

Varvin itäosa

Asemakaavamuutos
Luonnosvaiheen selostus, Akm 243



18.3.2025



Raahen kaupunki

Kaavoitus

2025

Kartat ja kuvat, ellei toisin mainita, © Raahen kaupunki.

Valokuvat, ellei toisin mainita, © Raahen kaupunki.

Ilmakuvat ja viistokuvat © Tekijänoikeuden omistaja, vuosi.

Vireilletulosta on ilmoitettu	18.12.2021.
Kehittämislautakunta	25.3.2025 § tulossa.
Kaupunginhallitus	pvm § tulossa.
Kaupunginvaltuusto	pvm § tulossa.

Tämä selostus koskee kehittämislautakunnan 25.3.2025 päätöksellä hyväksyttyä Varvi-itäosan (Akm 243) asemakaavamuutosluonnosta.

Varvin itäosa

Varvi

Raahen kaupunki

Asemakaavanmuutos koskee Raahen kaupungin Varvin 38. kaupunginosan lähivirkistysaluetta.

Asemakaavanmuutos ja sitova tonttijako (Akm 243)

Asemakaavanmuutoksella muodostuu Varvin 38. kaupunginosan korttelit n:o 3852–3858 sekä niihin liittyvät katu-, kevyen liikenteen ja lähivirkistysalueet.

Kaavan laatii:

Raahen kaupunki

Kaavoitus

kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo

puh.: 044 439 3575

sähköposti: anu.syrjapalo@raahe.fi

arkkitehti Emma Sutinen

puh.: 040 130 8279

sähköposti: emma.sutinen@raahe.fi

Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavamuutos koskee Raahen kaupungin 38. kaupunginosan (Varvi) kiinteistöä 678-38-3817-1 ja osaa kiinteistöstä 678-38-9903-0.

Asemakaavanmuutos koskee 3.12.1998 vahvistetun 38. kaupunginosan, Varvi, asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen (Ak 143) *Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien asuinraken-*
nusten korttelialuetta, johon saa sijoittaa erityisryhmien asuntoja (YSA-1) osoitettua Raahen
kaupungin 38. kaupunginosan korttelissa 3817 ja siihen rajautuvaa *Lähivirkistysaluetta (VL)*.

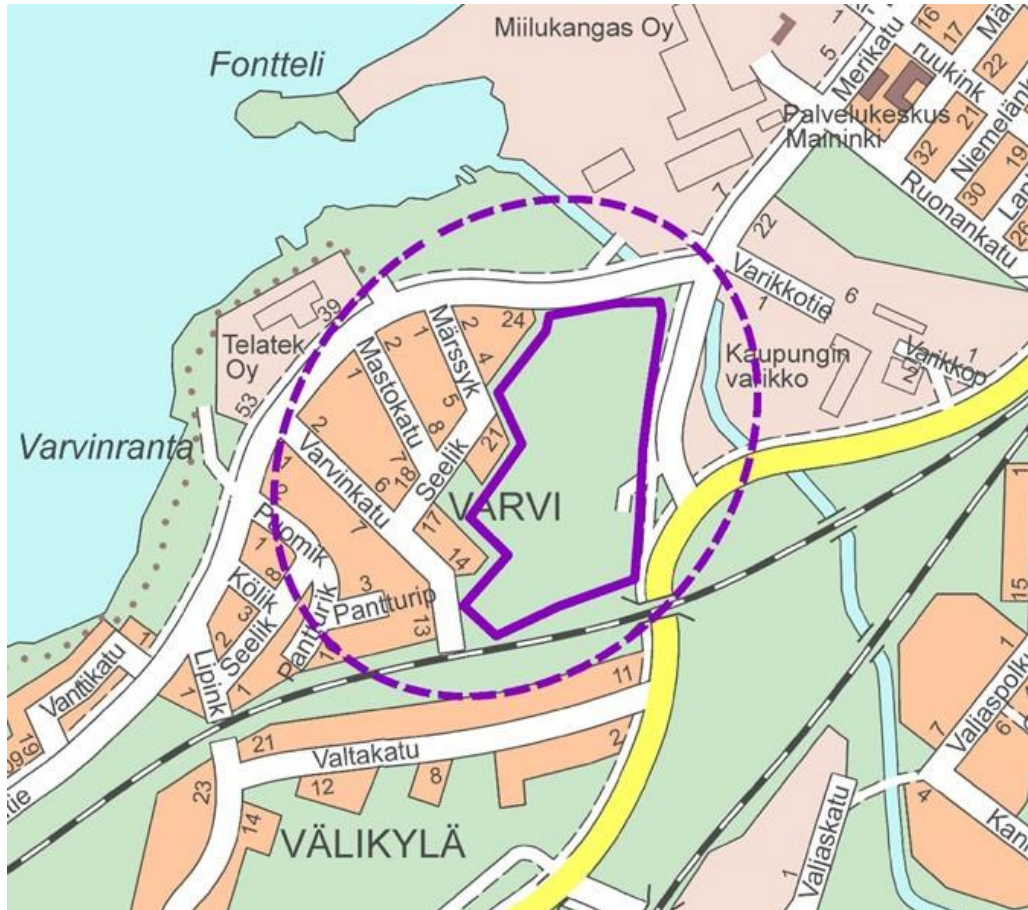
Asemakaavalla muodostuvat 38. kaupunginosan, Varvi, korttelit 3852–3858- sekä niihin liittyvä VL- ja katualueet.

Asemakaavan alueella sitovalla tonttijaolla muodostuvat 38. kaupunginosan (Varvi-Välikylä) korttelin 3852 tontti 1, korttelin 3853 tontti 1, korttelin 3854 tontit 1–3, korttelin 3855 tontit 1–6, korttelin 3856 tontit 1–5, korttelin 3857 tontit 1–5 sekä korttelin 3858 tontit 1–9.

Asemakaavan muutoksella poistuu Raahen kaupungin 38. kaupunginosan korttelin 3817 tontti 1 sekä osittain Välikylän laitumen lähivirkistysaluetta.

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee 38. kaupunginosissa (Varvi), noin puolentoista kilometrin päässä Raahen keskustan palveluista lounaaseen. Lähin koulu sijaitsee noin puolen kilometrin päässä koulisissa. Alue rajautuu lännessä vanhaan Varvin omakotitalovaltaiseen asuinalueeseen, pohjoisessa Varvintiehen, idässä Merikatuun ja Ratakatuun sekä etelässä rautatiehen. Suunnittelualue sijaitsee parin sadan metrin päässä meren rannasta. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 6,5 hehtaaria.



Kuva 1 Kaava-alueen sijainti opaskartalla. Karttaan on rajattu asemakaava-alue sekä kaavan arvioitu lähialue, jolle kaavalla saattaa olla vaikutuksia.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Varvin itäosa, asemakaavamuutos (Akm 243) on tullut vireille kaavoitusohjelmassa 2018. Suunnittelun tavoitteena on osayleiskaavan mukainen asuinalue. Asemakaava laaditaan yleiskaavassa AP osoitetulle alueelle yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavan perusteella sidotaan kaava-alueen tonttijako.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 6,5 hehtaaria. Asemakaava mahdollistaa 10390 k-m² rakentamisen alueen 30kpl tontille. Laskennallinen väestön lisäys on noin 141 henkilöä. Laskennallisesti asemakaavalla ei muodostu lisää työpaikkoja.

Tiivistelmä

Kaavaprosessin olennaiset vaiheet

Käsittelyt	Tilaisuuden aiheet ja osallistumismahdollisuudet
KH 12.2.2018 § 27	Kaavoitusaloite on hyväksytty kaavoitusohjelmassa.
KELA 14.12.2021 § 160	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS, 14.12.2021) hyväksyminen ja kaavoituksen vireilletulopäätös.
18.12.2021	Kuulutus vireilletulosta.
KELA 25.3.2025	Luonnosaineiston hyväksyminen nähtäville asettamista varten.
	Luonnosvaiheen nähtävilläolo.
	Yleisötilaisuus
KELA KH	Luonnosvaiheen palautteen käsittely ja ehdotusaineiston hyväksyminen nähtäville asettamista varten.
	Ehdotusvaiheen nähtävilläolo.
	Yleisötilaisuus.
KH §	Ehdotusvaiheen palautteen käsittely ja ehdotuksen hyväksyminen valtuustoesitystä varten.
KV §	Asemakaavan hyväksyminen.
	Kuulutus asemakaavan lainvoimaisuudesta. Asemakaava on lainvoimainen 30 vrk kuluttua

Kaavan muutos on tullut vireille kaavoitusohjelmassa 2018.

Kaavoitusprosessia ja vuorovaikutuskäytäntöjä kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistui 14.12.2021 ja se asetettiin tarkennettuna nähtäville vireilletulokuulutuksen yhteydessä 18.12.2021. Asiakirjaa täydennetään kaavoitusprosessin edetessä esimerkiksi julkisia nähtävilläoloja varten.

Asemakaavamuutosta koskeva aineisto asetetaan nähtäville Raatihuoneen ilmoitustaululle osoitteessa Rantakatu 50, 92100 Raahe ja kaupungin verkkosivulle osoitteeseen <https://raahe.fi/vireilla-olevat-kaavat/asemakaavoitus>. Nähtävilläolojen aikana on osallisilla mahdollisuus jättää palautetta asemakaava-aineistosta.

Asemakaavamuutosta koskeva luonnosvaiheen aineisto tulee kehittämislautakunnan 25.3.2025 päätöksellä julkisesti nähtävillä. Se esitellään osallisille nähtävilläolon aikana yleisötilaisuudessa.

Ehdotus Varvin itäosan asemakaavamuutokseksi asetetaan kaupunginhallituksen päätöksellä nähtäville tavoiteaikataulun mukaisesti loppuvuodesta 2025 julkista kuulemistä (AKL 65§ ja MRA 27§) varten. Nähtävilläoloaikana järjestetään osallisten informointia ja kuulemistä varten yksi yleisötilaisuus.

Asemakaavaa käsittelevät elimet ovat kehittämislautakunta, kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto. Asemakaavanmuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa alue yleiskaavan mukaiseen käyttöön asuinrakennusten korttelialueiksi ja virkistyskäyttöön. Asemakaavalla on tarkoitus muodostaa korttelialueet ja tonttijako kaavalla mahdollistettaville asuinpientaloille.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muodostaa alueelle kestävä ja vehreä, yhteisöllinen ja vetovoimainen pientaloalue. Asemakaavan muutoksella ratkaistaan teollisen toiminnan, liikenteen ja asumisen väliset suhteet sekä turvataan alueen virkistyskäytön mahdollisuudet.

Alueella on sijainnut aiemmin yksi sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palveleva asuinrakennusten korttelialue, jonka rakennukset on purettu. Alueelle muodostuu 7 uutta asuinkorttelia, sekä lähivirkistys- ja katualueita. Asemakaava mahdollistaa yhteensä 28 uuden omakotitalotontin ja 2 AP-tontin muodostumisen alueelle.

Alueen tonttijako muodostetaan asemakaavalla sitovaksi.

Asemakaavan toteuttaminen

Tontit asetetaan vuokralle tai myyntiin kaavan saatua lainvoiman ja kun kaavan mukaiset kiinteistöt on muodostettu. Alueen kadut toteutetaan, kun kiinteistöt on muodostettu

Teknisen huollon verkostojen ja laitteiden toteutus sekä liittymät kiinteistöille toteutetaan ennen tonttien asettamista myyntiin. Tekninen verkosto ja katurakentaminen suunnitellaan ja toteutetaan yhteistoimintana.

Rakentaminen tapahtuu yksityisten maanomistajien toimesta ja aikataululla.

Alueen käyttöä ja rakentamista ohjeistetaan olemassa olevien viranomaistietojen pohjalta.

Kaava on toteuttamiskelpoinen sen saatua lainvoiman. Kaavan toteutuksesta ja sen aikataulusta vastaavat alueen toimija.

Sisällysluettelo

Varvin itäosa	I
Perus- ja tunnistetiedot	I
Kaava-alueen sijainti	II
Kaavan nimi ja tarkoitus.....	II
Tiivistelmä	III
Kaavaprosessin olennaiset vaiheet	III
Asemakaavan keskeinen sisältö.....	IV
Asemakaavan toteuttaminen	IV
1 Lähtötiedot	1
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	1
1.1.1 Alueen yleiskuvaus	1
1.1.2 Luonnonympäristö.....	2
1.1.3 Luonnon monimuotoisuus.....	3
1.1.4 Vesistöt ja vesitalous	4
1.1.5 Luonnonsuojelu	5
1.1.6 Rakennettu ympäristö	5
1.1.7 Maanomistus.....	7
1.2 Suunnittelutilanne	8
1.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
1.2.2 Maakuntakaava	8
1.2.3 Yleiskaava	11
1.2.4 Voimassa oleva asemakaava	12
2 Työn vaiheet	14
2.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	14
2.1.1 Suunnittelun aikataulu	14
2.2 Osallistuminen ja yhteistyö	14
2.2.1 Osalliset	14
2.2.2 Vireilletulo	15
2.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
2.2.4 Viranomaisyhteistyö.....	15
3 Työn tavoitteet	16
3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
3.1.1 Kaupungin asettamat tavoitteet.....	16
3.1.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	16
3.1.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet.....	16

3.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen.....	17
3.2.1	Osallisten tavoitteet	17
3.2.2	Asemakaavan laadulliset tavoitteet	17
4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehtotarkastelu	18
4.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	18
4.1.1	Suunnitelmavaihtoehto VE1.....	19
4.1.2	Suunnitelmavaihtoehto VE2.....	20
4.1.3	Suunnitelmavaihtoehto VE3.....	21
4.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	22
4.2.1	Vertailu	22
4.2.2	Valinta ja perustelut	23
4.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	24
4.3.1	Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset.....	24
4.3.2	Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	24
5	Asemakaavan kuvaus	25
5.1	Kaavan rakenne	25
5.1.1	Mitoitus	25
5.1.2	Palvelut	25
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3	Aluevaraukset	26
5.3.1	Korttelialueet.....	26
5.3.2	VL-alueet.....	28
5.3.3	Katualueet	29
5.4	Kaavan vaikutukset.....	29
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	29
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	29
5.4.3	Muut vaikutukset.....	30
5.5	Ympäristön häiriötekijät	31
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	32
5.7	Nimistö.....	36
6	Asemakaavan toteutus.....	36
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	36
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	36
6.2.1	Melu- ja tärinäselvityksistä johdetut vaatimukset rakentamiselle	37
6.2.2	Luontoselvityksistä johdetut vaatimukset toteutukselle	37
6.3	Toteutuksen seuranta.....	37
7	Liitteet	38
	Liite 1: Seurantalomake.....	39
	Liite 2: Asemakaavaluonnos merkintöineen	41

Asemakaavaa koskevat asiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.12.2021, täydennetty 18.3.2025.
- *Varvin itäosa*, asemakaavanmuutos (Akm 243), asemakaavakartta ja –kaavamerkinnot, luonnos 18.3.2025

Asemakaavaa varten tehdyt selvitykset

- Aija Degerman, Kimmo Vuokare, Otso Valkeeniemi, *Luontoselvitys 2024, Varvin itäosa*, Afry Finland Oy, Luontoselvitys 2024, 101025316, 28.11.2024, Raahen kaupunki.
- Jussi Vartio, Liisa Kilpilehto, Mira Pykälistö, *Varvin itäosa, Ympäristömeluselvitys*, Akukon Oy, meluselvitys 21.12.2023, Raahen kaupunki.
- Mats Heikkinen, Timo Peltonen, *Varvin itäosa – Runkomelu- ja tärinäselvitys*, Akukon Oy, meluselvitys 19.12.2023, Raahen kaupunki.
- Heikki Heikkala, *Varvin itäosa ja Pirttiniemi, Luonto-, maaperä- ja rakennettavuusselvitys, Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuusselvitys*, Pöyry Finland Oy, Rakennettavuusselvitys 2019, 101011816-001, 23.8.2019, Raahen kaupunki.

Voimassa olevat kaavat ja suunnittelua ohjaavat asiakirjat

- *Raahe 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava* on hyväksytty Raahen kaupunginvaltuustossa 11.4.2007 § 20. Se on oikeusvaikutuksinen ja sitä noudatetaan asemakaavan laadinnan ohjeena.
- *38. kaupunginosan, Varvi-Välikylä, asemakaava ja asemakaavan muutos* (Ak 143) on vahvistettu 3.12.1998 lääninhallituksessa.
- Pohjois-Pohjanmaan liitto. *Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmä: Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava*, maakuntavaltuusto 2.12.2013, YM 23.11.2015, *Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava*, maakuntavaltuusto 7.12.2016 ja *Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava*, maakuntavaltuusto 11.6.2018. Vaihemaakunta-kaavat ovat uudempia kuin yleiskaava ja niitä noudatetaan asemakaavan laadinnan ohjeena, jos ne poikkeavat yleiskaavasta. Tällä hetkellä vireillä on Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava.
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavat on koottu informatiiviseen yhdistelmäkarttaan (25.1.2021), jossa on mukana myös ne maa-kuntakaavat, jotka eivät koske suunnittelualuetta (Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaava).
- Valtioneuvosto, 2017. *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*. Valtioneuvoston päätös 14.12.2017.

1 Lähtötiedot

1.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista ja niissä tapahtuneista muutoksista, sekä muut kaavan vaikutusten selvittämisen ja arvioimisen kannalta keskeiset tiedot kaavoitettavasta alueesta ja sen lähiympäristöstä.

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualan pinta-ala on noin 6,5 hehtaaria. Alue on rakentamaton, asuinalueeseen rajautuva alue. Suunnitteluala on suurimmalta osalta vanhaa, puustoittunutta peltoa, jossa kasvaa koivuja ja rehevää aluskasvillisuutta. Alueen etelä- ja länsiosassa on luonnontilaista lehtomaista kangasmetsää, jossa kasvaa järeitä, vanhoja kuusia. Kangasmetsän poikki kulkee polku olemassa olevalta Varvin asuinalueelta Ratakadulle. Polkua ei ole merkitty peruskartalle. Alueen kaakkoiskulmassa on hakkuujätteen varastointialue, jonka paikalla on aiemmin ollut sosiaalitoimintaa palveleva rakennus.

Kaava-alueen lähellä on kaupungin varikko, teollisuusrakennuksia sekä olemassa oleva Varvin asuinalue. Myös meri ja uimaranta sijaitsevat lyhyen matkan päässä alueelta.



Kuva 2 Ote ilmakuvasta. Kuvaan on nimetty kohteina suunnittelualan ja sen lähiympäristön nykyinen käyttö yleispiirteisesti hahmoteltuna.

1.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnittelualue on maankohoamisrannikkoa. Se sijaitsee keskiboreaalaisella metsäkasvillisuusvyöhykkeellä ja Pohjanmaan aapasoiden suokasvillisuusvyöhykkeen Suomenselän ja Pohjois-Karjalan aapasoiden alueella.

Luonnonolot

Suunnittelualue on rakentamatonta hiekkamoreenikangasta, joka on suurimmalta osalta vanhaa, puustottunutta peltoa, jossa kasvaa koivuja ja rehevää aluskasvillisuutta. Alueen etelä- ja länsiosassa on luonnontilaista lehtomaista kangasmetsää ja harvennettua tuoretta kangasmetsää.

Selvitysalueella ei ole pintavesiä. Alueen eteläosassa rautatien varressa ja eteläosan poikki on kaivettu ojat. Selvitysalueella tai sen läheisyydessä (< 1 km) ei ole luokiteltuja pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue on noin kahdeksan kilometrin päässä.

Suunnittelualueen maasto nousee loivasti kohti länttä. Maasto on korkeimmillaan kaakkoisosan kumpareella, jossa korkeus on 5,7 metriä meren pinnan yläpuolella (mpy). Alin kohta selvitysalueella on koillisosassa, jossa korkeus on 3,9 m mpy.

Maaperän yleiskuvaus

Asemakaavasuunnittelua varten on laadittu maaperä- ja rakennettavuusselvitys vuonna 2019.¹ Selvityksen mukaan Varvin alueella ei ole merkittäviä rajoituksia rakennettavuuden suhteen.

Alueella on tiivis moreenimaa. Rakennukset alueella voidaan perustaa maanvaraisena ilman erillisiä pohjanvahvistustoimia. Varvin selvitysalue sijoittuu pääosin mannerjäätikön muotoille malle ja tiivistämälle moreenialueelle, joka on syntynyt maankohoamisen seurauksena. Maanpinnassa täyttöjen alla moreeni on tutkimusten mukaan rakeisuudeltaan routivaa ja tiivistettään tiivistä hiekkamoreenia ja siltistä hiekkamoreenia. Moreenin hienoaainespitoisuus ($\# < 0,06$ mm) on tutkimusten mukaan 25...65 paino-%, ja vesipitoisuus 11...16 paino-%.²

Varvin alueella pohjavesi sijaitsee noin tasolla +3,80...+5,70, ollen korkeimmillaan alueen länsiosassa moreeniharjanteella.³

Selvitettävällä alueella alin rakentamiskorkeus on +2,6, mikä tarkoittaa rakennusten vieressä maanpinnan tasoa vähintään +3,0. Em. korkeustasolla rakentaminen edellyttää alueen ranta-alueelle täyttöjä. Pohjavesiolosuhteiden puolesta maanalaisten tilojen rakentaminen edellyttää pysyvää pohjaveden alentamista.⁴

Luonnonympäristön yleiskuvaus

Suunnittelualueelle on laadittu kesän 2024 aikana luontoselvitys.⁵ Luontoselvitysraportista löytyy tarkempi kuvaus luonnonympäristöstä, ja kaavaselostuksessa kuvataan selvitystulosten pääkohdat kaavasuunnittelun kannalta oleellisin osin. Erillisselvityksin on kartoitettu kasvillisuus ja luontotyytit, pesimälinnusto ja luontodirektiivin liitteen IV lajeista lepakoiden esiintyminen.

¹ Heikkala, Varvin itäosa ja Pirttiniemi, Luonto-, maaperä- ja rakennettavuusselvitys, Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuusselvitys, Pöyry, Rakennettavuusselvitys 2019, 101011816-001, 23.8.2019, Raahen kaupunki. s.15

² Heikkala, 2019, s.14

³ Heikkala, 2019, s.14

⁴ Heikkala, 2019, s.15

⁵ Degerman, Luontoselvitys 2024, Varvin itäosa, Afry Finland Oy, Luontoselvitys 2024, 101025316, 28.11.2024, Raahen kaupunki.

Lähes puolet alueesta on entisiä peltoja, jotka vanhojen peruskarttojen ja ilmakuvien mukaan ovat olleet viljelyssä 1960-luvulle saakka ja pensoittuneet ja metsittyneet sen jälkeen vähitellen. Alueen pohjoisosassa entisellä peltoalueella kasvaa koivua ja muita lehtipuita, mutta paikoitellen on myös puutonta korkeakasvuista niittyä, jossa vallitsee mesiangervo. Kasvillisuus on rehevää ja korkeaa.⁶

Vuoden 2019 Pöyryn luontoselvityksessä suunnittelualueen eteläosa oli rajattu arvokkaana luontokohteena. Alueen lehtomaisen kangasmetsän puusto on ollut kuusivaltaista ja kuuset järeitä ja osin iäkkäitä. Koivua ja pihlajaa on ollut sekapuustona. Aluetta on kuitenkin harvennettu vuoden 2019 jälkeen, eikä aluetta enää vuoden 2024 selvityksessä oltu rajattu arvokkaana luontokohteena. Vuoden 2024 selvityksessä alueen eteläosassa havaittiin kasvavan harvaa kuusta, koivua ja haapaa, sekä korkeaa ja rehevää aluskasvillisuutta.⁷

Alueen keskiosan metsä on rehevää ja aluskasvillisuudeltaan heinäistä. Puustoa on harvennettu. Alueella kasvaa kuusia ja yksittäisiä koivuja. Sähkölinjan alla on levinnyt jättipalsami, joka on vieraslaji.⁸

Alueen länsiosassa puusto on kuusivaltaista, mutta sielläkin harvennettua. Aluskasvillisuus on matalaa, mutta heinäistä. Aluskasvillisuuden seassa on heinien lisäksi myös varpukasveja.⁹

1.1.3 Luonnon monimuotoisuus

Erittäin uhanalaiset luontotyypit ja silmälläpidettävät luontotyypit

Selvitysalueella ei ole luonnonsuojelulain 64 § tai 65 § mukaisia luontotyyppejä, vesilain 2:11 § suojeltuja vesiluontotyyppejä tai 3:2 § mukaisia puroja. Selvitysalueelta tai sen läheisyydestä ei Metsäkeskuksen kuviotiedoissa (Metsäkeskus, avoin paikkatieto) ollut metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Alueella ei esiinny uhanalaisia luontotyyppejä (Kontula ja Raunio 2018).¹⁰

Vuoden 2019 luontoselvityksissä (Pöyry) selvitysalueen lounaisosan kuusikko oli rajattu paikallisesti luonnon monimuotoisuutta lisäävänä kohteena. Metsän harvennustöiden jälkeen aluetta ei ole rajattu luontoarvojensa puolesta huomioitavana kohteena.¹¹

Uhanalaiset ja huomionarvoiset lajit

Suomen Lajitietokeskuksen laji.fi-tietokannassa on selvitysalueelta vuoden 2003 havainto erittäin uhanalaisesta ja luonnonsuojelulain mukaan rauhoitetusta sinikuusamasta. Sinikuusamaa ei kuitenkaan havaittu maastokäynnillä.¹²

Selvitysalueen lähellä on havaittu silmälläpidettävää (NT) ja alueellisesti uhanalaista (RT) hullukaalia.¹³

EU:n luontodirektiivin liitteen IV lajit

Vuonna 2024 tehdyssä luontoselvityksessä selvitettiin lepakoiden esiintyminen. Lepakko-lajimme kuuluvat EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) lajilistaan, joten niiden lisääntymis- ja le-vähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä. Suojeltuja ovat lisääntymis-pai-kat, kesä - , kevät - ja syysaikaiset päiväpiilot sekä talvehtimispaikat. Selvitysalueella ei sijaitse

⁶ Degerman, 2024, s.11

⁷ Degerman, 2024, s.14

⁸ Sama

⁹ Degerman, 2024, s.15

¹⁰ Degerman, 2024, s.22

¹¹ Sama

¹² Degerman, 2024, s.23

¹³ Sama

lepakoille erityisen soveltuvia luonnonkoloja tai rakennuksia lisääntymis- tai levähdyspaikoiksi. Heinä- ja elokuun käynneillä havaittiin saalistava pohjanlepakko. Pohjanlepakon saalistelu-paikka luokitellaan SSLTY:n (2023) luokituksen mukaan luokkaan III.¹⁴

Luontodirektiivin liitteen IV lajeista saukon, viitasammakon ja suurpetojen esiintymistä alueella on tarkasteltu aiemmassa alueelle laaditussa luontoselvityksessä (Pöyry 2019). Viitasammakon esiintymistä on tarkasteltu myös vuoden 2024 selvityksen pesimälinnust selvityksen yhteydessä. Alueen ainoa vesistö on pieni metsän varjostama oja alueen eteläosassa. Selvitysalueella ei ole viitasammakon lisääntymisympäristöksi tai saukon elinympäristöksi soveltuvia kohteita.

Vuoden 2019 selvityksissä alueella tehtiin liito-orava kartoitus. Alueella ei havaittu merkkejä liito-oravista.¹⁵ Alueen eteläosassa ollutta järeää kuusikkoa, joka olisi voinut soveltua liito-oravan elinympäristöksi, on harvennettu, eikä ympäristö siten ole enää liito-oravalle tyypillistä elinympäristöä.¹⁶

Linnustoselvitys

Selvitysalueella havaittiin ainoastaan tavallisia, alueelle tyypillisiä lajeja. Havaituista lajeista ainoastaan lehtokurppa (*Scolopax rusticola*) mainitaan EU:n lintudirektiivin liitteissä II/A ja III/B ja se kuuluu metsästyslain riistalintuihin. Nämä hallinnolliset statukset eivät vaikuta lajin suojelliseen arvoon tässä kontekstissa.¹⁷

Vuoden 2019 Pöyryn luontoselvityksessä havaittiin vanhan metsän lajeja hömötiaista ja puukii-pijää ei havaittu enää vuoden 2024 selvitysten aikana. Lajit ovat todennäköisesti kadonneet metsän harvennuksen seurauksena. Muista alueella vuonna 2019 havaituista huomionarvoisista lintulajeista silmälläpidettävä (NT) punavarpuen (*Carpodacus erythrinus*), silmälläpidettävä pensaskerttu (*Curruca communis*), erittäin uhanalainen (EN) viherpeippo (*Chloris chloris*) sekä tässäkin selvityksessä alueen ulkopuolella havaittu silmälläpidettävä harakka (*Pica pica*) ovat edelleen mahdollisia pesimälajeja. Ympäristön soveltuvuus niiden pesimäympäristönä on todennäköisesti laskenut, mutta lajien puuttumiseen voi vaikuttaa myös vuosittainen vaihtelu ja sattuma.¹⁸

1.1.4 Vesistöt ja vesitalous

Varvin alueella pohjavesi sijaitsee noin tasolla +3,80...+5,70, ollen korkeimmillaan alueen länsiosassa moreeniharjanteella. Pohjavesiolosuhteiden puolesta maanalaisten tilojen rakentaminen edellyttäisi pysyvää pohjaveden alentamista.¹⁹

Selvitysalueella ei ole pintavesiä. Alueen eteläosassa rautatien varressa ja eteläosan poikki on kaivettu ojat. Selvitysalueella tai sen läheisyydessä (< 1 km) ei ole luokiteltuja pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue (Palokangas-Selänmäki) sijaitsee noin kahdeksan kilometrin etäisyydellä selvitysalueesta itään.²⁰

Alueen läheisyydessä, idässä Merikadun toisella puolella, kulkee Ruonaoja, joka laskee mereen Varvin pohjoispuolella.

¹⁴ Vuokare, Valkeeniemi, 2024 s.18-19

¹⁵ Heikkala, 2019 s.9

¹⁶ Vuokare, Valkeeniemi 2024, s.21

¹⁷ Vuokare, 2024 s.17–18

¹⁸ Sama

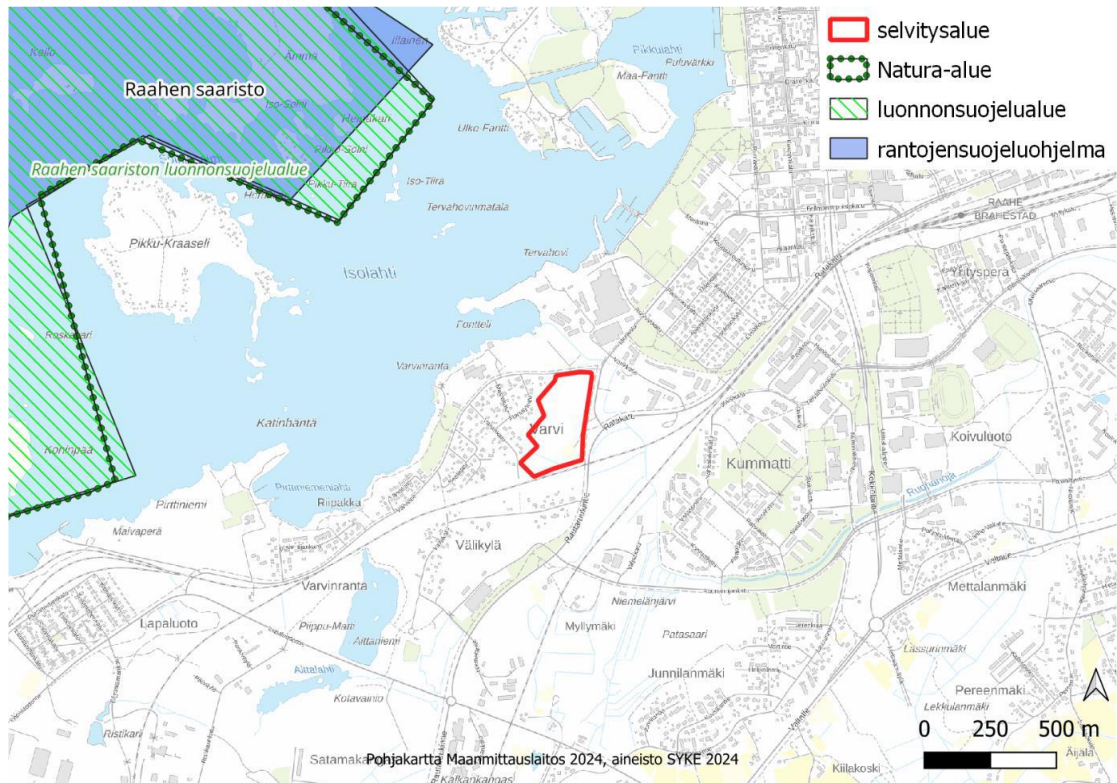
¹⁹ Heikkala, 2019, s.14

²⁰ Degerman, 2024 s.9

1.1.5 Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita tai suojeluohjelmien alaisia alueita. Tehdyn luontoselvityksen perusteella alueella ei esiinny muita sellaisia lajeja, jotka rajoittavat asema-kaavan laadintaa.

Selvitysalueella tai sen läheisyydessä ei ole Natura-alueita, luonnonsuojelualueita tai luonnonsuojeluohjelmiin kuuluvia kohteita. Lähin Natura-alue on Raahen saaristo (FI1104600, SAC/SPA), jonne etäisyyttä selvitysalueelta on noin kilometri. Natura-alueella on Raahen saariston luonnonsuojelualue (YSA118317). Raahen saaristo on rantojensuojeluohjelman kohde. Selvitysalueen läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti arvokkaita geologisia muodostumia.²¹



Kuva 3 Lähiepäristön luonnonsuojeluohjelmien kohteet sekä luonnonsuojelu- ja Natura-alueet. (Kuva: Afry Finland Oy)

1.1.6 Rakennettu ympäristö

Väestö- ja yhdyskuntarakenne

Kaava-alue on rakentamaton, eikä alueella asuta. Alue on metsittynyttä peltoa ja sen virkistyskäyttö on mahdollista.

Alueen läheisyydessä on Varvin asuinalue sekä rautatien eteläpuolella Välikylän asuinalue.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaavoitettavalla alueella ei sijaitse olemassa olevia palveluja. Aluetta lähimmät palvelut sijaitsevat Raahen keskustassa, noin puolentoista kilometrin päässä suunnittelualueelta koilliseen. Lähin kauppa sijaitsee Rantakadun eteläosassa noin puolen kilometrin päässä. Koivuluodon urheilupalveluihin ja hypermarkettiin on noin puolentoista kilometrin matka.

²¹ Degerman, 2024 s.21

Lähimpiin kouluihin, Merikadun kouluun ja Raahen lukioon, on noin puolen kilometrin matka. Lähin päiväkotij sijaitsee Kummatissa, jonne on noin puolentoista kilometrin matka. Raahen ammattiopiston toimipisteet sijaitsevat noin puolentoista kilometrin päässä keskustassa ja Kummatissa. Lähin kirjasto on kaupunginkirjasto, joka sijaitsee noin kilometrin päässä.

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole olemassa olevia työpaikkoja. Lähimmät varsinaiset työpaikka-alueet ovat Ouluntien varressa noin kahden kilometrin päässä, Koivuluodossa ja Kummatissa noin puolentoista kilometrin päässä sekä kaupunkikeskustassa. Ympäröivälle taajama-alueelle sijoittuu lisäksi yksittäisiä elinkeinon harjoittajia. Tämän hetken suurimmat työnantajat Raahessa ovat SSAB (2,5 km) ja Raahen kaupunki, jolla on useita toimipisteitä.

Laskennallisesti asemakaavalla ei muodostu lisää työpaikkoja.

Virkistys

Suunnittelualue on toiminut Varvin asuinalueen virkistysalueena. Suunnittelualan poikki kulkee asukkaiden käyttämä polku, jota ei ole merkitty karttoihin. Lähin leikkipuisto on Varvin leikkipuisto noin kilometrin päässä.

Virkistyskäytön paikkoja ovat muun muassa uimaranta ja Varvin luontopolku. Varvinrannan venesatama sijaitsee noin puolentoista kilometrin päässä, samoin Koivuluodon urheilupalvelut. Lähimmät loma-asunnot sijaitsevat Pikku-Kraaselin ja Pikku-Soinin saarissa, suunnittelualueesta luoteeseen merelle.

Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualue on rakentumatonta metsittynyttä peltoaluetta. Kaakkoisosan hakkuujätteen varastointialueelle kulkee soratie. Suunnittelualuetta ympäröivistä kaduista Ratakadulla kulkee vilkkaasti liikennettä kohti satamaa ja SSAB:n tehdasaluetta. Varvintie toimii alueen asuinalueen kokoojakatuna ja Merikatu on nopein reitti keskustan palveluiden äärelle. Katualueet ovat leveitä ja näkyvyys on hyvä. Alueella ei ole pysäköintialueita, vaan pysäköinti tapahtuu pihilla.

Alueen katujen yhteydessä kulkee yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä ja alue on hyvin saavutettavissa kävellen ja pyörällä. Alue on jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden suosiossa. Metsäpohjaan on syntynyt polku virkistyskäytön kulumana.

Raahessa on paikallisliikennettä kuudella bussilinjalla. Linjat palvelevat pääosin koulu- ja työmatkaliikennettä ja esimerkiksi viikonloppuisin paikallisliikennettä ei ole.

Asemakaavoitettavalla alueella on olemassa olevaa rakennetta palvelevaa teknistä verkostoa. Alueella kulkee runkoviemärijohto ja vesijohto, jätevesi- ja vesijohtolinjat sekä hulevesien putki. Putkien linjaukseen voi aiheutua muutoksia korttelien rakentamisen johdosta. Suunnittelualan läheisyydessä kulkee kaukolämpöputki.

Suunnittelualan poikki on kulkenut sähköjakelun ilmajohto, jonka sijainti on johdon poistumisen jälkeenkin havaittavissa maisemasta.

Suunnittelualueeseen liittyvät asuinalueet ovat kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Sieltä verkosto voidaan ulottaa suunniteltavalle alueelle.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole todettuja tai oletettavia muinaisjäännöksiä. Alueelta ei tunneta arkeologista kulttuuriperintöä. Alueella ei ole rakennushistoriallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita tai suojelualueita.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelle on laadittu Pöyry Finland Oy:n toimesta luonto-, maaperä- ja rakennettavuusselvitys. Varvin alueen maaperässä ei havaittu Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen kynnysarvotason ylittäviä haitta-aineiden pitoisuuksia. Varvin alueella ei ole tiettävästi ollut mahdollisesti maaperää pilaavaa toimintaa. Tutkimuksissa haitta-aineiden pitoisuudet olivat kynnysarvot alittavia, joten alueella ei ole kunnostustarvetta, eikä alueen maankäytölle ole rajoitteita.²²

Suunnittelualueelle on laadittu Akukon Oy:n toimesta vuonna 2023 runkomelu- ja tärinäselvitys²³ sekä ympäristömeluselvitys.²⁴ Selvityksissä kartoitettiin raideliikenteen aiheuttamaa tärinää ja runkomelua sekä ympäröivästä teollisuudesta, kaupungin varikosta sekä tieliikenteestä aiheutuvaa melua.

Kaava-alueen etelä- ja kaakkoispuolella sijaitsee kaksi raidetta. Pohjoisempi Raahan satamaan vievä raide sijaitsee lähimmillään noin 13 metrin etäisyydellä kaava-alueesta. Noin 250 metrin päästä suunnittelualueelta kulkee rautatie myös SSAB:n tehdasalueelle. SSAB:lle kulkeva raide on päivittäisessä, aktiivisessa käytössä, mutta sen junaliikenne ei aiheuta ohjearvot ylittävää runkomelua. Runkomelun mallinnustuloksista nähdään, että satamalle kulkeva raideliikenne aiheuttaa ohjearvot ylittävää melua noin 90 metrin etäisyydellä radasta.²⁵

Raideliikenteen aiheuttama runkomelu tulee huomioida asuinrakennusten suunnittelussa, mikäli rakennukset sijoittuvat alle 90 metrin etäisyydelle lähimmästä junaraiteesta.

Tärinämallinnuksen tuloksista nähdään, että SSAB:lle kulkevan raiteen junaliikenne ei aiheuta ohjearvot ylittävää tärinää. Satamalle kulkeva raideliikenne aiheuttaa ohjearvot ylittävää tärinää noin 75 metrin etäisyydellä radasta.²⁶

Raideliikenteen aiheuttama tärinä tulee huomioida asuinrakennusten suunnittelussa, mikäli rakennukset sijoittuvat alle 75 metrin etäisyydelle lähimmästä junaraiteesta.

Ympäristömelua aiheutuu jonkin verran Valimon toiminnasta sekä liikennemelusta Merikadun ja Ratakadun suunnasta, erityisesti suunnittelualueen kaakkoisosaan. Kaava-alueen asuinrakennuksille, jotka sijoittuvat joko isompien katujen tai valimon lähelle, on suositeltavaa asettaa ulkovaipan ääneneristuksen vähimmäisvaatimusta vastaava äänitasoerotus $\Delta LA = 30$ dB. Kyseisten asuinrakennusten tai rakennuspaikkojen voidaan tulkita sijaitsevan lähellä melualuetta ja/tai lähellä melua mahdollisesti aiheuttavaa toimintaa, jolloin suositus on perusteltu.²⁷

1.1.7 Maanomistus

Alue on Raahan kaupungin maanomistuksessa.

²² Heikki Heikkala, Varvin itäosa ja Pirttiniemi, Luonto-, maaperä- ja rakennettavuusselvitys, Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuusselvitys, Pöyry, Rakennettavuusselvitys 2019, 101011816-001, 23.8.2019, Raahan kaupunki.

²³ Mats Heikkinen, Timo Peltonen, Varvin itäosa – Runkomelu- ja tärinäselvitys, Akukon Oy, meluselvitys 19.12.2023, Raahan kaupunki.

²⁴ Jussi Vartio, Liisa Kilpilehto, Mira Pykälistö, Varvin itäosa, Ympäristömeluselvitys, Akukon Oy, meluselvitys 21.12.2023, Raahan kaupunki.

²⁵ Heikkinen, Peltonen (2023) s. 2

²⁶ Heikkinen, Peltonen (2023) s.3

²⁷ Vartio, Pykälistö, Kilpilehto (2023) s.

1.2 Suunnittelutilanne

Osiassa esitellään kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.

1.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

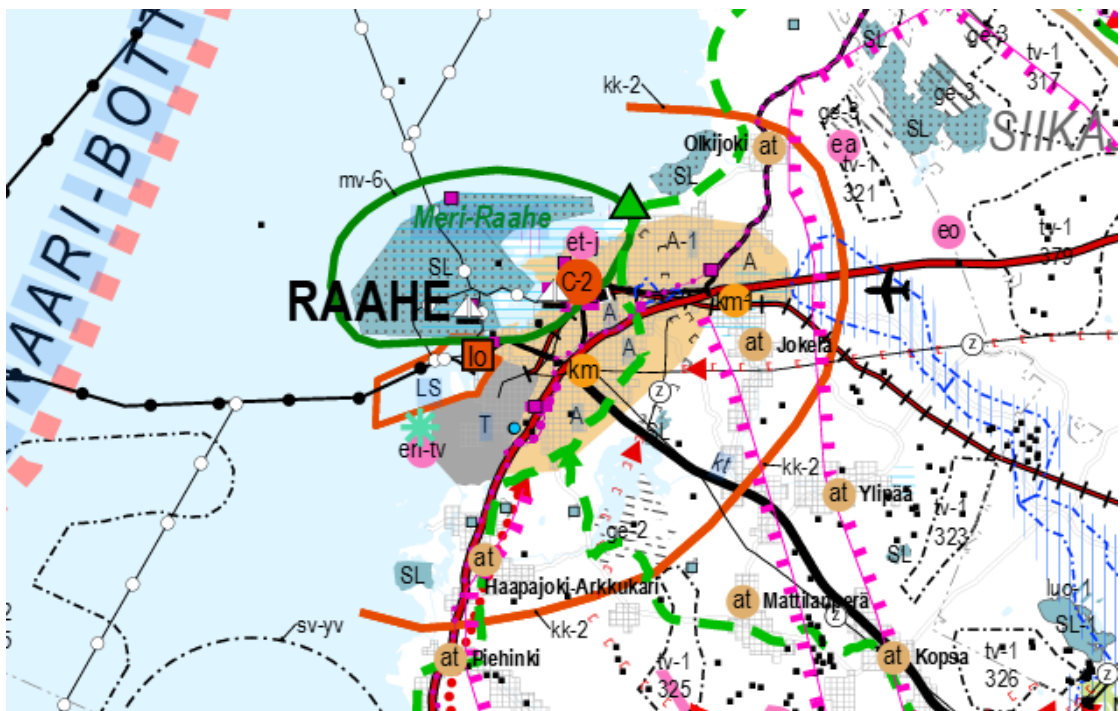
Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden valmistelusta huolehtii ympäristöministeriö, ja niistä päättää valtioneuvosto. Valtioneuvosto antoi 14.12.2017 uudistetuista tavoitteista päätöksen, joka tuli voimaan 1.4.2018. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen: 1) Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, 2) Tehokas liikennejärjestelmä, 3) Terveellinen ja turvallinen elinympäristö, 4) Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat sekä 5) Uusiutumiskykyinen energianhuolto.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea asioita, joilla on aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys; merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön; tai valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävytyteen, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen.²⁸ Valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, edistää niiden toteuttamista ja arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia aluerakenteen ja alueiden käytön kannalta.²⁹

Suunnittelualan merkitys luonnolle on tutkittu luontoselvityksellä. Laadittavalla asemakaavalla ei ole maakunnallista tai valtakunnallista merkitystä.

1.2.2 Maakuntakaava



Kuva 4 Ote maakuntakaavan yhdistelmäkartasta 18.1.2022 (Lähde: Pohjois-Pohjanmaan liitto).

²⁸ Alueidenkäyttölaki § 22.2

²⁹ Alueidenkäyttölaki § 24

Maakunta-valtuusto on hyväksynyt 1. vaihemaakuntakaavan 2.12.2013 ja 2. vaihemaakuntakaavan 7.12.2016 ja Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan 11.6.2018. Maakunnan liiton virasto on koonnut voimassa olevista vaihemaakuntakaavoista ja Hanhikiven ydinvoima-maakuntakaavasta yhdistelmäkartan (18.1.2022) sekä näitä maakuntakaavoja koskevista merkinnöistä ja määräyksistä koosteen.

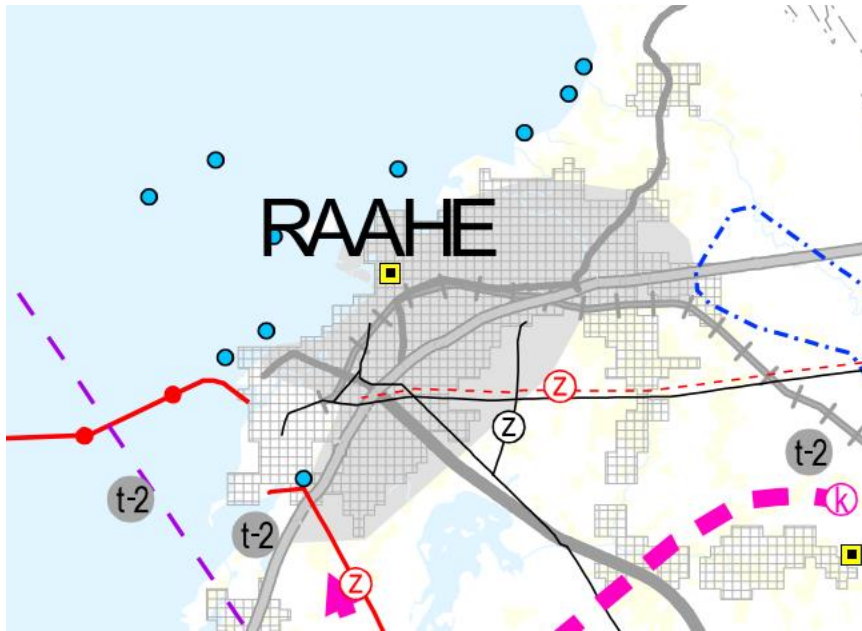
Kaava-alue sijaitsee maakuntakaavaan merkityllä alueella A: *Taajamatoimintojen alue*. Aluetta koskevat seuraavat suunnittelumääräykset: *”Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita. Suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaan rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi kesukseksi. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi. Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Taajaman merkittävä laajentaminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.”*

Kaava-alue sijoittuu maakuntakaavan rajaukseen mv-6: *Meri-Raaha*, jossa alueen kehittäminen perustuu saariston luonnonympäristön ja vanhan puukaupungin kulttuuriympäristön arvoihin sekä kulttuuriperinteeseen liittyviin virkistys- ja vapaa-aikatoimintoihin. Aluerajauksella osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistykseen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia.

Pieni osa kaava-alueen pohjoisosasta kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, *Raahen saaristo ja merimaisema*. Aluetta koskevan suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota selvityksessä *Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla, Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi*³⁰ esitetyissä aluekuvauksissa selostettujen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen. Selostuksen arviointitekstissä mainitaan, että kaupungin ranta-alueet ja edustan saaristo muodostavat historiallisesti kerroksellisen arvokkaan kokonaisuuden, ja että ranta-alueet avautuvat laajoina ja kauas näkyvinä aluejulkisivuina saaristoon ja merelle.

Kaava-alue sijaitsee maakuntakaavan merkinnän C-2: *Alueellinen keskustatoimintojen alue* läheisyydessä, jonka alueeseen Raahessa sisältyy Museoviraston määrittelemä kaupunkiarkeologinen alue, jolla tunnetaan muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia maanpinnan alla olevia kulttuurikerroksia ja rakenteita. Alueen lähellä on myös merkintä *Venesatama*.

³⁰ Pohjois-Pohjanmaan liitto, Mäkinen Kaisa, Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla, Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi 2013-2015, julkaisu B:86



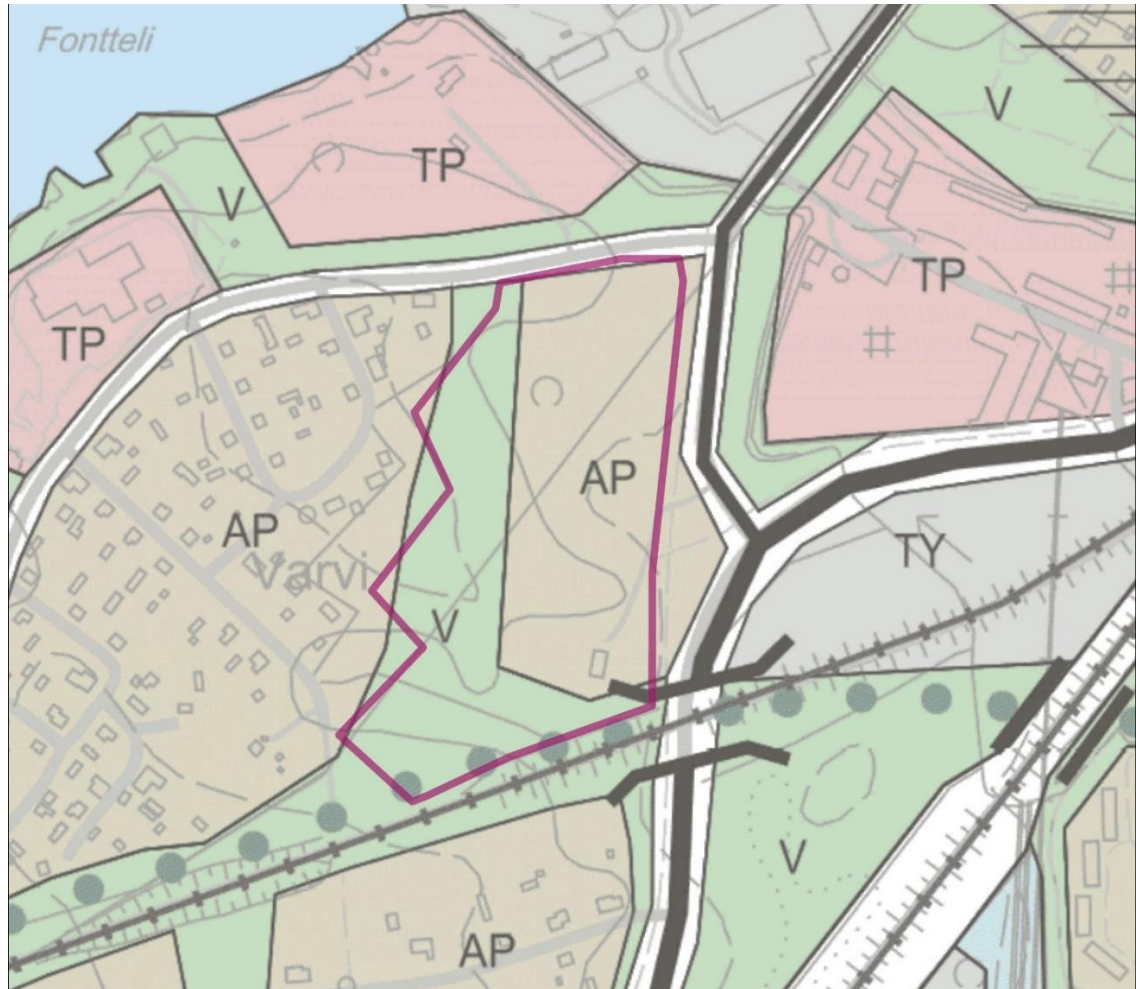
Kuva 5 Ote vireillä olevasta Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavaehdotuksesta. (Pohjois-Pohjanmaan liitto, 14.2.2025)

Pohjois-Pohjanmaalla on vireillä Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava. Kaavan laatiminen on aloitettu syksyllä 2021 ja se on määrä hyväksyä keväällä 2025. Kaavan ehdotusvaiheen viranomaislausuntoaineisto on ollut nähtävillä 23.2.2024 saakka. Kaavaehdotuksen 1. julkinen nähtävillä olo on ollut 23.9. – 24.10.2024. Kaavaehdotus asetettiin uudelleen nähtäville 17.2. – 21.3.2025 väliseksi ajaksi.

Maakuntakaavan suunnitellut pääteemat ovat energiantuotanto, varastointi ja siirto, viherrakenne ja ekosysteemipalveluiden tarkastelu, aluerakenne ja saavutettavuus, liikennejärjestelmä ja logistiikka-alueet, energiamurroksen vaikutukset maankäytön suunnitteluun ja ilmastovaikutusten arvioinnin kehittäminen.

Kaavassa Varvin alueen läheisyyteen sijoittuu merkinnät z: *Voimajohto 110 kV.* sekä *Valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen alue.*

1.2.3 Yleiskaava



Kuva 6 Ote yleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on esitetty kuvassa magentalla rajauksella.

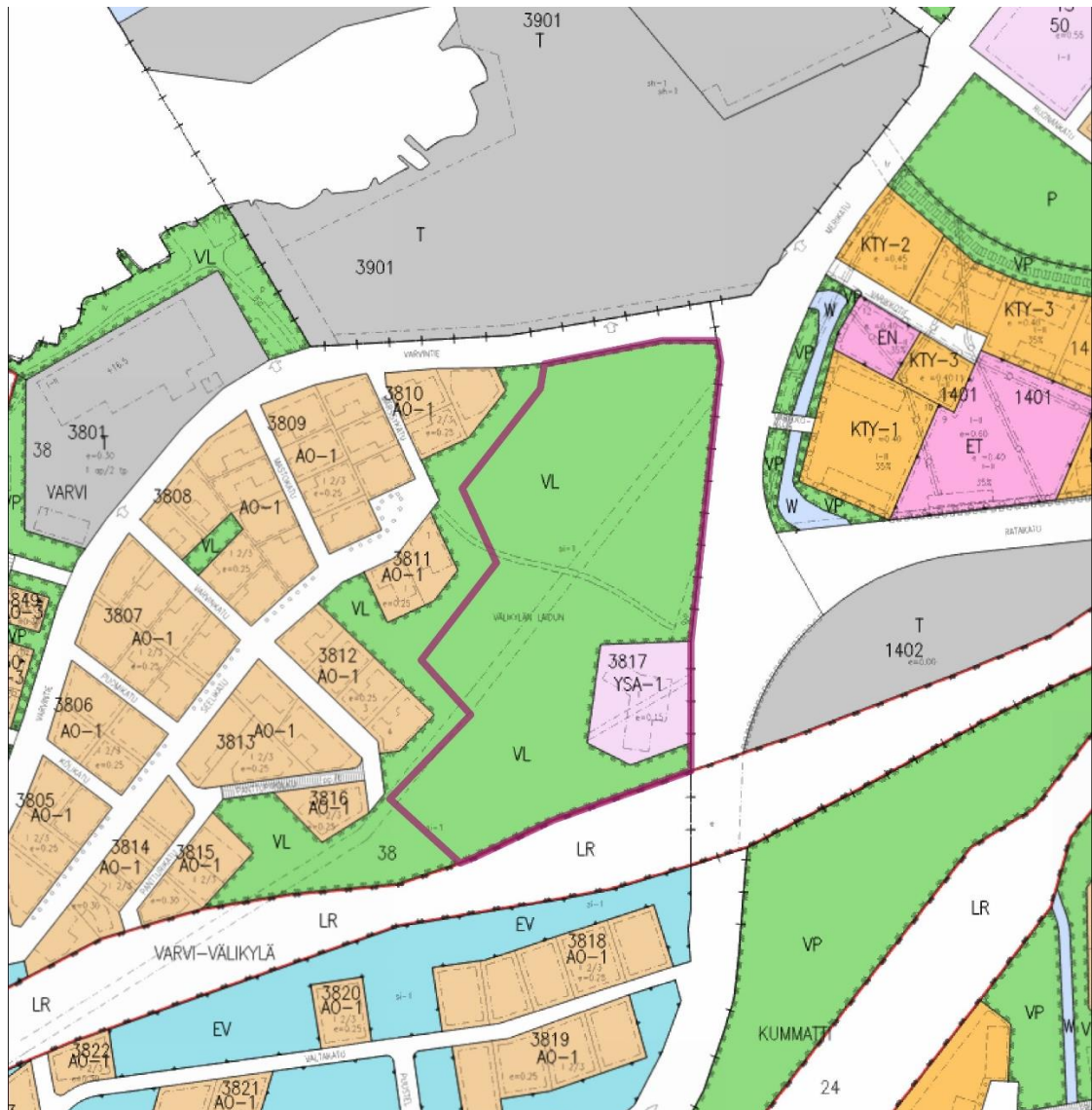
Suunnittelualueella on voimassa *Raahe 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava*. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 11.4.2007 § 20.

Voimassa olevaa osayleiskaavaa kuvaamaan on laadittu kartat *kartta 1, Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistysalueet* sekä *kartta 2, Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet*.

Kartassa 1 suunnittelualue on merkitty merkinnöillä V: *Virkistysalue* sekä AP: *Pientalovaltainen asuinalue*. Kartassa 2 suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä.

Merkinnän V: *Virkistysalue* mukaan alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128§ mukainen maisematyölupa. Merkinnän AP: *Pientalovaltainen asuinalue* mukaan alue varataan pääasiassa asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytke-tyille pientaloille, rivitaloille sekä pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- sekä työpaikkatoimintoja. Lisärakentaminen edellyttää asema-kaavan laadintaa.

1.2.4 Voimassa oleva asemakaava



Kuva 7 ote ajantasa-asetuksesta. Kaava-alue on merkitty magentalla rajauksella.

Alueella on voimassa Ak-143: 38. kaupunginosan Varvi-Välikylän asemakaava ja asemakaavan muutos (lääninhallituksen hyväksymä 3.12.1998). Suurin osa suunnittelualueesta on merkitty kaavassa merkinnällä VL: Lähivirkistysalue (Välikylän laidun). Suunnittelualueen kaakkoisosassa on merkintä YSA-1: Sosiaalitoimen ja terveydenhuoltoa palvelevien asuinrakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa erityisryhmien asuntoja.

Kaavamuuutos vaikuttaa vähäisessä määrin kaupungin virkistyskäyttöön tarkoitettujen alueiden määrään. Suunnittelussa kiinnitetään huomiota virkistysreittien mahdollisuuksiin ja jatkuvuuteen. Suunnittelualueen ympäristö on toteutunut pääosin asemakaavan mukaisesti.

Asemakaavamuuotosalue on rakentamaton metsä, joka toimii asemakaavassa edellytettynä suojavyöhykkeenä (si-1) eri toimintojen välillä. Asemakaavassa alueen läpi kulkee sähkölinjavarausta, joka on rakentamaton. Asemakaavamuuotosalueella olemassa oleva korttelialue on rakentamaton ja tällä hetkellä käytössä muun muassa kaupungin kaadetun puutavaran varastona. Korttelialueelle on osoitettu toteutunut viemäriveraus.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on laadittu Raahen kaupunkia sekä Siikajoen kuntaa varten. Rakennusjärjestys on kuulutettu voimaan 22.4.2021.

Rakennusjärjestystä uusitaan kevään 2025 aikana lakimuutosten edellyttämänä.

Tonttijako- ja rekisteri

Asemakaava-alueelle laaditaan sitova tonttijako. Raahen kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä.

Pohjakartta

Asemakaavoituksen pohjakartta on ote Raahen kaupungin kantakartasta. Se täyttää alueidenkäyttölain 54 a §:n asettamat vaatimukset. Se on julkaistu koordinaatistojärjestelmässä ETRS-GK24 ja korkeusjärjestelmässä N2000.

Rakennuskiellot ja suojelupäätökset

Asemakaavoitettava alue ei ole rakennuskiellossa eikä siellä ole voimassa suojelupäätöksiä tai muita alueiden käyttöä rajoittavia sopimuksia.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Alueella voimassa olevien kaavojen lisäksi lähialueilla on kaavoitusohjelmassa tunnistettu Pirttiniemen alueella yleiskaavoitus- sekä asemakaavoitustarve, Merikadun rannalla asemakaavamuutostarve sekä Velkaperän asemakaavan ajanmukaistamistarve.

Pirttiniemessä suunnittelun tavoitteena on tutkia alueen soveltuvuus vakituiseen asumiseen ja sen vaikutukset alueen virkistyskäyttöön, rakennetun kulttuuriympäristön kehittämisedellytykset ja määrittää eri suojeluohjelmien kannalta merkittävät kohteet. Asemakaavavaiheessa tavoitteena on laatia Pirttiniemen alueelle vetovoimainen merellinen pientalovaltainen asuinalue vastaamaan asuintonttikysyntään. Asemakaavassa ratkaistaan myös suunnittelualueelle sijoittuvan arvokkaan rakennuskannan, luonnonympäristön ja ympäristön suojelua koskevat kysymykset sekä alueen virkistyskäytön mahdollisuudet.

Merikadulla suunnittelutyön tavoitteena on tutkia alueen soveltuvuus keskustaan sijoittuvalle julkiselle toiminnalle, asumiselle tai työpaikoille, ja laatia tämän perusteella asemakaava. Asemakaavalla mahdollistetaan elävän ja arkkitehtuurisesti korkeatasoisen merellisen kokonaisuuden rakentuminen kaupungin kävelykeskustan tuntumaan.

Velkaperällä suunnittelun tavoitteena on tarkistaa alueen rakennuskantaa koskevat suojelukysymykset, laatia ohjeistus ja määritellä rakennusoikeuden määrä korvaavalle sekä täydennysrakentamiselle.

Raahen alueelle on laadittu Strateginen maankäytön suunnitelma (KV 31.10.2022 §125), jonka tavoitteena on ollut valmistella jatkuvaan yleiskaavoitukseen siirtymistä Raahessa. Jatkuvan yleiskaavan valmistelua jatketaan niin, että uuden valtuustokauden alussa 2025 voidaan käynnistää ensimmäisen koko kuntaa koskevan yleiskaavan laadinta. Yleiskaava laaditaan valtuustokausittain kulloisenkin valtuuston päättämiä teemoja koskien.

Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset

Asemakaava-alueelle on laadittu luonto-, maaperä- ja rakennettavuusselvitykset kesällä 2019 asemakaavoituksen aloitusvaiheessa. Ne on huomioitu asemakaavaluonnoksen laadinnassa. Alueen luontoselvitys on päivitetty kesällä 2024 ja sinne on laadittu melu- ja värinäselvitykset syksyllä 2023. Niiden sisältö on huomioitu asemakaavaehdotuksen laadinnassa. Tehdyt selvitykset ovat asemakaavaan liittyviä erillisselvityksiä.

2 Työn vaiheet

2.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueelle suunnitellaan Varvin asuinalueen laajennus yleiskaavan mukaisesti.

Asemakaavan laatiminen on käynnistetty kaavoitusohjelman pohjalta.

2.1.1 Suunnittelun aikataulu

Kaavaprosessin aikataulua päivitetään tarvittaessa suunnittelun edetessä.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitetty 3/2025.
- Selvitykset tehty syksyllä 2019, syksyllä 2023 ja kesällä 2024.
- Viranomaisneuvottelut järjestetään tarvittaessa valmistelu- ja ehdotusvaiheessa.
- Kaavan valmisteluvaiheen (luonnosvaiheen) käsittely 3/2025.
 - Nähtävilläolo ja yleisötilaisuus 4/2025
- Kaavan ehdotusvaiheen käsittely syksyllä 2025.
- Kaavan hyväksymisvaihe ja voimaantulo loppuvuodesta 2025.

2.2 Osallistuminen ja yhteistyö

2.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (AKL 62 §).

Alueen maanomistaja on kaupunki. Osallisia ovat ainakin lähialueen asukkaat ja alueen käyttäjät. Viranomaisten, yritysten ja yhteisöjen osalta osallisia ovat seuraavat tahot:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Pohjois-Suomen aluehallintovirasto
- Raahe-Seura
- Raahen Energia Oy
- Raahen Vesi Oyj
- Elisa Oyj
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Raahen Valimo Oy
- Telatek Service Oy
- Varvi-Välikylän kyläyhdistys ry
- Raahen yrittäjäyhdistys ry
- Väylävirasto
- Raahen kaupungin hallintokunnat

2.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos perustuu vuoden 2018 kaavoitusohjelmaan. Vireilletulopäätös kuulutettiin kunnan käytännön mukaisesti 18.12.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavoituksen vireilletulopäätös hyväksyttiin kehittämislautakunnassa 14.12.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä. Osallisia tiedotettiin kirjeitse.

2.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Alueidenkäyttölaki edellyttää, että kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (AKL 6 §). Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen.

Asemakaavan vireilletulosta sekä kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitetaan kaupungin käytännön mukaisesti Raatihuoneen ilmoitustaululle osoitteessa Rantakatu 50, 92100 Raahe, Raahelainen -lehdessä sekä sähköisesti kaupungin verkkosivuilla. Asemakaava-asiakirjat asetetaan niin ikään nähtäville ilmoitustaululle sekä kaupungin verkkosivuille.

Asemakaava esitellään osallisille yleisötilaisuuksissa luonnosvaiheessa ja valmisteltuna ehdotuksena kutakin vaihetta koskevien asiakirjojen julkisen nähtävilläolon aikana. Asemakaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisina luetelluilta viranomaisilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

Aloituskvaihe (vireille tulo)

Aloituskvaiheessa saatiin kirjallista palautetta, jonka sisältö koski hulevesiä, alueen merkitystä virkistyskäyttö- ja puistoalueena, uuden ja olemassa olevan asuinalueen liittymistä toisiinsa sekä rautatieliikenteen melu- ja värinävaikutuksia alueella.

Yhtenäistä puustoa on pyritty jättämään alueen eteläosaan sekä uuden ja olemassa olevan asutusalueen väliin. Virkistyskäyttöä ja ulkoilua varten on suunnitelmavaihtoehdoissa osoitettu korttelirakenteeseen sovitettu reitistö ja pysähtymiskohteita. Alueelle on laadittu luonto-, melu- ja värinäselvitys, joiden tulokset huomioidaan suunnittelussa sekä asemakaavamerkinnoissä. Hulevettä koskevia määräyksiä on nostettu asemakaavakartalle.

Luonnosvaihe

Ehdotuskvaihe

Hyväksyminen

2.2.4 Viranomaisyhteistyö

Vireilletulovaiheessa ei noussut esiin alueidenkäyttölain 66 §:ssä tarkoitetun viranomaisyhteistyön tarvetta. Luonnosvaiheessa kaava-aineistoon liitetään valmistunut luontoselvitys.

Viranomaisten tavoitteet huomioidaan lähtökohtaisesti alueella voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti sekä alueidenkäytön rekisterien tiedot huomioiden. Lausunnot pyydetään kunnan / seutukunnan asianosaisilta tahoilta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

3 Työn tavoitteet

3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

3.1.1 Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on suunnitella yleiskaavan mukainen asuinalue ja täydentää ja monipuolistaa tonttitarjontansa. Varsinaista mitoitustavoitetta ei ole asetettu.

3.1.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavaa laaditaan yleiskaavan pohjalta. Asuinrakentaminen sijoitetaan yleiskaavaan sisälön ja rajausten mukaisesti maastoon tarkentaen.

Maakuntakaavassa olevan taajama-aluetta koskevan suunnittelumääräyksen mukaisesti yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin. Suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- tai luonnonperintöarvot säilyvät. Maakuntakaavan kehittämistoimet asemakaava-alueen läheisyydessä liittyvät kulttuuriympäristöön, matkailuun ja virkistykseen.

Pieni osa kaava-alueen pohjoisosasta kuuluu *maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Raahen saaristo ja merimaisema*. Aluetta koskevan suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota selvityksessä *Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla, Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi*³¹ esitetyissä aluekuvauksissa selostettujen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen. Selostuksen arviointitekstissä mainitaan, että kaupungin ranta-alueet ja edustan saaristo muodostavat historiallisesti kerroksellisen arvokkaan kokonaisuuden, ja että ranta-alueet avautuvat laajoina ja kauas näkyvinä aluejulkisivuina saaristoon ja merelle. Suunnittelualueen rakentamisesta tulee osittain kaupungin aluejulkisivua merelle.

Maakuntakaavan *mv-6: Meri-Raaha* rajauksen sisällä kehittäminen perustuu saariston luonnonympäristön ja vanhan puukaupungin kulttuuriympäristön arvoihin sekä vetovoimaiseen kaupunkikulttuuriin.

3.1.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alue on pääosin metsittynyttä peltoa, jonka poikki kulkee virkistyskäytössä olevia polkuja. Asemakaavassa ratkaistaan teollisen toiminnan ja asumisen väliset suhteet sekä turvataan alueen virkistyskäytön mahdollisuudet. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota virkistyskäytön jatkumiseen, kattaviin kevyen liikenteen yhteyksiin sekä alueen viihtyisyyteen ja kestävyyyteen.

Suunnittelualue yhdistetään luontevasti Varvin olemassa olevaan asuinalueeseen.

Maanmuodot ovat alavia. Pinnanmuodot tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja toteutuksessa. Varvin alueen maaperässä ei ole merkittäviä rajoituksia rakennettavuuden suhteen.³²

³¹ Pohjois-Pohjanmaan liitto, Mäkinieksi Kaisa, Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla, Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi 2013-2015, julkaisu B:86

³² Heikkala, Varvin itäosa ja Pirttiniemi, Luonto-, maaperä- ja rakennettavuusselvitys, Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuusselvitys, Pöyry, Rakennettavuusselvitys 2019, 101011816-001, 23.8.2019, Raahen kaupunki. s.15

Suunnittelualueella ei ole suojelullisesti merkittäviä luonnonarvoja.

Kaava-alueen sijainnin takia ympäristömelu voi olla paikoitellen suuri. Meluhaittoja voi ilmetä auto- ja rataliikenteestä. Suunnittelussa kiinnitetään huomiota ympäristömelun hallintaan ja minimoimiseen.

3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

3.2.1 Osallisten tavoitteet

Aloituskvaihe

Aloituskvaiheessa saatiin kirjallista palautetta, jonka sisältö koski hulevesiä, alueen merkitystä virkistyskäyttö- ja puistoalueena, uuden ja olemassa olevan asuinalueen liittymistä toisiinsa sekä rautatieliikenteen melu- ja värinävaikutuksia alueella.

Yhtenäistä puustoa on pyritty jättämään alueen eteläosaan sekä uuden ja olemassa olevan asutusalueen väliin. Virkistyskäyttöä ja ulkoilua varten on suunnitelmavaihtoehtoisissa osoitettu korttelirakenteeseen sovitettu reitistö ja pysähtymiskohteita. Alueelle on laadittu melu- ja värinäselvitys, jonka tulokset huomioidaan suunnittelussa sekä asemakaavamerkinnöissä. Hulevettä koskevia määräyksiä on nostettu asemakaavakartalle.

Luonnosvaihe

Kuvataan prosessin edetessä yleisötilaisuudessa saatu palaute ja nähtävilläolon aikana saadut lausunnot ja mielipiteet.

Ehdotuskvaihe

Kuvataan prosessin edetessä yleisötilaisuudessa saatu palaute ja nähtävilläolon aikana saadut lausunnot ja muistutukset.

Muu saatu palaute

Kuvataan prosessin edetessä tarvittaessa.

3.2.2 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on muodostaa alueelle kestävä ja vihreä, yhteisöllinen ja vetovoimainen, ympäristöönsä sopiva pientaloalue. Alue liitetään olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja katuverkkoon luontevasti. Suunnittelussa kiinnitetään huomiota erityisesti virkistyskäytön jatkumiseen, teollisen toiminnan, liikenteen ja asumisen välisten suhteiden ratkaisemiseen, kattaviin kevyen liikenteen yhteyksiin sekä alueen viihtyisyyteen ja kestävyys.

4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehtotarkastelu

4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Varvin itäosan asemakaavamuutos oli Oulun yliopiston pienaluesuunnittelun kurssin kurssityönä keväällä 2022. Opiskelijoiden tehtävänä oli laatia asemakaavan tavoitteiden mukainen maankäytön luonnossuunnitelma alueelle. Kaupunki sai käyttöönsä yksitoista erinomaista opiskelijatyötä, joissa on esitetty useita erilaisia ratkaisuja niin tielinjausten, aluerakenteen kuin tonttijakauman suhteen. Lopulliseen tarkasteluun valikoitui kolme työtä.

Opiskelijoiden töitä tutkittiin vaihtoehtotarkasteluavaiheessa. Yleiskaavan mahdollistama pienkerrostalorakentaminen hylättiin vaihtoehtosuunnittelun aikana maisemallisista ja kaupunkirakenteellisista syistä. Eroja vaihtoehtojen välille muodostuu korttelirakenteesta ja tielinjauksesta.

Kaikissa suunnitelmavaihtoehdoissa alueen eteläosan on jätetty rakentamattomaksi. Opiskelijoiden pohjatietona oli vuoden 2019 luontoselvitys, jonka perusteella alueen eteläosan metsikkö oli merkitty arvokkaaksi luontokohteeksi. Virkistys- ja ulkoilureittien sovittaminen korttelirakenteeseen on kaikissa vaihtoehdoissa tärkeä ja hyvin huomioitu elementti.

4.1.1 Suunnitelmavaihtoehto VE1



LEIKKAUS A-A



LEIKKAUS B-B



Suunnitelmavaihtoehto (VE1) perustuu yhteen kaava-alueen länsireunasta lähtevään päätonttikatuun, jonka varresta lähtee kolme pistoa Merikadulle päin. Rakentaminen sijoittuu koko alueen keskiosaan, muodostaen kaksi erillistä asuinaluekorttelia. Alueen lounaisosa on varattu virkistykseksi. Katua reunustavat kytketyt pientalot luovat tiivistä katutilaa, ja omakotitalotontit muodostavat omat väljät, viihtyisät korttelinsa. Tontit ovat suuria. Metsäisyys ja vehreys ilmenee alueella hyvin. Yhteisöllisyyttä on lisäämässä leikkipaikka ja ulkokuntosali, jotka sijaitsevat aluetta halkovan virkistysreitillä varrella, hyvin saavutettavissa sekä uudelta asuinalueelta että Varvin olemassa olevalta asuinalueelta.

Rakennukset ovat pääosin kaksikerroksisia, mutta alueen pohjoisosassa on muutamia yksikerroksiseksi osoitettuja rakennuksia. Näkymät suuntautuvat pääosin tonteilta ympäröivälle virkistysalueelle, mutta alueen keskiosassa on myös tontteja, joiden näkymät suuntautuvat ympäröivälle asuinalueelle. Pihat avautuvat pääosin etelään ja länteen. Tiiviimmin rakennetut AP-tontit muodostavat reunan olemassa olevan ja uuden Varvin asuinalueen välille.

Alue erottuu selkeästi ympäröivästä asuinalueesta sekä koillisen tehdas- ja valimoalueesta viherkaistaleiden avulla. Viheraluetta jää myös kortteleiden väliin, ja viheralueen kautta kulkee kevyen liikenteen väylä. Kevyen liikenteen kulkureitit on osoitettu myös pistokatujen päistä Merikadulle päin.

Asuinrakentamisen lukumäärät, vaihtoehto (VE1):

- AO I 6 kpl
- AO II 12 kpl
- AP I 1 kpl (4 as.)
- AP II 3 kpl (12 as.)
- Yhteensä 22 kpl tontteja, 36 asuntoa.

4.1.2 Suunnitelmavaihtoehto VE2



Suunnitelmavaihtoehto (VE2) perustuu yhteen kaava-alueen keskiosasta lähtevään pääonttinkatuun, jonka varresta lähtee kolme pistoa kohti Varvin olemassa olevaa asuinalueutta. Rakentaminen sijoittuu tasaisesti koko alueelle. Alueen eteläosa on varattu virkistykselle, ja siellä kulkee polkuja. Omakotitalokorttelit ovat välijä ja tontit isoja. Tontit avautuvat suotuisiin lännen ja etelän suuntiin. Merikadun puoleiseen reunaan aluetta sijoittuu kaksikerroksista rakentamista, joka muodostaa selkeän reunan alueelle. Vehreys säilyy alueella hyvin. Virkistysreitit on huomioitu suunnitelmassa todella hyvin, sillä niitä löytyy koko alueen kattavasti. Virkistysreitejä pitkin on mahdollista kulkea myös Varvin olemassa olevalle asuinalueelle niin, ettei uutta asuinalueutta tarvitse halkoa. Alueelle on osoitettu leikkipaikka vanhan ja uuden asuinalueen väliin niin, että se on saavutettavissa helposti molemmista.

Alueen pohjoisosassa rakennukset ovat kaksikerroksisia ja eteläosaan sijoittuu yksikerroksista rakentamista. Alueen eteläosan katu muodostaa lenkin, muut pistot päättyvät kääntöympyrään.

Alue erottuu selkeästi ympäröivästä asuinalueesta sekä koillisen tehdas- ja valimoalueesta viherkaistaleiden avulla. Viheraluetta jää pieniä kaistaleita kortteleiden väliin, ja viheralueen kautta kulkee kevyeen liikenteen väylä.

Asuinrakentamisen lukumäärät, vaihtoehto (VE2):

- AO I 11 kpl
- AO II 20 kpl
- Yhteensä 31 kpl tontteja, 31 asuntoa.

4.1.3 Suunnitelmavaihtoehto VE3



Suunnitelmavaihtoehto (VE3) perustuu lenkkimalliseen ratkaisuun, mikä sujuvoittaa huoltoliikennettä. Rakentaminen sijoittuu tasaisesti koko alueelle, omakotirakentaminen painottuen lenkin ulkoreunoihin. Korttelit ovat väljiä ja tontit isoja, mutta niitä muodostuu suunnitelmassa vähemmän kuin muissa vaihtoehdoissa. Lenkin sisäosaan muodostuu AP- ja AR-korttelit, joiden pihat on suunniteltu tarkasti, sekä suuri leikkipuisto ja pelikenttä. Alueen halkaisee hiekkatie. Tontit avautuvat pääosin länteen ja etelään, mutta alueen itäosan kortteleiden pihat avautuvat itään. Kaikki alueen rakennukset ovat kaksikerroksisia.

Alueen eteläosa on varattu virkistykseksi, ja siellä kulkee polkuja. Vehreys säilyy alueella hyvin. Virkistysreitit on huomioitu suunnitelmassa hyvin, sillä niitä löytyy koko alueen kattavasti. Reittejä kulkee Merikadulta uudelle asuinalueelle ja asuinalueelta muutamaa eri reittiä Varvin olemassa olevalle asuinalueelle. Lisäksi alueen eteläosassa kulkee lenkipolku ja sinne on osoitettu kuntoilualue.

Alue erottuu selkeästi ympäröivästä asuinalueesta sekä koillisen tehdas- ja valimoalueesta viherkaistaleiden avulla. Viheraluetta jää pieniä kaistaleita kortteleiden väliin, ja viheralueen kautta kulkee kevyen liikenteen väylä.

Asuinrakentamisen lukumäärät, vaihtoehto (VE3):

- AO II 20 kpl
- AP II (Paritalo) 3 kpl (6 as.)
- AR (Rivitalo) 1 kpl (5 as.)
- Yhteensä 24 kpl tontteja, 31 asuntoa

4.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

4.2.1 Vertailu

Vertailuun ja suunnittelun pohjaksi valikoitui kolme vaihtoehtoa (VE1, VE2 ja VE3), jotka poikkeavat toisistaan tielinjauksien ja asuinalueen ryhmittymisen virkistysreittien sijoittumisen sekä asuntojen ja tonttien määrän kannalta. Tontteja syntyi vaihtoehdossa 1 22 kappaletta, VE2 31 kappaletta ja VE3 24 kappaletta, kun taas asuntoja vaihtoehdoissa VE2 ja VE3 syntyi 31 kappaletta ja vaihtoehdossa VE1 36 kappaletta.

Aluerakenne ja kaupunkikuva

Vaihtoehdossa 1 tielinjaus kulkee kaava-alueen itäisessä reunassa, ja siitä lähtee kolme pistoa alueen länsireunaa kohti. Tielinjaus kulkee alueen korkeinta harjannetta pitkin, ja asuintontit sijaitsevat matalammalla alueella. Aluetta halkoo kevyen liikenteen väylä, joka erottaa kaksi toisistaan erillistä asuinaluetta. Liikennöinti omakotitalotonteille tapahtuu pistoteiden kautta ja AP-tonteille Varvintieltä lähtevää pääkatua pitkin. Alueelle syntyy kaksi selkeästi toisistaan erillistä asuinaluetta, joita erottaa sekä kevyen liikenteen väylä että leveä metsäinen viheraukio, jonka keskelle sijoittuu ulkokuntosali sekä leikkialue. Rakentaminen painottuu alueen keski- ja pohjoisosaan. Korttelit ovat muodostuneet viihtyisiksi. Tässä vaihtoehdossa asuntoja muodostuu eniten, mutta tontteja vähiten, sillä AP-tonttien osuus on suurin. Tonttien lukumäärä suhteutettuna rakennettuun infraan jää pieneksi. Asuinalueiden sekä varikon ja teollisuuden väliin jää viherkaistaleet. Etelä- ja itäosan AO-tonttien pihat rajautuvat itäosastaan vain autosuojarakennuksella, jolloin ongelmaksi voi muodostua Meri- ja Ratakadulta sekä varikolta kantautuva melu.

Vaihtoehdossa 2 tielinjaus lähtee Varvintieltä, mutta idemmästä, kuin VE1:ssä. Myös tässä vaihtoehdossa pääkadusta lähtee kolme pistotietä, joiden varrelle rakentaminen sijoittuu. Tielinjaus mahdollistaa suurimman osan rakennuksista sijoittumisen alueen keskiosaan, kauemmas alueen melunlähteistä varikosta, teollisuudesta ja Meri- ja Ratakadusta. Näin saadaan hyödynnettyä alueen korkein harju asumiseen, pääkadun jäädessä matalammalle itäosalle. Pääkadulta liikennöitävät (Merikadun puoleiset) kaksikerroksiset AO-tontit rakennuksineen muodostavat selkeän rajauksen asuinalueelle. Asuinalue muodostaa yhtenäisen, viihtyisän ja selkeän alueen. Tässä vaihtoehdossa on esitetty yksipuolisesti vain omakotitalorakentamista (31kpl). Kevyeen liikenteen väylät muodostavat kattavan verkoston. Asuinalueiden sekä varikon ja teollisuuden väliin jää viherkaistaleet.

Vaihtoehdossa 3 tielinjaus on muista vaihtoehdoista poiketen toteutettu lenkkimallisena. Lenkkimallisen linjauksen etu on huollon sekä autoliikenteen sujuvuus. Lenkkiä reunustavat omakotitalotontit (20 kpl) ja lenkin sisäosaan sijoittuu tehokkaampi AP- ja AR-muotoinen rakentaminen. Liikennöinti kaikille tonteille tapahtuu lenkin varrelta. Tonttien lukumäärä suhteutettuna rakennettuun infraan jää pieneksi. Lenkin itäosan AO-tonttien pihat avautuvat itään päin, jossa ongelmaksi voi muodostua Meri- ja Ratakadulta sekä varikolta kantautuva melu.

Virkistyskäytön turvaaminen

Kaikissa vaihtoehdoissa on panostettu virkistyskäytön jatkuvuuteen. **Vaihtoehdossa 1** kevyen liikenteen väylä halkoo alueen Merikadulta Varvin olemassa olevalle asuinalueelle. Väylän yhteydessä on leikki- ja ulkokuntosalialue ja siitä lähtee polkuja alueen länsiosassa. Virkistysreitit rajoittuvat alueen läpileikkaavaan liikenteeseen. Myös pistoteiden päästä on osoitettu polut Merikadulle. Merikadulta on mahdollista kulkea Varvin olemassa olevalle asuinalueelle häiritsemättä uuden asuinalueen toimintoja. Pohjoisosan alavin alue on jätetty rakentamattomaksi ja sinne on esitetty hulevesipainanne.

Vaihtoehdossa 2 on kattavin virkistysreittiverkosto. Reittien avulla on mahdollista kulkea alueen läpi niin pitkittäin kuin poikittain. Alueen eteläosan reittiä pitkin kulkeminen on mahdollista myös poikkeamatta asuinalueelle. Virkistysreitit sijoittuvat luontevasti asuinalueen rakenteeseen. Alueen länsiosaan on sijoitettu leikkipaikka, joka on hyvin saavutettavissa myös Varvin olemassa olevalta asuinalueelta. Pohjoisosan alavin alue on jätetty rakentamattomaksi ja sinne on esitetty hulevesipainanne.

Vaihtoehdossa 3 virkistysreitit painottuvat alueelle saapuviin reitteihin. Merikadulta on yksi pisto alueen eteläosaan. Keskeltä alueen eteläosaa lähtee toinen pisto Varvinkadulle, ja sen varresta lähtee kuntoilupolku. Märssykadulta lähtee toinen pisto suunnitelma-alueen länsiosaan. Lenkin keskiosan läpi kulkee hiekkatie. Kulku alueen läpi ei kuitenkaan onnistu ilman poikkeamista asuinalueelle. Lenkin yhteyteen on osoitettu suojatie, jota pitkin kulkeminen on pakollista, mikäli alueen poikki haluaisi kulkea. Alueen keskelle sijoittuva leikkipaikka ja urheilukenttä toimivat yhteisöllisenä tekemisenä ja virkistyskäytön elementtinä. Pohjoisosan alavin alue on jätetty rakentamattomaksi.

4.2.2 Valinta ja perustelut

Kaavaluonnos laaditaan kaikkien edellä kuvattujen suunnitelmavaihtoehtojen yhdistelmänä. Suunnittelun lähtökohtana on ollut alueen vehreys ja viihtyisyys, virkistyskäytön turvaaminen sekä teollisen toiminnan, liikenteen ja asumisen välisten suhteiden ratkaiseminen.

Aluerakenne ja kaupunkikuva

Vaihtoehdon 2 tielinjaus on sijainniltaan perustelluin sen hyödyntäessä asumiseen korkeimman harjanteen pääkadun jäädessä matalammalle osuudelle. Linjaus mahdollistaa asumisen sijoittumisen alueen otollisimmalle alueelle. Vaihtoehdon 3 lenkkimallinen tieratkaisu on toteutukseltaan ja huoltomahdollisuuksiltaan edullinen, sillä liikennöinti sen varrella on sujuvaa.

Asuinrakentamisen rakenne on viihtyisin ja tonttien ja asuinrakennusten sijoittelu ilmansuunniltaan ja meluntorjuntamahdollisuuksiltaan paras vaihtoehdossa VE1 ja VE2. VE1 ja VE3 tonttien lukumäärä jää pieneksi suhteutettuna rakennettavan infran määrään. Kaikissa vaihtoehdossa suunnitelman aluerakenne ottaa etäisyyttä viherkaistaleiden avulla mahdollisiin melu- ja näköhaittoihin varikolla, teollisuusalueella sekä Meri- ja Ratakadulla. VE2 muodostaa selkeimmän rajauksen Merikadun suuntaan omakotitalotonttien sijoittelulla.

Virkistyskäytön turvaaminen

Suunnitelma-alueen eteläosa on esitetty virkistysalueeksi kaikissa vaihtoehdossa. Paras virkistysreittiverkosto muodostuu VE2:n reitistöllä, joka halkoo kattavasti koko asuinalueen. Yhteisöllisiä virkistyskäytön tiloja, leikkipaikkoja tai urheilupaikkoja, muodostuu eniten VE1 ja VE3 alueelle. Alueen pohjoisosan alavin alue jää rakentamatta kaikissa vaihtoehdossa esitetysti.

Kaikissa vaihtoehdossa rakentaminen painottuu alueen keskiosaan, ja eteläosan metsikkö on jätetty virkistyskäyttöön. Opiskelijoiden pohjatietona oli vuoden 2019 luontoselvitys, jonka perusteella alueen eteläosan metsikkö oli merkitty arvokkaaksi luontokohteeksi. Vuoden 2024 selvityksessä todettiin, ettei alueella ole enää arvokkaan luontokohteen asemaa, joten rakentamista on tietyissä määrin mahdollista ulottaa myös tälle alueelle.

4.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet



Kuva 8 Asemakaavaluonnoksen pohjalta laadittu havainnollinen viitesuunnitelma (skaalattu pienemmäksi).

4.3.1 Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Kaavaluonnoksen laadinnan tavoitteena on muodostaa alueelle kestävä ja vihreä, yhteisöllinen ja vetovoimainen pientaloalue. Korttelialueiden sijoittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota tonttien ja rakennusten otolliseen sijoitteluun suhteessa ilmansuuntiin sekä mahdollisiin meluhaittoihin varikon, teollisuusalueen, Meri- sekä Ratakadun suunnasta. Kaavaluonnoksen perusteella syntyy vaikutuksia kuntatalouteen yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamisesta ja alueen käyttöönoton mahdollistamisesta maanpintaa muokkaamalla. Vaikutuksia voidaan tasata liittymis- ja käyttömaksujen yhteydessä.

Luontoselvitysten perusteella asemakaavaluonnoksen vaikutukset luonnonympäristöön eivät ole merkittäviä.

4.3.2 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Vireilletulovaiheessa palautteessa annettiin palautetta, jonka sisältö koski hulevesiä, alueen merkitystä virkistyskäyttö- ja puistoalueena, uuden ja olemassa olevan asuinalueen liittymistä toisiinsa sekä rautatieliikenteen melu- ja värinävaikutuksia alueella.

Yhtenäistä puustoa on pyritty jättämään alueen eteläosaan sekä uuden ja olemassa olevan asutusalueen väliin. Virkistyskäyttöä ja ulkoilua varten on suunnitelmavaihtoehtoissa osoitettu korttelirakenteeseen sovitettu reitistö ja pysähtymiskohteita. Alueelle on laadittu melu- ja tä-
rinäselvitys, jonka tulokset huomioidaan suunnittelussa sekä asemakaavamerkinnöissä.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutoksessa alueelle esitetään 10390 k-m² rakennusoikeutta, josta asuinrakennusoikeutta on 8320 k-m² ja autosuojien, talous- ja huoltotilojen rakennusoikeutta 2070 k-m². Asemakaava mahdollistaa 28 omakotitalotontin ja kahden AP-tontin rakentamisen alueelle.

Taulukko 1. Rakentamisen mitoitus Varvin itäosan asemakaavamuutoksen alueella.

käyttötarkoitus	tonttia kpl	Asuntomäärä	kerrosala k-m ²	asukasmäärä	tehokkuus e
AO	28	28	5720+at1520	76	0,26-0,29
AP-7	2	24	2600+at550	65	0,32-0,35
Yhteensä	30	52	8320+at2070 =10390	141	ka. 0,16

Tilastokeskuksen mukaan perheiden keskipakko vuonna 2023 oli 2,70 henkilöä³³. Tämä tarkoittaa laskennallisesti noin 141 asukkaan sijoittumista Varvin itäosan asuinalueelle.

5.1.2 Palvelut

Asemakaavalla ei sijoiteta alueelle erityisesti julkisia tai yksityisiä palveluja.

Alueelle sijoitetaan kohteita virkistyskäyttöön. Reitit ovat pääasiassa polkuja, jotka liittyvät kevyen liikenteen verkostoon.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelussa on kiinnitetty huomiota erityisesti virkistyskäytön jatkumiseen ja parantamiseen, kattaviin kevyen liikenteen yhteyksiin sekä alueen viihtyisyyteen ja kestävyys. Alueen virkistysverkkoa on parannettu jalankululle ja pyöräilylle varatuilla katualueen osilla, joiden kautta pääsee kulkemaan suunnittelualueen poikki. Korttelialueilta ja Varvin olemassa olevalta asuinalueelta muodostuu hyvät yhteydet ympäröivään kävely- ja pyöräilyverkostoon.

Eteläosan metsäalue säilytetään rakentamattomana puskurivyöhykkeenä rautatien ja asemakaavamuutosalueen välillä. Tällä hetkellä alueella häiriötekijänä oleva hakkuujätteen varastointialue otetaan käyttöön asemakaavassa osoitetulla tavalla.

Mahdollisiin meluhaittoihin varikkoon, teollisuusalueeseen sekä Meri- ja Ratakadun suuntaan on jätetty viherkaistaleet.

³³ Tilastokeskus, Tiedote 31.5.2024: Perheiden määrä kasvoi hieman vuonna 2023, <https://stat.fi/julkaisu/clmyj8x2j81or0cutxcbkj1z0>

5.3 Aluevaraukset



Kuva 9 Aksonometrinen havainnekuva lounaasta.

5.3.1 Korttelialueet

Asutus kattaa lähes koko asemakaavamuutosalueen. Kantavana teemana korttelialueiden sijoittelussa on ollut suodullisten ilmansuuntien täysimääräinen hyödyntäminen, mikä tukee energiatehokasta rakentamista. Lähivirkistysaluetta on laajemmalla alueella kaava-alueen pohjois- ja eteläosassa. Pohjoisessa sijaitsevaan alueen alavimpaan osaan on mahdollista sijoittaa hulevesipainanne. Pääkadun linjaus kulkee alueen itäosassa, jolloin asuminen on mahdollista sijoittaa alueen keskiosaa kohti. Ketkakujan varressa oleva asuminen sijoittuu alueen korkeimmalle kohdalle.

Kryssikadun varren Merikadun puoleiset rakennukset sekä Ketkakujan pohjoisosan rakennukset on sidottu tonttien Merikadun puoleiseen reunaan, jolloin ne muodostavat alueelle selkeän rajauksen. Maastonmuodoiltaan alue on täällä alavin. Tonttien pihat jäävät aurinkoiseen länteen ja etelään päin. Autosuojarakennus tulee rakentaa tontin kulmaan kiinni. Rakennusmassojen korkeus laskee Merikadulta päin kohti Varvin olemassa olevaa asuinalueutta. Rakennuksille muodostuu näkymiä kaava-alueelle sekä sen ulkopuolelle, ja ne muodostavat asuinalueen ”käyntikortin” Merikadulta ja Varvintieltä päin katsottuna.



Kuva 10 Aksonometrinen havainnekuva koillisesta.

Alueen länsiosaan on osoitettu tontteja AP-7-merkinnällä. Tontit on tarkoitettu erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja tai rivitaloja varten. Tiiviimmällä rakennusrivillä muodostetaan raja-alue ympäröivän metsän sekä olemassa olevan Varvin asuinalueen ja uuden Varvin itäosan asuinalueen välille. Molemmilta AP-7 -alueilta on näkymiä ympäröivään metsikköön. Korttelin 3852 Ketkakujan puoleiset rakennukset on rakennettava rakennusalueen rajaan kiinni, jolloin ne reunustavat katualuetta. AP-7 korttelien välissä on VL-alue, jolla on ohjeellinen leikki- ja kuntoilupaikan merkintä. Rakentuessaan se toimii virkistyskäytön jatkeena alueen asukkaille sekä läpi kulkevalle jalankulun- ja pyöräilyn verkostolle.



Kuva 11 Aksonometrinen havainnekuva luoteesta.

Alueen keskiosan korttelit ovat tiiviitä. Rakennusmassojen korkeus on 1½-II. Tontit ovat kooltaan noin 950m². Tonteilta on näkymät ympäröivälle asuinalueelle, ja näissä kortteleissa pihat sijoittuvat länteen ja etelään. Korttelien välistä kulkee pyöräilylle ja jalankululle varattu katu, jota rakennusmassoilla reunustetaan. Alueen keskellä on istutettava alueen osa sekä säilytettävä/istutettava puurivi -merkinnät.



Kuva 12 Aksonometrinen havainnekuva kaakosta.

Alueen eteläosaan on osoitettu väljempää asuinrakentamista. Tontit ovat hieman muuta aluetta suurempia ja sijaitsevat metsäisimmällä alueella. Näkymät avautuvat eteläosan metsikköön sekä kaavamuutoksen asuinalueelle. Pihat avautuvat etelään. Asuinrakennusten sijoittelu on vapaampaa, mutta sitä on kuitenkin ohjattu harjasuuntaa osoittavilla viivoilla. Autosuojat tulee rakentaa rakennusalueen rajaan kiinni.

Asemakaavassa rakennukset on esitetty ohjeellisella merkinnällä rakennusalan sisälle havainnollistamaan asemakaavalla tavoiteltua rakentamista. Rakentamistavassa yhteyttä Varvin olemassa olevaan asuinalueeseen haetaan värikkäällä värimaailmalla ja uuden alueen yhtenäisyyttä haetaan mustilla ja tummanharmailla satulakatoilla.

5.3.2 VL-alueet

VL-alueilla on pyritty turvaamaan alueen virkistyskäyttö ja ulkoilumahdollisuudet sekä jättämään mahdollisimman paljon puustoa alueen pohjois-, itä- ja eteläosiin. Pohjoisessa ja idässä VL-alueella säilytettävä puusto suojaa Merikadun ja Varvintien melulta ja vilinältä sekä antaa näkösuojaa ympäröiviltä pienteollisuusalueilta. Toisaalta alueen pohjoisosassa puusto on harvempaa, ja sieltä voi muodostua näkymiä meren rantaan kohti. Alueen eteläosan VL-3-merkinnän alueella puusto antaa näkösuojaa rautatieltä.

AP-7-korttelien välissä sijaitseva VL-alue ja siellä sijaitsevat polku sekä ohjeellinen leikki- ja kuntoilupaikka toimivat virkistyskäytön jatkeena alueen asukkaille sekä läpi kulkevalle jalankulun- ja pyöräilyn verkostolle.

5.3.3 Katualueet

Asemakaavan seurauksena alueelle muodostuu kaksi uutta katuja, Kryssikatu ja Ketkakuja, joiden molemmille puolille rakentaminen sijoittuu. Kryssikatu on alueen pääkatu, jonka katualueen leveys on hieman Ketkakujaa suurempi. Katujen linjaukset mahdollistavat rakentamisen alueen korkeimmalle alueelle.

Alueen poikki kulkee jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla pyritään turvaamaan viihtyisät ja turvalliset ulkoilureitit.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset on arvioitu asiantuntija-arviona. Asemakaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön arvioidaan syntyvällä kaupunkikuvalle pääasiassa edullisiksi. Vaikutus kuntatalouteen on sekä negatiivinen rakentamisen kustannusten takia että positiivinen uusien asukkaiden myötä. Alueella ei ole arvokkaita luontotyyppisiä tai lajeja. Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin arvioidaan neutraaleiksi tai positiivisiksi.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön arvioidaan niinä vaikutuksina, jotka kohdistuvat yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön sekä liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen. Näkökulmina arvioinnissa ovat taloudellisuus, palvelujen alueellinen saatavuus. Käsiteltyinä teemoina rakennettuun ympäristöön kohdistuvassa vaikutustenarvioinnissa ovat aluerakenne ja kaupunkikuva ja vaikutukset yhdyskuntatalouteen.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan tavoitteena on kaavan pohjalta toteutuvan alueen hyvä viihtyisyys ja kaupunkikuva. Katujen sijoittelu alueella mahdollistaa virkistys- ja ulkoilureittien säilymisen sekä tehokkaan ja ilmansuunniltaan edullisen ja energiatehokkaan tonttien sijoittelun. Alue sijoittuu yleiskäytössä esitetylle pientalovaltaiselle asuinalueelle ja tiivistää osaltaan Raahan keskustan länsipuolista asuinrakennetta. Alue tulee muuttumaan rakentamattomasta metsä- ja peltoalueesta pientalovaltaiseksi asuinrakentamisen ympäristöksi. Palveluiden osalta alue tukeutuu Raahan keskustan palveluihin.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Arvioitaessa vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön näkökulmana ovat luontoon ja maisemaan kohdistuvat vaikutukset. Luontoselvityksen perusteella ympäristön, luonnon tai linnuston kannalta merkittäviä alueita ei ole.

Alueen yleinen luonne muuttuu asemakaavamuutoksen myötä metsäisestä pellostä rakennetuksi ympäristöksi. VL-alueet säilytetään luonnontilaisina. Yhtenäistä metsäaluetta säilyy erityisesti alueen eteläosassa.

Vuoden 2019 Pöyryn luontoselvityksessä suunnittelualueen eteläosa oli rajattu arvokkaana luontokohteena. Alueen lehtomaisen kangasmetsän puusto on ollut kuusivaltaista ja kuuset järeitä ja osin iäkkäitä. Koivua ja pihlajaa on ollut sekapuustona. Aluetta on kuitenkin harvennettu vuoden 2019 jälkeen, eikä kaavan laadinnan aikaan arvokkaita luontokohteita enää ole alueella. Vuoden 2019 selvityksessä arvokkaaksi rajattu alue on kuitenkin kaavassa päätetty säilyttää VL-alueena, joka toimii asutuksen ja rataliikenteen välisenä suojavyöhykkeenä.

Kartoitetuista luontodirektiivin lajeista ainoa suunnittelualueella kartoituksissa havaittu oli pohjanlepakko. Suunnittelualueella ei ole luontoselvitysten yhteydessä tehty havaintoja liito-

oravien esiintymisestä tai lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei ole viitasammakon lisääntymisympäristöksi sopivia alueita.³⁴

Linnusto suunnittelualueella menettää osittain pesimäalueensa metsäpeitteen pienemisen ja pirstoutumisen myötä. Vaikutus on hyvin paikallinen. Selvitysalueella tavattiin vain tavallisia, alueelle tyypillisiä lajeja, joista vain lehtokurppa on mainittu lintudirektiiveissä.³⁵ Elinympäristömuutokset ovat joitakin lajeja hyödyntäviä. Rakennukset, pihat ja teiden varret tarjoavat uusia elinympäristöjä sekä pesimiseen että ruokailuun etenkin kulttuurivaikutteiselle lajistolle. Elinympäristömuutoksen lisäksi vaikutuksia voi syntyä erilaisista häiriötekijöistä, kuten ihmistoiminnasta, melusta ja liikenteestä.

Ilmaston muutoksen yhteydessä myrskyt ja rankkasateet lisääntyvät. Puustoisuuden vähentyessä alueella tuulisuus voi lisääntyä.

5.4.3 Muut vaikutukset

Muita vaikutuksia arvioidessa näkökulmana keskitytään teknisiin verkostoihin, virkistysmahdollisuuksiin ja sosiaalisiin oloihin.

Tekniset verkostot, tie ja katuverkot

Alueelle rakennetaan uusi kunnallistekninen verkosto, joka liittyy nykyiseen järjestelmään. Alueen rakentuminen kasvattaa hieman liikennemääriä Varvin tiellä, Merikadulla, Ratakadulla sekä Rautaruukintielle. Kaava-alueelle rakentuvat Ketkakuja sekä Kryssikatu muodostavat lenkin, mikä sujuvoittaa huoltoliikennettä. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ovat turvalliset niille osoitettujen katualueiden ansiosta.

Virkistys

Nykyisellään kaavan alueella on ollut merkitystä lähiympäristön virkistysalueena. Alueen poikki on kulkenut polku, joka on ollut ahkerassa käytössä. Asuinalueen rakentuminen saattaa heikentää lähiympäristön virkistysmahdollisuuksia lähistön asukkaiden näkökulmasta. Kaavaluonnoksessa on pyritty turvaamaan alueen virkistyskäyttö- ja ulkoilumahdollisuudet jalankululle ja pyöräilylle varatuilla katuosuuksilla, ohjeellisella leikki- ja kuntoilupaikalla sekä jättämään mahdollisimman paljon puustoa alueen pohjois-, itä- ja eteläosiin. Ulkoilu- ja virkistysmahdollisuuksien parantaminen vaikuttaa myönteisesti terveyteen ja turvallisuuteen, sosiaalisiin oloihin sekä toimintakulttuuriin.

Sosiaalinen ympäristö

Sosiaalisen ympäristön rakentumista tukee kortteleiden 3852 ja 3853 väliin osoitettu ohjeellinen leikki- ja kuntoilupaikka. Alueelle on mahdollista rakentaa yhteinen leikki- tai kuntoilupaikka, mikä tukee yhteisöllisyyttä. Sijainti AP-kortteleiden välissä ja kaava-alueen itärajalla mahdollistaa alueen hyödyntämisen myös Varvin olemassa olevan asuinalueen asukkaiden toimesta. Alueen pienimuotoinen rakentuminen tukee yhteisöllisyyden muodostumista.

³⁴ Degerman, 2024 s.23

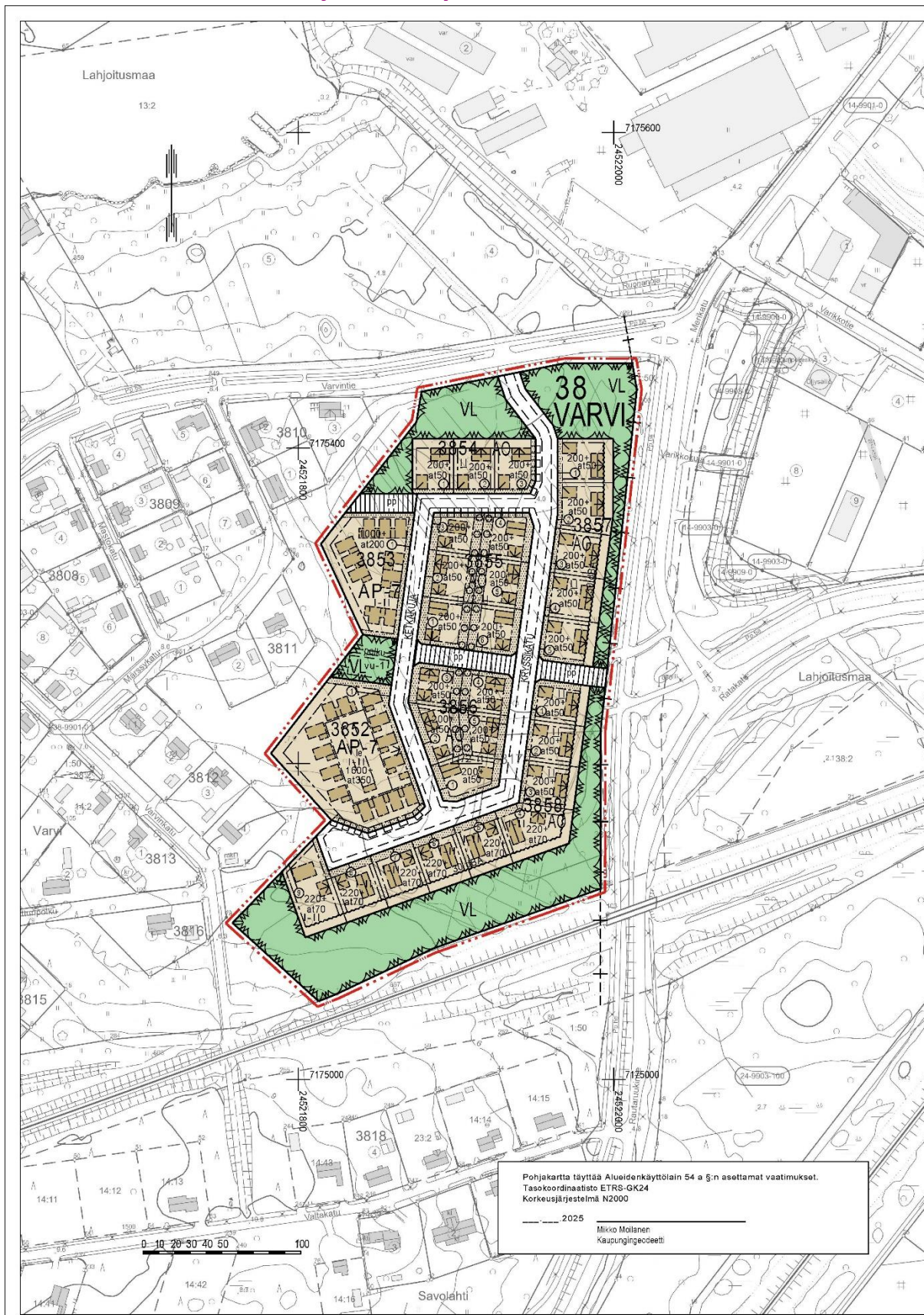
³⁵ Sama kuin ed.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee teollisuutta ja länsi puolella kaupungin varikko. Kaava-alueen eteläosaa rajaa rautatie. Selvityksissä kartoitettiin raideliikenteen aiheuttamaa tärinää ja runkomelua sekä ympäröivästä teollisuudesta, kaupungin varikosta sekä tieliikenteestä aiheutuvaa melua. Alueella sijaitseva hakkuujätteen varastointialue otetaan asemakaavan edellyttämään käyttöön.

Laadittavalla asemakaavalla ei sijoiteta alueelle uusia ihmisen elinolosuhteisiin merkittävästi vaikuttavia häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset



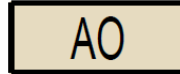
Merkintä

Merkinnän selite



Asuinpientalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa erillisiä pientaloja, kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja. Korttelialue on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan.



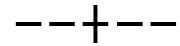
Erillispientalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



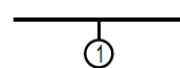
Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



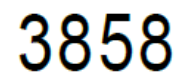
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



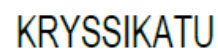
Kaupungin- tai kunnanosan numero.



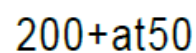
Kaupunginosan nimi.



Korttelin numero.



Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.



Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Lukuparin ensimmäinen luku osoittaa

asuinrakennusta varten varatun rakennusoikeuden ja jälkimmäinen luku osoittaa

rakennusoikeuden, joka tämän lisäksi enintään on oikeus käyttää autonsäilytystiloja tai

talousrakennuksia varten.



Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Merkintä

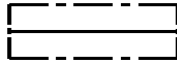
Merkinnän selite



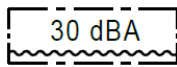
Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.



Rakennusala.



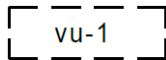
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



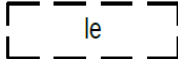
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Ohjeellinen leikki- tai kuntoilupaikan sijainti.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



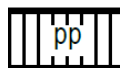
Istutettava alueen osa.



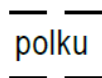
Säilytettävä/istutettava puurivi.



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Ohjeellinen ulkoilureitti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Yleiset määräykset asemakaava-alueella:

Pysäköinti

AO-alueilla autopaikkoja on varattava 2 autopaikkaa/asunto.

AP-alueilla autopaikkojen määrä on 1ap/80 kerrosalaneliometriä tai vähintään 1 autopaikka/asunto.

Pyöräpaikkoja tulee olla 1 polkupyöräpaikka/ 40 kerrosalaneliometriä.

Rakentamistapaohje

Ensisijaisena kattomuotona alueella tulee käyttää satulakattoa. Osassa kortteleissa harjasuuntaa osoittava viiva on merkitty asemakaavaan. Katto voi olla epäsymmetrinen.

Rakennusten katemateriaalin väri tulee olla musta tai tumman harmaa.

Rakennusten julkisivuverhouksena tulee käyttää yhtenäistä laudoitusta, rappautsa tai poltettua tiiltä. Rakennusten pääjulkisivuväri ei saa olla musta, harmaa, valkoinen tai punainen. Värien sävyjen tulee olla murrettuja.

Pyöröhirsi ei saa olla julkisivussa näkyvänä materiaalina eikä hirsirunkoisen rakennuksen nurkkasalvos saa olla niin kutsuttu pitkänurkka vaan on käytettävä nurkan tasalle päättyvää salvosta.

Tontin liittyminen ympäristöön

Tontin liittyminen ympäristöönsä on oltava luonteva. Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon.

Tontit saa rajata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella, enintään 120 cm korkealla pensasaidalla.

Rakentamisen vaikutukset ympäristöön

Rakennusten alimpien kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään tasolla +2,60 metriä (N2000). Asuinrakennusten suositeltava alin lattiataso on vähintään tasolla +3,00 metriä.

Kellarien rakentaminen on kielletty.

Työmaatoimintoja ei saa sijoittaa viheralueelle. Tontti tulee aidata asemakaavassa osoitettua viheraluetta vastaan työmaan ajaksi.

Virkistysalueiden maaperä on hoidettava luonnontilaisena. Rakentamisvaiheessa mahdollisesti rikkoutuneet kohdat tulee palauttaa luonnontilaiseen asuun.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallintamenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

Raideliikenteen aiheuttama tärinä tulee huomioida asuinrakennusten suunnittelussa, mikäli rakennukset sijoittuvat alle 75 metrin etäisyydelle lähimmästä junaraiteesta. Tärinän selvittämiseksi tärinän vaikutusalueella suositellaan tarkentavia värähtelymittauksia.

Raideliikenteen aiheuttama runkomelu tulee huomioida asuinrakennusten suunnittelussa, mikäli rakennukset sijoittuvat alle 90 metrin etäisyydelle lähimmästä junaraiteesta.

5.7 Nimistö

Asemakaavan hyväksymisen yhteydessä hyväksytään katujen, puistojen, aukoiden ja torien viralliset nimet kaava-alueella. Nimet ovat niin kutsuttuja kaavanimiä. Annettavan kaavanimen tulee olla toimiva suomen kielellä ja se saa esiintyä kaupungissa vain kerran.

Nimien tarkoitus on opastaa ja tukea paikan identiteettiä. Nimeämisen tavoitteena on löytää annettavalle nimelle paikallishistoriallinen tai ympäristöön liittyvä peruste. Nimi voidaan erityisesti antaa myös henkilön tai yrityksen tai yhteisön mukaan. Täysin uuden alueen nimistö luodaan tarvittaessa ryhmänimistöksi esimerkiksi saman aihealueen piiristä. Käytössä olevaa nimeä ei muuteta ilman painavaa syytä.

Uusille kohteille annetaan asemakaavalla nimet ympäristössä olevien nimien perusteella seuraavasti:

- Katujen nimet ovat Kryssikatu ja Ketkakuja.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamiselle on haettava tarvittavat luvat, joita varten tulee laatia luvan edellyttämät suunnitelma-asiakirjat. Suunnitelma-asiakirjoissa tulee käydä ilmi rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallintamenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

Rakentamista ohjaa asemakaavaan kirjattu rakentamistapaohje.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen kadut toteutetaan, kun asemakaava on saanut lainvoiman ja kaavan mukaiset kiinteistöt on muodostettu. Teknisen huollon verkostojen ja laitteiden toteutus sekä liittymät kiinteistöille toteutetaan ennen tonttien asettamista myyntiin. Tekninen verkosto ja katurakentaminen suunnitellaan ja toteutetaan yhteistoimintana. Verkostojen tarvittavat liittymät kiinteistöille toteutetaan ennen tonttien asettamista myyntiin.

Tontit on tarkoitus asettaa julkisesti vuokrattavaksi tai myytäväksi, kun asemakaava on saanut lainvoiman ja kaavan mukaiset kiinteistöt on muodostettu. Luovutustapaa ei ole tässä vaiheessa vielä ratkaistu. Asuntojen rakentaminen tapahtuu yksityisten toimesta ja aikataululla.

Alueen länsiosan VL-alueella olevan ohjeellisen leikki- ja ulkoilualueen rakentaminen tapahtuu kaupungin toimesta ja aikataululla.

Alavien kortteleiden ja katujen rakentaminen edellyttää maansiirtoa alimman rakentamiskoron toteutumiseksi alueella.

Kaavassa ohjeellisena osoitettuja kevyen liikenteen polkuja ei rakenneta perustamalla maastoon. Polkuyhteydet syntyvät maastoon pääasiassa käytön kuluttamana ja niitä ylläpidetään tarvittaessa luonnontilaisena polkuna. Uusia polkuyhteyksiä raivataan tarvittaessa maastoon.

Alueen käyttöä ja rakentamista ohjeistetaan asemakaavaa varten laadittujen selvitysten pohjalta.

6.2.1 Melu- ja värinäselvityksistä johdetut vaatimukset rakentamiselle

Kaava-alueen asuinrakennuksille, jotka sijoittuvat joko isompien katujen tai valimon lähelle, on suositeltavaa asettaa ulkovaipan ääneneristykseen vähimmäisvaatimusta vastaava äänitasoero $\Delta L_A = 30$ dB. Kyseisten asuinrakennusten tai rakennuspaikkojen voidaan tulkita sijaitsevan lähellä melualueita ja/tai lähellä melua mahdollisesti aiheuttavaa toimintaa, jolloin suositus on perusteltu. Ilman meluntorjuntatoimenpiteitä on kaava-alueen kaakkoisosan rakennusten oleskelualueet sijoitettava sellaiselle tontin osalle, jolla ei esiinny ohjearvopäätöksen ylittäviä melutasoja.³⁶

Raideliikenteen aiheuttama runkomelu tulee huomioida asuinrakennusten suunnittelussa, mikäli rakennukset sijoittuvat alle 90 metrin etäisyydelle lähimmästä junaraiteesta.

Tärinämallinnuksen tuloksista nähdään, että SSAB:lle kulkevan raiteen junaliikenne ei aiheuta ohjearvot ylittävää tärinää. Satamalle kulkeva raideliikenne aiheuttaa ohjearvot ylittävää tärinää noin 75 metrin etäisyydellä radasta.³⁷

Raideliikenteen aiheuttama tärinä tulee huomioida asuinrakennusten suunnittelussa, mikäli rakennukset sijoittuvat alle 75 metrin etäisyydelle lähimmästä junaraiteesta.

6.2.2 Luontoselvityksistä johdetut vaatimukset toteutukselle

Alueella ei ole luontoarvojensa puolesta arvokkaita kohteita, jotka tulisi huomioida maankäytön suunnittelussa. Haitallisista vieraslajeista jättipalsami on levinnyt alueen eteläosan varasto-alueelle ja olisi syytä huomioida vieraslajien torjunnassa.

Kellarien rakentaminen on kielletty korkean pohjaveden vuoksi. Varvin alueella pohjavesi sijaitsee noin tasolla +3,80...+5,70, ollen korkeimmillaan alueen länsiosassa moreeniharjanteella. Pohjavesiolosuhteiden puolesta maanalaisten tilojen rakentaminen edellyttäisi pysyvää pohjaveden alentamista.³⁸

6.3 Toteutuksen seuranta

Katurakentaminen ja tekninen verkosto toteutetaan kaupungin valvonnassa. Kunta-tekniikan verkostojen seurantaa hoitaa kukin laitetoimittaja oman verkoston osalta jatkossa. VL-alueiden seurannasta huolehtii kaupunki.

Asukkaiden ja käyttäjien palautteen keräämiseksi on mahdollista tehdä asukaskysely alueen toteutumisen jälkeen. Asukasmäärän kehittymistä ja kerrosalan toteutumista voidaan seurata vuosittain tilastojen pohjalta. Liikennemääriä voidaan seurata tarvittaessa laskennalla.

Valumavesien mahdolliset vaikutukset veden laatuun voidaan todeta ottamalla näytteitä alueen sadevesijärjestelmästä tai Ruonaojasta.

Kiinteistönomistajat seuraavat omistamiensa rakennusten elinkaarta ja kuntoa. Taloudellista seurantaa toteutetuista rakennuksista ja rakenteista, niiden muutoksista, korjauksista, energiankäytöstä tai muista kiinteistön ylläpitoon liittyvistä toimista voi omistaja tehdä itsenäisesti esimerkiksi pitämällä huoltopäiväkirjaa.

³⁶ Jussi Vartio, Liisa Kilpilehto, Mira Pykälistö, Varvin itäosa, Ympäristömeluselvitys, Akukon Oy, meluselvitys 21.12.2023, Raahen kaupunki.

³⁷ Heikkinen, Peltonen (2023) s.3

³⁸ Heikkala, 2019, s.14

7 Liitteet

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Asemakaavaehdotus ja sitä koskevat merkinnät

Liite 1: Seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	678 Raahe	Täyttämispvm	11.3.2025
Kaavan nimi	Varvin itäosa asemakaavamuutos		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	18.12.2021	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	Akm 243	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,5282	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]		6,5282

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [km ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [km ² +/-]
Yhteensä	6,5282	100,0	10390	0,16	0,0000	0
A yhteensä	3,6452	55,8	10390	0,29		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,7845	27,3				
R yhteensä						
L yhteensä	1,0985	16,8				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	[k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [km ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [km ² +/-]
Yhteensä	6,6282	100,0	10390	0,16	0,0000	0
A yhteensä	3,6452	55,8	10390	0,29		
AO yhteensä	2,7092	74,3	7240	0,27		
AP-7 yhteensä	0,9360	25,7	3150	0,34		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,7845	27,3				
VL	1,7845	100,0				
R yhteensä						
L yhteensä	1,0985	16,8				
Kadut	0,9165	83,4				
Kev. liik. kadut	0,1820	16,6				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Liite 2: Asemakaavaluonnos merkintöineen

