

RAAHEN KAUPUNKI

Akm 234: VARVIN ITÄOSA ASEMAKAAVAMUUTOS




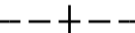
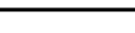

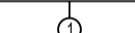

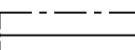
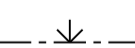
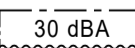

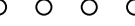
Asemakaavan muutos koskee:
Raahen kaupungin Varvin 38. kaupunginosan kiinteistöä 678-38-3817-1 ja osaa kiinteistöstä 678-38-9903.


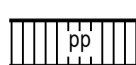
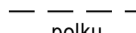
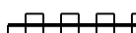
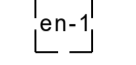
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat:
Raahen kaupungin Varvin 38. kaupunginosan korttelit 3852-3858 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet.

Sitovalla tonttijajolla muodostuvat 38. kaupunginosan (Varvi) korttelin 3852 tontit 1-5 korttelin 3853 tontit 1-4 korttelin 3854 tontit 1-6 korttelin 3855 tontit 1-3 korttelin 3856 tontit 1-4 korttelin 3857 tontit 1-4 korttelin 3858 tontit 1-5

Asemakaavan muutoksella poistuu:
Raahen kaupungin 38. kaupunginosan (Varvi) korttelin 3817 tontti 1 sekä osittain Välikylän laitumen lähivirkistysaluetta.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO

-  Erillispientalojen korttelialue.
-  Lähivirkistysalue.
-  3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
-  Kaupunginosan raja.
-  Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
-  Ohjeellinen osa-alueen raja.
-  Sitovan tonttijajan mukaisen tontin raja ja numero.
- 38** Kaupunginosan numero.
- VAR** Kaupunginosan nimi.
- 3858** Korttelin numero.
- KRYSSIKATU Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 200+at50 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Lukuparin ensimmäinen luku osoittaa asuinrakennusta varten varatun rakennusoikeuden ja jälkimmäinen luku osoittaa rakennusoikeuden, joka tämän lisäksi enintään on oikeus käyttää autonsäilytystiloja tai talousrakennuksia varten.
- I-II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
-  Rakennusala.
-  Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
-  Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
-  Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla asuinrakennuksen ulkovaipan äänitasoeron liikenne- ja teollisuusmelua vastaan tulee olla vähintään merkityn lukeman osoittaman äänitasoero vaatimuksen tasolla ($L_{A,vaad}=30$ dBA).
-  Istutettava alueen osa.
-  Säilytettävä/istutettava puuviiva.

-  Katu.
-  Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
-  Ohjeellinen ulkoilureitti.
-  Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
-  Puistomuuntamoa varten varattu alueen osa. Sijoitettaessa kulkuväyliä tai muita toimintoja alueen läheisyyteen, tulee huomioida alueella oleville laitteille määritellyt suojaetäisyydet kulloinkin voimassa olevien säädösten tai vaatimusten mukaisesti.

YLEISET MÄÄRÄYKSET ASEMAKAAVA-ALUEELLA

Pysäköinti
AO-alueilla autopaikkoja on varattava 2 autopaikka/asunto.
Pyöräpaikkoja tulee olla 1 polkupyöräpaikka/ 40 kerrosalaneliometriä.

Rakentamistapaohje
Kattomuotona alueella tulee käyttää satulakattoa. Osassa kortteleissa harjasuuntaa osoittava viiva on merkitty asemakaavaan. Katto voi olla epäsymmetrinen. Rakennusten katemateriaalin väri tulee olla musta tai tumman harmaa.

Rakennusten julkisivuverhouksena tulee käyttää yhtenäistä laudoitusta, rappausta tai poltettua tiiltä. Rakennusten pääjulkisivuväri ei saa olla musta, harmaa, valkoinen tai punainen. Värien sävyjen tulee olla murrettuja.

Pyöröhirsi ei saa olla julkisivussa näkyvänä materiaalina eikä hirsirunkoisen rakennuksen nurkkasalvos saa olla niin kutsuttu pitkänurkka vaan on käytettävä nurkan tasalle päättyvää salvosta.

Tontin liittyminen ympäristöön
Tontin liittyminen ympäristöönsä on oltava luonteva. Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon.

Tontit saa rajata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella, enintään 120 cm korkealla pensas- tai puuaidalla. Pensasaidan tulee olla vehreä ja hoidettu. Risteyalueella aidan korkeudessa ja läpinäkyvyydessä tulisi huomioida turvalliset näkymät.

Rakentamisen vaikutukset ympäristöön
Rakennusten alimpien kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään tasolla +2,60 metriä (N2000). Asuinrakennusten suositeltava alin lattiataso on vähintään tasolla +3,00 metriä.

Kellarierien rakentaminen on kielletty.

Työmaatoimintoja ei saa sijoittaa viheralueelle. Tontti tulee aidata asemakaavassa osoitettua viheraluetta vastaan työmaan ajaksi.

Virkistysalueiden maaperä on hoidettava luonnontilaisena. Rakentamisvaiheessa mahdollisesti rikkoutuneet kohdat tulee palauttaa luonnontilaiseen asuun. Virkistysalueilla puuta tulee säästää mahdollisimman paljon.



Rakentamislupa-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.

Raideliikenteen aiheuttama värinä tulee huomioida asuinrakennusten suunnittelussa, mikäli rakennukset sijoittuvat alle 75 metrin etäisyydelle lähimmästä junaraitteesta. Vaikutusalueen haitat tulee selvittää ennen rakentamisluvan myöntämistä.

Raideliikenteen aiheuttama runkomelu tulee huomioida asuinrakennusten suunnittelussa, mikäli rakennukset sijoittuvat alle 90 metrin etäisyydelle lähimmästä junaraitteesta. Vaikutusalueen haitat tulee selvittää ennen rakentamisluvan myöntämistä.

Liikenteestä aiheutuva A-painotettu keskiaänitaso ei saa ylittää oleskelu- ja leikkialueilla päiväsaikana ($L_{Aeq,7-22}$) 55 dB eikä yöaikana ($L_{Aeq,22-7}$) 45 dB.

Happamat sulfaattimaat tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

Alueen nimi ja suunnitelma		Mittakaava	
VARVIN ITÄOSA ASEMAKAAVAMUUTOS		1:2000	
Kaavan numero		Suunnittelija	
Akm 243		Arkkitehti Emma Sutinen	
Kehittämislautakunta		Kaupunginhallitus	
25.11.2025 §162		9.3.2026 §61	
Kaava voimaantulo		Kaupunginvaltuusto	
5.5.2026		23.3.2026 §24	
Allekirjoitus		Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo	
Kaava voimaantulo		5.5.2026	
KAAVOITUS		PL 62	
Rantakatu 8 C 3 krs.		92100 Raahе	
Puh. vaihe		+358 8 439 3111	
		www.raahe.fi	