

## Akm 249: Länsi-Kalkan teollisuusalueen asemakaavamuutos

Kehittämislautakunta 23.01.2024 § 7

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo

Raahen kaupunki on vastaanottanut kaavoitusaloitteen koskien asemakaavan muutosta Länsi-Kalkan teollisuusalueella. Kaavoitusaloitteen on jättänyt kirjaamoon 18.12.2023 TMW Raahen Oy.

Raahen kaupungin hallintosäännön mukaan (§ 23, kohta 23) kaupunginhallitus päättää kaavoituksen aloittamisesta.

Asemakaavan aluerajaus tarkentuu asemakaavan laadinnan yhteydessä. Kaavoitusaloitteessa esitetty asemakaavan suunnittelualue koskee kaupunginosassa 37 sijaitsevia kortteleita 3714 ja 3715 katu- ja suojaviheralueineen. Kaavoitettavan maa-alueen omistaa Raahen kaupunki TMW Raahella on hallintaoikeus kiinteistöihin vuokrasopimuksella.

Suunnittelutyön tavoitteena on muuttaa asemakaavassa katualueiksi osoitetut alueet teollisuuskortteleiden 3714 ja 3715 välissä käyttötarkoitukseltaan teollisuusalueiksi. Hakijan tavoitteena on käynnistää alueella puunjalostukseen liittyvä tehdastoiminta. Toiminta käynnistetään vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa rakentaminen aloitetaan korttelissa 3714 voimassaolevan asemakaavan mukaisesti. Toisen vaiheen toteuttamisen edellytyksenä on tehdasalueen laajentuminen katualueelle, mikä edellyttää asemakaavamuutosta (MRL 50§).

Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä laissa säädetyllä tavalla (MRL 52§). Raahen kaupungin hallintosäännössä on kaupunginvaltuuston toimivaltaa delegoitu kaupunginhallitukselle 22§, kohta 33 merkitykseltään vähäisissä asemakaavamuutoksissa. Kaavan tavoitteiden säilyessä kaavoitusaloitteessa esitetyn kaltaisena ja kaavamuutoksen merkityksen säilyessä vähäisenä, voidaan asemakaavamuutos hyväksyä kaupunginhallituksessa hallintosäännön §22 kohdan 33 mukaan.

Asemakaavamuutos on alueella voimassaolevan Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan mukainen (KV 11.4.2007).

Kaavoitusaloitteella esitetyn asemakaavamuutoksen myötä Kalkankankaan teollisuusalue olisi mahdollista rakentaa yhtenäiseksi alueeksi, laajaksi teollisuustontiksi, jolla ei olisi enää kaupungin kadunpitovelvoitetta.

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan alueelle tarvittavat selvitykset (MRL 9§). Asemakaavamuutoksen laadinnasta ja siihen liittyvien selvitysten laatimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa kokonaisuudessaan TMW Raahe Oy.

Päätösesityksestä on tehty yritysvaikutusten arviointi ja käynnistyessään asemakaavamuutoksen laadinnasta koituvat positiiviset yritysvaikutukset.

Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo esittelee asian kokouksessa.

Liitteet

Kaavoitusaloite TMW Raahe Oy 18.12.2023  
Suunnittelualueen rajaus  
TMW Raahe Oy:n vuokrasopimus

Esittelijä

Kehittämiskeskuksen johtaja Pitkänen Pasi

Päätösesitys

Kehittämislautakunta esittää kaupunginhallitukselle:

käynnistää asemakaavan laadinnan (MRL 50 § ja 51 §) Länsi-Kalkan teollisuusalueelle.

Hyväksyy TMW Raahe Oy:n esittämän kaavanlaatijakonsultin Afry Finland Oy:n ja kaavanlaatijan Maarit Suomenkorpi (maankäytön tiimipäällikkö, YKS-359).

toteaa, että suunnittelualueen tarkka rajaus määräytyy asemakaavaprosessin yhteydessä

toteaa, että asemakaavan ja siihen liittyvien selvitysten laatimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa kokonaisuudessaan TMW Raahe Oy

Raahen kaupunki toimii tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä säädetyn tai asemakaavoituksen muutoin edellyttämien kaavallisten selvitysten tilaajana ja ohjaajana

toteaa, että asemakaavasta laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus

mikäli kaupunginvaltuusto ei hyväksy asemakaavaa tai asemakaava ei tule lainvoimaiseksi, ei Raahen kaupunki ole velvollinen korvaamaan kaavoituksesta ja siihen liittyvistä selvityksistä ja toimenpiteistä aiheutuvia kustannuksia tai muita hankkeen johdosta syntyneitä kuluja TMW Raahe Oy:lle

kaavaprosessin yhteydessä syntyvä suunnitteluaineisto ja selvitykset ovat julkisia asiakirjoja. Raahen kaupunki pidättää kaikki oikeudet käyttäen työn

yhteydessä syntyvää aineistoa

asemakaavasta mahdollisesti aiheutuvista tonttijaon muutoksista, kiinteistönmuodostamis-, lainhuudatus- ja kirjaamiskustannuksista, tai johtolinjojen siirtämisestä aiheutuvista kustannuksista vastaa TMW Raahe Oy

toteaa, että mikäli asemakaavamuutos ei etene suunnitellusti ja yhdessä sovitusti, varaa Raahen kaupunki oikeuden keskeyttää asemakaavamuutosprosessin

asemakaava lisätään Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan.

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo esitteli asiaa kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo poistui asian käsittelyn jälkeen klo 19.20.

Kaupunginhallitus 29.01.2024 § 21

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo

Liitteet

Kaavoitusaloite TMW Raahe Oy 18.12.2023  
Suunnittelualueen rajaus  
TMW Raahe Oy:n vuokrasopimus

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Mikkola-Riekkinen Leena

Päätösesitys

Käynnistetään asemakaavan laadinta (MRL 50 § ja 51 §) Länsi-Kalkan teollisuusalueelle.

Hyväksytään TMW Raahe Oy:n esittämä kaavanlaatijakonsultti Afry Finland Oy ja kaavanlaatija Maarit Suomenkorpi (maankäytön tiimipäällikkö, YKS-359).

Todetaan, että suunnittelualueen tarkka rajaus määräytyy asemakaavaprosessin yhteydessä.

Todetaan, että asemakaavan ja siihen liittyvien selvitysten laatimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa kokonaisuudessaan TMW Raahe Oy.

Raahen kaupunki toimii tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä säädetyn tai asemakaavoituksen muutoin edellyttämien kaavallisten selvitysten tilaajana ja ohjaajana.

Todetaan, että asemakaavasta laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus.

Mikäli kaupunginvaltuusto ei hyväksy asemakaavaa tai asemakaava ei tule lainvoimaiseksi, ei Raahen kaupunki ole velvollinen korvaamaan kaavoituksesta ja siihen liittyvistä selvityksistä ja toimenpiteistä aiheutuvia kustannuksia tai muita hankkeen johdosta syntyneitä kuluja TMW Raahe Oy:lle.

Kaavaprosessin yhteydessä syntyvä suunnitteluaineisto ja selvitykset ovat julkisia asiakirjoja. Raahen kaupunki pidättää kaikki oikeudet käyttää työn yhteydessä syntyvää aineistoa.

Asemakaavasta mahdollisesti aiheutuvista tonttijaon muutoksista, kiinteistönmuodostamis-, lainhuudatus- ja kirjaamiskustannuksista, tai johtolinjojen siirtämisestä aiheutuvista kustannuksista vastaa TMW Raahe Oy.

Todetaan, että mikäli asemakaavamuutos ei etene suunnitellusti ja yhdessä sovitusti, varaa Raahen kaupunki oikeuden keskeyttää asemakaavamuutosprosessin.

Asemakaava lisätään Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan.

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kehittämiskeskuksen johtaja Pasi Pitkänen esitteli asiaa kokouksessa.

Kehittämislautakunta 07.05.2024 § 64

84/10.02.03/2024

Valmistelija

kaavasuunnittelija Mathias Holmén

Akm 249: Länsi-Kalkan teollisuusalueen asemakaavan muutos perustuu TMW Raahe Oy:n kaavoitusaloitteeseen, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt KH 29.1.2024 § 21 päättäessään kaavoituksen aloittamisesta. Asemakaavan laadinta sisällytetään Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan 2024.

Kaavoitusmenettelyyn sisältyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään ja täydennetään tarvittaessa suunnittelun edetessä. Vaiheita koskevat aikataulut tarkennetaan aina työvaihetta käynnistettäessä.

Asemakaavamuutos koskee Raahen kaupungin 37. kaupunginosan kiinteistöjä 678-37-3714-1, 678-37-3712-1 sekä osaa kiinteistöistä 678-413-38-2, 678-38-9901-0.

Suunnittelualue käsittää asemakaavoitetun Länsi-Kalkan teollisuusalueen kokonaisuudessaan. Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee SSAB Europe Oy:n Raahen terästehdas, länsipuolella on Aittalahti ja suojaviheraluetta sekä lintutorni. Alue rajautuu pohjoispuolelta Lapaluodontiehen, ja itäpuolella Rautaruukintiehen. Suunnittelualue kuuluu SSAB:n terästehdasalueen 1,5 km konsultointivyöhykkeeseen, jolloin kaavamuutoksista on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaisilta.

Suunnittelualue on osittain rakentumatonta. TMW Raahe Oy:lle on myönnetty rakennuslupa tontille 3714, jossa rakentaminen on käynnistynyt.

Asemakaavamuutoksen laadinnan tavoitteena on osoittaa alue osayleiskaavaa noudattaen teollisuusalueeksi. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen yhtenä teollisuuskorttelina. Tavoitteena on poistaa kortteleiden 3714 ja 3715 välissä sijaitsevat Telikatu ja Länsi-Kalkka sekä ottaa alueet osaksi korttelialuetta. Lisäksi tarkistetaan rakennusoikeus ja aluetta koskevat kaavamerkinnot.

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan alueelle tarvittavat selvitykset (MRL 9§). Asemakaavamuutoksen laadinnasta ja siihen sisältyvien selvitysten laatimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa kokonaisuudessaan TMW Raahe Oy.

Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä laissa säädetyllä tavalla (MRL 52 §).

Suunnittelualue on Raahen kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 9,8 ha.

Suunnitteluprosessin aikana laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus alueen toteutuksesta kaupungin ja TMW Raahe Oy:n välille.

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, KV hyv. 11.4.2007 § 20. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu aluevarausmerkinnällä T = teollisuus- ja varastoalue. Pieneltä osin alue on yleisen tien aluetta sekä yhdystien/kokoojakadun aluetta. Kaava-alueen länsipuolelle, Aittalahden alueelle on merkitty arvokas maisema-alue ja/tai luonnonympäristö.

Suunnittelualueella on voimassa Länsi-Kalkan teollisuusalueen asemakaava (Ak 148), jonka Raahen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 26.11.1998. Suunnittelualue on osoitettu kaavassa merkinnöillä T = teollisuus- ja varastoalue, EV = suojaviheralue, EV-2 = suojaviheralue, jonka kasvillisuutta hoidetaan alueelle laaditun maiseman kehittämissuunnitelman pohjalta.

Asemakaavamuutoksen yritysvaikutukset ovat myönteiset. Vaikutukset toteutuvat lyhyellä- ja keskipitkällä aikavälillä.

Asemakaava laaditaan konsulttityönä (AFRY Finland Oy) jota ohjaa Raahen kaupungin kaavoitus. Kaavan laatijana toimii johtava asiantuntija, maisema-arkkitehti Maarit Suomenkorpi YKS-359 (AFRY Finland Oy)

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

Asia esitellään kokouksessa.

Liite

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 26.4.2024

Esittelijä

Kehitysjohtaja Pitkänen Pasi

Päätösesitys

Kehittämislautakunta päättää:

Merkitään tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 26.4.2024. Ilmoitetaan asemakaavamuutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointi-suunnitelman nähtävillä olosta Raahelaisessa, kaupungin verkkosivulla ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

Ilmoitetaan asemakaavamuutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointi-suunnitelman nähtävillä olosta postitse suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille ja vuokralaisille.

Valtuutetaan kaavoitus tekemään asiakirjaan tekniset saavutettavuutta parantavat toimet ennen nähtävillä asettamista, jos tarvetta ilmenee.

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että TMW Raahe Oy:n omistajan edustajat Tero Lallukka ja Alekski Vilén saapuivat kokoukseen asian käsittelyn alkaessa klo 18.49.

Merkittiin pöytäkirjaan, että TMW Raahe Oy:n omistajan edustajat Tero Lallukka ja Alekski Vilén sekä kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo esittelivät asiaa kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että TMW Raahe Oy:n Tero Lallukka ja Alekski Vilén poistuivat kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 19.26.