

Varvin itäosa

Asemakaavamuutos Akm 243

PALAUTE JA VASTINEET, LUONNOSVAIHE

Varvin itäosan asemakaavan muutos (18.3.2025) on ollut luonnoksena nähtävillä 2.4. – 9.5.2025 välisen ajan. Seuraavaan on kirjattu luonnosvaiheessa saadun palautteen (12 lausuntoa ja seitsemän mielipidettä) keskeinen sisältö.

Palautteen pohjalta tehtävät vastineen mukaiset muutokset kaava-asiakirjoihin kuvataan kaava-selostuksen asiakohdassa *2.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt* alaotsikon *Luonnosvaihe* alla.

1 Lausunnot

Lausunto pyydetty	Lausunto saapunut
Pohjois-Pohjanmaan ELY- keskus	22.8.2025
Pohjois-Pohjanmaan liitto	16.4.2025
Pohjois-Pohjanmaan museo	
- Rakennettu kulttuuriympäristö	8.5.2025
- Arkeologia	9.5.2025
Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos	15.4.2025
Raahen Energia Oy ja Raahen Kuitu Oy	2.4.2025
Väylävirasto	-
Raahen Vesi Oy	8.5.2025
Elisa Oyj	-
DNA Oyj	-
Desti/Telia Finland Oyj	8.4.2025
Varvi-Välikylä kyläyhdistys ry	29.5.2025
Raahen Yrittäjät	7.5.2025
Raahe-Seura	-
Raahen kaupungin Rakennusvalvonta ja Ympäristövalvonta	14.5.2025
Mittaus- ja maankäyttö	-
Kuntatekniikka	-
Raahen Valimo Oy	-
Telatek Service Oy	-

Lausunto pyydetty	Lausunto saapunut
Raahen kaupungin lupa- ja valvontajaosto	-
Pohjois-Suomen aluehallintovirasto	-
Raahen Seudun luonnonystävät ry ja Raahen seudun lintuharrastajat Surnia ry	9.5.2025

1.1 Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö

*Alueidenkäytön osalta ELY-keskus toteaa, että Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihe-
maakuntakaava on hyväksytty. Maakuntahallitus on tehnyt 18.8.2025 päätöksen energia- ja
ilmastovaihemaakuntakaavan määrittämisestä tulemaan voimaan ilman lainvoimaa. Energia-
ja ilmastovaihemaakuntakaavan tavoitteet tulee huomioida asemakaavamuutoksessa ja
maakuntakaavatilanne päivittää asiakirjoihin.*

Luonnonsuojelun osalta kaavaluonnokseen ei ole huomautettavaa.

Ympäristönsuojeluyksikkö

*Kaavahankkeessa on laadittu suunnittelualueelle ympäristömeluselvitys sekä raideliikenteen
runkomelu- ja tärinäselvitys (Akukon Oy 2023). Ympäristömeluselvityksessä on tehty melu-
mallinnus katu- ja raideliikenteen aiheuttaman melun osalta ja arvioitu kaava-alueen koillis-
puolelle, osoitteeseen Merikatu 7 sijoittuvan valimotoiminnan aiheuttamaa melua. Melusel-
vitysraportissa todetaan, että arviota valimotoiminnan vaikutuksesta kaava-alueella esiinty-
vään kokonaismeluun ei esitetä melukarttoina tai numeerisessa muodossa tarkempien lähtö-
tietojen puuttuessa.*

*Ympäristönsuojeluyksikkö kiinnittää huomiota siihen, että melumallinnus on tehty käyttäen
kaavaluonnoksesta poikkeavaa kaava-alueen massoittelua. Kaavaluonnoksessa on mm. sijoit-
tettu erillispientalojen korttelialue (AO, kortteli 3858) melumallinnuksessa huomioitua lä-
hemmäs junarataa ja Rautaruukintietä alueen etelä- ja kaakkoisosassa. Yksikkö toteaa, että
melumallinnus (ml. junien ohiajojen aiheuttamat enimmäisäänitasot L_{Amax}) on tarpeen päi-
vittää huomioiden suunniteltu kaava-alueen massoittelu.*

*ELY-keskus tuo esiin valimon ympäristöluvan varaisen toiminnan valvontaviranomaisena,
että Raahen Valimo Oy on teettänyt ympäristömelumittaukset valimon lähialueella vuoden
2020 lisäksi myös vuonna 2023. Eri vuosien mittauksissa on käytetty hieman toisistaan poik-
keavia mittauspisteitä, minkä vaikeuttaa mittauksen tulosten vertailua. Vuoden 2023 mit-
tausten raportin mukaan mitatut keskiäänitasot alittivat valimon ympäristöluvassa asetetut
raja-arvot. Vuoden 2023 mittauksen yhteydessä oli mitattu melutaso myös valimon pihan
länsirajalla ja mitattu keskiäänitaso oli ollut 53 dB(A). Tässä valimoalueella sijaitsevassa mit-
tauspisteessä ei sovelleta ympäristöluvan mukaisia melutason raja-arvoja. Valimolla on aloi-
tettu valimohiekan elvytyslaitoksen koekäyttö vuonna 2023. ELY-keskuksella ei ole tietoa,
oliko elvytyslaitos ollut käynnissä vuoden 2023 melumittauksen aikana. ELY-keskus on edel-
lyttänyt, että valimon toiminnanharjoittaja teettää elvytyslaitoksen aiheuttaman melutason
mittaukset vuoden 2025 aikana.*

Ympäristömeluselvityksessä kaava-alueen asumiseen käytettävien alueiden ulkomelutason yöajan ohjearvona on käytetty valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista (993/1992) mukaista olemassa olevan alueen ohjearvotasoa 50 dB(A). Päätöksen (993/1992) 2 §:n mukaan uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB. Ympäristömeluselvityksessä ja kaavaselostuksessa ei ole esitetty perusteluita yöohjearvotason tulkinnalle kaavoitettavien asuinrakennusten korttelialueiden osalta ja kaavaselostusta on tarpeen täydentää tältä osin.

Ympäristönsuojeluyksikkö pitää kaavamerkintää rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden 30 dB(A):n ääneneristävyyksivaatimuksesta perusteltuna. Tarvittaessa ääneneristävyyksivaatimusta tulee tarkistaa ympäristömeluselvityksen päivittämisen yhteydessä. Ympäristönsuojeluyksikkö toteaa, että kaava-alueen koillisosaan sijoittuvan erillispientalojen korttelialueen 3857 osalta ääneneristävyyksivaatimusta osoittava kaavamerkintä tulisi ulottaa myös korttelin pohjoisimman tontin pohjoislaidalle ympäristömeluselvityksessä ehdotetun mukaisesti. Kaavaluonnoksessa on sijoitettu erillispientalojen korttelialue kaava-alueen eteläosaan siten, että osassa korttelialueen tonteista ylittyy runkomelu- ja tärinäselvityksen mukaan runkomelun ohjearvotasoa 35 dB ja tärinän ohjearvotasoa 0,3 mm/s. Kaavaluonnoksessa on seuraavat kaavamääräykset raideliikenteen tärinää ja runkomelua koskien:

- 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.*

Kaavamääräyksiin olisi hyvä merkitä tavoitteelliset tärinäsuojauksen tasot, joihin pyritään ja suositukset runkomelutasojen suunnitteluarvoiksi. Ympäristönsuojeluyksikkö katsoo, että myös runkomelun osalta kaavamääräyksiin on tarpeen sisällyttää suositus tarkentavista värähtelymittauksista runkomelutasojen selvittämiseksi runkomelun vaikutusalueella.

Mahdolliset tärinä- ja runkomeluhaitat olisi hyvä määrätä kaavassa selvittettäväksi ennen rakennusluvan myöntämistä.

Ympäristönsuojeluyksikkö korostaa, että uusia asuinalueita ja muita melulle herkkiä toimintoja ei pidä sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa. Uusia asuntoja tulisi osoittaa ensisijaisesti alueille, joilla melun ohjearvot alittuvat. On tärkeää turvata myös kaava-alueen lähialueelle sijoittuvan teollisen toiminnan toimintaedellytykset. Valimotoiminnalla on olemassa lainvoimaiset ympäristölupapäätökset, joiden valvontaviranomaisena ELY-keskus toimii.

Vesistöyksikkö

Vesistöyksikkö huomauttaa, että vaikka suunnittelualueella todennäköisyys happamille sulfaattimaille on pieni, Ratakadun itäpuolella se on kohtalainen. Tästä syystä happamien sulfaattimaiden esiintymisen mahdollisuus tulisi huomioida kaavassa.

Tulvien ja hulevesien osalta yksiköllä ei huomautettavaa.

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue

Vastuualueella ei ole huomauttamista kaavaluonnoksesta.

Vastine:

Luonto- ja alueidenkäyttö -yksikkö:

Tieto vaihemaakuntakaavan voimaantulosta on päivitetty kaavan asiakirjoihin.

Ympäristönsuojeluyksikkö:

Meluselvitys on tehty kaavahankkeen varhaisessa vaiheessa, josta kaavaluonnos on kehittynyt pidemmälle ja laajentunut etelään. Meluselvitys on tehty uudelleen kaavan ehdotusvaiheeseen päivitetyllä materiaalilla. Selvitys korjattiin oikealla yöajan meluarvolla 45 dB. Päivitetty melumallinnus on tehty oikeilla massoilla, mutta katuverkkoon on tullut pieni muutos. Selvitysvaiheessa kaavan pohjoisosan lenkkimallinen katu on muuttunut kahdeksi pistotieksi.

Äänieristävyyden merkintä on lisätty myös kaava-alueen pohjoispuolelle. Merkintä on tarkennettu äänitasoero vaatimuksen merkinnäksi ehdotusvaiheen meluselvityksen perusteella.

Sisällytetään kaavamääräyksiin suositus tarkentavista värähtelymittauksista runkomelutasojen selvittämiseksi runkomelun vaikutusalueella. Haitat tulee selvittää ennen rakennusluvan myöntämistä.

Vesistöyksikkö:

Lisätään kaavan yleisiin määräyksiin ohjeistus happamien sulfaattimaiden varalta.

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue:

Merkitään tiedoksi.

1.2 Pohjois-Pohjanmaan liitto

Pohjois-Pohjanmaan liitolla ei ole huomautettavaa asemakaavan valmisteluvaiheen aineistoon.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

1.3 Pohjois-Pohjanmaan museo

Arkeologinen kulttuuriperintö

Museo lausuu lausunnossaan mm. seuraavaa:

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Lähin kiinteä muinaisjäännös sijaitsee suunnittelualueesta noin 360 metriä länteen (Varvinranta 1, kohdetunnus 1000025091, painolastipaikat).

Suunnittelualueella ei ole tehty arkeologista inventointia. Museo kuitenkin arvioi, että alue on esihistoriallisten muinaisjäännösten esiintymistä ajatellen epätyypillistä aluetta. Kartta-

tarkastelun perusteella myös historiallisen ajan asutus on syntynyt alueelle melko myöhäisessä vaiheessa. Maanmittauslaitoksen 5p laserkeilausaineiston perusteella alueella ei myöskään ole maanpäälle erottuvia rakenteita tai anomaliaita, jotka viittaisivat alueella sijaitseviin ennestään tuntemattomiin muinaisjäänneksiin.

Alueen muinaisjäännetiedon tilanne on tuotu esille kaavaselostuksen luvun 1.1.6 kohdassa Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot. Kappaleessa tulee mainita päivämäärä, milloin tieto on tarkistettu muinaisjäännesrekisteristä.

Oulun museo- ja tiedekeskuksella ei ole huomautettavaa Varvin itäosan asemakaavamuutoksen luonnoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Arvokkaat rakennettu kulttuuriympäristö

Oulun museo- ja tiedekeskuksella ei ole huomautettavaa Varvin itäosan asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta.

Vastine:

Tarkistetaan ja lisätään päivämäärä kaavaselostuksen lukuun 1.1.6. Merkitään tiedoksi.

1.4 Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos

Pelastusviranomainen on tutustunut asiakirjoihin ja lausuu seuraavaa:

Pelastusviranomainen muistuttaa, että pelastuslain (379/2011) 30 §:n mukaan kunnan velvollisuus on huolehtia alueellaan sammutusveden hankinnasta pelastuslaitoksen tarpeisiin sammutusvesisuunnitelmassa määritellyllä tavalla. Kunnan tulee huolehtia sammutusveden ottoapaikoista ja luonnonvesilähteistä. Tämä tulee huomioida myös uusien alueiden kaavoituksessa sekä kaavamuutoksissa. Sammutusvesijärjestelmä katsotaan riittävän tehokkaaksi, kun veden tuotto on yli 2000 l/min. Sammutusvesipisteen tulisi olla 300 metrin säteellä kaava-alueen kiinteistöistä. Kaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa vesihuoltolaitokselta, että riittävän tehokas vesiasema löytyy kaava-alueen sisältä tai sen välittömästä läheisyydestä. Pelastuslaitos arvioi palopostien ja vesiasemien tarpeen ja toimivuuden sekä hyväksyy niiden mitoituskriteerit, mallin ja sijainnin.

Tiivis rakentaminen edellyttää, että tehokkaan pelastustoiminnan vaatimukset otetaan kaavoituksessa huomioon. Pelastuslain (379/2011) 11 §:n mukaan hälytysajoneuvoille tarkoitetut tiet ja muut kulkuyhteydet on pidettävä ajokelpoisina ja esteettöminä. Lisäksi teiden tulee mahdollistaa pelastustoimen tehtävien hoito. Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa kaava-alueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla. Tämä tulee erityisesti ottaa huomioon suunniteltaessa katuja ja ajoteitä, joilla ei ole läpiajoa. Kaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa, että alueelle suunnitellun pistotien päään kääntöympyrän kääntösäde sekä AP-tonttien tonttiliittymät ovat riittäviä myös raskaille pelastusajoneuvoille.

Vastine:

Vesipisteiden sijainnit on tarkistettu Raahen Vesi Oy:ltä (20.8.2025). Paloposti- ja palovesiasemakartan viimeisin versio on pelastuslaitoksella käytössä. Varvin itäosan rakentuminen edellyttää uuden palovesiaseman sijoittamista.

Kryssikadun lopun kääntöympyrä on kääntösäteeltään noin 15m. Kaava-suunnitelmaa on palautteiden pohjalta väljennetty suunnittelun edetessä, jolloin AP-tontit jäävät pois ehdotusvaiheesta. Ehdotusvaiheessa myös katuverkko on muuttunut ja pistoteitä on neljä.

1.5 Raahen Energia Oy ja Raahen Kuitu Oy

Raahen Energian sähköverkko ja kaukolämpö sekä Raahen Kuitu Oy ovat tutustuneet Varvin itäosan asemakaavamuutokseen. Kaava-alueelle rakennetaan sähkö-, kaukolämpö- ja valokuituverkko. Sähköverkon puistomuuntamolle pyydämme varaamaan paikan (14m x14m) puistosta.

Vastine:

Kaavasunnitelma on muuttunut ehdotusvaiheeseen. Puistomuuntamolle varataan 14m x 14m paikka lähivirkistysalueelta.

1.6 Raahen Vesi Oy

Raahen Vesi Oy toivoo, että vesihuollon putkistoille löytyy tarvittavat tilavaraukset kaavoitustyön edetessä. Kaava aiheuttaa putkistoille uuden reitin tarpeen.

Vastine:

Vesihuollon linjoille varataan tarvittava tila suunnitelmista. Kaavasunnitelma on muuttunut ehdotusvaiheeseen.

1.7 Desti/Telia Finland Oyj

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista Varvin itäosan asemakaavamuutokseen (Akm 243).

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

1.8 Varvi-Välikylä kyläyhdistys ry

Kyläyhdistys huomauttaa, että tällä hetkellä ainoa kulku alueelle on Varvintien kautta ja ehdottaa, olisiko Merikadun puolelta mahdollista puhkaista toinen kulkureitti alueelle.

Muutoin ei mainittavaa.

Vastine:

Toista kulkureittiä alueelle on tutkittu kaavaprosessissa. Merikadun puolella mahdollinen autoille sopiva kulkureitti sijaitsisi liian lähellä toista suurta risteystä, Ratakadun ja Merikadun risteystä, jolloin siitä voisi muodostua turvallisuusriski. Lisäksi autoliikenne Merikadun puolella on vilkasta, joten Varvintien puoleinen liittymä on turvallisempi vaihtoehto. Alueelle on osoitettu kevyen liikenteen väylä, jolloin alueen kautta kulkeminen pyörällä ja kävellen on mahdollista Merikadun puolelle.

1.9 Raahen yrittäjät ry

Raahen Yrittäjät on tutustunut kaava-aineistoon ja puoltaa kaavahankkeen viemistä eteenpäin.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

1.10 Rakennusvalvonta ja Raahen kaupungin ympäristövalvonta

Rakennusvalvontaviranomainen

Rakennusvalvontaviranomainen esittää seuraavia huomioita:

Merkityt kerrosluvut tulisi osoittaa mahdollistaviksi eikä määrääviksi. Lisäksi puolitoistakerroksiset rakennukset rakennusvalvontaviranomainen tulkitsee kaksikerroksisiksi, sillä tulkinnan mukaan aina kun toiseen kerrokseen rakentuu asuinkäyttöön tarkoitettuja tiloja, muodostuu asuinrakennuksesta kaksikerroksinen.

Korttelissa 3855 ja 3858 kaikkia asuinrakennuksia ei ole sidottu kaavamerkinnällä kiinni tiettyyn tontin rajaan. Tulisiko näin tehdä yhtenäisyyden saavuttamiseksi.

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. Tämän takia 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 kattomuodon ohjaamiselle ehdotetaan tarkennuksena sanamuodoksi ”kattomuotona tulee olla satulakatto”. Toivotaan tarkennusta murrettujen sävyjen ohjeistukseen rakennusten pääjulkisivuvärien osalta.

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.

Toteaa, että luonto-, maaperä- ja rakennettavuusselvityksen(2019, Pöyry Finland Oy) mukaan Maaperässä ei havaittu Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen kynnysarvotason ylittäviä haitta-aineiden pitoisuuksia. Happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyyttä ei ole huomioitu maaperäselvityksessä eikä kaavaselostuksessa. Rakentamisessa sekä maa- ja kallioperän muokkausta edellyttävien toimenpiteiden suunnittelussa tulee selvittää happamien sulfaattimaiden esiintymät sekä tarvittaessa esittää toimenpiteet niistä aiheutuvien haittojen ehkäisemiseksi.

Kesän 2024 luontoselvityksen (Afry Finland Oy) mukaan haitallisista vieraslajeista jättipalsami on levinnyt laajalle ja olisi syytä huomioida vieraslajien torjunnassa. Ympäristöviranomaisen huomauttaa, että vieraslajien torjuntatoimiin tulisi ryhtyä jo ennen rakennus- tai kaivuutöiden aloittamista, jotta estetään tehokkaasti vieraskasvien leviäminen koneiden tai siirrettävien maa-ainesten mukana.

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 kaavavalmistelussa. Lisäksi runkomelua koskevaan kaavamääräykseen tulee lisätä suositus tarkentavista värähtelymittauksista.

Lisäksi ympäristönsuojeluviranomainen esittää 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 äänieristävyydestä 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 ohjearvopäättöksen ylittäviä melutasoja. Meluselvityksessä sovellettava melutason ohjearvo oleskelualueilla ulkona yöaikaan on 50 dB. 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. Kaava-
valmistelussa on tulkittu, että rakentamaton kaavamuutosalue ei ole asetuksen mukainen
uusi asuinalue.*

*Tavoitteena tulee pitää, että kaikkien asuntojen sisätiloissa ja kaikilla piha-alueilla pysytään
melutasoissa annetuissa ohjearvoissa. Meluohjearvot koskevat myös virkistysalueita ja puis-
toja.*

Vastine:

Rakennusvalvonta:

Vaihdetaan kerroslukumerkinnot määräävistä mahdollistaviksi ja puoli-
toistakerroksiset kerrosluvut kaksikerroksisiksi.

Autosuojien sijainnit on osoitettu kaavassa nuolimerkinnoin.

Tarkennetaan desibelimerkintä koskemaan asuinrakennuksia.

Tarkennetaan sanamuotoa rakentamistapaohjeisiin sekä ohjeistusta ai-
tauksen osalta.

+2,60 m määräys on lisätty uusiin ranta-alueita lähellä sijaitseviin kaa-
voihin.

Rakennusten sijainnit ovat muuttuneet kaavan ehdotusvaiheessa, sillä
suunnitelmaa on väljennetty.

Ympäristövalvonta:

Meluselvitys on tehty kaavahankkeen varhaisessa vaiheessa, josta kaa-
valuonnos on kehittynyt pidemmälle ja laajentunut etelään. Meluselvi-
tys on tehty uudelleen kaavan ehdotusvaiheeseen päivitetyllä materiaa-
lilla. Selvitys korjattiin oikealla yöajan meluarvolla 45 dB. Päivitetty me-
lumallinnus on tehty oikeilla massoilla, mutta katuverkkoon on tullut
pieni muutos. Selvitysvaiheessa kaavan pohjoisosan lenkkimallinen katu
on muuttunut kahdeksi pistotieksi.

Äänieristävyyden merkintä on lisätty myös kaava-alueen pohjoispuo-
lelle. Merkintä on tarkennettu äänitasoero vaatimuksen merkinnäksi eh-
dotusvaiheen meluselvityksen perusteella.

Lisätään kaavan yleisiin määräyksiin ohjeistus happamien sulfaattimai-
den varalta.

Asemakaavan yleisiin määräyksiin on lisätty merkintä ”Virkistysalueilla
puita tulee säästää mahdollisimman paljon.”

1.11 Raahen Seudun luonnonystävät ry ja Raahen seudun lintuharrastajat Surnia ry

Raahen seudun luonnonystävät ry sekä Surnia ry lausuvat lausunnossaan seuraavaa:

Esiin nostetaan huoli siitä, että lähimetsän/lähiluontoalueen arvo huomataan yleensä vasta niiden hävittyä. Mainitaan epäily siitä, että tontit eivät mene kaupaksi ja alue jää infran rakentamisen jälkeen tyhjäksi ja myllätyksi.

Vuoden 2019 luontoselvityksessä alueen eteläosa oli rajattu luonnon monimuotoisuutta lisäävänä kohteena. Sen jälkeen aluetta on harvennettu ja vuoden 2024 selvityksessä vanhan metsän silmällä pidettäviä lajeja ei enää havaittu, aluskasvisto oli muuttunut heinäiseksi ja alueen eteläosaa ei enää rajattu luonnon monimuotoisuutta lisäävänä kohteena. Tämä herättää ihmetyksen, minkä takia kaupunki on tehnyt harvennushakkuita alueella, jossa on todettu arvokas luontokohde? Vuoden 2024 luontoselvitys on tehty suhteellisen vähillä maastokäynneillä. Voisiko kaupunki tulevaisuudessa käyttää myös paikallisten luontoharrastajien tietämystä apuna luontoselvityksissä?

Raahen kaupungin tulisi ottaa käyttöön ekologinen kompensatio luontokadon hillitsemiseksi ja luontoheikennysten minimoimiseksi. Suuri osa luontohaitasta liittyy asuntojen, toimitilojen ja katujen yms. rakentamiseen. Kaavahankkeiden yhteydessä tulisi käyttää ekologista kompensatiota, jossa alueelle aiheutuva luontohaitta korvataan toisaalla esimerkiksi ennallistamalla talouskäytössä olevaa metsää luonnontilaiseksi. Tämä tulisi tehdä ennen haitan syntyä eli rakentamisen aloittamista. Perustettava hyvitysalue on verrattavissa suojelualueeseen, ja sille määrätään heikentämis- ja hävittämiskielto.

Vastine:

Kaavassa on esitetty yleisiä määräyksiä, joissa ohjeistetaan alueen rakentamista niin, että se tulisi toteuttaa mahdollisimman vähillä toimenpiteillä. Infran rakentamisen yhteydessä ei tulisi kaataa puita, kuin välttämättömältä alueelta.

Kaavoituksen toimesta laaditun vuoden 2019 luontoselvityksessä alueella oli tunnistettu luontoarvoja, joita ei enää vuoden 2024 selvityksessä hakkuiden seurauksena tunnistettu. Kaavoituksen välittämä tieto alueen luontoarvoista ei ollut tietokatkoksen ja työntekijämuutosten takia välittynyt hakkuista suorittavalle taholle. Tilanne on erittäin valitettava. Kaupunki on tehnyt toimenpiteitä tiedonvälityksen parantamiseksi ja tulevaisuudessa vastaavien tilanteiden ennaltaehkäisemiseksi.

Vuoden 2024 maastokäynnit on tehty selvittäjien mukaan oikea-aikaisesti ja tehokkaasti, eikä ole todennäköistä, että lajeja olisi jäänyt huomaamatta. Kuntalaiset pystyvät vaikuttamaan kaavanlaadintaan jättämällä mielipiteitä ja muistutuksia. Lisäksi eri tahoilta pyydetään lausuntoja.

Raahen kaupungissa ei ole käytössä ekologisen kompensaation prosessia. Väestökehityksestä johtuen uusien, laajentuvien alueiden rakentaminen on vähäistä, jolloin kompensatiotarve jäisi vähäiseksi. Varvin itäosan kaavassa on kysymys olemassa olevan rakenteen tiivistämisestä.

Luontokadon hillitsemiseen voi vaikuttaa myös muilla keinoin. Talousmetsäalueilla vaikutetaan yleiskaavoituksen ja kaupungin metsäsuunnitelman avulla. Metsäsuunnitelmassa määritellään metsätalousalueiden hoitotarpeet ja yleiskaavalla voidaan asettaa suojelualueita. Myös puistometsille on tulevaisuudessa suunniteltu omaa metsäsuunnitelmaansa kaupungin puistometsien kustannuspaikan käyttöön. Lisäksi kansallista valvontaa hoidetaan esimerkiksi kaupunkiekosysteemitasolla, jolla seurataan kaupunkien latvuspeittävyyden ja kaupunkivihreän määrää.

2 Mielipiteet

Asemakaavamuutoksen luonnoksesta saatiin seitsemän mielipidettä.

2.1 Yksityinen palaute 2.4.

Ottaa lyhyesti kantaa alueen vetovoimaisuuteen, lähimetsän tuhoutumiseen sekä Raahessa olevaan tyhjiin asuntokantaan.

Vastine:

Asuinalueen on tarkoitus täydentää Raahen tonttitarjontaa. Kaupungilla tulee olla tarjottavana erilaisia tontteja erilaisten asukkaiden tarpeisiin, yksityisen asuntomarkkinan sekä rakennuttajien tuottamien asuntojen lisäksi.

Alueen yleinen luonne muuttuu asemakaavamuutoksen myötä metsittyneestä pellostä rakennetuksi ympäristöksi. VL-alueet säilytetään luonnontilaisina. Yhtenäistä metsäaluetta säilyy erityisesti alueen etelä- ja kaakkoisosassa. Alueen lähimetsällä ei ole luontoselvityksen mukaan merkittäviä arvoja, ja sen pinta-ala jää pieneksi. Lähialueen asukkaille se on kuitenkin toiminut tärkeänä reittinä. Palautteiden pohjalta suunnitelmaa on väljennetty kaavaehdotusvaiheeseen.

Asuinympäristön kannalta alueen vetovoima muodostuu meren ja kaupunkikeskustan läheisyydestä, laadukkaasta suunnittelusta ja rakentamisen ohjaamisesta sekä ympäröivästä asuinrakenteesta.

2.2 Yksityinen palaute 3.4.

Pitää Varvin itäosan alueella tällä hetkellä sijaitsevan metsikön raivaamisesta asuinalueen tieltä lyhytnäköisenä. Ottaa kantaa Raahen kaupunkikuvaan ja vetovoimaan mainitsemalla, että ennen uuden asuinalueen rakentamista ja metsän raivaamista, tulisi Pekkatori kunnostaa.

Vastine:

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

kaakkoisosassa. Alueen lähimetsällä ei ole luontoselvityksen mukaan merkittäviä arvoja, ja sen pinta-ala jää pieneksi. Lähialueen asukkaille se on kuitenkin toiminut tärkeänä reittinä. Palautteiden pohjalta suunnitelmaa on väljennetty kaavaehdotusvaiheeseen.

Vanhassa kaupungissa on käynnissä asemakaavamuutos, joten myös Vanhan kaupungin aluetta kehitetään kaavoituksellisin keinoin jatkuvasti.

2.3 Yksityinen palaute 8.4.

Toivoo mahdollisuutta rakentaa yksikerroksinen talo tonteille 4-9, sekä mahdollisuutta aidata tontti pensas- tai kuusiaidalla. Palautteessa tuodaan ilmi se, että Varvin olemassa olevalla asuinalueella pensasaitoja on. Toivoo mahdollisuutta valita lämmitysmuodoksi maalämpö.

Vastine:

Kaavamerkintä on I-II ja se sallii myös yksikerroksisen talon rakentamisen.

Tontin saa kaavamääräysten mukaan rajata 120 cm korkealla pensasaidalla. Pensasaita, joihin myös havuaidat lukeutuvat, on kaupunkikuvallisesti alueella toivottu.

Maalämpö on alueella mahdollinen lämmitysmuoto.

2.4 Yksityinen palaute 10.4.

Otaa kantaa kaava-alueen rakentumisen johdosta mahdollisesti aiheutuviin muutoksiin alueen hulevesien liikkumisessa sekä vedenohjauksessa. Palautteessa tuodaan esiin huoli mahdollisesti Varvin olemassa olevalle asuinalueelle aiheutuvista hulevesimuutoksista. Palautteessa on osoitettu paikka, johon keväisin kertyy sulamisvettä pieneksi lammikoksi. Palautteessa kiitettiin Osallistumis- ja arviointisuunnitelman vaiheessa annettujen palautteiden huomioimisesta kaavaluonnoksessa.

Vastine:

Kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty seuraavaa: ”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.”

Etäisyyttä kaava-alueen reunasta Varvin olemassa olevan alueen asutukseen on vähintään 20 metriä ja kaava-alueen asuinrakennuksista vähintään 60 metriä. Hulevedet eivät saa aiheuttaa haittaa naapureille.

2.5 Yksityinen palaute 10.4.

Palautteessa toivotaan, että puita säästetään mahdollisimman paljon, ja että alueen lävitse järjestyy metsäinen polku.

Vastine:

Kaikki puut, jotka sijaitsevat osoitetulla viheralueella on tarkoitus säästää, eikä niitä saa kaataa ilman perusteltua syytä. Infran rakentaminen edellyttää paikoitellen puuston kaatoa. Myös tonteille on osoitettu istutettavia alueita, joilla puusto on suositeltua säästää. Metsää jätetään alueen reunoille. Kaavan ehdotusvaiheessa metsäinen polku on lisätty suunnitelmaan, kun asuinalue on väljennetty.

2.6 Yksityinen palaute 21.4.

Palautteessa toivotaan vanhan ja uuden asuinalueen välille selkeää suojavyöhykettä sekä suunnitelmissa näkyvän polun pois jättämistä.

Vastine:

Etäisyyttä kaava-alueen reunasta Varvin olemassa olevan alueen asutukseen on vähintään 20 metriä ja kaava-alueen asuinrakennuksista vähintään 60 metriä.

Palautteen tarkoittama viitesuunnitelmissa esitetty polku on viitteellinen ja ohjeellinen ja muodostuu luonnollisesti ihmisten kulun seurauksena, eli sitä ei tulla rakentamaan alueelle. Selkeyden vuoksi ehdotusvaiheen viitesuunnitelman polut on merkitty ohjeellisemmin.

2.7 Yksityinen palaute 4.5.

Ottaa kantaa alueen rakentumisen johdosta aiheutuviin muutoksiin. Palautteen mukaan tällä hetkellä metsä erottaa Varvin alueen hyvin teollisuusalueesta ja kaupungista, ja sen poistumisen seurauksena läpikulku- ja virkistymismahdollisuudet sekä eläimet alueella huonevat, tuuli lisääntyy ja uusia näkymiä teollisuusalueelle avautuu. Palautteen antajan mukaan tiivis asuinalue ei sovi olemassa olevan alueen väljään luonteeseen ja laskee sen arvoa. On huolissaan mahdollisesta melu- ja näkymähaitasta puiden poistumisen takia. Toivoisi, ettei polun sijainti muuttuisi ja huomauttaa, että kaavaluonnoksessa näkyvä polku ei johda mihinkään. Toivoisi, että uusi alue olisi väljempi, ja että yleisissä määräyksissä edellytetään mahdollisimman paljon puita säästettäväksi. Toivoisi suurempaa lähivirkistysaluetta / suojapuustoa olemassa olevan asuinalueen suuntaan.

Vastine:

Alueen yleinen luonne muuttuu asemakaavamuutoksen myötä metsittyneestä pellosta rakennetuksi ympäristöksi. VL-alueet säilytetään luonnontilaisina. Yhtenäistä metsäaluetta säilyy erityisesti alueen etelä- ja kaakkoisosassa. Alueen lähimetsällä ei ole luontoselvityksen mukaan merkittäviä arvoja, ja sen pinta-ala jää pieneksi. Lähialueen asukkaille se on kuitenkin toiminut tärkeänä reittinä.

Palautteiden pohjalta suunnitelmaa on väljennetty kaavaehdotusvaiheeseen, ja VL-aluetta muodostuu enemmän. Myös tontit ovat hieman suurempia – joskin kaupungin keskustan lähellä tavoitteen mukaisesti tiiviitä. Rakeisuuskartasta tarkastellessa ehdotusvaiheen suunnitelma on rakeisuudeltaan tasapainossa Varvin olemassa olevan alueen kanssa.

Meluselvitys päivitetään ehdotusvaiheeseen. Meluselvityksen mukaan mahdolliset meluhaitat rajoittuvat kaava-alueelle, sen itäreunaan. Tästä syystä kaava-alueen asutus painottuu alueen länsireunaan. Vanhan varvin suuntaan jää kuitenkin etäisyyttä. Kaava-alueen reunasta Varvin olemassa olevan alueen asutukseen on vähintään 20 metriä ja kaava-alueen asuinrakennuksista vähintään 60 metriä. Asuinalueiden välinen alue on metsäistä.

Asemakaavan yleisiin määräyksiin on lisätty merkintä ”Virkistysalueilla puita tulee säästää mahdollisimman paljon.”