

Akm 243: Varvin itäosan asemakaavamuutos

Kehittämislautakunta 14.12.2021 § 160

Valmistelija kaavasuunnittelija Outi Järvinen

Asemakaavanmuutos perustuu Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan 2019.

Suunnittelualue sijaitsee Varvissa Raahen kaupungin 38. kaupunginosassa (Varvi-Välikylä). Suunnittelualuetta rajaavat Varvintie, Merikatu ja kaupungin satamaan johtava rata. Alue rajautuu Varvin asuinalueeseen. Asemakaavan muutos koskee Raahen kaupungin 38. kaupunginosan kiinteistöä 678-38-3817-1 ja valtaosaa kiinteistöstä 678-38-9903-0. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,5 ha.

Suunnittelualueelle on pääosin metsää. Korttelissa 3817 olleet rakennukset on purettu. Suunnittelualueen läpi kulkee sähkön jakeluverkon ilmajohto.

Suunnittelualue on voimassa olevassa lääninhallituksen 3.12.1998 vahvistamassa ”38. kaupunginosan, Varvi-Välikylä, asemakaava ja asemakaavanmuutoksessa” Ak 143 osoitettu pääasiassa lähivirkistysalueena ”Välikylän laidun”. Lähivirkistysaluetta koskee merkintä s-1, alueen osa, jolla on ylläpidettävä suojakasvillisuutta. Kasvillisuus on jatkuvan hoidon ja uudistamisen avulla pidettävä elinvoimaisena siten, että sillä on suojamerkitystä. Kortteli 3817 on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien asuinrakennusten korttelialueeksi, johon saa sijoittaa erityisryhmien asuntoja. Alueen suunnittelu vähentää kaupungin virkistyskäyttöön tarkoitettujen alueiden määrää rakentamiseen osoitettujen kortteli- ja katualueiden osalta.

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 11.4.2007 § 20 hyväksymä ”Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, Raahen 2030”. Asemakaavamuutos laaditaan noudattaen yleiskaavaa. Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu pääosaltaan pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP aluevarausmerkinnällä. Merkinnän AP mukaan alue varataan pääasiassa pientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista. Osa suunnittelualueesta on osoitettu virkistysalueeksi V aluevarausmerkinnällä. Merkinnän V mukaan alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen on saatava MRL 128:§ mukainen maisematyö lupa.

Suunnittelualue on Raahen kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueelle on tehty konsulttityönä kaksi ympäristöselvitystä kesällä 2019. Pöyry Finland on 23.8.2019 laatinut "Varvin itäosa ja Pirttiniemi 2019, Luonto-, maaperä- ja rakennettavuusselvityksen, Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuusselvityksen" sekä "Varvin itäosan asemakaavoitus, luontoselvityksen".

Asemakaava muutetaan Varvin korttelissa 3817 ja siihen liittyvällä lähivirkistysalueella 38. kaupunginosassa (Varvi-Välikylä). Muutosalueelle sijoitetaan kortteli- ja katualueiden lisäksi tarvittavat viheralueet.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on laatia Varvin itäosan alueelle osayleiskaavan mukainen asuinalue. Tavoitteena on vetovoimainen keskustan läheisyydestä ammentava pientalovaltainen asuinalue vastaamaan kasvavaan asuintonttikysyntään. Asemakaavassa ratkaistaan ympäröivän teollisen toiminnan, liikenteen ja asumisen väliset suhteet sekä turvataan alueen virkistyskäytön mahdollisuudet. Asemakaavanmuutoksessa huomioidaan viereinen Varvin olemassa oleva asuinalue. Asemakaavalla ratkaistaan suunnittelualueeseen liittyvät liikenteen järjestelyt.

Asemakaavoitus kuulutetaan vireille.

Kaavoitusmenettelyyn sisältyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään ja täydennetään tarpeen mukaan kaavoitusprosessin aikana.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa pidetään kaavaprosessin aikana ne viranomais- ja viranomaistyöneuvottelut, jotka ovat työn edistämiseksi tarpeellisia.

Asia esitellään kokouksessa.

Liite	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 5.11.2021
Esittelijä	Kehittämiskeskuksen johtaja Pitkänen Pasi
Päätösesitys	merkitsee tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman. ilmoittaa asemakaavan muutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olostä Raahelaisessa, kaupungin internetsivuilla ja Raatihuoneen ilmoitustaululla.
Päätös	Hyväksyi esityksen. Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo ja kaavoitussuunnittelija Outi Järvinen esittelivät asiaa kokouksessa.

Akm 243: Varvin itäosan asemakaavamuutoksen luonnos on valmistunut. Asemakaavan muutos perustuu vuoden 2018 kaavoitusohjelmaan. Kaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu 18.12.2021.

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

Alue rajautuu lännessä vanhaan Varvin omakotitalovaltaiseen asuinalueeseen, pohjoisessa Varvintiehen, idässä Merikatuun ja Ratakatuun sekä etelässä rautatiehen. Suunnittelualue sijaitsee parin sadan metrin päässä meren rannasta.

Suunnittelualue on Raahen kaupungin omistuksessa. Alueen pinta-ala on noin 6,5 hehtaaria. Suunnittelualue on rakentumaton ja se on pääasiassa vanhaa metsittynyttä peltoa. Alueella on sijainnut aiemmin yksi sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palveleva asuinrakennusten korttelialue, jonka rakennukset on purettu.

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.

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Raahe 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 11.4.2007 § 20. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty merkinnöillä V: Virkistysalue sekä AP: Pientalovaltainen asuinalue.

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

Kaavaprosessin aikana on laadittu luontoselvitys, ympäristömeluselvitys sekä tärinä- ja runkomeluselvitys. Lisäksi alueelle on vuonna 2019 laadittu luonto-, maaperä- ja rakennettavuusselvitys.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) on päivitetty ja aikataulua tarkennettu. Tulleeeseen palautteeseen on laadittu vastineet.

Yritysvaikutukset arvioidaan kaavan hyväksymisvaiheessa.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa pidetään kaavaprosessin aikana ne viranomais- ja viranomaistyöneuvottelut, jotka ovat työn edistämiseksi tarpeellisia.

Asemakaava laaditaan Raahen kaupungin kaavoituksen toimesta. Kaavan laatijana toimii arkkitehti Emma Sutinen.

Asia esitellään kokouksessa.

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkistettu 18.3.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettu palaute ja vastineet, 18.3.2025

Luontoselvitys 2024, Varvin itäosa, Afry Finland Oy, 28.11.2024

Ympäristömeluselvitys, Varvin itäosa, Akukon Oy, 21.12.2023

Runkomelu- ja tärinäselvitys, Varvin itäosa, Akukon Oy, 19.12.2023

Varvin itäosa ja Pirttiniemi, Luonto-, maaperä- ja rakennettavuusselvitys, Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuusselvitys, Pöyry Finland Oy, 23.8.2019

Havainnepiirroksiset, Varvin itäosa, 18.3.2025

Kaavaselostus, luonnos 18.3.2025

Kaavakartta, luonnos 18.3.2025

Esittelijä

Kehitysjohdaja Pitkänen Pasi

Päätösesitys

Merkitään tiedoksi tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 18.3.2025

Merkitään tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettu palaute ja vastineet, 18.3.2025

Hyväksytään liitteenä oleva Akm 243: Varvin itäosan asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen (luonnosvaiheen) kaava-aineisto ja siihen tehdyt selvitykset.

Asetetaan asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen (luonnosvaihe)

kaava-aineisto alueidenkäyttölain 62 § ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi Raahen kaupungin raatihuoneen ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle.

Ilmoitetaan asemakaavan valmisteluvaiheen (luonnosvaiheen) kaava-aineiston nähtävillä olosta Raahelaisessa, kaupungin verkkosivustolla ja virallisella ilmoitustaululla.

Ilmoitetaan asemakaavan valmisteluvaiheen (luonnosvaiheen) kaava-aineiston nähtävillä olosta postitse suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille ja vuokralaisille.

Pidetään asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana kaikille avoin kaavoittajan vastaanotto, jossa kaavaluonnokseen voi tutustua.

Pyydetään asemakaavaluonnoksesta lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Pohjois-Suomen aluehallintovirastolta, Raahe-seuralta, Raahen Energia Oy:ltä, Raahen Vesi Oyj:ltä, Elisa Oyj:ltä, DNA Oyj:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Raahen Valimo Oy:ltä, Telatek Service Oy:ltä, Varvi-Välikylän kyläyhdistys ry:ltä, Raahen yrittäjäyhdistys ry:ltä, Väylävirastolta, Raahen seudun luonnonystävät ry:ltä, Raahen kaupungin lupa- ja valvontajaostolta, rakennusvalvonnasta, ympäristövalvonnasta, maankäyttö- ja mittaukselta, kuntatekniikalta.

Valtuutetaan kaavoitus tekemään asiakirjoihin tekniset saavutettavuutta parantavat toimet ennen nähtäville asettamista, jos tarve ilmenee.

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että arkkitehti Emma Sutinen esitteli asiaa kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että tämän asiakohdan esittelijänä toimi kehittämislautakunnan esittelijän varahenkilö kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo.

Merkittiin pöytäkirjaan, että arkkitehti Emma Sutinen poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 19.02.

Akm 243: Varvin itäosan asemakaavamuutoksen ehdotus on valmistunut. Asemakaavan muutos perustuu vuoden 2018 kaavoitusohjelmaan. Kaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu 18.12.2021.

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Raahen 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 11.4.2007 § 20. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty merkinnöillä V: Virkistysalue sekä AP: Pientalovaltainen asuinalue.

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

Asemakaavan muutosluonnos oli alueidenkäyttölain 65 § ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 2.4.–9.5.2025 välisen ajan. Kaavaluonnos esiteltiin yleisötilaisuudessa Raahen kirjastolla 10.4.2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) on päivitetty ja aikataulua tarkennettu.

Valmisteluvaiheen (luonnosvaiheen) palautteeseen on laadittu vastineet. Luonnoksesta annettiin 12 lausuntoa ja seitsemän mielipidettä.

Havainnepiirustukset on päivitetty.

Asemakaavaehdotus on laadittu tulleiden palautteiden ja tarkistettujen reunaehtojen pohjalta. Korttelirakenne on muuttunut annetun palautteen perusteella väljemmäksi. Kokonaisrakennusoikeus pienenee hieman, sillä korttelityypeistä luonnosvaiheessa mukana ollut tiivein AP-7 (Asuinpientalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen) kortteli-alue on poistunut suunnitelmasta. Samalla katuverkko on vaihtunut pistoteiksi. Alueen tiiveys vastaa nyt paremmin Varvin olemassa olevan alueen tiiveyttä ja mahdollistaa laajemmat virkistysalueet, joita myös kuntalaisilta saadussa palautteessa oli toivottu. Uusi massoittelu sijoittuu kauttaaltaan uuden alueen melutason yöohjearvoalueen ulkopuolelle. Lausunnoista saadun palautteen pohjalta tarkennuksia on tehty kaavan yleisiin merkintöihin.

Ympäristömeluselvitys on päivitetty ehdotusvaiheen massoitellulla sekä uuden alueen ohjearvoilla.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat neutraalit.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa pidetään kaavaprosessin aikana ne viranomais- ja viranomaistyöneuvottelut, jotka ovat työn edistämiseksi tarpeellisia.

Asemakaava laaditaan Raahen kaupungin kaavoituksen toimesta.

Asia esitellään kokouksessa.

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkistettu 18.11.2025

Luonnosvaiheesta annettu palaute: mielipiteet, lausunnot ja vastineet, 18.11.2025

Ympäristömeluselvitys, Varvin itäosa, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 17.11.2025

Havainnepiirrokset, Varvin itäosa, 18.11.2025

Kaavaselostus, ehdotus 18.11.2025

Kaavakartta, ehdotus 18.11.2025

Esittelijä

Kehitysjohtaja Pitkänen Pasi

Päätösesitys

Merkitään tiedoksi liitteenä oleva Akm 243: Varvin itäosan asemakaavan aineisto.

Kehittämislautakunta esittää kaupunginhallitukselle:

Merkitään tiedoksi tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 18.11.2025

Merkitään tiedoksi päivitetty meluselvitys ja havainnepiirustukset

Hyväksytään kaavanlaatijan vastineet valmisteluvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin, 18.11.2025

Hyväksytään Akm 243: Varvin itäosan asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen asemakaavaehdotus, 18.11.2025

Asetetaan asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen kaava-aineisto alueidenkäyttölain 65 § ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi Raahen kaupungin raatihuoneen ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle.

Ilmoitetaan asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen kaava-aineiston nähtävillä olosta Raahelaisessa, kaupungin verkkosivustolla ja virallisella ilmoitustaululla.

Ilmoitetaan asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen kaava-aineiston nähtävillä olosta postitse suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille ja vuokralaisille.

Pidetään ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana kaikille avoin yleisötilaisuus, jossa kaava-luonnokseen voi tutustua.

Pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Pohjois-Suomen aluehallintovirastolta, Raahe-seuralta, Raahen Energia Oy:ltä, Raahen Vesi Oyj:ltä, Elisa Oyj:ltä, DNA Oyj:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Tevo Oy:ltä, Telatek Service Oy:ltä, Varvi-Välikylän kyläyhdistys ry:ltä, Raahen yrittäjäyhdistys ry:ltä, Väylävirastolta, Raahen kaupungin lupa- ja valvontajaostolta, rakennusvalvonnasta, ympäristövalvonnasta, maankäyttö- ja mittaukselta, kuntatekniikalta.

Valtuutetaan kaavoitus tekemään asiakirjoihin tekniset saavutettavuutta parantavat toimet ennen nähtäville asettamista, jos tarve ilmenee.

Päätös