

Raahen kaupungin kaavoitusyksikkö
kaavoitus@raahe.fi

Viite: Lausuntopyyntö 8.12.2025, Varvin itäosan asemakaavamuutos (Akm 243), ehdotusvaiheen kuuleminen

Lausunto Varvin itäosan asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheesta

Asian tausta

Raahen kaupungin kaavoitusyksikkö on 8.12.2025 pyytänyt lausuntoa Varvin itäosan asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen materiaalista.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa alue yleiskaavan mukaisesti asuinrakennusten korttelialueiksi ja virkistyskäyttöön. Asemakaavalla 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.

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 31 uuden omakotitalotontin muodostumisen alueelle.

Asemakaavaehdotus on laadittu luonnosvaiheeseen tulleiden palautteiden ja tarkistettujen reunaehtojen pohjalta. Korttelirakenne on muuttunut annetun palautteen perusteella väljemmäksi. Kokonaisrakennusoikeus pienenee hieman, sillä korttelityypeistä luonnosvaiheessa mukana ollut tiivein AP-7 korttelialue on poistunut suunnitelmasta. Alueen tiiveys vastaa nyt paremmin Varvin olemassa olevan alueen tiiveyttä ja mahdollistaa laajemmat virkistysalueet. Alueen massoittelua on muutettu niin, että rakennukset sijoittuvat uuden alueen melutason yöohjearvon 45 dB:n ulkopuolelle.

Asemakaava-alueelle on laadittu luonto-, maaperä- ja rakennettavuusselvitys kesällä 2019. Luontoselvitys on päivitetty kesällä 2024. Alueelle on tehty melu- ja värinäselvitykset syksyllä 2023. Ympäristömeluselvitys on päivitetty syksyllä 2025 ehdotusvaiheen massoittelulla sekä uuden alueen ohjearvoilla.

Lausunnot

Rakennusvalvontaviranomainen

Raahen kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on tutustunut Varvin itäosan asemakaavan (Akm 243) ehdotusvaiheen aineistoon. Rakennusvalvontaviranomainen toteaa, että luonnosvaiheessa esitetyt asiat on otettu huomioon ja rakennusvalvontaviranomaisella ei ole muuta lausuttavaa ehdotusvaiheen aineistoon.

Ympäristönsuojeluviranomainen

Raahen kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen on tutustunut Varvin itäosan asemakaavan (Akm 243) ehdotusvaiheen aineistoon ja toteaa, että luonnosvaiheessa esitetyt asiat on otettu huomioon asemakaavaehdotuksessa.

Ympäristönsuojeluviranomainen pitää hyvänä alueen väljempää korttelirakennetta, joka mahdollistaa alueelle laajemmat virkistysalueet suojapuustoineen. Kaavaehdotuksessa kiinnitetään huomiota ympäristömelun hallintaan ja minimoimiseen sekä alueen virkistyskäytön ja puuston säilymiseen. Ympäristönsuojeluviranomaisella ei ole muuta lausuttavaa ehdotusvaiheen aineistoon.