseen hyvin soveltuva maa-perä ja liittyminen olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja kunnallistekniseen verkostoon.

Kaavoitettava alue sijaitsee Satakunnan seutukaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi alueeksi luokitellun Kinnon ja Pikku-Kinnon tuntumassa. Kinnon alue koostuu taloryhmistä ja yksittäisistä tiloista, jotka on rakennettu väljästi vanhojen teiden ja rakentamisen yhteydessä syntyneiden kujien varsille. Rakennukset ovat yksi- tai puoli-toistakerroksisia harjakattoisia puutaloja, joiden rakennusaika ja tyyli ajoittuvat 1920-30-luvuille. Pihapiireihin kuuluvat puiset ulkorakennukset, marja- ja hedelmätarhat sekä pensas- ja säleaidat. Tavoitteena on sovittaa uuden alueen eteläisimpien tonttien rakentaminen olemassa olevaan rakennuskantaan.

Elinvoimaisen liito-oravapopulaation turvaaminen edellyttää liito-oravan asuttujen elinpiirien ja vaihtoreviirien sekä riittävien ruokailu- ja siirtymisalueiden rauhoittamista rakentamiselta tai muulta maankäytöltä. Varsinaisten elinpiirien ohella erityisesti peltoon rajautuvat metsänreunat ovat liito-oravalle ja myös muille eläinlajeille tärkeitä ekologisia käytäviä.

### **2.2.3. Osallisten tavoitteet – mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen**

Kaupungin lisäksi osallisia ovat lähinnä naapurialueiden asukkaat ja eri viranomaiset.

Silikallion kaavaluonnoksesta saatiin kahdeksan huomautusta, joista kuusi koski Silikallion runko-osan kaavaa. Pyydetyistä lausunnoista kahdeksan koski Silikallion kaavaa.

Naapurialueen asukkaat esittivät mielipiteitä uuden ja vanhan rakentamisen liittymisestä. Leimaa antavaa oli vastustus uuden naapurin tuloa koskien. Uhka pitkäaikaisen naapurittoman asumisen loppumisesta sai lähes kaikki Kumpareentien asukkaat osallistumaan huomautuksien tekoon. Tyypillisesti haluttiin puistokaistale uusien ja vanhojen tonttien väliin. Kaavoittaja esitti vastineessaan puistokaistaleen sijasta vanhoihin tontteihin lunastusmenettelyn kautta liitettävää lisämaakaistaletta, joka tyydytti useimpia asianosaisia. Samalla ratkeaa kaupungin kaavoittamattomalle metsämaalle laajentuneiden pihatoimintojen ongelma.

Yhden huomauttajan mielestä alueen sisääntuloväylän liittymän sijainti Sorkantiellä oli parempi vaihtoehdossa 2 kuin vaihtoehdossa 1. Kaavoittajan vastineen mukaan kaavan jatkokehittelyn pohjana käytettiin Silikallion kaavaluonnoksen vaihtoehtoa 2.

Kannasvaheen pohjoispuolisten kiinteistöjen omistajat eivät vastustaneet uusien naapurien tuloa, mutta esittivät huomautuksessaan, että uuden kaavan myötä Kannasvahe jäisi tarpeettomaksi ja esittivät, että Kannasvahe poistettaisiin käytöstä ja huomauttajien tonttien kohdalla oleva katualue liitettäisiin heidän tontteihinsa lunastusmenettelyllä. Tonttien uudet liittymät tulisivat tonttien pohjoispuolelta. Toiseen tonttiin liitettäisiin uuden liittymän mahdollistava pieni lisämaa-alue. Kaavoittaja toteaa vastineessaan, että huomauttajien ehdotus voidaan toteuttaa kaavaehdotuksessa sellaisenaan.

Yksi huomauttaja esittää, että samanaikaisesti Silikallion kaavoituksen yhteydessä on selvitettävä ja ratkaistava Kinnontien ja Rapalantien väliin jäävän korttelin 1544 tilanne. Alue on tällä hetkellä toimenpidekiellossa liito-oravahavaintojen takia. Kaavoittajan vastineen mukaan kaava-alueella ei ole syytä laajentaa koskemaan kiistanalaista naapurialuetta, jonka vapauttamista toimenpidekiellosta viimeisimmät liito-oravaselvitykset eivät tue. Mahdollisuus poistaa toimenpidekiello korttelin 1544 tonteilta on syytä selvittää Silikallion kaavasta erillisenä tapauksena. Asiaa ei kannata viedä eteenpäin ennen kuin asiasta tehdyt valitukset ovat saaneet ratkaisunsa oikeusasteissa.

Lausunnoissa huomautettiin mm. maaperästä vapautuvasta radonista, liikenteellisten ja kunnallisteknisten seikkojen huomioimisesta, Kinnon vanhan pientaloalueen arvojen huomioimisesta, uuden asuntolarakennuksen tarpeesta alueella ja nykyisen Kinnon asuntolan liikenneyhteystarpeista, alueella mahdollisesti olevista muinaisjännöksistä sekä liito-oravan elinvoimaisen populaation säilymiseen vaikuttavista kaavan osatekijöistä, kuten riittävästä viherverkostosta ja puuston säilymisestä liito-oravan siirtymäreitin kannalta kriittisissä kohdissa.

Kaavoittajan vastineen mukaan kaava-asiakirjoihin liitetään suositus radonturvallisten ratkaisujen käyttämisestä rakentamisessa. Kaava-alueen nykyiset viemäröinnit ja kunnallistekniset suunnitelmat huomioidaan kaavassa samoin kuin Kinnon kulttuurihistoriallisesti arvokkaan pientaloalueen arvot. Asuntolatoimintaan liittyvät ehdotukset toteutetaan kaavaehdotuksessa. Muinaisjännösten osalta otettiin yhteyttä Museoviraston arkeologian osastoon asian selvittämiseksi.

Liito-oravan osalta kaavoittajan vastineessa todetaan, että kaavatyön yhteydessä on keskusteltu Lounais-Suomen ympäristökeskuksen ja liito-oravaselvitykset tehneen biologin kanssa tielinjauksista, aluerajauksista ja liito-oravan elinympäristölle tärkeitä alueista. Asiantuntijoiden mukaan kaavassa esitetyt aluerajaukset ja ratkaisut eivät tässä suhteessa heikennä olennaisesti liito-oravan kulkureittejä. Nykyisen puuston säilymiseen liito-oravan kannalta kriittisissä kohdissa kiinnitetään kaavassa erityistä huomiota. Liito-oravan kulkureitteinään käyttämillä alueilla määrätään puuston säilyttämisestä. Liito-oravan asuttu elinpiiri on osoitettu omaksi suojeltavaksi alueekseen.

## **2.3. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

### **2.3.1. Alustavat vaihtoehdot**

Alueen oloista johtuen Silikallion kaavaluonnokset sisältävät runsaasti lähivirkistysalueita. Rakennettavat alueet koostuvat noin sadasta pientalotontista ja kuudesta rivitalotontista. Ympäröivien asuinalueiden mukaisesti alueen pientalotonttien koot ovat maltillisia ja useimmat tontit rajautuvat vähintään yhdeltä sivulta viheralueeseen.

Esitetyn ratkaisun lisäksi vaihtoehtona oli rakentamisen määrän lisääminen tai ei rakentamista ollenkaan. Rakentamisen määrän lisääminen tuhoaisi luonnonarvojen,

maiseman tai virkistyskäytön kannalta arvokkaita kallioalueita sekä pellon ja metsän reuna-alueita. Rakennettujen alueiden sijoittumista ja rajausta määrittäen, se, että liito-oravan asutulle elinpiirille ei voinut suunnitella mitään maankäyttöä. Myös liito-oravien riittävät siirtymäreitit oli turvattava. Rakentamisen määrän vähentämisen myötä kaavassa jätettäisiin liiaksi jälkeen yleiskaavan mukaisesta tiiveystavoitteesta.

Liikenteelliseksi ratkaisuksi on ehdotettu läpiajettavaa mallia kahden umpiperäisen asuinalueen sijasta. Liittymätyypiksi Sorkantielle esitettiin suoraa liittymää tai kiertoliittymää. Hanstintien jatke on ainoa mahdollinen toinen sisääntuloväylä alueelle.

### **2.3.2. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Luonnosvaiheen suunnitelmista vaihtoehto 2 otettiin jatkokehittelyn pohjaksi. Lopullinen suunnitelma on aluevarauksiltaan ja rajauksiltaan hyvin lähellä luonnosvaiheen suunnitelmaa. Tarkennuksia tehtiin lähinnä katulinjauksiin, tonttijakoihin ja alueen keskellä sijaitseviin rivitalotontteihin sekä länsipään ja Silikallion kallioalueen korttelihin. Runsaat lähivirkistysalueet säilyivät ennallaan.

Lähes koko kaava-alue vähäisiä peltoalueita lukuun ottamatta on rakentamiskelpoista. Alueelle ei ole teitä eikä kunnallistekniikkaa. Alueella tehdyt liito-oravahavainnot, luonto- ja maaperäselvitykset sekä maisema-analyysi ohjasivat rakentamisen sijoittumista ja rajautumista. Alueen olot määrittivät tiukasti mahdollisuudet.

Uusia omakotitalotontteja kaavassa on yhteensä 69 kappaletta ja niiden koot vaihtelevat välillä 628-1131 m<sup>2</sup>, keskimääräisen koon ollessa 840 m<sup>2</sup>. Kaavamääräyksien avulla muodostetaan kortteliryhmistä omaleimaisia kaavan osa-alueita, joilla mahdollistetaan monipuolinen tonttitarjonta. Silikallion kaava-alueella on korttelialueita yksi-, puolitoista- tai kaksikerroksisille, tiili-, rappaus- tai lautaverhoilluille, harja-, murtoharja- tai pulpettikattoisille omakotitaloille. Yksikerroksisen talon saa rakentaa vain korttelialueelle, jossa kerrosluvuksi on määrätty yksi. Alueilla, joilla on määrätty korkeampi kerrosluku, on rakennettava määräyksen mukaisesti yhtenäisen kaupunkikuvan saavuttamiseksi.

Sorkantien liittymätyypiksi valittiin kiertoliittymä liikenteenvälityskyvyn ja liikenneturvallisuuden johdosta. Silikallion alueen läpiajettavan pääväylän yhteydessä on varaus kevyeen liikenteen väylälle. Hanstintien jatkeena olevan Sammalhuoneenkadun luoteisnurkasta lähtee kevyeen liikenteen yhteys lähivirkistysalueen halki Kappelinluhdan suuntaan.

## **2.4. Suunnittelu vaiheet**

### **2.4.1. Valmistelu**

Silikallion asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2004, joka sisältyi kaikkiin talouksiin jaettuun Rauman kaupungin tiedotuslehteen 1/2004. Kaavoituskatsaus oli lisäksi saatavana kaupungin palvelupisteissä ja nettisivuilla.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 22.4.2005.

### **2.4.2. Asemakaavaluonnos**

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 12 – 26.9.2005. Nähtävillä olon aikana kaavasta saatiin kahdeksan huomautusta.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot liikunta- ja nuorisolautakunnalta, ope-  
tustoimen lautakunnalta, sosiaalilautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, ympäristö-  
lautakunnalta, terveysviranomaiselta, Lounais-Suomen ympäristökeskukselta, sata-  
kuntaliitolta, Rauman Energia Oy:ltä, Lännen Puhelin Oy:ltä, Tiehallinnolta ja Sata-  
kunnan museolta. Rauman Energia Oy ilmoitti puhelimitse, ettei sillä ole huomautta-  
mista kaavaluonnoksesta. Kaavasta saaduista lausunnoista kahdeksan koski Silikal-  
lion kaavaa.

- Lounais-Suomen Ympäristökeskus toteaa lausunnossaan, että jatkosuunnitte-  
lussa tulee ottaa huomioon seutukaavan mukainen kulttuurihistoriallisesti ar-  
vokas alue (Kinno) sekä yleiskaavassakin todetut virkistysalue ja niiden väli-  
set yhteydet. Liito-oravan huomioon ottamisesta todetaan, että Silikallion kaa-  
va-alueelta on kaavoitusta varten tehty riittävän perusteelliset luonto- ja erityi-  
sesti liito-oravaselvitykset. Kahdesta asemakaavaluonnoksesta vaihtoehto 2  
jättää liito-oraville enemmän elinpiiriä ja liikkumismahdollisuutta kahden liito-  
oravareviirin välille. Alueen lounaisnurkassa olevan rakentamattoman, sähkö-  
linjan eteläpuolisen alueen jättäminen luonnontilaiseen viheralueeseen var-  
mistaisi vielä elinpiirin elinkelpoisuutta ja parantaisi samalla viheralueen muo-  
toa myös ulkoilun kannalta. Ympäristökeskus esittää myös harkittavaksi Kin-  
nontien eteläpuolisen liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan pääosan si-  
sälyttämistä kaavasuunnitelman piiriin, jotta alueen ajankohtaiset käyttömah-  
dollisuudet voitaisiin selvittää.

#### Vastine

Kaavatyössä huomioidaan seutukaavassa osoitettu kulttuurihistoriallisesti ar-  
vokas alue ja yleiskaavassa esitetty virkistysalue yhteyksineen. Liito-oravan  
elinpiirit suojellaan lähivirkistysalueeseen liitettyllä lisämääräyksellä **s11** tai  
**/s11**, jotka tarkoittavat aluetta tai alueen osaa, jolla sijaitsee luontodirektiivin  
liitteen IV(a) mukaisen liito-oravan elinpiiri. Siirtymäreitit turvataan lähivirkis-  
tysalueille lisätyllä lisämääräyksellä **s3**, joka tarkoittaa alueen osaa, jota on  
hoidettava siten, että luonnonympäristön ominaispiirteet säilyvät. Näin turva-  
taan liito-oravan siirtymäreitin kannalta riittävän puuston säilyminen. Alueen  
lounaisnurkassa rakentamista ei tulla ulottamaan sähkölinjan eteläpuoliselle  
alueelle vaan kaavaehdotuksessa esitetään uusi ratkaisu reunimmaisiksi  
pientalokortteleiksi. Yhtenäisestä viheralueesta tulee suurempi ja muodoltaan  
sopivampi liito-oravan ja ulkoilun kannalta. Lausunnossa mainittu Kinnontien  
eteläpuolinen alue jätetään kaavasuunnitelman ulkopuolelle. Kyseisen alueen  
käyttömahdollisuudet on syytä selvittää Silikallion kaavasta erillisenä tapauk-  
sena kun alueella olevaa rakennuskieltoa koskevat valitukset ovat saaneet  
ratkaisunsa oikeusasteissa.

- Satakunnan Museo toteaa, että kaavaratkaisulla on vain vähän vaikutusta  
kulttuuriympäristön arvoihin. Lähinnä Kinnon vanhan asutuksen kannalta  
merkitystä on Silikallion alueen eteläisimpien tonttien sijoituksella ja tulevilla  
rakentamista koskevilla määräyksillä. Lähinnä kyseeseen tulevat lähimmäs  
Viljolan tietä ja Kumpareentietä tulevat tontit. Näille tonteille ei tulisi sijoittaa ri-  
vitaloja. Uudisrakennusten tulisi olla 1½-kerroksisia, lautaverhottuja, peitto-  
maalattuja, harjakattoisia. Talousrakennusten pitäisi olla selvästi pienempiä ja  
matalampia kuin asuinrakennusten. Myös asuinrakennusten kokoa pitäisi pyr-  
kiä rajoittamaan niin, etteivät ne kooltaan kovin olennaisesti olisi suurempia  
kuin Kinnon vanhat rakennukset. Alueella mahdollisesti olevien muinaisjään-  
nösten osalta tulee vielä olla yhteydessä Museoviraston arkeologian osas-  
toon.

#### Vastine

Kulttuurihistoriallisesti arvokas Vanhan Kinnon pientaloalue ja sen erityispiirteet otetaan huomioon kaavan kaavamääräyksissä ja rakentamistapaohjeissa niiltä osin kun kaava-alue liittyy vanhaan rakenteeseen. Mahdollisten muinaisjäännösten varalta otettiin yhteyttä Museoviraston arkeologian osastoon.

- Satakuntaliitto toteaa, että vähäinen osa eteläistä suunnittelualuetta on seutukaavassa osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi alueeksi (kh-349) Kinno ja Pikku-Kinno. Kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluetta koskevat seutukaavan yleismääräys (M68) sekä yleissuositukset (S127) ja (S139), jotka tulee jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa ottaa huomioon. Liito-oravapopulaatioiden elinvoimaisena säilyminen on turvattava riittävän viherverkoston avulla noudattaen Lounais-Suomen Ympäristökeskuksen määräyksiä sekä alueelta laadittujen selvitysten ohjeita. Liitto huomauttaa, että lausunnolla olevat asiakirjat ovat varsin puutteelliset. Niissä ei ole asemakaavaselostusta, myöskään asemakaavakartoissa ei ole kaavamääräyksiä eikä –merkintöjä.

#### Vastine

Kaavatyössä noudatetaan seutukaavan määräyksiä ja suosituksia sekä Lounais-Suomen Ympäristökeskuksen ja alueesta laadittujen selvitysten ohjeita. Kaavaluonnoksista on pyydetty lausunto Lounais-Suomen ympäristökeskuksetta, jonka asiantuntija on lisäksi antanut ohjeita tielinjauksista, aluerajauksista ja liito-oravan elinympäristölle tärkeistä alueista. Lisäksi liito-oravaselvitykset tehnyt biologi on antanut ohjeita ja arvioinut kaavaluonnoksen (vaihtoehto 2) aluerajauksia ja ratkaisuja. Lausuntopyyntöön oli liitetty kaksi luonnosmaista havainnepiirrosta varsinaisten kaavakarttojen sijaan ja kaavaselostus oli korvattu tiivistelmällä. Tämä katsottiin riittäväksi pientalo- ja virkistysaluevaltaisella kaava-alueella. Luonnonympäristön arvojen ja erityisesti liito-oravaesiintymän merkityksen arviointia varten asianomaisten lausunnon antajien lausuntopyyntöön oli liitetty myös luontonselvitykset.

- Sosiaalilautakunta toteaa lausunnossaan, että asemakaavassa tulee mahdollistaa taksiliikenne Kinnonvaheen kautta sekä Kinnon asuntolaan että Kannastupaan samalla säilyttäen liittymä pihan pysäköintialueelle Kinnontieltä. Lisäksi asemakaavan rivitalotonteille tulisi mahdollistaa sosiaalitoimen käyttöön tulevan asuntolan rakentaminen.

#### Vastine

Kannasvaheen vanha katualue liitetään Kinnon asuntolan kohdalla sen tonttiin ja asuntolan toiminnan kannalta välttämättömät taksiliikenteen liittymät sallitaan samoin kuin varsinainen tonttiliittymä Kinnontieltä. Kaavan jatkokehittelyssä huomioidaan asuntolakäyttöön sopivan rivitalotontin tarve.

- Terveysvalvonnan johtaja toteaa lausuntonaan, että Silikallion alueen rakentamisessa on syytä varautua maaperästä vapautuvan radonin torjuntaan. Rakentamisen tulisi perustua radonturvallisiin ratkaisuihin.

#### Vastine

Radon-turvallinen rakentaminen huomioidaan kaavan selostuksessa ja rakentamistapaohjeissa.

- Tekninen lautakunta esittää, että kaavoitusta jatketaan edelleen tiiviissä yhteistyössä kunnallistekniikan suunnittelun kanssa ja että kaavoissa huomioidaan kunnallistekniset näkökohdat kuten liikenteen liittymien näkemäalueet,

Sorkantien liikenneympyrän vaatima tila ja liittymien paikat sekä tarkastellaan Kannasvaheen oman katualueen tarpeellisuus.

Vastine

kaavatyö jatkuu yhteistyössä kunnallistekniikan suunnittelun kanssa. Liikennealueiden ja kunnallistekniikan vaatimat tilavaraukset mitoitetaan ja asemoidaan tässä yhteydessä saatavien tietojen perusteella. Näkemäalueet lisätään kaavakarttaan. Kaavan myötä Kannasvahe lakkaa olemasta ja katualue liitetään tontteihin. Kahdelle kiinteistölle järjestetään liittymä tonttien pohjoispuolelta.

- Tiehallinto toteaa lausunnossaan, että Sorkantietä tulee ottaa mukaan asemakaava-alueeseen vähintään se osuus, jossa toisella puolella tietä jo on asemakaava. Sorkantie tulee kaavassa osoittaa katualueeksi. Rauman kaupunki ja Tiehallinnon Turun tiepiiri ovat selvittämässä Sorkantien osalta mahdollisuutta sopimukselle, jonka mukaan kunnostettu Sorkantie muuttuisi valtion ylläpitämästä yleisestä tiestä kaupungin kaduksi. Kaupungille voidaan myöntää jo ennen asemakaavan vahvistumista liittymäluvat asemakaavaluonnoksen vaihtoehdon 2 mukaisesti. Edellytyksenä on kuitenkin, että liittymäpaikka on riittävän turvallinen.

Vastine

Sorkantietä otetaan mukaan kaava-alueeseen Tiehallinnon esittämä osuus ja se merkitään katualueeksi.

- Ympäristölautakunta ehdottaa lausunnossaan, että liito-oravan elinympäristöä koskevien, alueellisen ympäristökeskuksen ilmaisemien aluerajausvaatimusten ja viheralueiden puustovaatimusten lisäksi asemakaavassa annetaan määräyksiä myös katualueen leveydestä ja puustosta liito-oravan kulkureittien kriittisissä kohdissa esimerkiksi Sorkantien kohdalla.

Vastine

Sorkantien tie-/katualueetta ei ole tarkoitus kaavan yhteydessä olennaisesti muuttaa. Katualueen leveyttä ja puustoa kulkureittien kriittisissä kohdissa on tarkasteltu Lounais-Suomen ympäristökeskuksen edustajan ja liito-oravaselvityksen tehneen asiantuntijan kanssa. Asiantuntijoiden mukaan kaavassa esitetyt aluerajaukset ja ratkaisut eivät tässä suhteessa heikennä olennaisesti liito-oravan kulkureittejä. Nykyisen puuston säilymiseen liito-oravan kannalta kriittisissä kohdissa kiinnitetään kaavassa erityistä huomiota. Liito-oravan kulkureitteinään käyttämät pellonreunojen puustot on kaavassa osoitettu alueiksi, joita on hoidettava siten, että luonnonympäristön ominaispiirteet säilyvät. Liito-oravan asuttu elinpiiri on osoitettu omaksi suojeltavaksi alueeseen.

Kaavoitusjaosto hyväksyi vastineet kokouksessaan 7.9.2006 (62 §).

### **2.4.3. Asemakaavaehdotus**

Kaavoitusjaosto päätti kokouksessaan 27.10.2005, että kaava-alue jaetaan neljäksi eri hankkeeksi: Kappelinluhdan laajennusalue (AK 14-005), Silikallio (AK 15-008), Palohteen laajennusalue (AK 16-008) ja Silikallionkolo (15-009).

Kaavoitusjaosto päätti kokouksessaan 7.9.2006, että Silikallion (AK 15-008) kaava-alue jaetaan kahteen osaan: länsiosa (AK 15-008) ja itäosa (AK 15-010).

Silikallion itäosan asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus sekä rakennustapa-ohjeet olivat nähtävillä MRA 27 §:n:n mukaisesti xx.xx.-xx.xx.2008.

### 3. Asemakaavan kuvaus

#### 3.1. *Kaavan rakenne*

Asemakaavalla muodostuu uusi pientaloalue virkistysalueineen olemassa olevan Kinnon pientaloalueen pohjoispuolelle. Maisemallisesti arvokas pelto ja virkistyskäyttöarvoltaan tärkeä avokallionlaki säilyvät samoin kuin liito-oravan reviiri siirtymäreitteineen. Kaavamääräyksiä tarkentamaan on laadittu rakentamistapaohjeet, joilla on tarkoitus ohjata uutta rakentamista siten, että syntyy osa-alueittain yhtenäistä rakennustapaa ja Kinnon vanhaan pientaloalueeseen liittyvissä kohdissa sen kulttuurihistorialliset arvot huomioivaa rakentamista.

#### 3.2. *Tavoitteiden toteutuminen*

Asemakaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteinen mukainen. Kaava eheyttää ja täydentää yhdyskuntarakennetta. Alueen luontoarvot on selvitetty ja ne on huomioitu kaavaa laadittaessa.

Asemakaava on 11.1.1999 vahvistetun Satakunnan seutukaava 5:n mukainen. Sillikallio on taajamatoimintojen aluetta.

Asemakaava on 25.8.2003 hyväksytyyn oikeusvaikutuksettoman Rauman yleiskaavan mukainen. Asemakaavalla kaupunkirakenne täydentyy yleiskaavan linjausten mukaisesti.

Asemakaava on kaupungin asettamien tavoitteiden mukainen.

Osallisten asettamat tavoitteet kaavoitukselle toteutuvat seuraavasti:

Alueen asukkaille kaavamuutoksesta ja uusista naapureista koituvaa haittaa kompensoi heidän mahdollisuutensa saada lisämaata liitetyksi tontteihinsa maan lunastushintaa ja lohkomiskuluja vastaan. Seitsemän kahdeksasta kiinteistöstä halusi käyttää tätä mahdollisuutta, joka mahdollisti mm. kaupungin maille laajentuneiden pihatoimintojen mahdollistamisen omalle pihalle. Huomauttajien ehdottamaa puistokaistaletta ei toteuteta.

Sorkantien liittymän ja Kannasvaheen kohdalla tehtiin huomautusten tekijöitä tyydyttävät ratkaisut. Korttelin 1544 rakennuskiellon poistamista ei käsitellä tämän kaavan yhteydessä.

Kaavatyössä on otettu huomioon seutukaavan määräykset ja ohjeet. Kulttuurihistoriallisesti arvokas Vanhan Kinnon pientaloalue ja sen erityispiirteet otettiin huomioon kaavan kaavamääräyksissä ja rakentamistapaohjeissa.

Kaavatyössä on otettu huomioon luonto- ja liito-oravaselvityksissä annetut ohjeet sekä luontoasiantuntijoiden kommentit liito-oravan kannalta tärkeistä kaavan aluerajauksista, viheralueverkostosta ja yhteystarpeista alueiden välillä. Kaava-alueen lounaisosassa olevan viheralueen kokoa on kasvatettu ja muotoa muutettu Lounais-Suomen Ympäristökeskuksen lausunnon mukaisesti.

Sosiaalilautakunnan asettamat liikenneratkaisuja koskevat tavoitteet täyttyvät ja lisäksi kaavaan tulee varaus asuntolarakennukselle. Terveysviranomaisen tavoite pyrkimyksestä radonturvalliseen rakentamiseen täyttyy kaavaselostuksen ja rakentamistapaohjeiden myötä.

Teknisen lautakunnan tavoite tiivistä kaavoituksen ja kunnallistekniikan välisestä yhteistyöstä toteutui. Kaavan liikenteelliset ja kunnallistekniset ratkaisut tehtiin kunnallistekniikan ja myös Tiehallinnon Turun tiepiirin ohjeiden mukaisesti.

### 3.3. Aluevaraukset

#### 3.3.1. Korttelialueet

Olemassa olevaa erillispientalojen korttelia 1557 laajennettiin yhdellä uudella tontilla ja korttelia 1558 kuudella tontilla. Uusia erillispientalojen kortteleita on neljätoista ja päämääräys näillä on erillispientalojen korttelialue (AO). Kaikkiaan uusia erillispientaloille osoitettuja tontteja on 69 kappaletta. Kaavassa on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueilla (AR) kolme uutta rivitalotonttia, joista yhdelle on mahdollista rakentaa suurempi asuntolarakennus. Muita rakentamiseen osoitettuja korttelialueita ei kaavassa ole.

#### 3.3.2. Muut alueet

Kaavan muut alueet koostuvat lähivirkistysalueista (VL) ja katualueista. Pohjoisessa sijaitsevalla lähivirkistysalueen osalla on lisämääräys sl1, joka tarkoittaa alueen osaa, jolla sijaitsee luontodirektiivin liitteen IV(a) mukaisen liito-oravan elinpiiri. Liito-oravan elinpiirin läheisellä lähivirkistysalueen osalla on lisämääräys s3, joka tarkoittaa alueen osaa, jota on hoidettava siten, että luonnonympäristön ominaispiirteet säilyvät. Sammalhuoneenkadun varressa lähivirkistysalueella on osoitettu alueita yhdyskuntateknistä huoltoa varten (et1). Peltoalue on merkitty lähivirkistysalueeksi, jolla on lisämääräys /s5. Lisämääräys tarkoittaa peltoaluetta, jonka ominaispiirteet on säilytettävä.

### 3.4. Kaavan vaikutukset

Vaikutukset		Muutoksen suunta
Ympäristövaikutukset <ul style="list-style-type: none"> <li>rakennetaan luonnonmukaista ympäristöä</li> <li>ympäristön erityiset arvot on selvitetty eikä rakentaminen uhkaa niitä</li> </ul>	Luonnonmukaisen alueen määrä vähenee	-
Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset <ul style="list-style-type: none"> <li>kaupunkirakenne täydentyy</li> <li>alueen kunnallistekniikka tukeutuu olemassa oleviin pääteihin ja runkoverkostoihin</li> <li>vähentää rakentamispaineita haja-asutusalueilla</li> </ul>	Hyödynnetään ja kehitetään nykyisiä rakenteita	+
Sosiaaliset vaikutukset <ul style="list-style-type: none"> <li>uudisrakentaminen vastaa ympäröivää maankäyttöä</li> <li>alueen käyttö lisääntyy</li> </ul>	Alue tiivistyy, mutta sen luonne ei muutu	0
Kulttuuriset vaikutukset <ul style="list-style-type: none"> <li>täydennysrakentaminen tukee perinteisen raumalaisen kaupunkikulttuurin kehitystä</li> </ul>	Tuetaan perinteistä kaupunkikulttuuria	+
Muut vaikutukset <ul style="list-style-type: none"> <li>hanke hillitsee pientalotonttien hintojen nousua</li> </ul>	Tasapainottaa markkinatilannetta pientalotonttien osalta	+

### 3.5. Kaavamerkinnät ja –määräykset

AP	Asuinpienalojen korttelialue
AO	Erillispientalojen korttelialue.
AYS	Asumista, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.
VL	Lähivirkistysalue.
/s5	Peltoalue, jonka ominaispiirteet on säilytettävä.
sl1	Alueen osa, jolla sijaitsee luontodirektiivin liitteen IV(a) mukaisen liito-oravan elinpiiri
s3	Alueen osa, jota on hoidettava siten, että luonnonympäristön ominaispiirteet säilyvät
225	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
t80	Merkintä osoittaa erillisen talousrakennuksen kerrosalan
12-16as	Merkintä osoittaa asuntojen määrän.
pl50%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää lähipalveluita varten.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun
lu <sup>3</sup> / <sub>4</sub>	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi
50%II	Prosenttiluku osoittaa sen enimmäisosuuden rakennuksen alasta, joka voi kerrosluvultaan olla roomalaisen numeron suuruinen.
↓	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
1ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
y1ap/80m <sup>2</sup>	Merkintä osoittaa, kuinka monta julkisten palveluiden kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
ek	Merkinnällä varustetulla alueella on noudatettava liitteenä olevia rakentamistapaohjeita
ik	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita
○○○○○	Säilytettävä / istutettava puurivi

### **3.6. Nimistö**

Nimistötoimikunta käsitteli kokouksessaan 21.6.2005 Silikallion kaavaluonnoksen nimiehdotuksia. Annettujen nimien teema on suurelta osin lainattu Aleksis Kiven runosta Oravan laulu. Silikallion asemakaava ja asemakaavan muutoksen osuudelle ehdotetuista nimistä hyväksyttiin Liito-oravan puisto, Silikalliopuisto, Luhtapelto, Oravanpesä, Kumpareenpuisto, Havuoksa, Hallinhammas, Kehtolinna, Rauhanviiri, Salmalhuoneenkatu, Silikallionkatu, Kumpareenpolku ja Kurrenpolku. Nimistötoimikunta ei hyväksynyt nimeä Maailmanpiiri, mutta sitä käytetään kaavassa siitä huolimatta. Silikallion itäosassa on lisäksi uutena kadunnimenä Heiluhäntä.

## 4. Asemakaavan toteutus

### 4.1. Kaavamerkintöjen ja -määräysten tulkintaohjeet

**Maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle** (merkitty VL/s5) voidaan sallia käyttöä ja hoitotapoja, jotka säilyttävät tai parantavat Satakuntalaiselle pellolle ominaisia, perinteisiä maisema-arvoja. Jos peltoa ei viljellä hyötykäyttöön, sillä voidaan kasvattaa esim. pihasauniota tai sitä voidaan käyttää laitumena. Pelto on pidettävä avoimena vesakosta tms.

**Alue tai alueen osa, jolla sijaitsee luontodirektiivin liitteen IV(a) mukaisen liito-oravan elinpiiri.** Tällä tarkoitetaan metsäisiä alueita, joiden on todettu olevan liito-oravan asuttuja elinpiirejä tai niihin liittyviä mahdollisia vaihtoreviirejä ja siirtymäreittejä. Näillä alueilla ei sallita rakentamista leveydeltään vähäistä ulkoilupolkua lukuun ottamatta. Alueella ei saa tehdä sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä ilman ympäristöviranomaisen hyväksymiä suunnitelmia. Tärkeää on, että alueen luonnonympäristön ominaispiirteet säilyvät ja vahvistuvat puuston ikääntyessä. Liito-oravapopulaation elinvoimaisena säilymistä voidaan edesauttaa pöntötyksellä. Kyseessä olevalle alueelle voidaan laittaa esim. kymmenen kottaraisen tai varpuspöllön linnunpönttöä, jotka tarjoavat liito-oravalle vaihtoehtoisia pesäpaikkoja.

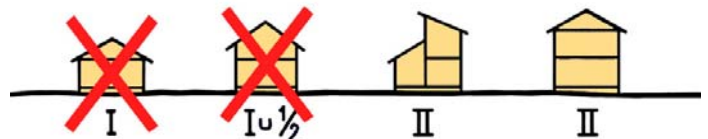
**Alue tai alueen osa, jota on hoidettava siten, että luonnonympäristön ominaispiirteet säilyvät.** Tärkeintä on huolehtia alueen kookkaamman ja maisemallisesti arvokkaan sekä erityisesti liito-oravan ruokailu-, pesä- ja siirtymäreittikäyttöön soveltuvan puuston säilymisestä. Alueella ei saa tehdä sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä ilman ympäristöviranomaisen hyväksymiä suunnitelmia.

Asuinrakennus, silloin kun se on määrätty rakennettavaksi rakennusalan katualueen puoleiseen rajaan kiinni, on sijoitettava siten, että rakennuksen keskeinen runko rakennetaan kiinni rakennusalan reunaan, jonka yli vähäinen uloke, terassi tai katos voi tulla.

Talusrakennuksen kokoa, runkoleveyttä, korkeutta ja kattokulmaa säädellään, jotta talusrakennuksista ei tulisi päärakennukseen nähden liian suuria, naapurin tonttia varjostavia ja näkymiä rajoittavia. Rakennuksen runkoleveydellä tarkoitetaan rakennelman kokonaisleveyttä, jolloin kuuden ja puolen metrin rakennusrungon kylkeen ei voi lisätä autokatosta. Määräyksen tarkoituksena on ohjata kapearunkoisten, matalien, asuinrakennukseen nähden alisteisten talusrakennusten rakentamiseen.

Tontille osoitetulla rakennusosalalla on yksi sivu, jolla on ikkunoiden sijoittamisen kieltävä määräys (ik). Määräys ohjaa sijoittamaan rakennuksen keskeinen runko kadun suuntaisesti siten, että rakennuksen pääty, johon ei ole välttämätöntä sijoittaa ikkunoita ja ovia tulee naapurin suuntaan. Tässä päädyssä voi olla vain ulkoa kuljettavan varaston tai teknisen tilan ikkunaton ovi.

Kortteleissa, joissa kerrosluku on määrätty merkinnällä II, on rakennusten oltava 2-kerroksisia. Toista kerrosta ei kuitenkaan tarvitse olla koko rakennuksen laajuudelta, vaan 1-kerroksisen rakennuksen osan osuus rakennuksen maantasokerroksen pinta-alasta voi olla enintään 50%. Tyypillinen ullakkokerrosratkaisu ei riitä täyttämään 2-kerroksisuuden vaatimusta.



Kortteleissa, joissa kerrosluku on määrätty merkinnällä II, on rakennusten oltava 2-kerroksisia. Toista kerrosta ei kuitenkaan tarvitse olla koko rakennuksen laajuudelta, vaan 1-kerroksisen rakennuksen osan osuus rakennuksen maantasokerroksen pinta-alasta voi olla enintään 50%. Tyypillinen ullakkokerrosratkaisu ei riitä täyttämään 2-kerroksisuuden vaatimusta.

**AYS-korttelialueella** on kaksi eri autopaikkamääräystä. Kyseinen tontti on tarkoitettu ensisijaisesti sosiaalitoimen käyttöön. Tontille voidaan rakentaa esim. vaikeasti vammaisten ns. autettu asuntola, jossa on runsaasti asuntoja/huoneita mutta ei rivitaloasumiseen verrattavaa autopaikkatarvetta koska asukkaat eivät käytä autoja. Autopaikkatarve määräytyy tällöin pääasiassa hoitohenkilökunnan ja vieraspysäköinnin tarpeiden mukaan. Tässä tapauksessa noudatetaan autopaikkamääräystä  $y1ap/100m^2$ . Mikäli tontin valittu muu asuntolakäyttö tai asuntorakentaminen aiheuttaa rivitaloasumiseen verrattavaa autopaikkatarvetta, tulee tällöin toteuttaa 2 autopaikkaa asuntoa kohden. Sosiaalitoimen päättäessä luovuttaa tontin rivitaloasumisen käyttöön, noudatetaan tällöin autopaikkamääräystä  $2ap/as$ .

### RAKENTAMISTAPAOHJEET

Kaikilla kaavan tonteilla on noudatettava liitteenä olevia rakentamistapaohjeita. Rakentamistapaohjeet sisältävät rakennuksia ja tontin käyttöä koskevia määräyksiä ja suosituksia, mm. puuston säilyttämisestä, maaston täytöistä ja louhinnasta, tontin ai- taamisesta, tonttiliittymän enimmäisleveydestä, autotalliin ajon sijainnista ja etäisyydestä katualueeseen, rakennusten julkisivumateriaaleista ja -väreistä, rakennusten kattomuodosta ja -materiaaleista, katon harjan suunnasta ja käyttöullakkokiellosta.

Rakentamistapaohjeiden tarkoituksena on luoda alueittain yhtenäistä rakennustapaa ja kaupunkikuvaa sekä edesauttaa laadukkaasti suunnitellun ja toteutetun pientaloalueen syntymistä. Lisäksi rakentamistapaohjeiden tarkoituksena on sopeuttaa uusi rakentaminen Kinnon vanhaan rakennuskantaan niissä osissa, jotka liittyvät vanhaan rakenteeseen. Rakentamistapaohjeiden määräyksistä ei ole syytä poiketa.

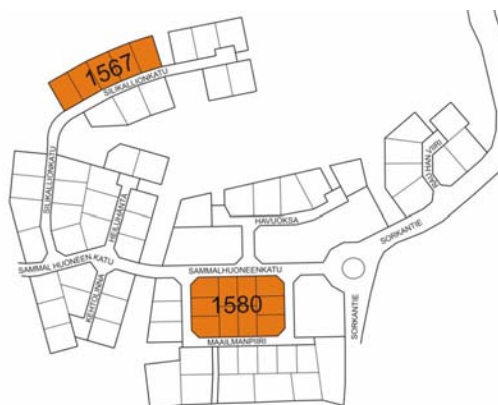
Tontinluovutusasiakirjojen yhteydessä luovutetaan ns. tonttikortit, joihin on koottu kutakin tonttia koskevat rakentamistapaohjeiden määräykset ja suositukset sekä muuta havainnollistavaa materiaalia.

## **4.2. Toteuttaminen ja ajoitus**

Asemakaavan toteuttaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman. Viereisellä Silikallion länsiosan kaava-alueella rakennetaan 2008 kevään ja kesän aikana kunnallistekniikkaa ja töiden on tarkoitus jatkua Silikallion itäosalla syksyllä 2008. Tontit tulevat ja- koon todennäköisesti vuoden 2008 aikana.

### ALUERAKENTAMINEN

Korttelin 1580 tontit 1-10 ja korttelin 1567 tontit 1-5 muodostavat erillispienalojen aluerakentamiselle soveltuvat kokonaisuudet. Nämä kohteet ehdotetaan luovutettaviksi rakennuttajille laatukilpailun perusteella. Korttelin 1576 tontin 2 ja korttelin 1578 tontin 1 luovutuksessa voitaisiin myös käyttää laatukilpailua.



#### **4.3. Toteutuksen seuranta**

#### **4.4. Suositukset**

Alueen radonpitoisuutta ei ole tutkittu, mutta terveysvalvonnan johtajan lausunnon mukaan alueen asuntorakentamisessa on syytä varautua maaperästä vapautuvan radonin torjuntaan. Rakentamisen tulisi perustua radonturvallisiin ratkaisuihin.

\*\*\*\*

Asemakaavan laatimiseen ovat osallistuneet kaavoitusarkkitehdit Pasi Mäkinen, Mer-  
vi Tammi, Juha Virola ja Outi Virola sekä kaavoitusavustaja Pirjo Hoikkala.

Raumalla 18.3.2008

Juha Virola  
kaavoitusarkkitehti

Raumalla 18.3.2008

Ulla Räihä  
asemakaava-arkkitehti