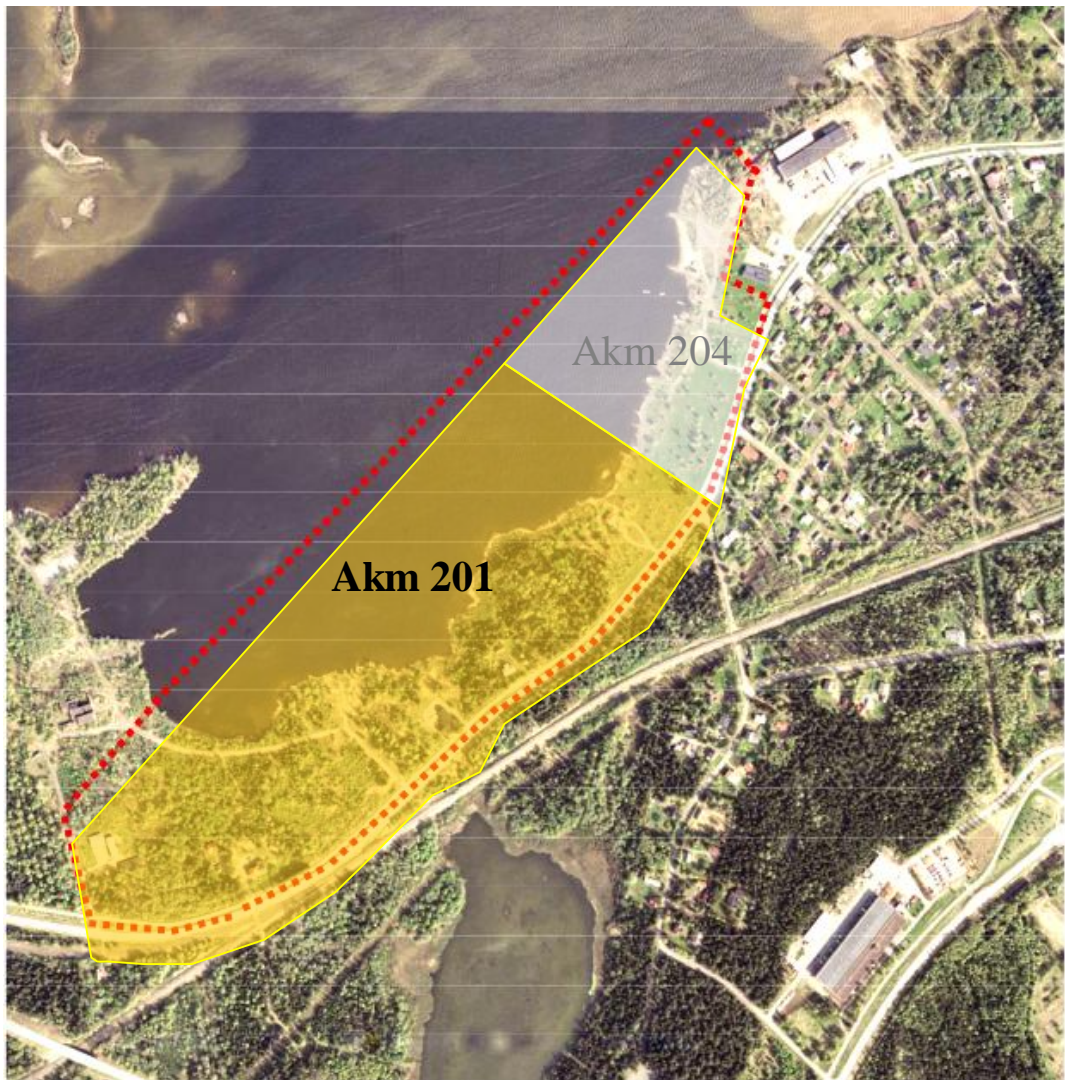


**Asemakaavaselostus 28.4.2008**

Akm 201: Varviranta 1 -asuntoalueen asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaava koskee kortteleita 3829-3845

Asemakaavan muutos koskee suunnittelualueen keskellä olevaa EV-aluetta.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

Tekninen lautakunta 27.11.2007
18.12.2007
26.2.2008
KH 5.3.2008
5.5.2008

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	3
1.2 KAAVAN TARKOITUS	4
1.3 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	4
2 TIIVISTELMÄ	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus.....	9
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	9
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN.....	10
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	10
4.2.1 Osalliset	10
4.2.2 Vireilletulo	10
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	10
4.3 MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOON OTTAMINEN.....	11
4.4 SUUNNITTELU- JA PÄÄTÖKSENTEKOVAIHEET SEKÄ OSALLISTUMISMENETTELYT	11
4.5 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	12
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1 ALUEVARAUKSET	13
5.1.1 Korttelialueet.....	13
5.1.2 Muut alueet.....	13
5.2 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	14
5.2.1 Vaikutusten arviointi.....	14
5.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	14
5.2.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	15
5.2.4 Muut vaikutukset.....	16
5.3 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	17
5.4 NIMISTÖ.....	17
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	17
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	18

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

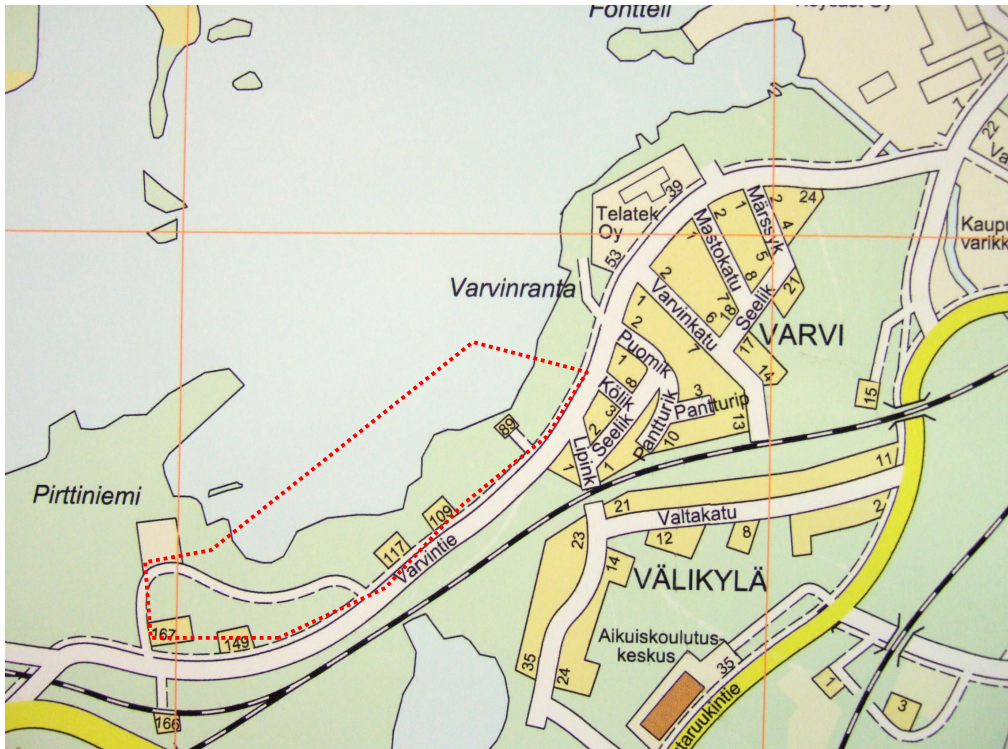
Raahen kaupungin (678) Lahjoitusmaakylän (402) kiinteistöä Lahjoitusmaa RN:o 1:50.

Asemakaavan muutos koskee:

Raahen kaupungin 38. kaupunginosan suojaviheraluetta ja kaupunginosan rajaa.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksilla muodostuvat:

38. kaupunginosaan uudet asuinkorttelit sitovalla tonttijaolla sekä katu- ja virkistysalueet.



Kuva 2. Alueen sijainti.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Raahen 38. kaupunginosassa (Varvi) noin 1,5 kilometriä kaupungin keskustasta lounaaseen. Alue käsittää rantavyöhykettä, joka rajautuu koillisessa Telatekin eteläpuolella sijaitsevaan puistomaisena hoidettuun alueeseen, kaakossa Varvintiehen, lounaassa Pirttiniemeen ja luoteessa merenrantaan. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 17,5 hehtaaria, josta maa-alueen osuus on noin 11 hehtaaria.

1.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan laadinnan keskeisenä tavoitteena on monipuolistaa Raahen asuintonttitarjontaa houkuttelevilla omakoti- ja rivitalotonteilla alueelta, jossa meri on läsnä. Tavoitteena on liittää uudisrakentaminen ja Varvin olemassa oleva asutus ehjäksi ja viihtyisäksi kokonaisuudeksi.

Alueen rakentamisella tiivistetään yhdyskuntarakennetta, jolloin voidaan tukeutua olemassa oleviin palveluihin ja infrastruktuuriin. Olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuminen noudattaa kestävän kehityksen periaatteita.

Alueen viihtyisyys ja rannan käyttömahdollisuudet pyritään huomioidaan muun muassa jättämällä laaja yhtenäinen viheralue merenrantaan. Tontit ryhmitellään pienemmiksi kokonaisuuksiksi, joiden sisältä on luonteva yhteys niitä ympäröiville viheralueille. Alueen merellisyys korostuu merenrantaan rajoittuvilla viheralueilla, joiden viherväyliltä ranta ja meri ovat kaikkien ulottuvilla.

Kaavamuutoksella alueen keskellä oleva metsäinen suojaviheralue muutetaan asuin- ja pientalojen korttelialueiksi sekä lähivirkistysalueeksi.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Varvin asuntoalueen kaavarungon lähtökohtaraportti 18.6.2006, Suunnittelukeskus Oy

Liite 2. Tilastolomake

Liite 3. Havainnekuva

Raahessa 28.4.2008

Jyrki Määttä

Kaavasuunnittelija

2 TIIVISTELMÄ

Varvinrannan aluekokonaisuus sijaitsee n. 1,5 kilometriä Raahen kaupungin keskustasta lounaaseen. Alue on osin Isolahden rantavyöhykkeeseen sijoittuvaa alavaa merellistä metsäaluetta. Aluekokonaisuus kaavoitetaan kahtena osana (Akm 201 ja Akm 204), tämä selostus koskee eteläisempää Akm 201 kaava-aluetta, joka on keskiosan EV-alueita lukuun ottamatta asemakaavoittamaton.

Suunnittelualue rajautuu Varvintiehen, jonka toisella puolella on suoja- viheraluetta ja rautatie.

Varvinranta 1 -asuntoalueen asemakaava tarjoaa 21 uutta omakotitalo- tonttia, 16 kaupunkipientalotonttia, kaksi rivitalotonttia sekä neljä harrastustoimintaa palvelevaa tonttia. Uusi kaava-alue liittyy olemassa olevaan katuverkostoon Varvintien välityksellä.

Suunnittelualueella sijaitseva vanha kuusimetsä on haluttu säilyttää suojametsänä ja virkistysalueena. Alueen viihtyisyydestä pyritään huolehtimaan riittävällä viher- ja virkistysalueilla ja luontevilla kulkuyhteyksillä, merenranta jää yleiseen käyttöön.

Asemakaava perustuu Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleis- kaavan maankäyttöratkaisuun. Varvinrannan asuntoalue monipuolistaa kaupungin tonttitarjontaa merellisillä tonteilla. Tavoitteena on ollut meren rannalle sijoittuva turvallinen ja toimiva elinympäristö. Myös ympäristöarvojen huomioiminen ja hyvä kaupunkikuva ovat olleet Varvin- rannan kaavoituksen tavoitteita.

Raahen kaupunki omistaa kokonaan nyt kaavoitettavan alueen maa- pohjan.

Tässä kaavaselostuksessa on painotettu vuorovaikutuksen raportointia, alueen ominaisuuksista ja lähtötiedoista on kerrottu myös lähtö- kohtaraportissa (liite 1).



Kuva 3. Varvinranta 1 –asuntoalue sijoittuminen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Varvinranta 1 –asuntoalue käsittää noin 11 hehtaarin suuruisen maa-alueen merenrantavyöhykkeellä. Alue on kaavoittamaton lukuun ottamatta suunnittelualueen keskiosan EV-alueita.

Suunnittelualue sijaitsee n. 1,5 kilometriä Raahen kaupungin keskustasta luoteeseen. Alue rajautuu koillisessa Telatekin eteläpuolella sijaitsevaan puistomaisena hoidettuun alueeseen, kaakossa Varvintiehen, lounaassa Pirttiniemeen ja luoteessa merenrantaan.

Suunnittelualueella on neljä olemassa olevaa asuinrakennusta, joiden säilymisen kaava yhtä lukuun ottamatta mahdollistaa.

Alueella on myös maisemallisesti merkittäviä tai muuten arvokkaita yksittäisiä puita, joiden säilyminen on pyritty turvaamaan asemakaava-suunnitelman yhteydessä.



Kuva 4. Sudenreiän alueen rantamaisemaa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Varvinrannan alueen arvokkaita luontokohteita, kasvillisuutta, maaperää ja maisemarakennetta on selostettu Varvin asuntoalueen kaavarungon lähtökohtaraportissa kohdassa 2.5 Luonnonympäristö.

Keskiosan maisemallisesti arvokkaan rantametsän lisäksi suunnittelualueella kasvaa myös yksittäisiä puita, joilla on maisemallista ja osalla myös alueen historiasta kertovaa merkitystä. Tällaisten yksittäisten puiden säilyttäminen ja niiden huomioiminen suunnittelussa luo alueelle luonnon ja rakennetun ympäristön välistä harmoniaa. Alueen keski-

vaiheilla sijainneen huvilan pihapiirissä kasvaa edelleen vaahteroita, sembramäntyjä, siperianpihtoja ja vuorijalavia, alueelta löytyykin yksi Raahen suurimmista vuorijalavista. Jalavien säilyminen lisää luonnon monimuotoisuutta ja kertoo myös osaltaan alueen historiasta.



Kuvat 5 ja 6. Alueella kasvava vuorijalava.

Maisemallisesti merkittäviä puita alueella on useampia. Varvintien varressa kasvaa vanha mänty, jonka oksisto ulottuu pyörätien yläpuolelle. Mänty kasvaa Varvintien loivassa ulkokaarteessa, joten sillä on Varvintiellä liikuttaessa maisemallista merkitystä. Alueen länsilaidalla sijaitsevan asuinrakennuksen (Varvintie 149) takana kasvaa poikkeuksellisen paksu ja vahvaoksinen mänty, joka on uudisrakentamisen yhteydessä tarkoitus säilyttää ja nostaa katumaisemaa hallitsevaksi elementiksi.



Kuva 7. Varvintien varressa kasvava mänty.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa alue on osoitettu asumis- ja virkistyskäyttöön.

Suunnittelualueen ja lähiympäristön rakentamista on selostettu myös lähtökohtaraportin kohdassa 2.1. Rakennettu ympäristö. Varvintie 109 ja Varvintie 117 on 17.1.2008 käydyn viranomaisneuvottelun jälkeen inventoitu museoviraston lomakkeelle. Näiden rakennusten säilyminen ja asema maisemassa on kaavassa huomioitu, suojelumerkintöjä ei rakennuksille ole kuitenkaan katsottu tarpeellisiksi kaavaan lisätä.

Yhdyskuntarakenne

Varvinrannan 1-alue sijoittuu noin 800 metrin mittaiselle rantakaistalle. Sudenreiän kohdalla oleva kanava jakaa alueen kahtia, puistot ja lähivirkistysalueet jakavat aluetta edelleen pienempiin asuntoaluekokonaisuuksiin.

Palvelut ja työpaikat

Varvinrannan –alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin: Raahen keskustan palvelut sijaitsevat n. 1,5 kilometrin päässä alueesta, Merikadun koulu, lukio ja kauppakoulu sijaitsevat n. 1,3 kilometrin päässä, Aikuiskoulutuskeskus noin kilometrin päässä. Lähin päivittäistavarakauppa on Velkaperällä noin kilometrin päässä.

Virkistys

Suunnittelualueen pohjoisosa on puistomaisena hoidettua avointa aluetta, keskiosan metsäisellä alueella kasvaa vanhoja mäntyjä ja kuusia, mutta alueelle kasvanut lehtipuuvesakko tekee alueen vaikeakulkuiseksi, myös rannan käytettävyyttä heikentää rantaviivan tuntumassa kasvava tiheä rantavesakko. Vesakonraivauksella ja kulkureittien rakentamisella ranta-alueen käytettävyyttä voidaan parantaa tuntuvasti. Suunnittelualueen keskivaiheilla on veneiden säilytyspaikkoja. Talvisin Pirttiniemenlahden pohjukassa virkistäytyään monin tavoin: hiihdetään, kävellään, pilkitään ja moottorikelkkaillaan.

Ranta-alueen ulkoilu- ja virkistyskäyttö turvataan jättämällä merenranta viheralueeksi.

Liikenne

Lähin linja-autopysäkki sijaitsee Varvintien ja Lipinkadun varressa. Varvintien rinnalla kulkee kevyenliikenteen väylä. Pääosin kulku tälle alueelle tapahtuu autoilla ja polkupyörillä.

Suunnittelualueen liikenneympäristöä on selostettu kaavarungon lähtökohtaraportissa kohdassa 2.2. Liikenneympäristö.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueen historiasta on kerrottu lähtökohtaraportin kohdassa 1.6 Alueen historia. Suunnittelualueella ei ole muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Alue liitetään kaukolämpöverkkoon. Alue kytketään Varvintien vierellä kulkevaan vesihuoltoverkkoon.

Alueelle on tarkoitus rakentaa sadevesiviemärointi, jolloin katujen piennaralueita voidaan hoitaa helposti ja niitä voidaan hyödyntää myös pysäköintiin.

3.1.4 Maanomistus

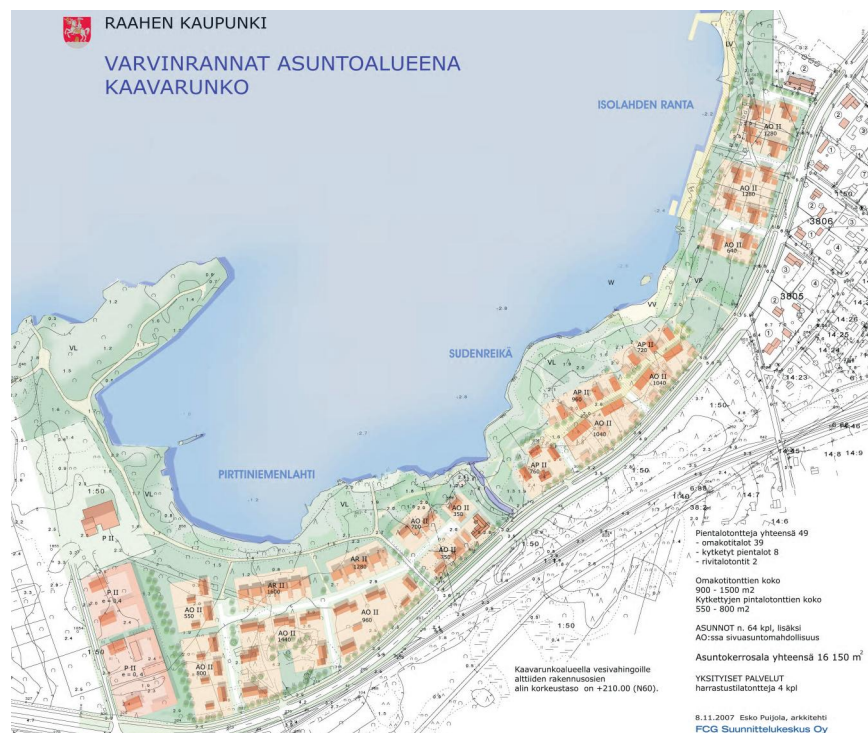
Raahen kaupunki omistaa kokonaan nyt kaavoitettavan alueen maapohjan.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavallinen tilanne on selostettu lähtökohtaraportin kohdassa 1.5 Suunnittelutilanne.

Kaupunginhallitus hyväksyi 19.11.2007 Varvin ranta-alueiden asemakaavan laadinnan pohjaksi alla esitetyn kuvan mukaisen kaavarunkovaihtoehtojen yhdistelmän siten muutettuna, että Isolahden rannan omakotitalotontit esitetään Raahen keskeisten taajama-alueiden osajleiskaavan mukaisina omarantaisina tontteina.



Kuva 8. Maankäytösuunnittelu- ja kaupunkinhallituksen esittämä kaavarunkovaihtoehto. Kaupunkinhallituksessa pohjoisin osa muutettiin omarantaiseksi.

Pohjakartta

Pohjakartan on laatinut Raahen kaupungin teknisen keskuksen maankäyttö- ja mittausyksikkö. Se on ajantasaistettu kesäkuussa 2007.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Varvirannat -asemakaavan laadinta sisältyy vuoden 2007-2008 kaavoitusohjelmaan. Asemakaavan laadinnan taustalla on yleiskaavan mukainen tonttitarjonnan monipuolistaminen merellisiä tontteja lisäämällä.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Alueen suunnittelu on tapahtunut vuorovaikutuksessa hankkeessa mukana olevien osallisten ja viranomaisten kanssa. Osallisia ovat kaikki, joiden oloihin asemakaava saattaa vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa alueen kaavoitus koskee. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Osallisia ovat mm. kaavoitettavan alueen sekä lähialueiden maanomistajat, yrittäjät ja asukkaat, Raahen kaupungin tekninen keskus, tekninen lautakunta, ympäristölautakunta, Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymä, Pohjois-Pohjanmaan liitto ja Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus.

4.2.2 Vireilletulo

Tekninen lautakunta on 22.5.2007 § 68 hyväksynyt Teknisen keskuksen asemakaavoitusohjelman v. 2007, mihin sisältyi Varvirannan asemakaavan laadinta. Tekninen lautakunta 27.11.2007 käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä päätti kaavan vireille tulosta.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tiedotettu kuulutuksilla Raahen Seudussa 30.11.2007, paikallislehti Raahelaisessa 1.12.2007 ja kirjeitse Varvirannan asukkaille 30.11.2007 sekä kaupungin internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä Raahen kaupungin teknisessä keskuksessa.

Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen kokouksessaan 18.12.2007, jonka jälkeen kaavaluonnos oli nähtävillä teknisessä keskuksessa ja Internetissä 31.12.2007.-14.1.2008. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselta,

Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Museovirastolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta, Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymältä, Raahen Vesi Oy:ltä, Pohjanmaan PPO Oy:ltä, Raahen Energia Oy:ltä, Oulun lääninhallitukselta ja paikallisliikennöitsijältä.

Kaavaluonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 7.1.2008, yleisöä oli paikalla 23 henkilöä. Esille nousi mm. kysymyksiä, jotka koskivat rantaluokituksen virkistyskäytön turvaamista, näkymiä ja lähiasukkaiden vaikutusmahdollisuuksia kaavan sisältöön.

Kaavaluonnoksesta saatiin 9 lausuntoa ja 21 mielipidettä. Yksittäisten mielipiteiden lisäksi saatiin 189 henkilön allekirjoittama vetoamus, jossa toivotaan mm. tonttien omarantaisuudesta luopumista ja uimarannan säilyttämistä nykyisellä paikallaan.

Lisäksi ositteessa <http://www.adressit.com/varvi> on Varvirannan säilyttämistä avoimena puoltava nettiadressi.

Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen kokouksessaan 26.2.2008, jonka jälkeen kaavaluonnos oli nähtävillä teknisessä keskuksessa ja Internetissä 17.3.-17.4.2008. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Museovirastolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta, Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymältä, Raahen Vesi Oy:ltä, Pohjanmaan PPO Oy:ltä, Raahen Energia Oy:ltä, Oulun lääninhallitukselta ja paikallisliikennöitsijältä.

Se, Kaavaehdotusta yleisötilaisuudessa 19.3.2008 esiteltiin sitä, miten luonnosvaiheessa annetut mielipiteet ja lausunnot oli kaavaehdotuksessa huomioitu. Yleisötilaisuudessa esille nousseet asiat koskivat ennen kaikkea Varviranta 2 –kaava-alueita.

Kaavaehdotuksista saatiin 10 lausuntoa ja 22 muistutusta. Muistutuksissa vaadittiin Varviranta 2 –asuntoalueen kaavoittamista kokonaisuudessaan virkistysalueeksi.

4.3 Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen.

Eri vaiheissa saadut lausunnot, mielipiteet ja muistutukset on dokumentoitu ja liitetty kaava-asiakirjoihin.

4.4 Suunnittelu- ja päätöksentekovaiheet sekä osallistumismenettelyt

Käsittelyvaiheet		
Ajankohta	Käsittely	Sisältö
Vireilletulo		
27.11.2007	Tekninen lautakunta	Hyväksyttiin OAS

30.11.2007	Sanomalehti Raahen Seutu	Ilmoitus OAS:sta
1.12.2007	Kaupunkilehti Raahelainen	Ilmoitus OAS:sta
30.11.2007	Internet ilmoitustaulu	Ilmoitus OAS:sta
30.11.2007	Kirje maanomistajille	Ilmoitus OAS:sta
Laatimisvaihe		
18.12.2007	Tekninen lautakunta	Hyväksyttiin kaavaluonnos
21.12.2007	Kirje maanomistajille	ilmoitus nähtäville tulosta
28.12.2007	Kaupunkilehti Raahelainen	ilmoitus nähtäville tulosta
28.12.2007	Sanomalehti Raahen Seutu	ilmoitus nähtäville tulosta
31.12.2007-14.1.2008	Kaavaluonnos nähtävillä	
7.1.2008	Yleisötilaisuus	paikalla 23 henkeä
17.1.2008	1. viranomaisneuvottelu	
1.2.2008	Kaava päätetään jakaa kahteen itsenäiseen osaan.	
Ehdotusvaihe		
26.2.2008	Tekninen lautakunta	Hyväksyttiin kaavaehdotus
5.3.2008	Kaupunginhallitus	Päätettiin asettaa kaava nähtäville
14.3.2008	Kirje maanomistajille	ilmoitus nähtäville tulosta
14.3.2008	Sanomalehti Raahen Seutu	ilmoitus nähtäville tulosta
15.3.2008	Kaupunkilehti Raahelainen	ilmoitus nähtäville tulosta
17.3.-17.4.2008	Kaavaehdotus nähtävillä ja lausunnoilla	
19.3.2008	2. yleisötilaisuus	paikalla 26. henkeä
22.4.2008	2. viranomaisneuvottelu	
Hyväksymisvaihe		
5.5.2008	Kaupunginhallitus	
	Kaupunginvaltuusto	

4.5 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on ollut muodostaa Varvirannasta uusi merellinen asuinalue, jossa tonttikoot vaihtelevat tiivistä keskiväljiin.

Asemakaavan tavoitteena on ollut myös tehokkaan, taloudellisen, turvallisen ja selkeän katuverkoston aikaansaaminen, jossa nykyisen

kunnallistekniikan rakentamisvelvoitteet on huomioitu katujen leveyksissä. Alueen ulkopuoliseen verkostoon liittyminen on pyritty tekemään turvalliseksi.

Olemassa olevaan liikennejärjestelyyn ei tarvitse tehdä muutoksia, koska suunnittelualue on kokonaisuudessaan Varvintien luoteispuolella, jolloin syntyvät ainoastaan tulevat uudet katuliittymät Varvintiehen.

Tavoitteena on ollut turvata virkistystoiminnat ja viheryhteydet siten, että sekä uusilla että vanhoilla asukkailla on tasapuoliset mahdollisuudet rannan käyttöön ja merellisiin harrastuksiin. Viheralueiden sijoittamisella on pyritty turvaamaan kulkuyhteydet myös alueen ulkopuolisille virkistysalueille. Suunnittelualueella ranta jää yleiseen käyttöön.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Aluevaraukset

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 17,5 ha, joka koostuu kortteli-, katu- ja viheralueista. Vesialueen osuus on noin 7 ha.

5.1.1 Korttelialueet

Omakotitonttien koot vaihtelevat 786m²-1470 m² välillä, kaupunkipientalotonttien 465-786 m². Koko alueen tonttien keskipinta-ala on n. 850 m².

Alueella on yhteensä 37 uutta pientalotonttia (koot 465 m²-1470 m²) ja kaksi uutta rivitalotonttia (koot n. 2700 m² ja 3500 m²). Perinteisemmät omakotitontit (21 kpl) sijoittuvat AO ja AO-3-korttelialueille, kaupunkipientalotontit (16 kpl) AP-4 korttelialueille. AO ja AO-3 korttelien tehokkuusluku $e=0,3$, yhteen kerrokseen rakennettaessa saa tontin pinta-alasta käyttää rakentamiseen kuitenkin vain 25%, täysi rakennusoikeus on käytettävissä kahteen kerrokseen rakennettaessa. AP-4 -tonteilla rakennusoikeus on ilmoitettu korttelikohtaisesti numeroin kerrosalaneliömetreinä, tonttia kohden rakennusoikeutta on asuinrakennukselle 180 k-m² ja autosuojalle ja varastoille 40 k-m², kolmessa AP-4 korttelissa vastaavat luvut ovat 250 ja 50 . Kerrosluku on kaikissa kortteleissa II.

Palvelurakennusten korttelialueella P-1 on neljä harrastustoiminnalle tarkoitettua tonttia, joiden tehokkuusluku $e=0,4$ ja sallittu kerrosluku II. Näiden tonttien pinta-ala vaihtelee 2182-3145 m², joten rakennusoikeuden määrä vaihtelee 872-1260 k-m².

5.1.2 Muut alueet

Katualueet

Kaava-alueella on uutta katua noin 680 metriä. Uusia kevyenliikenteenväyliä ei rakenneta, koska alue tukeutuu Varvintien varressa kulkevaan pyörätiehen.

Purjehtijankatu on tavanomainen tonttikatu, jonka katualueen leveys on 12 metriä. Vanttikatu, jota pitkin kulku kaupunkipientalokortteleihin tapahtuu, on ajateltu rakennettavaksi kävelykatumaisesti siten, että ajorata sijoittuu katualueelle epäkeskeisesti, jolloin kadun toiseen reunaan mahtuu puurivi. Kaavassa katu on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi alueeksi, jolla tontille ajo sallitaan. Kunnallistekniikka sijoitetaan Vanttikadun katualueelle, minkä vuoksi katualueen leveys on 12 metriä. Kadun puolessavälissä ajorata vaihtuu toiselle puolelle katualueetta, jolloin optisellakin ohjauksella pystytään korostamaan kadun kävelykatumaista luonnetta, vaikka katua ei varsinaiseksi kävelykaduksi ole ajateltukaan.

Virkistysalueet

Virkistysalueet muodostuvat puistoalueista (VP), lähivirkistysalueista (VL/s) ja leikkikentistä (VK). Keskiosassa kasvava kuusivaltainen vanhempi metsä on osoitettu suojelumerkinnällä /s, jolla pyritään turvaamaan alueen suojametsävaikutus sekä maisemalliset arvot sekä maankohoamisrannikon luontaisen kehityksen ominaispiirteet. Muuten virkistysalueet on osoitettu puistoksi, joihin sisältyy myös kaksi leikkikenttää.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutusten arviointi

Suunnittelutyön kuluessa on arvioitu kaavaratkaisun vaikutuksia mm. maisemaan, kasvillisuuteen, maaperään ja pohjavesiolosuhteisiin sekä liikenteeseen. Lisäksi on arvioitu melun vaikutukset, eri palveluiden saavutettavuus, sosiaaliset vaikutukset, virkistysreittiyhteydet ja alueen rakennettavuus. Vaikutusten selvittämisessä on käytetty alueelta käytössä olevia perustietoja, maastokäyntejä, osallisilta saatuja lähtötietoja sekä lausuntoja ja huomautuksia.

5.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavoittamalla Varvinranta on pyritty tiivistämään yhdyskuntarakennetta ja tehostamaan maankäyttöä. Tonttitarjonnan lisääntyessä ja monipuolistuessa myös aluerakenne elävöityy ja kaupunkikuva täydentyy uuden aikakauden rakennuksilla. Vaikka rakentamisen myötä virkistysalueet kutistuvat, niiden luonne ja käyttötarkoitus kuitenkin selkiytyy samalla kun hoidon taso ja käytettävyys paranevat, mikä taas vaikuttaa koko alueen viihtyisyyteen ja imagoon.

Suunnittelualueella ovat kolme asuinrakennusta, jotka yhtä lukuun ottamatta on mahdollista alueella edelleenkin säilyttää. Suunnittelualueen ulkopuolella sijaitseva Pirttiniemen vanha tiilinen saharakennus tulee nousemaan suunnittelualueen länsiosan rakentamisen yhteydessä

tapahtuvan puuston raivauksen ja harventamisen myötä osaksi rakennettua maisemaa. Eri aikakauden rakennusten rinnakkainelo luo alueelle historiallista syvyyttä, kun uusi ja vanha rakennuskanta ilmentävät oman aikakautensa tyylipiirteitä ja rakentamisen lähtökohtia.

Laajemmin ja pitemmällä aikavälillä tarkasteltuna uudisrakentaminen voi vaikuttaa positiivisesti koko Varvi-Välikylä -alueen arvostukseen ja yleisilmeiseen alueen vetovoimaisuuden kasvaessa ja väestön nuortuessa. Uudisrakentamisella voi olla positiivinen vaikutus myös olevien rakennusten kunnostamiseen ja pihapiirien siistimiseen.

5.2.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueen keskiosan kuusivoittoisella rantametsällä on suojavaikutuksen lisäksi myös mereltä ja Pirttiniemen suunnasta katsottaessa maisemallista arvoa. Länsiosan maisema ja käytettävyys parantuu selvästi, kun nykyinen vesakkoinen maisema siistiytyy harvennusten ja uudisrakentamisen myötä. Kun nykyinen luonnon-tilaiselle ja pohjoisosastaan osin puistomaisena hoidetulle alueelle rakennetaan, peittävät uudet rakennukset ja istutukset osin avoimia merinäkyymiä, mutta meren läsnäolon aistittavuus on kuitenkin huomioitu mm. avaamalla puistokaistojen kautta näkyymiä merelle.

Suunnittelualueen sisäisten viheralueiden ja suunnittelualueen ulkopuolella olevien ranta- ja metsäalueiden virkistyskäyttö tulee lisääntymään asukasmäärän kasvaessa ja hoitotason noustessa. Kulkemista voidaan ohjata rakennettavalla rantareitillä siten, että kulutukselle altteimmat kohdat kierretään riittävän kaukaa. Suunnittelualueen läheisyydessä kasvavien yksittäisten harvinaisten kasvilajien säilyvyys saattaa kuitenkin lisääntyvän liikkujamäärän myötä vaarantua, siksi virkistysreittien linjaus on suunniteltava siten, että riittävä etäisyys suojeltaviin kohteisiin säilyy.

Maisemallisesti tai muuten arvokkaat yksittäiset puut on pyritty myös huomioimaan suunnittelussa. Näillä puilla on maisemallista ja osalla myös alueen historiasta kertovaa tai luonnon monimuotoisuutta tukevaa merkitystä. Tällaiset yksittäiset puut luovat alueelle luonnon ja rakennetun ympäristön välistä harmoniaa ja niiden säilymiseen on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen rakentamisen aikana mutta myös sen jälkeen.

Luonnon monimuotoisuutta alueen rakentaminen ei merkittävästi heikennä. Vanhan metsän rannanpuoleinen osa säilytetään kokonaisuudessaan viheralueena. Myös merellä liikkujien näkökulmasta rantametsällä on merkittävä maisemallinen vaikutus.

Suunnittelualueen eläimistö koostuu asutuksen liepeille sopeutuneista lajeista, eikä alueella tiettävästi esiinny uhanalaisia lajeja. Uusien asukkaiden myötä lisääntyvä veneily ja retkeily lähisaaristoissa voi häiritä saarissa pesiviä lintulajeja.

Koska peruskallio ei ole lähellä maanpintaan, ei rakentamisella ole vaikutuksia kallioperään.

Alue kytetään kaupungin vesihuoltoverkkoon, myös sadevedet kerätään sadevesiviemäriin. Veden laatuun uudisrakentamisen myötä lisääntyvä asukasmäärä ei kuitenkaan vaikuta, vaikka uimarannan käyttö ja veneily tulevat lisääntymään. Mereen päätyvän huleveden määrä tulee uudisrakentamisen myötä jonkin verran lisääntymään.

Alueen mikroilmastoon voi rakentamisella olla pieniä paikallisia vaikutuksia. Suunnittelualueen keskiosassa metsän aikaansaama suojavaikutus heikkenee, kun osa metsästä rakennetaan, mutta kun rakennukset korvaavat menetettyä puuston antamaa suojaa, ei kokonaisvaikutus välttämättä heikkene. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ja myös Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa asetetaan erityisiä tavoitteita maankohoamisrannikon luontaisten kehityssarjojen huomioimiseen merenrantojen suunnittelussa. Valtaosa Varvin ranta-alueesta ei ole VAT:en tarkoittamaa ympäristöä eikä VAT:ssa mainittuja tavoitteita ole kaavassa otettu huomioon lukuun ottamatta alueen keskivaiheilla sijaitsevan kuusimetsän aluetta, jossa maankohoamisrannikon luontainen kehityssarja rantaniitystä pensaikon kautta metsäksi on havaittavissa ja myös kaavamääräyksessä huomioitu.

5.2.4 Muut vaikutukset

Aikaisemmin rakennetun infrastruktuurin käyttöaste parantuu uudisrakentamisen myötä.

Alueen rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta ilmanlaatuun. Liikenteen lisääntyminen on niin vähäistä, että siitä johtuvat pakokaasupäästöjen tai katupölyn lisääntyminen eivät heikennä ilmanlaatua. Sen sijaan alueen liittämällä kaukolämpöverkkoon voi olla merkitystä, kun vanhoilla kiinteistöillä on mahdollisuus luopua hiukkaspäästöjä aiheuttavasta öljy- tai puulämmityksestä.

Ajoneuvoliikenne keskittyy edelleen Varvintielle, jota pitkin kulkee myös joukkoliikenne. Varvintien kevyenliikenteenväylän käyttäjämäärä kasvaa ja suunniteltu rantareitti täydentää jo olevia kevyen liikenteen yhteyksiä.

Ihmisen elinoloihin uudisrakentaminen vaikuttaa alueen asukasrakennetta muuttamalla ja elävöittämällä. Asukasmäärä kasvaa ja ikärakenne nuortuu ja muuttuu monipuolisemmaksi, kun uudisrakentaminen tuo alueelle uusia asukkaita.

Suunnittelualueella ranta-alue jää yleiseen käyttöön puisto- ja lähivirkistysalueeksi. Rakentamisen myötä elinympäristön viihtyisyys kasvaa, kun viheralueiden hoitotaso paranee käytön lisääntyessä. Virkistysalueet kytkeytyvät luontevasti asuinrakennuskortteleihin ja turvaavat luontevat ja katkeamattomat virkistysreitit yhteydet niin alueen ulkopuolelle kuin alueen sisälläkin niin uusille kuin vanhoillekin varvilaisille.

Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan kaupungin omistamalla maalla. Kun maanhankintakustannuksia ei ole ja tukeudutaan olemassa

olevaan infrastruktuuriin, jäävät yhdyskuntataloudelliset kustannukset alhaisiksi siihen verrattuna, että alue toteutettaisiin kokonaan koskemattomalle alueelle.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen keskivaiheilla Sudenreiän kohdalla Riipakan alueella on toiminut ainakin 1920-luvulla saha ja höyläämö. Toiminnan loppumisajankohta ei ole tiedossa, eikä myöskään se, onko alueella käytetty puunkyllästysaineita. Alueen maaperä onkin tämän johdosta tutkittu mahdollisen saastuneisuuden selvittämiseksi. Tehdyissä tutkimuksissa (Pöyry 2008) ei löytynyt mitään saastuneisuuteen viittaavaa.

Terästehtaalta tulee hienon kiintoaineksen kulkeumaa, jolla on lähinnä pintoja likaavaa vaikutusta. Asia on myös syytä huomioida väri- ja materiaalivalinnoissa kuin myös koneellisen ilmanvaihdon yhteydessä riittävällä sisääntuloilman suodatuksella.

Alueen lounaisosassa yömelun ohjearvot ylittyvät hieman. Yömelun ohjearvojen ylittyminen on huomioitu alueen lounaisosassa siten, että korttelissa 3840 ja 3841 on osoitettu rakennusalan sivu, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 30 dBA ulkopuolista melua vastaan.

Varvin ranta-alueen uudisrakentaminen tarjoaa asumiselle merellisen vaihtoehdon. Meren rannalle rakennettaessa on kuitenkin hyväksyttävä myös ne erityisolosuhteet, jotka alueeseen liittyvät. Kosteus, tuulisuus, pureva pakkasviima ja merenpinnan korkeusvaihtelu ovat asioita, jotka on rakennussuunnitteluvaiheessa huomioitava niin rakennuksen suunnittelussa kuin pihajärjestelyissä ja istutussuunnitelmissakin.

Lisäksi ilman, veden ja maaperän laatua sekä suunnittelualueen ympäristömelua on selostettu Lähtökohtaraportin kohdassa 2.6 *Ympäristön tila*

5.4 Nimistö

Uusia kadunnimiä ovat Purjehtijankatu, Vanttikatu ja Pirttiniementie. Katunimistö tukeutuu Varvinalueella jo olevaan meri- ja veneilyhenkiseen katunimistöön sekä paikannimiin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaa täydentämään laaditaan rakentamistapaohje, jolla pyritään ohjaamaan alueen yleisilmeen kehittymistä. Rakentamistapaohjeissa

voidaan antaa määräyksiä ja suosituksia mm. rakennusten sijoittelusta, väreistä, materiaaleista ja kattokaltevuuksista.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Katujen ja kunnallistekniikan suunnittelu tapahtuu samanaikaisesti kaavatyön kanssa ja rakentaminen voidaan aloittaa asemakaavan tultua hyväksytyksi ja lainvoimaiseksi. Katujen ja kunnallistekniikan valmistuttua alue on valmis rakentamiseen.

Kosteudelle alttiiden rakenteiden korkeustason on oltava 2,10 metriä keskivedenkorkeutta ylempänä. Tarkempia ohjeita tullaan antamaan rakentamistapaohjeissa.