

Raahen kaupungin kaavoitusyksikkö

Viite: Länsi- Kalkan teollisuusalueen asemakaavamuutos (Akm 249), luonnosvaiheen kuuleminen

Lausunto Länsi- Kalkan teollisuusalueen asemakaavan muutos Akm 249

Rakennusvalvontaviranomainen

Asemakaavan muutostyön tavoitteena on muuttaa voimassa olevan asemakaavan AK 148 mukaiset katualueet käyttötarkoitukseltaan teollisuusalueeksi. Asemakaava muutoksella teollisuus- alueelle muodostuisi vain yksi kortteli aiemman kahden sijasta. Muutos mahdollistaisi alueen kehittämisen yhtenäisenä teollisuuskorttelina, jolloin teollisuusalueen toimintojen järjestäminen ja rakennusmassojen sijoittelu alueella helpottuisi.

Asemakaavan karttaluonnoksessa esitetään poistettavaksi maanalaisia johtoja poistuvien katualueiden (Telikatu ja Länsi- Kalkka) kohdilta. Voimassa olevassa asemakaavassa AK 148 ei ole kuitenkaan esitetty kaavamerkinnoilla, että katualueilla olisi maanalaisia johtoja, joita nyt esitetään poistettavaksi. Rakennusvalvontaviranomaisen mielestä kaavaluonnoksen tulkitsemisen kannalta voisi olla tarkoituksenmukaisempaa esittää kaavaluonnoksessa katualueet poistettavaksi ja lisäksi kaavamääräyksillä antaa ohjeet maan alaisten johtojen poistamiselle.

Voimassa olevan asemakaavan AK 148 karttapohjalla lähellä Lapaluodontien ja Rautaruukintien risteystä on merkintä si (Alueen osa, jolla on ylläpidettävä suojakasvillisuutta. Kasvillisuus on jatkuvan hoidon ja uudistamisen avulla pidettävä elinvoimaisena siten, että sillä on suojamerkitystä). Asemakaavaluonnoksessa ei ole otettu kantaa kaavamerkinnojen poistumiseen.

Rakennusvalvonta on myöntänyt kaavaluonnos alueelle rakennusluvut neljälle varastorakennukselle, toimistotilalle ja teollisuushallille. Lisäksi alueelle on esitetty varaus väestönsuojan rakentamiselle. Rakennusvalvonnassa on myös vireillä aluetta koskeva muutoslupa. Muutosluvalla toimistorakennuksen sijaintia muutetaan ja yhden varastorakennuksen kokoa pienennetään. Lisäksi alueelle olisi tarkoitus rakentaa nestekaasulaitteisto ja sen edellyttämä kaasusäiliö. Tukes on 25.10.2024 antanut päätöksen nestekaasulaitteiston rakentamisesta.

Rakennusvalvonta viranomainen esittää, että kaikkien alueelle suunniteltujen rakennusten ja rakennelmien sijainnit ja korkeusasemat tulisi tarkistaa kaavoitustyön yhteydessä. Lisäksi Tukesin 25.10.2024 (Tukes 6965/03.01/2024) antama päätös tulee huomioida kaavoitusprojektissa.

Asemakaavamuutoksessa ei ole otettu kantaa teollisuusalueen aitaamiseen.

Ympäristönsuojeluviranomainen

Kaavatyön yhteydessä on laadittu erillinen luontoselvitys elokuussa 2024, jossa on selvitetty kaavamuutoksen läheisen alueen kasvillisuutta, luontoympäristöä sekä alueella esiintyvää linnustoa. Luontoselvityksen on toteuttanut Luonto-Mutaset Oy.

Luontoselvitys:

Alue sijaitsee Raahen Satamakankaalla. Se rajautuu idässä Rautaruukintiehen ja pohjoisessa Lapaluodontiehen. Alueen itäpuolella on Kalkankankaan teollisuusalue, lounaassa terästehdasalue. Pohjoisessa ja lännessä alue rajautuu metsään. Lännessä reilun 100 metrin päässä alueesta sijaitsee Aittalahti, joka on umpeen kasvava maankohoamisranikon lampi. Alueen koko on noin 9 hehtaaria ja selvitystyöt keskittyivät sen reuna-alueille, jotka on määritelty suojaviheralueiksi.

Alueen läheisyydessä sijaitsee ruostelähteikkö, joka on harvoja lähes luonnontilaisena säilyneitä Raahen alueella. Luonnontilaisuutensa vuoksi lähteikkö on vesilain suojaama vesiluontotyyppi, jonka luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Pienvesillä, kuten tällaisella lähteiköllä, on merkittävä vaikutus veden kiertokulkuun ja ekosysteemien toimintaan, sillä ne kytkvät erilaiset ympäristöt toisiinsa.

Länsiosan korpimainen lehtorinne, Kotavainion eteläpuolella alueen länsireunalla umpeenkasvaneen niityn ja ketomaisen kangasmetsän väliin jää paikallisesti arvokas tuoreen kangasmetsän ja merenrantalehdon vyöhyke. Alue sijaitsee Satamakankaan itäpuolella, vanhan Salon emäpitäjän Markkinaniemen jyrkällä muinaisrannalla. Markkinaniemen alueella on alueellisesti mielenkiintoinen ketomainen alue kangasmetsässä, jossa kasvaa erilaisia niittyjen ja ketojen putkilokasveja. Ruostelähteikkö rajautuu tuoreeseen kangasmetsään, joka on säilynyt lähes luonnontilaisena.

Aluetta ympäröivän suojaviheralueen sisällä ja alueen rajojen ulkopuolella on elinympäristöjä pääasiassa tavanomaisille ja elinvoimaisille pesimälintulajeille, jotka pesivät myös ihmisvaikutuksen välittömässä läheisyydessä. Alueen reunat sisältävät kuitenkin myös luontotyyppiltään arvokkaita habitaattilaikkuja, jotka tarjoavat pesimäympäristön myös esimerkiksi erittäin uhanalaiselle hömötiäiselle. Näin ollen suojaviheralueiden säilyminen on edellytys sille, että nämä arvokkaat alueet lajeineen säilyvät, ja tämä on otettava huomioon alueen maankäyttöä suunniteltaessa esimerkiksi laajenemisen osalta. Alueen eteläosissa säilynyt lähes luonnontilainen ruostelähteikkö on vesilain suojaama luontotyyppi, joka on huomioitava suunnitelmissa.

Lepakkohavaintoja ei alueen kartoituksissa tehty, mutta lähialueiden lepakkohavaintojen ja kartoitusajankohtien vuoksi lepakoiden esiintymistä alueella ei voida sulkea täysin pois. Alue ei kuitenkaan ole varsinaisesti lepakoille optimaalisinta lisääntymis- ja levähdysaluetta. Metsäiset alueet ja avoimet kulkureitit voivat kuitenkin olla lähialueiden lepakoiden käytössä. (Luonto-Mutaset Oy)

Ympäristösuojeluviranomaisen lausunto:

Raahen kaupungin ympäristösuojeluviranomainen toteaa lausuntonaan, että Länsi-Kalkan teollisuusalueen asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen selostuksessa on huomioitu hyvin luontoselvityksessä esille tulleet luontoarvot. Ympäristösuojeluviranomainen huomauttaa kuitenkin, että kaavamuutoksessa tulee huomioida riittävin suojavyöhykkein kaavan kohteena olevan teollisuuskiinteistön läheisyydessä olevat häiriintyvät kohteet varsinkin merkinnöillä, luo-1 ja luo-2, olevat alueet. Suojavyöhykkeiden alueella ei tulisi sallia maanmuokkaukseen tai kasvillisuuteen liittyviä toimenpiteitä, alueet tulisi säilyttää luonnontilaisina. Kaavamuutoksen otteessa, kuva 4-1, perusteella vaikuttaa siltä, että kaavamuutoksen kohteena olevan kiinteistön ala ylettyy suojeltavana olevan ruostelähteikön reuna-alueelle, näin ollen kaava selostuksessa tulisi olla maininta kyseisen alueen kohdalla riittävästä luonnontilaiseksi jätettävästä suojavyöhykkeestä.

Kaavamuutoksessa tulisi huomioida myös Aittalahden tilan säilyttäminen luonnontilaisena. Aittalahden alue on lintujen pesimäaluetta ja siellä sijaitsee kuntalaisten käytössä oleva luontopolku sekä lintutorni. Kaavamuutos ei saa rajoittaa vapaata pääsyä lintutornille eikä luontopolulle.

Kaavassa olisi myös hyvä arvioida mahdollisuuksia ja tarpeita puuston säilyttämiseksi suojaviheralueilla, esimerkiksi kaavamerkinnän ”Säilytettävä tai istutettava puurivi”, avulla varsinkin kiinteistön Rautaruukintien ja Lapaluodontien välisillä suojaviheralueilla.