

Raahen kaupungin kaavoitusyksikkö
kaavoitus@raahe.fi

Viite: Lausuntopyyntö 2.4.2025, Varvin itäosan asemakaavamuutos (Akm 243), valmisteluvaiheen kuuleminen

Lausunto Varvin itäosan asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta

Asian tausta

Raahen kaupungin kaavoitusyksikkö on pyytänyt 2.4.2025 lausuntoa Varvin itäosan asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen materiaalista.

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 vihreä, yhteisöllinen ja vetovoimainen pientaloalue. Asemakaavan muutoksella ratkaistaan teollisen toiminnan, liikenteen ja asumisen väliset suhteet sekä turvataan alueen virkistyskäytön mahdollisuudet.

Suunnittelualue on Raahen kaupungin omistuksessa. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 6,5 ha. Suunnittelualue on pääasiassa rakentamatonta metsäaluetta. 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.

Kaavaprosessin aikana on laadittu luontoselvitys, ympäristömeluselvitys sekä tärinä- ja runkomeluselvitys. Lisäksi alueelle on laadittu maaperä- ja rakennettavuusselvitys.

Lausunnot

Rakennusvalvontaviranomainen

Rakennusvalvontaviranomainen esittää seuraavia huomioita:

- Kortteleissa/tonteilla, joihin on merkattu ehdottomasti käytettävä asuinrakennuksen kerrosluku, ehdotetaan muutosta, niin että, kerrosluku muutetaan mahdollistavaksi eikä määräväksi.

- Kortteleissa 3855 ja 3856 on kerroskorkeudeksi merkattu ehdottomasti käytettäväksi kerroskorkeudeksi puolitoista/kaksikerrosta. Rakennusvalvontaviranomainen tulkitsee, että aina kun toiseen kerrokseen rakentuu asuinkäyttöön tarkoitettuja tiloja, muodostuu asuinrakennuksesta kaksikerroksinen.
- Korttelissa 3855 tonteilla 1, 3, 4 ja 6 ei ole asuinrakennuksen paikkaa kaavamerkinnällä sidottu tontilla tiettyyn tontin sivuun kiinni. Tulisiko näillä tonteilla asuinrakennuksen sijainti sitoa myös kadunpuoleisen rajaan kiinni yhtenäisyyden saavuttamiseksi korttelissa.
- Korttelissa 3858 ei ole kaikkia asuinrakennusten sijoittamisia osoitettu kaavamerkinnällä tiettyyn tontin sivuun kiinni. Tulisiko asuinrakennuksen sijoituksen olla koko korttelissa yhtenäisellä tavalla lukuun ottamatta tonttinumero 9.
- Tulisiko asemakaavassa osoittaa merkinnöillä autosuojan ja talousrakennusten alueet.
- Asemakaavassa sitovat rakennusalueenrajat ovat lähellä tontin rajoja ja osa rakennuksien paikoista on sidottu kahden metrin etäisyydelle tontin rajasta. Tästä johtuen rakennuksiin tulee tehdä palo-osastointi naapurin rajaan nähden. Tästä ennalta arvioiden ei kuitenkaan muodostu ongelmaa.
- Kaavamerkintä rakenteiden äänieristävyydestä liikennemelua vastaan. Tähän merkintää ehdotetaan tarkennusta, että asuinrakennuksen osalta oltava vähintään 30 dBA. Esim. korttelissa 3858 osalla tonteista talousrakennus on mahdollista rakentaa rakennusalueen sivuun, jossa tulisi 30 dBA vaatimus rakennukselle.
- Rakentamistapaohjeissa lukee, että ensisijaisena kattomuotona tulee olla satulakatto. Tähän ehdotetaan, että lukisi näin: kattomuotona tulee olla satulakatto eli sana ensisijainen jäisi pois.
- Rakentamistapaohjeissa lukee, että pääjulkisivuvärien värisävyjen tulee olla murrettuja. Oltaisiko tätä mahdollista tarkentaa.
- Asemakaavan yleisissä määräyksissä mainitaan, että tontit saa rajata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella enintään 120 cm korkealla pensasaidalla. Tulisiko korkeatasoisuutta tarkentaa, pensasaidan tyypillä. Tulisiko olla mahdollisuus rakentaa puuaita tietyllä tyylillä ja maksimi korkeudella.
- Asemakaavassa yleisissä määräyksissä on määräys kosteudelle alttiiden rakennusosien tasosta +2,60 metriä. Karttatarkastelun ja luonnosvaiheen selostuksen kohdan 1.1.2 luonnonympäristö mukaan alueen maastokorkeudet ovat tason +2,60 metriä yläpuolella. Onko tälle määräykselle tarvetta.

Ympäristönsuojeluviranomainen

Raahen kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen toteaa, että asemakaavamuutos yhdistää suunnittelualueen luontevasti Varvin olemassa olevaan asuinalueeseen ja kaavaluonnoksessa huomioidaan hyvin alueen virkistyskäyttö ja kevyen liikenteen yhteydet.

Alueelle on laadittu luonto-, maaperä- ja rakennettavuusselvitys vuonna 2019 (Pöyry Finland Oy). Maaperässä ei havaittu Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen kynnysarvotason ylittäviä haitta-aineiden pitoisuuksia, joten alueella ei ole kunnostustarvetta eikä alueen maankäytölle ole rajoitteita. Happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyyttä ei ole huomioitu maaperäselvityksessä eikä kaavaselvityksessä. Rakentamisessa sekä maa- ja kallioperän muokkausta edellyttävien toimenpiteiden suunnittelussa tulee selvittää happamien sulfaattimaiden esiintymät sekä tarvittaessa esittää toimenpiteet niistä aiheutuvien haittojen ehkäisemiseksi.

Suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitys kesän 2024 aikana (Afry Finland Oy). Alueelle on tehty kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys, pesimälinnust selvitys ja luontodirektiivin liitteen IV lajeista lepakoiden selvitys ja tarkasteltu alueen soveltuvuutta viitasammakoille. Alueella ei ole luontoarvojensa puolesta arvokkaita kohteita, jotka tulisi huomioida maankäytön suunnittelussa. Selvityksen mukaan haitallisista vieraslajeista jättipalsami on levinnyt alueen eteläosan varastoalueelle ja olisi syytä huomioida vieraslajien torjunnassa. Vieraslajien torjuntatoimiin tulisi ryhtyä jo ennen rakennus- tai kaivuutöiden aloittamista, jotta estetään tehokkaasti vieraskasvien leviäminen koneiden tai siirrettävien maa-ainesten mukana.

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

Meluselvityksessä on esitetty päiväaikaiset (klo 7-22) ja yöaikaiset (klo 22-7) melutasot nykyisen maankäytön sekä kaavaluonnoksen mukaisessa tilanteessa. Melutasot ohjearvo piha-alueilla ulkona on päiväaikaan 55 dB ja yöaikaan 50 dB. Selvityksen mukaan asemakaavaluonnoksen mukaisessa tilanteessa sekä päivä- että yöajan ohjearvot alittuvat lähes kauttaaltaan kaikkien asuinrakennusten piha-alueilla. Asemakaava-alueen kaakkoisosan pihalla 55 dB ohjearvo ylittyy kolmella tontilla pieneltä osin.

Meluselvityksen sekä raideliikenteen runkomelu- ja värinäselvityksen osalta huomautetaan, että mallinnuskuvat eivät vastaa luonnosvaiheen kaavakarttaa. Kaavaluonnoksessa kaava-alueen eteläisimmät pientalot sijoittuvat mallinnuskuvien tilanteeseen nähden huomattavasti etelämmäs. Melu- ja värinävaikutuksia olisi ollut helpompi arvioida, jos mallinnuskuvat vastaisivat kaavaluonnosta. Lisäksi on huomioitava, että suunniteltujen rakennusten sijainnit vaikuttavat myös melun leviämiseen ja siten mallinnuksen tuloksiin. Runkomelu- ja värinäselvityksen mukaan pientalot sijoittuvat runkomelun 35 dB ohjearvon ja värinän 0,3 mm/s ohjearvon ulkopuolelle, jolloin runkomelua ja värinää ei tarvitse huomioida niiden suunnittelussa. Nykyisessä kaavaluonnoksessa eteläisimpien asuinrakennusten sijoittuminen runkomelun ja värinän vaikutusalueelle tulee huomioida tarkemmin kaavavalmisteluissa. Lisäksi runkomelua koskevaan kaavamääräykseen tulee lisätä suositus tarkentavista värähtelymittauksista.

Ympäristönsuojeluviranomainen esittää lisäksi seuraavia huomioita:

- Alueen käyttö on suunniteltu tehokkaaksi ja rakentaminen tiiviiksi, jonka johdosta Merikadun ja Ratakadun puoleiselle kaava-alueelle jää vain vähän suojaavaa puustoa. Melun lisäksi liikenteestä aiheutuu myös pölypäästöjä, ja suojaava puusto voi ehkäistä pölyn mahdollista kulkeutumista alueelle. Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Tarpeen mukaan arvioitava VL-alueen muuttamista suojaviheralueeksi (EV) tai muutoin vahvistettava suojapuuston säilymistä.
- Kaavamerkintä rakenteiden äänieristävyyydestä liikennemelua vastaan. Kaavamerkinnän tarpeellisuus on arvioitava myös korttelin 3858 asuinrakennusten osalta. Pohjoisimmat asuinrakennukset sijoittuvat myös Valimon läheisyyteen ja mahdolliselle melualueelle.
- Meluselvityksessä on esitetty vaihtoehtoja alueelle sijoitettavalle meluvallille, mutta kaavavalmistelussa ei ole huomioitu mahdollisia meluntorjuntatoimenpiteitä, kuten meluvallin tai meluidan sijoittamista alueelle. Meluselvityksen mukaan ilman meluntorjuntatoimenpiteitä on kaava-alueen kaakkoisosan rakennusten oleskelualueet sijoitettava sellaiselle tontin osalle, jolla ei esiinny ohjearvopäätöksen ylittäviä melutasoja.
- Meluselvityksessä sovellettava melutason ohjearvo oleskelualueilla ulkona yöaikaan on 50 bB. Valtioneuvoston päätöksessä melutason ohjearvoista 993/1992 asetetaan uusien asuinalueiden yöaikaiselle melulle tiukemmat vaatimukset kuin vastaaville olemassa oleville alueille. Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB. Kaavavalmistelussa on tulkittu, että rakentamaton kaavamuutosalue ei ole asetuksen mukainen uusi asuinalue.
- Tavoitteena tulee pitää, että kaikkien asuntojen sisätiloissa ja kaikilla pihajänteillä pysytään melutasoissa annetuissa ohjearvoissa. Meluohjearvot koskevat myös virkistysalueita ja puistoja.