

Varvin itäosa

Asemakaavamuutos Akm 243

PALAUTE JA VASTINEET, EHDOTUSVAIHE

Varvin itäosan asemakaavamuutos (18.11.2025) on ollut ehdotuksena nähtävillä 10.12.2025 – 2.2.2026 välisen ajan. Seuraavaan on kirjattu ehdotusvaiheessa saadun palautteen (12 lausuntoa) keskeinen sisältö.

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

1 Lausunnot

Lausunto pyydetty	Lausunto saapunut
Lupa- ja valvontavirasto	2.2.2026
Pohjois-Pohjanmaan liitto	18.12.2025
Pohjois-Pohjanmaan museo / Oulun museo- ja tiedekeskus	
- Rakennettu kulttuuriympäristö	30.1.2026
- Arkeologia	20.1.2026
Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos	7.1.2026
Raahen Energia Oy ja Raahen Kuitu Oy	
- Kaukolämpö	
- Sähköverkko	
- Kuituverkko	3.2.2026
Väylävirasto	-
Raahen Vesi Oy	3.2.2026
Elisa Oyj	-
DNA Oyj	-
Destia/Telia Finland Oyj	12.12.2025
Varvi-Välikylä kyläyhdistys ry	-
Raahen Yrittäjät	20.1.2026
Raahe-Seura	-
Maankäyttö ja mittaus	29.1.2026
Kuntatekniikka	-

Lausunto pyydetty	Lausunto saapunut
Raahen Valimo Oy	-
Telatek Service Oy	-
Raahen kaupungin lupa- ja valvontajaosto (Rakennusvalvonta ja Ympäristönsuojeluviran- omainen)	23.1.2026
Pohjois-Suomen aluehallintovirasto	-
Raahen Seudun luonnonystävät ry	1.2.2026
Raahen seudun lintuharrastajat Surnia ry	-

1.1 Lupa- ja valvontavirasto

Melu

Kaavaehdotuksessa on tarkistettu tulkintaa valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista (993/1992) mukaisen asumiseen käytettävien alueiden ja virkistysalueiden yöohjearvon soveltamisesta ja kaavoitettavan alueen on tulkittu olevan VNp 993/1992 mukainen uusi alue, jolloin yöohjearvo on 45 dB. Lupa- ja valvontavirasto pitää alueen ohjearvotulkintaa ja sen johdosta tehtyä alueen massoittelun muutosta perusteltuna.

*Kaavaehdotuksessa on päivitetty ympäristömeluselvitys ehdotuksen mukaisella massoitte-
lulla. Ympäristömeluselvityksessä on tehty melumallinnus katu- ja raideliikenteen aiheutta-
man melun osalta ja arvioitu kaava-alueen koillispuolelle osoitteeseen Merikatu 7 sijoittuvan
valimotoiminnan aiheuttamaa melua. Päivitetyyn ympäristömeluselvityksen perusteella tie- ja
raideliikenteen aiheuttama melu ylittää yöohjearvon 45 dB yhteensä 4–5 kaava-alueen itä-
laidalle sijoittuvan asuintontin piha-alueella pienialaisesti. Ympäristömeluselvityksessä tode-
taan, että päivitetyn selvityksen perusteella voidaan todeta, että leikkiin ja ulko-oleskeluun
tarkoitetuilla alueilla annetut ohjearvot (päiväsaikaan 55 dB ja yöaikaan 45 dB) alittuvat lii-
kennemelun osalta. Teollisuudesta aiheutuvan melun osalta on arvioitu, että ohjearvotasot
alittuvat hyvin todennäköisesti.*

*Kaavaehdotuksessa on asuinrakennuksen ulkovaipan äänitasoerovaatimusta koskeva kaava-
merkintä ja -määräys, joka osoittaa rakennusalan sivun, jolla asuinrakennuksen ulkovaipan
äänitasoeron liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 30 dBA. Kaavaehdotuksessa kaava-
merkintä on kohdistettu kaava-alueen pohjois- ja koillisosaan sijoittuvien erillispientalojen
korttelialueiden (AO, korttelit 3855 ja 3856) pohjois- ja itälaidoille. Päivitetyssä ympäristöme-
luselvityksessä todettiin, että ulkovaipan äänenneristykseen määrittelyssä mitoittavaksi muo-
dostuu teollisuuden melu, johon on edelleen suositeltavaa varautua antamalla kaavassa ää-
nitasoerovaatimus $\Delta LA_{vaad} = 30$ dB teollisuusalueen puoleisille julkisivuille. Lupa- ja valvon-
tavirasto pitää asuinrakennuksen ulkovaipan äänitasoerovaatimusta koskevaa kaavamerkin-
tää perusteltuna, mutta kaavamääräykseen olisi ollut syytä tarkentaa, että äänierotasovaa-
timuksen perusteena on alueeseen kohdistuvan liikennemelun lisäksi teollisuusmelu.*

*Kaavaehdotuksessa on sijoitettu erillispientalojen korttelialue (AO, kortteli 3858) kaava-alu-
een eteläosaan siten, että korttelialueen tonteilla ylittyy runkomelu- ja tärinäselvityksen mu-
kaan raideliikenteen aiheuttaman runkomelun ohjearvotaso 35 dB ja tärinän ohjearvotaso
0,3 mm/s. Lupa- ja valvontavirasto pitää perusteltuna, että kaavamääräyksissä on määritetty*

selvittämään tärinä- ja runkomeluhaitat junaraiteiden läheisyyteen sijoitettavien asuinrakennusten osalta ennen rakennusluvan (nyk. rakentamislupa) myöntämistä.

Lupa- ja valvontavirastolla ei käytettävissä olevilla tiedoilla ole muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Tarkennetaan asuinrakennuksen ulkovaipan äänitasoero vaatimusta ($\Delta LA_{vaad} = 30 \text{ dB}$) koskevan kaavamerkinnän perusteeksi liikennemelun lisäksi teollisuusmelu.

Tarkistetaan tärinä- ja runkomeluhaittojen selvittämiseen ohjeistavan kaavamääräyksen sanamuoto rakentamislain mukaiseksi ("rakennuslupa" muotoon "rakentamislupa").

1.2 Pohjois-Pohjanmaan liitto

Pohjois-Pohjanmaan liitolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

1.3 Pohjois-Pohjanmaan museo / Oulun museo- ja tiedekeskus

Rakennettu kulttuuriympäristö

Ei lausuttavaa.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Oulun museo- ja tiedekeskus arvioi, että hankkeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön. Museo ei anna kaavaehdotusaineistosta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta erillistä lausuntoa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

1.4 Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos

Pelastusviranomaisen on tutustunut asiakirjoihin ja toteaa, ettei luonnosvaiheen aineistosta annettuun lausuntoon ole lisättävää.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan. Luonnosvaiheessa jätetty lausunto on huomioitu asemakaavaehdotukseen. Merkitään tiedoksi.

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 15mx15m puistosta. Kaavakartassa oleva en-1 muuntamon paikka on sopiva.

Vastine:
Merkitään tiedoksi.

1.6 Raahen Vesi Oy

Ei lausuttavaa.

Vastine:
Merkitään tiedoksi.

1.7 Destia / Telia Finland Oy

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen.

Vastine:
Merkitään tiedoksi.

1.8 Raahen Yrittäjät ry

Suunnitelma on tarkoituksenmukainen ja vastaa hyvin alueen asuntorakentamisen kehittämistarpeisiin ja asetettuihin tavoitteisiin. Kannatamme Varvin itäosan asemakaavamuutosta (Akm 243) päätöksen tueksi alueella toimivien yrittäjien kanssa käymiemme keskustelujen nojalla.

Vastine:
Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan. Merkitään tiedoksi.

1.9 Raahen kaupunki, Maankäyttö ja mittaus

Ei lausuttavaa.

Vastine:
Merkitään tiedoksi.

1.10 Raahen kaupunki, Lupa- ja valvontajaosto

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.

Vastine:

Lausunnot eivät aiheuta muutoksia asemakaavaan. Merkitään tiedoksi.

1.11 Raahen seudun luonnonystävät ry

Ei lausuttavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2 Muistutukset

Asemakaavamuutosehdotuksesta ei saatu kirjallisia muistutuksia.