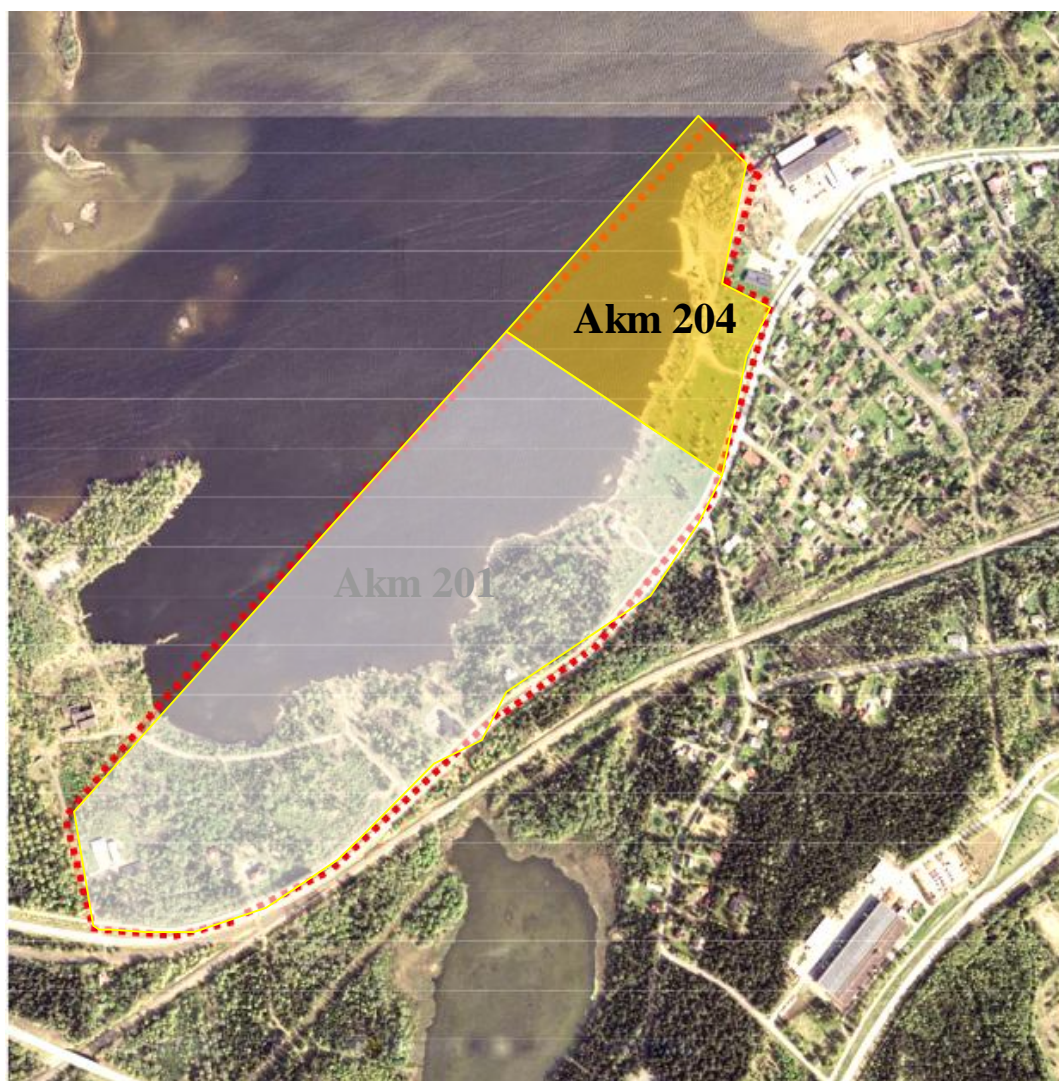


**Asemakaavaselostus 28.4.2008**

Akm 204: Varviranta 2 -asuntoalueen asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaava koskee kortteleita 3846-3851

Asemakaavan muutokset koskevat suunnittelualan pohjoisosassa olevaa VL- aluetta.



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti.

Tekninen lautakunta 27.11.2007

18.12.2007

26.2.2008

KH 5.3.2008

5.5.2008

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	3
1.2	KAAVAN TARKOITUS	4
1.3	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
2	TIIVISTELMÄ	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
	3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
	3.1.2 Luonnonympäristö	7
	3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
	3.1.4 Maanomistus.....	8
3.2	SUUNNITTELUKILANNE	8
	3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN.....	9
4.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	10
	4.2.1 Osalliset	10
	4.2.2 Vireilletulo	10
	4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	10
4.3	MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOON OTTAMINEN.....	11
4.4	SUUNNITTELU- JA PÄÄTÖKSENTEKOVAIHEET SEKÄ OSALLISTUMISMENETTELYT	11
4.5	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	12
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1	ALUEVARAUKSET	13
	5.1.1 Muut alueet.....	13
5.2	KAAVAN VAIKUTUKSET	14
	5.2.1 Vaikutusten arviointi.....	14
	5.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	14
5.3	VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEeseen	15
	5.3.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	15
	5.3.2 Muut vaikutukset.....	15
5.4	NIMISTÖ	17
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	17
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	17

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Raahen kaupungin (678) Lahjoitusmaakylän (402) kiinteistöä Lahjoitusmaa RN:o 1:50.

Asemakaavan muutos koskee:

Raahen kaupungin 38. kaupunginosan lähivirkistysaluetta ja kaupunginosan rajaa.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksilla muodostuvat:

38. kaupunginosaan uudet asuinkorttelit sitovalla tonttijaolla sekä katu-
virkistys- ja liikennealueet.



Kuva 2. Alueen sijainti.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Raahen 38. kaupunginosassa (Varvi) noin 1,5 kilometriä kaupungin keskustasta lounaaseen. Alue käsittää rantavyöhykettä, joka rajautuu koillisessa Telatekin tonttiin, kaakossa Varvintiehen, lounaassa puistomaisesti hoidettuun alueeseen ja luoteessa merenrantaan. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 8 hehtaaria, josta maa-alueen osuus on noin 3 hehtaaria.

1.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan laadinnan keskeisenä tavoitteena on monipuolistaa Raahen asuintonttitarjontaa houkuttelevilla, myös omarantaisilla, omakotitalotonteilla alueelta, jossa meri on läsnä. Tavoitteena on liittää uudisrakentaminen ja Varvin olemassa oleva asutus ehjäksi ja viihtyisäksi kokonaisuudeksi.

Alueen rakentamisella tiivistetään yhdyskuntarakennetta, jolloin voidaan tukeutua olemassa oleviin palveluihin ja infrastruktuuriin. Olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuminen noudattaa myös kestävän kehityksen periaatteita.

Alueelle kaavoitetaan yhdeksän pientalotonttia, joista viisi on omarantaista. Alueen viihtyisyys ja rannan käyttömahdollisuudet pyritään huomioimaan siten, omarantaisia tontteja lukuun ottamatta ranta jää yleiseen käyttöön ja kulkuyhteydet omarantaisia tontteja sisältävän alueen läpi puistoalueelta toiselle turvataan, samoin meren näkyminen myös vanhalta alueelta. Lähtökohta on, että ranta ja meri ovat kaikkien ulottuvilla.

Kaavamuutoksella alueen pohjoisosassa oleva lähivirkistysalue (kaava-merkintä VL) muutetaan puistoksi ja eteläosastaan asuinkortteleiksi. Alueen pohjoisosaan osoitetaan aluevaraukset uimarannalle ja venevalkamalle.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Varvin asuntoalueen kaavarungon lähtökohtaraportti 18.6.2006, Suunnittelukeskus Oy

Liite 2. Tilastolomake

Liite 3. Havainnekuva

Raahessa 28.4.2008

Jyrki Määttä

Kaavasuunnittelija

2 TIIVISTELMÄ

Varvinrannan aluekokonaisuus sijaitsee n. 1,5 kilometriä Raahen kaupungin keskustasta lounaaseen. Alue on osin Isolahden rantavyöhykkeeseen sijoittuvaa alavaa merellistä metsäaluetta. Aluekokonaisuus kaavoitetaan kahtena osana (Akm 201 ja Akm 204), tämä selostus koskee pohjoisempaa Akm 204 kaava-aluetta, joka on pohjoisosan VL- aluetta lukuun ottamatta asemakaavoittamaton.

Suunnittelualue rajautuu kaakossa Varvintiehen, jonka toisella puolella on pääosin 1940-50 syntynyttä omakotitaloasutusta.

Varvinranta 2 -asuntoalueen asemakaava tarjoaa 9 uutta pientalotonttia sekä aluevaraukset puistolle, venevalkamalle ja uimarannalle. Uusi kaava-alue liittyy olemassa olevaan katuverkostoon Varvintien välityksellä.

Suunnittelualue on puistomaisena hoidettua merenranta-aluetta, joka on yleiskaavan mukaisesti tarkoitettu asumiselle ja virkistykseen. Alueen viihtyisyys ja merenrannan käyttömahdollisuudet pyritään turvaamaan riittäväillä virkistysalueilla ja luontevilla kulkuyhteyksillä.

Asemakaava perustuu Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan maankäyttöratkaisuun. Varvinrannan asuntoalue monipuolistaa kaupungin tonttitarjontaa merellisillä, osin omarantaisilla tonteilla. Tavoitteena on ollut meren rannalle sijoittuva turvallinen ja toimiva elinympäristö. Myös ympäristöarvojen huomioiminen ja hyvä kaupunkikuva ovat olleet Varvinrannan kaavoituksen tavoitteita.

Raahen kaupunki omistaa kokonaan nyt kaavoitettavan alueen maapohjan.

Tässä kaavaselostuksessa on painotettu vuorovaikutuksen raportointia, alueen ominaisuuksista ja lähtötiedoista on kerrottu myös lähtökohtaraportissa(liite1).



Kuva 3. Varvinranta 2 –asuntoalue sijoittuminen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Varvinranta 2 –asuntoalue käsittää noin 3 hehtaarin suuruisen ranta-alueen merenrantavyöhykkeellä. Alue on pääosin kaavoittamatonta lukuun ottamatta suunnittelualueen pohjoisosan VL-aluetta.



Kuva 4. Alueen verkkovajoja.

Suunnittelualue sijaitsee n. 1,5 kilometriä Raahen kaupungin keskustasta luoteeseen. Alue rajautuu koillisessa Telatekin tonttiin, kaakossa Varvintiehen, lounaassa puistomaisesti hoidettuun alueeseen ja luoteessa merenrantaan.

Suunnittelualueella ei ole asuinrakennuksia. Alueen pohjoisosassa on voimassa olevan asemakaavan mukaisella ohjeellisella venevalkama-alueella kaupungin omistama 8-osainen verkkovajarakennus ja yksityisten ihmisten omistamia verkkovajoja. Venevalkama-alueelle on osoitettu 300 k-m² rakennusoikeutta. Verkkovajojen pohjoispuolella on yleisessä käytössä oleva uimaranta, jolle voimassa olevassa kaavassa ei ole kuitenkaan osoitettu aluevarausta.



Kuva 5. Isolahden rantamaisemaa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Varvinrannan alueen arvokkaita luontokohteita, kasvillisuutta, maaperää ja maisemarakennetta on selostettu Varvin asuntoalueen kaavarungon lähtökohtaraportissa kohdassa 2.5 Luonnonympäristö.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa alue on osoitettu asumis- ja virkistyskäyttöön.

Suunnittelualueen ja lähiympäristön rakentamista on selostettu myös lähtökohtaraportin kohdassa 2.1. Rakennettu ympäristö.

Yhdyskuntarakenne

Varvinrannan 2-alue sijoittuu noin 350 metrin mittaiselle ranta-kaistaleelle. Asuinkorttelit sijoittuvat alueen eteläosaan molemmin puolin Ankkurikatu –nimistä uutta katu.

Palvelut ja työpaikat

Varvinrannan –alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin: Raahen keskustan palvelut sijaitsevat n. 1,5 kilometrin päässä alueesta, Merikadun koulu, lukio ja kauppakoulu sijaitsevat n. 1,3 kilometrin päässä, Aikuis-koulutuskeskus noin kilometrin päässä. Lähin päivittäistavarakauppa on Velkaperällä noin kilometrin päässä.

Virkistys

Eryteisesti lähiasukkaat ovat korostaneet ranta-alueen virkistyskäyttömerkitystä. Suunnittelualueen pohjoispuolella on veneiden säilytyspaikkoja, verkkovajoja ja uimaranta, joka on muualtakin kaupungista tulleiden suosittu virkistäytymispaikka. Talvisin Pirttiniemenlahden pohjukassa virkistäydytään monin tavoin: hiihdetään, kävellään, pilkitään ja moottorikelkkaillaan.

Merenrantaan jää alueen pohjoisosaan viheralue, joka turvaa ranta-alueen ulkoilu- ja virkistyskäytön.

Liikenne

Lähin linja-autopysäkki sijaitsee Varvintien ja Lipinkadun varressa. Varvintien rinnalla kulkee kevyenliikenteen väylä. Pääosin kulku tälle alueelle tapahtuu autoilla ja polkupyörillä.

Suunnittelualueen liikenneympäristöä on selostettu kaavarungon lähtökohtaraportissa kohdassa 2.2. Liikenneympäristö.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueen historiasta on kerrottu lähtökohtaraportin kohdassa 1.6 Alueen historia. Suunnittelualueella ei ole muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Alue liitetään kaukolämpöverkkoon. Alue kytketään Varvintien vierellä kulkevaan vesihuoltoverkkoon.

Alueelle on tarkoitus rakentaa sadevesiviemärointi, jolloin katujen pienaralueita voidaan hoitaa helposti ja niitä voidaan hyödyntää myös pysäköintiin.

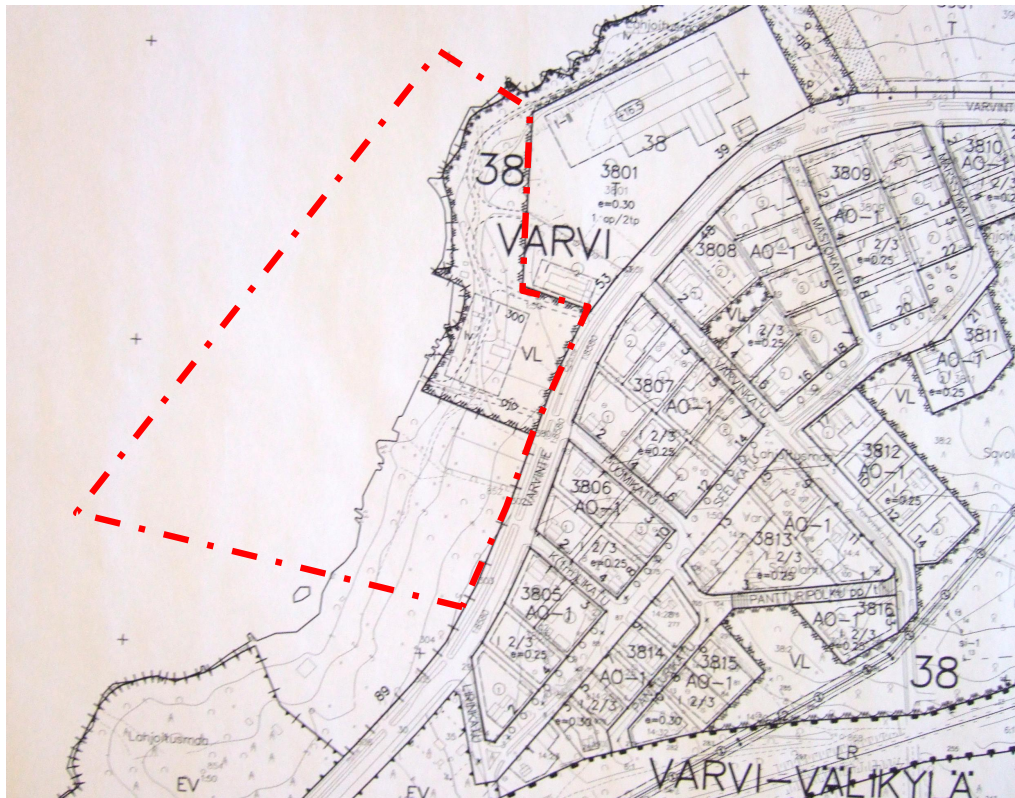
3.1.4 Maanomistus

Raahen kaupunki omistaa kokonaan nyt kaavoitettavan alueen maapohjan.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavallinen tilanne on selostettu lähtökohtaraportin kohdassa 1.5 Suunnittelutilanne. Lähtökohtaraportista ei käy kuitenkaan ilmi alueen pohjoisosassa voimassa oleva asemakaava. Alueen pohjoisosassa on voimassa Raahen kaupunginhallituksen 19.2.1986 hyväksymä Tervahovin ja Varvin teollisuusalueiden asemakaava.

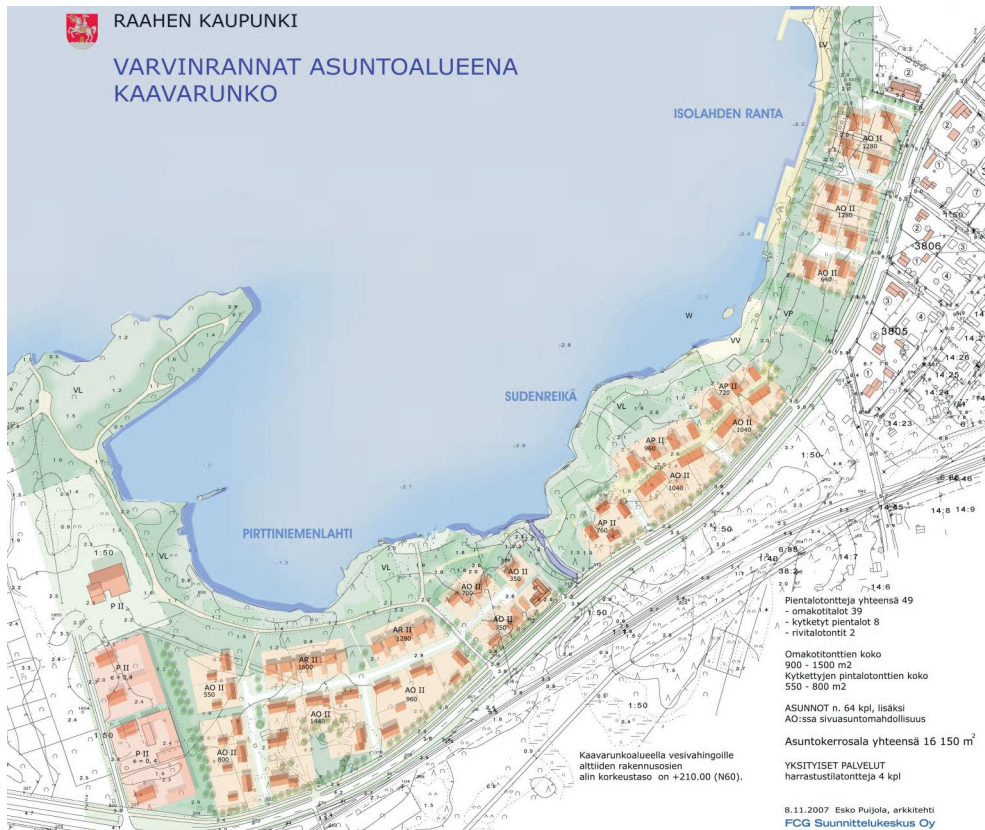


Kuva 6. Suunnittelualue ja voimassaoleva asemakaava.

Kaavarunko

Kaupunginhallitus hyväksyi 19.11.2007 Varvin ranta-alueiden asemakaavan laadinnan pohjaksi alla esitetyn kuvan mukaisen kaavarunko-

vaihtoehtojen yhdistelmän siten muutettuna, että Isolahden rannan omakotitalotontit esitetään Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan mukaisina omarantaisina tontteina.



Kuva 7. Maankäytön suunnittelutoimikunnan kaupunginhallitukselle esittämä kaavarunkovaihtoehto. Kaupunginhallituksessa pohjoisin osa muutettiin omarantaiseksi.

Pohjakartta

Pohjakartan on laatinut Raahen kaupungin teknisen keskuksen maankäyttö- ja mittausyksikkö. Se on ajantasaistettu kesäkuussa 2007.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Varvinrannat -asemakaavan laadinta sisältyy vuoden 2007-2008 kaavoitusohjelmaan. Asemakaavan laadinnan taustalla on yleiskaavan mukainen tonttitarjonnan monipuolistaminen merellisiä tontteja lisäämällä.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Alueen suunnittelu on tapahtunut vuorovaikutuksessa hankkeessa mukana olevien osallisten ja viranomaisten kanssa. Osallisia ovat kaikki, joiden oloihin asemakaava saattaa vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa alueen kaavoitus koskee. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Osallisia ovat mm. kaavoitettavan alueen sekä lähialueiden maanomistajat, yrittäjät ja asukkaat, Raahen kaupungin tekninen keskus, tekninen lautakunta, ympäristölautakunta, Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymä, Pohjois-Pohjanmaan liitto ja Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus.

4.2.2 Vireilletulo

Tekninen lautakunta on 22.5.2007 § 68 hyväksynyt Teknisen keskuksen asemakaavoitusohjelman v. 2007, mihin sisältyi Varvirannan asemakaavan laadinta. Tekninen lautakunta 27.11.2007 käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä päätti kaavan vireille tulosta.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaupunginhallitus hyväksyi Varvir asuntoalueen kaavarungon kokouksessaan 19.11.2007 asemakaavan laadinnan pohjaksi.

Tekninen lautakunta hyväksyi Varvirannan asuntoalueen asemakaavan ja kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman 27.11.2007.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tiedotettu kuulutuksilla Raahen Seudussa 30.11.2007, paikallislehti Raahelaisessa 1.12.2007 ja kirjeitse Varvir tien asukkaille 30.11.2007 sekä kaupungin internet-sivuille kuulutus on lisätty 30.11.2007. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä Raahen kaupungin teknisessä keskuksessa.

Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen kokouksessaan 18.12.2007, jonka jälkeen kaavaluonnos oli nähtävillä teknisessä keskuksessa ja Internetissä 31.12.2007.-14.1.2008. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Museovirastolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta, Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymältä, Raahen Vesi Oy:ltä, Pohjanmaan PPO Oy:ltä, Raahen Energia Oy:ltä, Oulun lääninhallitukselta ja paikallisliikennöitsijältä.

Kaavaluonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 7.1.2008, yleisöä oli paikalla 23 henkilöä. Esille nousi mm. kysymyksiä, jotka koskivat ranta-alueen virkistyskäytön turvaamista, näkymiä ja lähiasukkaiden vaikutusmahdollisuuksia kaavan sisältöön.

Kaavaluonnoksesta saatiin 9 lausuntoa ja 21 mielipidettä. Yksittäisten mielipiteiden lisäksi saatiin 189 henkilön allekirjoittama vetoamus, jossa toivotaan mm. tonttien omarantaisuudesta luopumista ja uimarannan säilyttämistä nykyisellä paikallaan.

Lisäksi ositteessa <http://www.adressit.com/varvi> on Varvinrannan säilyttämistä avoimena puoltava nettiadressi.

Omarantaisia tontteja sisältävään alueeseen kohdistuvan voimakkaan vastustuksen vuoksi alun perin yhtenäinen Varvin kaava-alue jaettiin luonnosvaiheen jälkeen kahdeksi itsenäiseksi osaksi, jotta ainakin eteläisempää Akm 201 –kaavaa voitaisiin viedä eteenpäin suunnitellussa aikataulussa. Tekninen lautakunta päätti esittää kokouksessaan 26.2.2008 kaupunginhallitukselle, ettei kaupunki myisi rantojaan omarantaiseen rakentamiseen, vaan turvaisi vapaan liikkumisen rannoilla, poistaisi yhdeksän rakennuspaikkaa ja muuttaisi alueen puistoksi ja palauttaisi Akm 204 –kaavaehdotuksen jatkosuunnitteluun ennen nähtäville panoa. Kaupunginhallituksessa 10.3.2008 palauttamisesta äänestettiin, jonka jälkeen kaavaehdotus päätettiin yksimielisesti asettaa nähtäville ja pyytää siitä lausunnot.

Kaavaehdotus oli nähtävillä teknisessä keskuksessa ja Internetissä 17.3.-17.4.2008. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Museovirastolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta, Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymältä, Raahen Vesi Oy:ltä, Pohjanmaan PPO Oy:ltä, Raahen Energia Oy:ltä, Oulun lääninhallitukselta ja paikallisliikennöitsijältä.

Yleisötilaisuudessa 19.3.2008 esiteltiin sitä, miten luonnosvaiheessa annetut mielipiteet ja lausunnot oli kaavaehdotuksessa huomioitu. Yleisötilaisuudessa esille nousseet asiat koskivat ennen kaikkea Varvinranta 2 –kaava-aluetta.

Kaavaehdotuksista saatiin 10 lausuntoa ja 22 muistutusta. Muistutusten pääsisältö oli vaatimus muuttaa Varvinranta 2 –asuntoalue virkistysalueeksi ja vapauttaa ranta kokonaisuudessaan yleiseen käyttöön.

4.3 Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen.

Eri vaiheissa saadut lausunnot, mielipiteet ja muistutukset on dokumentoitu ja liitetty kaava-asiakirjoihin.

4.4 Suunnittelu- ja päätöksentekovaiheet sekä osallistumismenettelyt

Käsittelyvaiheet		
Ajankohta	Käsittely	Sisältö

Vireilletulo		
27.11.2007	Tekninen lautakunta	Hyväksyttiin OAS
30.11.2007	Sanomalehti Raahen Seutu	Ilmoitus OAS:sta
1.12.2007	Kaupunkilehti Raahelainen	Ilmoitus OAS:sta
30.11.2007	Internet ilmoitustaulu	Ilmoitus OAS:sta
30.11.2007	Kirje maanomistajille	Ilmoitus OAS:sta
Laatimisvaihe		
18.12.2007	Tekninen lautakunta	Hyväksyttiin kaavaluonnos
21.12.2007	Kirje maanomistajille	ilmoitus nähtäville tulosta
28.12.2007	Kaupunkilehti Raahelainen	ilmoitus nähtäville tulosta
28.12.2007	Sanomalehti Raahen Seutu	ilmoitus nähtäville tulosta
31.12.2007-14.1.2008	Kaavaluonnos nähtävillä	
7.1.2008	Yleisötilaisuus	paikalla 23 henkeä
17.1.2008	1. viranomaisneuvottelu	
1.2.2008	Kaava päätetään jakaa kahteen osaan.	
Ehdotusvaihe		
26.2.2008	Tekninen lautakunta	Hyväksyttiin kaavaehdotus
5.3.2008	Kaupunginhallitus	Päätettiin asettaa kaava nähtäville
14.3.2008	Kirje maanomistajille	ilmoitus nähtäville tulosta
14.3.2008	Sanomalehti Raahen Seutu	ilmoitus nähtäville tulosta
15.3.2008	Kaupunkilehti Raahelainen	ilmoitus nähtäville tulosta
17.3.-17.4.2008	Kaavaehdotus nähtävillä ja lausunnoilla	
19.3.2008	2. yleisötilaisuus	paikalla 26. henkeä
22.4.2008	2. viranomaisneuvottelu	
Hyväksymisvaihe		
5.5.2008	Kaupunginhallitus	
	Kaupunginvaltuusto	

4.5 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on ollut muodostaa Varvirannasta uusi merellinen, myös omarantaisia tontteja sisältävä asuinalue. Omarantaisia tontteja on viisi kappaletta.

Asemakaavan tavoitteena on ollut myös tehokkaan, taloudellisen, turvallisen ja selkeän katuverkoston aikaansaaminen, jossa nykyisen kunnallistekniikan rakentamisvelvoitteet on huomioitu katujen leveyksissä. Alueen ulkopuoliseen verkostoon liittyminen on pyritty tekemään turvalliseksi.

Olemassa olevaan liikennejärjestelyyn ei tarvitse tehdä muutoksia, koska suunnittelualue on kokonaisuudessaan Varvintien luoteispuolella, jolloin syntyvät ainoastaan tulevat uudet katuliittymät Varvintiehen.

Tavoitteena on ollut turvata virkistystoiminnot ja viheryhteydet siten, että sekä uusilla että vanhoilla asukkailla on mahdollisuudet rannan käyttöön ja merellisiin harrastuksiin. Viheralueiden sijoittamisella ja kulkuyhteyksien osoittamisella on pyritty turvaamaan kulkuyhteydet myös alueen läpi ulkopuolisille virkistysalueille. Suunnittelualueella ranta jää yleiseen käyttöön omarantaisia tontteja lukuun ottamatta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Aluevaraukset

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 8 ha, josta vettä on noin 5 ha.

Korttelialueet

Alueella on 9 AO-3 -korttelialueille sijoittuvaa uutta pientalotonttia, joiden koko vaihtelee 980-1289 m². Koko alueen tonttien keskikoko on n. 1140 m². Tonttien tehokkuusluku $e=0,3$ ja kerrosluku II. Tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen 25%, vain yhteen kerrokseen rakennettaessa täysi rakennusoikeus ei ole käytettävissä.

5.1.1 Muut alueet

Katu- ja liikennealueet

Kaava-alueella on uutta katua noin 280 metriä. Ankkurikatu on ajateltu rakennettavaksi kävelykatumaisesti siten, että ajorata sijoittuu katualueelle epäkeskeisesti, jolloin kadun toiseen reunaan mahtuu puurivi. Kaavassa katu on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi alueeksi, jolla tontille ajo sallitaan. Kunnallistekniikka sijoitetaan Ankkurikadun katualueelle, minkä vuoksi katualueen leveys on 12 metriä. Kadun puolessavälissä ajorata vaihtuu toiselle puolelle katualuetta, jolloin optisellakin ohjauksella pystytään korostamaan kadun kävelykatumaista luonnetta, vaikka katua ei varsinaiseksi kävelykaduksi ole ajateltukaan. Uusia kevyenliikenteenväyliä ei rakenneta, koska alue tukeutuu Varvintien varressa kulkevaan pyörätiehen. Ankkurikatu ja rantareitti kytkeytyvät toisiinsa niin, että katkeamaton yhteys ranta-alueella on turvattu.

Virkistysalueet

Nykyisen uimarannan paikalle on osoitettu uimarannan aluevaraus merkinnällä VV. Muut virkistysalueet on osoitettu puistoksi merkinnällä VP. Puistoalueen sisälle on osoitettu ohjeellinen rantareitin paikka, rantareitti ja Ankkurikatu kytkeytyvät toisiinsa niin, että katkeamaton yhteys ranta-alueella on turvattu.

Liikennealueet

Telatekin kohdalle, uimarannan pohjoispuolelle on osoitettu venesataman aluevaraus merkinnällä LV. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 300 k-m². Alueelle saa sijoittaa venesatamaa palvelevia rakenteita ja rakennuksia, kuten vene- ja verkkovajoja, laitureita ja aallonmurtajia.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutusten arviointi

Suunnittelutyön kuluessa on arvioitu kaavaratkaisun vaikutuksia mm. maisemaan, kasvillisuuteen, maaperään ja pohjavesiolosuhteisiin sekä liikenteeseen. Lisäksi on arvioitu melun vaikutukset, eri palveluiden saavutettavuus, sosiaaliset vaikutukset, virkistysreittiyhteydet ja alueen rakennettavuus. Vaikutusten selvittämisessä on käytetty alueelta käytössä olevia perustietoja, maastokäyntejä, osallisilta saatuja lähtötietoja sekä lausuntoja ja huomautuksia.

5.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavoittamalla Varvinranta on pyritty tiivistämään yhdyskuntarakennetta ja tehostamaan maankäyttöä ja lisäämään ja täydentämään omakotiloasumista alueella. Merellisen asuntoalueen tarjoaminen lähelle keskustan palveluja toivotaan houkuttelevan uusia perheitä alueelle. Uudet asuinkorttelit ja virkistysalueet kytkeytyvät vanhempaan rakenteeseen niin, että sekä uusien että vanhojen asukkaiden rannankäyttö ja kulkumahdollisuudet on turvattu. Uudet ja vanhat rakennukset muodostavat oman aikakerrostumansa alueelle samalla kun kaupungin tonttitarjonta monipuolistuu ja aluerakenne elävöityy uusien tonttien myötä.

Rakenteen tiivistyessä maankäyttö tehostuu ja muuttuu kontrolloidummaksi. Vaikka virkistysalueet rakentamisen myötä kutistuvatkin, niiden luonne ja käyttötarkoitus selkiytyy samalla kun hoidon taso ja käytettävyyys paranee, mikä taas vaikuttaa koko alueen viihtyisyyteen ja imagoon.

Kaupunkikuva täydentyy uuden aikakauden rakennuksilla jotka lisäävät samalla alueen ajallista kerrostumaa. Uusi ja vanha rakennuskanta ilmentävät oman aikakautensa tyylipiirteitä ja rakentamisen lähtökohtia. Uudisrakentaminen onkin syytä ohjeistaa siten, että se saadaan istumaan luontevasti vanhemman rakenteen viereen, jolloin eri aikakauden alueet muodostavat yhdessä tasapainoisen kokonaisuuden.

Kun nykyinen puistomaisena hoidettu maisema muuttuu rakennetuksi, peittävät uudet rakennukset ja istutukset osin avoimia merinäkyymiä. Varsinkin omarantaiset tontit muuttavat voimakkaasti näkymää myös mereltä katsottuna. Rakennusten alimmat kosteudelle alttiit rakennusosat on rakennettava väh. korkeudelle +2,10, joten alueelle joudutaan tuomaan paljon täyttömassoja.

Laajemmin ja pitemmällä aikavälillä tarkasteltuna uudisrakentaminen voi vaikuttaa positiivisesti koko Varvi-Välikylä -alueen arvostukseen ja yleisilmeiseen alueen vetovoimaisuuden kasvaessa ja väestön nuortuessa. Uudisrakentamisella voi olla positiivinen vaikutus myös olevien rakennusten kunnostamiseen ja pihapiirien siistimiseen.

Virkistysalueet kytkeytyvät luontevasti asuinrakennuskortteleihin ja turvaavat luontevat ja katkeamattomat virkistysreittiyhteydet niin alueen ulkopuolelle kuin alueen sisälläkin. Venesataman ja uimarannan sijoittelulla pyritään lisäämään ranta-alueiden käytettävyyttä, viihtyisyyttä ja turvallisuutta.

5.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

5.3.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualue on puistomaisesti hoidettua aluetta ja puistomaisuus säilyy edelleen alueen virkistysalueiksi kaavoitettavilla osilla. Meren läsnäolon aistittavuus on huomioitu korttelialueiden väliin sijoittuvilla puistokaistoilla, joiden kautta pystytään säilyttämään merinäkyymiä.

Koska peruskallio ei ole lähellä maanpintaan, ei rakentamisella ole vaikutuksia kallioperään.

Suunnittelualueen sisäisten viheralueiden ja suunnittelualueen ulkopuolella olevien ranta- ja metsäalueiden virkistyskäyttö tulee lisääntymään asukasmäärän kasvaessa ja hoitotason noustessa. Kulkemista voidaan ohjata rakennettavalla rantareitillä siten, että kulutukselle altteimmat kohdat kierretään riittävän kaukaa. Alueen läheisyydessä kasvavien yksittäisten kasvilajien säilyvyys saattaa kuitenkin lisääntyvän liikkujamäärän myötä vaarantua.

Suunnittelualue on pienialainen ja pääosin puoliavointa. Eläimistö koostuukin asutuksen liepeille sopeutuneista lajeista, eikä alueella tiettävästi esiinny uhanalaisia lajeja. Uusien asukkaiden myötä lisääntyvä veneily ja retkeily lähisaaristoissa voi häiritä saarissa pesiviä lintulajeja.

Luonnon monimuotoisuutta alueen rakentaminen ei merkittävästi heikennä.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ja myös Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa asetetaan erityisiä tavoitteita maankohoamisrannikon luontaisten kehityssarjojen huomioimiseen merenrantojen suunnittelussa. Valtaosa Varvin ranta-alueesta ei ole VAT:en tarkoittamaa ympäristöä eikä VAT:ssa mainittuja tavoitteita ole kaavassa otettu huomioon lukuun ottamatta suunnittelualueen eteläpuolella

sijaitsevan kuusimetsän aluetta, jossa maankohoamisrannikon luontainen kehityssarja rantaniitystä pensaikon kautta metsäksi on havaittavissa.

5.3.2 Muut vaikutukset

Ihmisten elinoloihin uudisrakentaminen vaikuttaa alueen asukasrakennetta muuttamalla ja elävöittämällä. Asukasmäärä kasvaa ja ikärakenne nuortuu ja muuttuu monipuolisemmaksi, kun uudisrakentaminen tuo alueelle uusia asukkaita.

Voimakkaimmin nykyasukkaiden asemaan vaikuttaa pohjoisosan avoimen puistomaisen merenrantamaiseman muuttuminen pientaloalueeksi. Muilta osin ranta-alue jää kuitenkin yleiseen käyttöön.

Rakentamisen myötä elinympäristön viihtyisyys voi kasvaa, kun virkistysalueiden hoitotaso paranee käytön lisääntyessä. Myös virkistysalueiden luonne täsmentyy, kun mm. veneilylle, uimiselle ja kalastukselle on osoitettu selkeästi omat alueensa.

suunnittelualue sijaitsee kaupungin omistamalla maalla, joten maanhankintakustannuksia ei ole. Aikaisemmin rakennetun infrastruktuurin käyttöaste parantuu uudisrakentamisen myötä, jolloin yhdyskuntataloudelliset kustannukset jäävät alhaisiksi verrattuna siihen, että alue toteutettaisiin kokonaan koskemattomalle alueelle.

Ajoneuvoliikenne keskittyy edelleen Varvintielle, jota pitkin kulkee myös joukkoliikenne. Varvintien kevyenliikenteenväylän käyttäjämäärä kasvaa ja suunniteltu rantareitti täydentää jo olevia kevyen liikenteen yhteyksiä.

Alue kytketään kaupungin vesihuoltoverkkoon, myös sadevedet kerätään sadevesiviemäriin. Veden laatuun uudisrakentamisen myötä lisääntyvä asukasmäärä ei kuitenkaan vaikuta, vaikka uimarannan käyttö ja veneily tulevat lisääntymään. Mereen päätyvän huleveden määrä voi uudisrakentamisen myötä jonkin verran lisääntyä.

Alueen rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta ilmanlaatuun. Liikenteen lisääntyminen on niin vähäistä, että siitä johtuvat pakokaasupäästöjen tai katupölyn lisääntyminen eivät heikennä ilmanlaatua. Sen sijaan alueen liittämällä kaukolämpöverkkoon voi olla merkitystä, kun myös vanhoilla kiinteistöillä on mahdollisuus luopua hiukkaspäästöjä aiheuttavasta öljy- tai puulämmityksestä.

Alueen mikroilmastoon voi rakentamisella olla pieniä paikallisia vaikutuksia. Aukean pohjoisimman rannan rakentaminen luo rakennuksista ja istutuksista muodostuvaa tuulisuojaa ainakin Varvintiellä kulkeville. Toisaalta kortteleiden väliin jäävien näkemäaukkojen kohdalla tuulen vaikutus voi tuntua voimakkaammin.

Terästehtaalta tulee hienon kiintoaineksen kulkeumaa, jolla on lähinnä pintoja likaavaa vaikutusta. Asia on myös syytä huomioida väri- ja materiaalivalinnoissa kuin myös koneellisen ilmanvaihdon yhteydessä riittävällä sisääntuloilman suodatuksella.

Varvin ranta-alueen uudisrakentaminen tarjoaa asumiselle merellisen vaihtoehdon. Meren rannalle rakennettaessa on kuitenkin hyväksyttävä myös ne erityisolosuhteet, jotka alueeseen liittyvät. Kosteaa tuulisuus, pureva pakkasviima ja merenpinnan korkeusvaihtelu ovat asioita, jotka on rakennussuunnitteluvaiheessa huomioitava niin rakennuksen suunnittelussa kuin pihajärjestelyissä ja istutussuunnitelmissakin.

Lisäksi ilman, veden ja maaperän laatua sekä suunnittelualueen ympäristömelua on selostettu Lähtökohtaraportin kohdassa 2.6 *Ympäristön tila*

5.4 Nimistö

Katunimistö tukeutuu Varvinalueella jo olevaan meri- ja veneilyhenkiseen katunimistöön. Uuden kadun nimi on Ankkurikatu.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

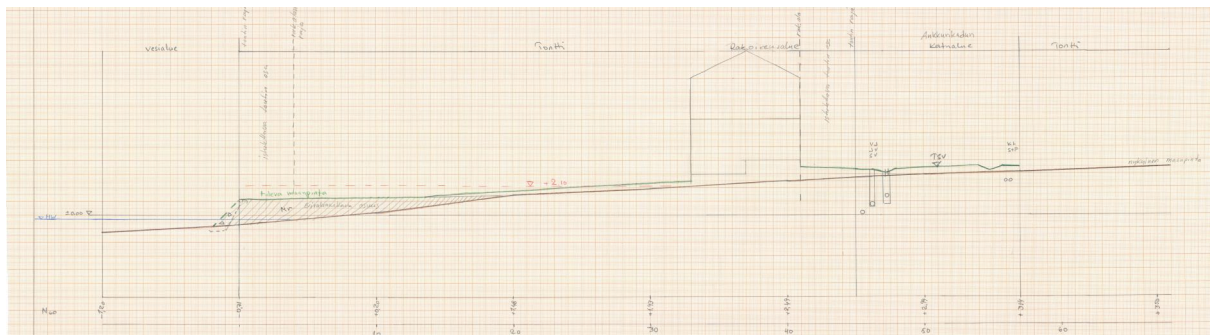
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaa täydentämään laaditaan rakentamistapaohje, jolla pyritään ohjaamaan alueen yleisilmeen kehittymistä. Rakentamistapaohjeissa voidaan antaa määräyksiä ja suosituksia mm. rakennusten sijoittelusta, väreistä, materiaaleista ja kattokaltevuuksista. Omarantaisten tonttien rantaviiva on rakennettava yhtenäisellä tavalla kaupungin ohjeistuksen mukaan.

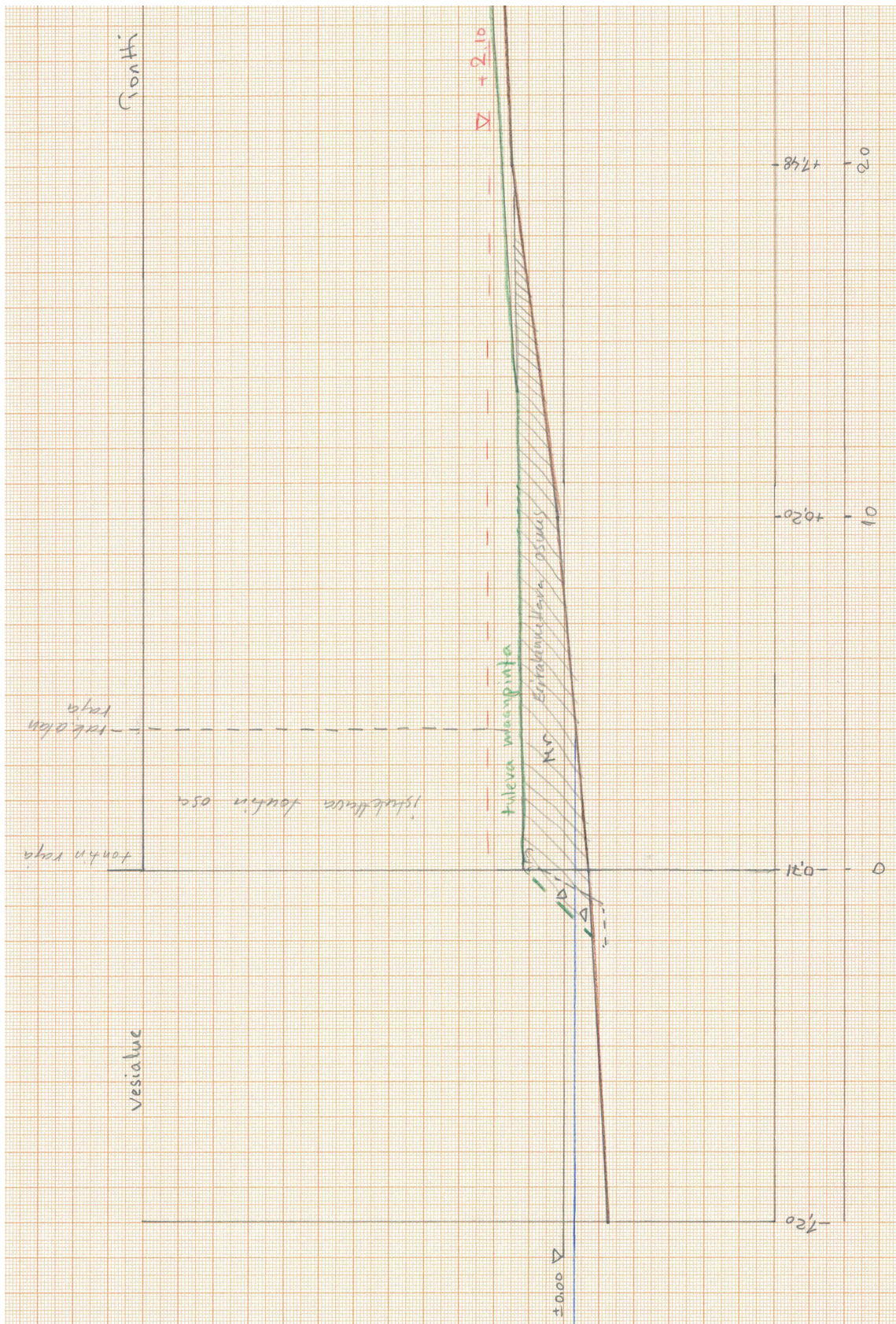
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Katujen ja kunnallistekniikan suunnittelu tapahtuu samanaikaisesti kaavatyön kanssa ja rakentaminen voidaan aloittaa asemakaavan tultua hyväksytyksi ja lainvoimaiseksi. Katujen ja kunnallistekniikan valmistuttua alue on valmis rakentamiseen.

Kosteudelle alttiiden rakenteiden korkeustason on oltava 2,10 metriä keskivedenkorkeutta ylempänä. Tarkempia ohjeita tullaan antamaan rakentamistapaohjeissa.



Kuva 8. Periaatepiirros rantatontista



Kuva 9. Periaatepiirros rannan rakentamisesta.