

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 Raahel 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
Suunnittelualan 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 suunnittelualan 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

säädetyin 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 kehittämisskeskuksen johtaja Pasi Pitkänen esitteli asiaa kokouksessa.

Kehittämislautakunta 07.05.2024 § 64

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 Aleksi Vilén saapuivat kokoukseen asian käsittelyn alkaessa klo 18.49.

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

asiaa kokouksessa.

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

Kehittämislautakunta 24.09.2024 § 104

Valmistelija

kaavasuunnittelija Mathias Holmén

Akm 249: Länsi-Kalkan teollisuusalueen asemakaavamuutoksen luonnos on valmistunut. 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 2025.

Asemakaavamuutos koskee Raahen kaupungin 37. kaupunginosan kiinteistöjä 678-37-3714-1, 678-37-3712-1 (3715-1) 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 Raahen kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 9,8 ha. 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 aluetta koskevat kaavamerkinnot.

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.

Kaavaprosessin aikana on laadittu luontoselvitys: Raportti luontoselvityksistä Raahen Länsi-Kalkassa 2024. Luonto-Mutaset Oy, 6.8.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty ja aikataulua tarkennettu. Tulleeeseen palautteeseen on laadittu vastineet.

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

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

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

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)

Asia esitellään kokouksessa.

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkistettu 6.9.2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettu palaute ja vastineet, 28.8.2024

Raportti luontoselvityksistä Raahen Länsi-Kalkassa 2024. Luonto-Mutaset Oy, 6.8.2024

Havainnepiirros, TMW Raahe Oy, Länsi-Kalkka, 3.9.2024

Kaavaselostus, luonnos 6.9.2024

Kaavakartta, luonnos 6.9.2024

Esittelijä

Kehitysjohdaja Pitkänen Pasi

Päätösesitys

Kehittämislautakunta päättää:

Merkitään tiedoksi tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 6.9.2024

Merkitään tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettu palaute ja vastineet, 28.8.2024

Merkitään tiedoksi Raportti luontoselvityksistä Raahen Länsi-Kalkassa 2024, Luonto-Mutaset Oy, 6.8.2024

Hyväksytään liitteenä oleva Akm 249: Länsi-Kalkan teollisuusalueen asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen (luonnosvaiheen) kaava-aineisto ja siihen tehdyt selvitykset

Asetetaan asemakaavan valmisteluvaiheen (luonnosvaiheen) kaava-aineisto MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 vrk ajaksi Raahen kaupungin raatihuoneen ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle.

Ilmoitetaan asemakaavan valmisteluvaiheen (luonnosvaiheen) kaava-aineiston nähtävillä olosta Raahelaisessa, kaupungin verkkosivustolla ja virallisella ilmoitustaululla.

Ilmoitetaan asemakaavan valmisteluvaiheen (luonnosvaiheen) kaava-aineiston nähtävillä olosta postitse suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille ja vuokralaisille.

Pidetään asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana kaikille avoin kaavoittajan vastaanotto, jossa kaavaluonnokseen voi tutustua.

Pyydetään asemakaavaluonnoksesta lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Suomen aluehallintovirastolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (TUKES), Raahen Energia Oy:ltä, Raahen Vesi Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä, DNA Oyj:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Varvi-Välilikylä kyläyhdistys ry:ltä, Raahen yrittäjäyhdistys ry:ltä, Rakennusvalvonnasta, ympäristövalvonnasta, maankäyttö- ja mittaukselta, kuntatekniikalta, Raahe-Seuralta, Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry:ltä, Pohjois-Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri ry:ltä, Raahen seudun luonnonystävät ry:ltä, Raahen alueen lintuharrastajat Surnia ry:ltä.

Valtuutetaan kaavoitus tekemään asiakirjoihin tekniset saavutettavuutta parantavat toimet ennen nähtäville asettamista, jos tarvetta ilmenee.

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että TMW Raahe Oy:n omistajan edustajat Tero

Lallukka ja Aleksi Vilén sekä AFRY Finland Oy:n konsultti Maarit Suomenkorpi saapuivat kokoukseen etäyhteydellä asian käsittelyn alkaessa klo 18.30.

Merkittiin pöytäkirjaan, että TMW Raahe Oy:n omistajan edustajat Tero Lallukka ja Aleksi Vilén sekä kaavasuunnittelija Mathias Holmén ja AFRY Finland Oy:n konsultti Maarit Suomenkorpi esittelivät asiaa kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että TMW Raahe Oy:n omistajan edustajat Tero Lallukka ja Aleksi Vilén sekä AFRY Finland Oy:n konsultti Maarit Suomenkorpi poistuivat kokouksesta ennen päätöksentekoa klo 18.48.

Kehittämislautakunta 10.12.2024 § 166

Valmistelija kaavasuunnittelija Mathias Holmén

Akm 249: Länsi-Kalkan teollisuusalueen asemakaavamuutoksen ehdotus on valmistunut. 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 2025.

Asemakaavamuutos koskee Raahen kaupungin 37. kaupunginosan kiinteistöjä 678-37-3714-1, 678-37-3712-1 (3715-1) 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 Raahen kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 9,8 ha. 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 aluetta koskevat kaavamerkinnot ja korttelin rakennusoikeus.

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.

Kaavaprosessin aikana on laadittu luontoselvitys: Raportti luontoselvityksistä Raahen Länsi-Kalkassa 2024. Luonto-Mutaset Oy, 6.8.2024.

Asemakaavan muutosluonnos oli MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 2.10.–1.11.2024 välisen ajan. Kaavaluonnos esiteltiin kaavoittajan vastaanotolla 17.10.2024 klo 17–19 Praatissa (Kirkkokatu 43).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty ja kaavan aikataulua tarkennettu.

Valmisteluvaiheen (luonnosvaiheen) palautteeseen on laadittu vastineet. Luonnoksesta annettiin nähtävillä olon aikana yhdeksän lausuntoa, mielipiteitä ei tullut.

Havainnepiirros on päivitetty.

Asemakaavan muutosehdotus on laadittu tulleiden palautteiden ja tarkistettujen reunaehtojen pohjalta. Teollisuuskorttelin käyttötarkoituksmerkinnäksi on tarkentunut T/kem. Korttelialuetta on muokattu luonnon monimuotoisuuden huomioon ottavaksi. Alueella sijaitsee luo-1 merkitty vesilain mukainen kohde, ruostelähteikkö, joka on nyt rajattu kokonaan korttelialueen ulkopuolelle. Korttelin rakennusoikeutta on tämän seurauksena tarkistettu $e=0,45 \rightarrow e=0,5$. Kaavamääräyksiin on lisätty rakentamiskorkeuteen liittyviä määräyksiä, jotka koskevat myös piha-alueita, katualueita ja pelastusteitä, sekä hulevesien hallintaan ja suojaviheralueeseen liittyviä määräyksiä.

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

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

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

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)

Asia esitellään kokouksessa.

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkistettu 19.11.2024

Raportti luontoselvityksistä Raahen Länsi-Kalkassa 2024. Luonto-Mutaset Oy, 6.8.2024

Havainnepiirros TMW Raahe Oy, päivitetty 25.11.2024

Luonnosvaiheen palaute ja kaavanlaatijan vastineet, 19.11.2024

Akm 249: Länsi-Kalkan teollisuusalueen asemakaavan muutos, kaavaselostus, ehdotus 19.11.2024

Akm 249: Länsi-Kalkan teollisuusalueen asemakaavan muutos, kaavakartta, kaavamerkinnot ja määräykset, ehdotus 19.11.2024

Esittelijä

Kehitysjohtaja Pitkänen Pasi

Päätösesitys

Kehittämislautakunta esittää kaupunginhallitukselle:

Merkittään tiedoksi tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 19.11.2024

Merkittään tiedoksi päivitetty havainnepiirros, 25.11.2024

Merkittään tiedoksi Raportti luontoselvityksistä Raahen Länsi-Kalkassa 2024, Luonto-Mutaset Oy, 6.8.2024

Hyväksytään kaavanlaatijan vastineet luonnosvaiheen palautteeseen, 19.11.2024

Hyväksytään liitteenä oleva Akm 249: Länsi-Kalkan teollisuusalueen asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen kaava-aineisto ja tehdyt selvitykset

Asetetaan asemakaavamuutoksen ehdotus ja ehdotusvaiheen kaava-aineisto MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 vrk ajaksi Raahen kaupungin raatihuoneen ilmoitustaululle

(Rantakatu 50) ja kaupungin verkkosivustolle.

Ilmoitetaan asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta Raahelaisessa, kaupungin verkkosivustolla ja virallisella ilmoitustaululla.

Ilmoitetaan asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta postitse suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille ja vuokralaisille.

Pidetään asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana kaikille avoin kaavoittajan vastaanotto, jossa asemakaavan muutosehdotukseen voi tutustua.

Pyydetään asemakaavaehdotuksesta lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Suomen aluehallintovirastolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (TUKES), Raahen Energia Oy:ltä, Raahen Vesi Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä, DNA Oyj:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Varvi-Välilikylä kyläyhdistys ry:ltä, Raahen yrittäjäyhdistys ry:ltä, Rakennusvalvonnasta, ympäristövalvonnasta, maankäyttö- ja mittaukselta, kuntatekniikalta, Raahe-Seuralta, Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry:ltä, Pohjois-Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri ry:ltä, Raahen seudun luonnonystävät ry:ltä, Raahen alueen lintuharrastajat Surnia ry:ltä.

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

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että AFRY Finland Oy:n konsultti Maarit Suomenkorpi saapui kokoukseen etäyhteydellä asian käsittelyn alkaessa klo 19.35.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavasuunnittelija Mathias Holmén ja AFRY Finland Oy:n konsultti Maarit Suomenkorpi esittelivät asiaa kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että AFRY Finland Oy:n konsultti Maarit Suomenkorpi poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa klo 19.50.

Kaupunginhallitus 16.12.2024 § 337

Valmistelija

kaavasuunnittelija Mathias Holmén

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkistettu 19.11.2024

Raportti luontoselvityksistä Raahen Länsi-Kalkassa 2024. Luonto-Mutaset Oy, 6.8.2024

Havainnepiirros TMW Raahe Oy, päivitetty 25.11.2024

Luonnosvaiheen palaute ja kaavanlaatijan vastineet, 19.11.2024

Akm 249: Länsi-Kalkan teollisuusalueen asemakaavan muutos, kaavaselostus, ehdotus 19.11.2024

Akm 249: Länsi-Kalkan teollisuusalueen asemakaavan muutos, kaavakartta, kaavamerkinnot ja määräykset, ehdotus 19.11.2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Mikkola-Riekkinen Leena

Päätösesitys

Merkittään tiedoksi tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 19.11.2024.

Merkittään tiedoksi päivitetty havainnepiirros, 25.11.2024.

Merkittään tiedoksi Raportti luontoselvityksistä Raahen Länsi-Kalkassa 2024, Luonto-Mutaset Oy, 6.8.2024.

Hyväksytään kaavanlaatijan vastineet luonnosvaiheen palautteeseen, 19.11.2024.

Hyväksytään liitteenä oleva Akm 249: Länsi-Kalkan teollisuusalueen asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen kaava-aineisto ja tehdyt selvitykset.

Asetetaan asemakaavamuutoksen ehdotus ja ehdotusvaiheen kaava-aineisto MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 vrk ajaksi Raahen kaupungin raatihuoneen ilmoitustaululle (Rantakatu 50) ja kaupungin verkkosivustolle.

Ilmoitetaan asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta Raahelaisessa, kaupungin verkkosivustolla ja virallisella ilmoitustaululla.

Ilmoitetaan asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta postitse suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille ja vuokralaisille.

Pidetään asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana kaikille avoin kaavoittajan vastaanotto, jossa asemakaavan muutosehdotukseen voi tutustua.

Pyydetään asemakaavaehdotuksesta lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ELY-

keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Suomen aluehallintovirastolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (TUKES), Raahen Energia Oy:ltä, Raahen Vesi Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä, DNA Oyj:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Varvi-Välilikylä kyläyhdistys ry:ltä, Raahen yrittäjäyhdistys ry:ltä, Rakennusvalvonnasta, ympäristövalvonnasta, maankäyttö- ja mittaukselta, kuntatekniikalta, Raahe-Seuralta, Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry:ltä, Pohjois-Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri ry:ltä, Raahen seudun luonnonystävä ry:ltä, Raahen alueen lintuharrastajat Surnia ry:ltä.

Valtuutetaan kaavoitus tekemään asiakirjoihin saavutettavuutta parantavat toimet ennen nähtäville asettamista, jos tarvetta ilmenee.

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavasuunnittelija Mathias Holmén ja konsultti Maarit Suomenkorpi (etäyhteydellä) saapuivat kokoukseen klo 18.46, esittelivät asiaa kokouksessa, ja poistuivat kokouksesta asian esittelyn jälkeen klo 19.07.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kokous keskeytettiin jaloittelutauon ajaksi klo 19.09 - 19.19.

Kaupunginhallitus 31.03.2025 § 91

84/10.02.03/2024

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Mathias Holmén

Akm 249: Länsi-Kalkan teollisuusalueen asemakaavamuutos on edennyt hyväksymisvaiheeseen.

Asemakaavan muutosehdotus oli MRL 65 §:n (1.1.2025 alkaen Alueidenkäyttölain 65 §:n), MRA 27 §:n ja MRA 32 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 18.12.2024 – 27.1.2025. Kuulutus nähtävillä olosta julkaistiin Raahelaisessa 18.12.2024. Ehdotusvaiheen aineisto esiteltiin kaavoittajan vastaanotolla torstaina 16.1.2025 klo 17–19 kaavoituksen toimistolla (Softpolis, Rantakatu 8 C, 3. krs, sisäänkäynti ulko-ovesta 5).

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Suomen aluehallintovirastolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (TUKES), Raahen Energia Oy:ltä, Raahen Vesi Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä, DNA Oyj:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Varvi-Välilikylä kyläyhdistys ry:ltä, Raahen yrittäjäyhdistys ry:ltä, Rakennusvalvonnasta, ympäristövalvonnasta, maankäyttö- ja mittaukselta,

kuntatekniikalta, Raahe-Seuralta, Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry:ltä, Pohjois-Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri ry:ltä, Raahen seudun luonnonystävät ry:ltä, Raahen seudun lintuharrastajat Surnia ry:ltä.

Lausuntonsa ovat antaneet Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan museo (arkeologinen kulttuuriperintö, arvokkaat maisema-alueet ja rakennettu kulttuuriympäristö), Raahen kaupungin maankäyttö- ja mittaus, Raahen kaupungin lupa- ja valvontajaosto (Rakennusvalvonta, Ympäristönsuojeluviranomainen), Raahen Energia Oy (kaukolämpö ja sähköverkko), Raahen Vesi Oy, Telia Finland Oyj, Turvallisuus ja kemikaalivirasto (TUKES), Raahen yrittäjät ry ja Raahen seudun luonnonystävät ry.

Tulleet lausunnot on otettu huomioon kaavanlaatijan vastineissa esitetyllä tavalla. Asemakaavan muutosehdotuksesta ei annettu muistutuksia.

Asemakaavaa koskevia asiakirjoja ovat kaavaselostuksessa esitetyt:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkistettu 19.2.2025
- *Länsi-Kalkka (Akm 249)*, asemakaavanmuutos, asemakaavakartta ja -kaavamerkinnot, 19.2.2025.
- *Havainnepiirros* 19.2.2025
- *Tiivistelmä OAS-vaiheen palautteesta ja vastineet* 28.8.2024.
- *Tiivistelmä luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet* 19.11.2024.
- *Tiivistelmä ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet* 12.2.2025.
- *Raportti luontoselvityksistä Raahen Länsikalkassa 2024*. Luonto-Mutaset Oy, 6.8.2024.

Asemakaavamuutoksen ja hankkeen yritysvaikutukset arvioidaan myönteisiksi, mahdollistaen TMW Raahe Oy:n lämpöpuutehtaan tuotannon ja toiminnan kehittämisen alueella. Vaikutukset toteutuvat lyhyellä ja keskipitkällä aikavälillä.

Asemakaavan muutos koskee:

Raahen kaupungin 37. kaupunginosan (Tokola) korttelin 3714 tonttia 1, korttelin 3715 tonttia 1, sekä osaa kiinteistöistä 678-413-38-2, 678-38-9901-0, 678-895-0-8102.

Asemakaavalla muodostuvat:

Raahen kaupungin 37. kaupunginosan (Tokola) kortteli 3714, ohjeellinen tontti 2, sekä suojaviheraluetta ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella poistuu:

Raahen kaupungin 37. kaupunginosan (Tokola) korttelin 3714 tontti 1 sekä

korttelin 3715 tontti 1, kortteleiden välissä sijaitseva Telikatu ja osa Länsikalkka nimisestä kadusta.

Johtava asiantuntija, maisema-arkkitehti YKS 359 Maarit Suomenkorpi (AFRY Finland Oy), kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo ja kaavasuunnittelija Mathias Holmén esittelevät asiaa kokouksessa.

Liitteet

Akm 249: Länsi-Kalkan teollisuusalueen asemakaavan muutos, kaavaselostus, 19.2.2025

Akm 249: Länsi-Kalkan teollisuusalueen asemakaavan muutos, kaavakartta, kaavamerkinnot ja määräykset, 19.2.2025

Akm 249: Länsi-Kalkan teollisuusalueen asemakaavan muutos, ehdotusvaiheen palaute ja kaavanlaatijan vastineet, 12.2.2025

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Mikkola-Riekkinen Leena

Päätösesitys

Hyväksytään Akm 249: Länsi-Kalkan teollisuusalueen asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen vastineraportti, 12.2.2025.

Todetaan, ettei kaavaehdotusta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Esitetään kaupunginvaltuustolle:

Hyväksytään Länsi-Kalkan teollisuusalueen asemakaavamuutos (Akm 249), 19.2.2025, sisältäen kaavakartan, kaavamerkinnot ja -määräykset ja kaavaselostuksen. Lisäksi merkitään tiedoksi tehdyt selvitykset ja asemakaavaa koskevat asiakirjat liitteiden mukaisesti.

Valtuutetaan kaavoitus tekemään hyväksyttäviin kaava-asiakirjoihin tarvittaessa saavutettavuuteen liittyvät tekniset korjaukset.

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Raahen kaupungin kaavasuunnittelija Mathias Holmén ja AFRY Finland Oy:n tiimipäällikkö Maarit Suomenkorpi (etäyhteydellä) esittelivät asiaa kokouksessa. Paikalla etäyhteydellä oli myös Raahen kaupungin kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Maarit Suomenkorpi poistui kokouksesta asian esittelyn jälkeen kello 17.54.