

Akm 253: Itä-Kalkan teollisuusalueen asemakaavan muutos

Kehittämislautakunta 11.02.2025 § 25

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo

Raahen kaupunki on vastaanottanut kaavoitusaloitteen koskien asemakaavan muutosta Rautaruukintien ja tehtaalle johtavan tien risteyksen koillispuolella. Kaavoitusaloitteen on jättänyt kirjaamoon 27.1.2025 Fescon Oy (liite).

Raahen kaupungin hallintosäännön mukaan (§ 22, kohta 34) kaupunginhallitus päättää kaavoituksen aloittamisesta. Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä laissa säädetyllä tavalla (Alueidenkäyttölaki 52§). Raahen kaupungin hallintosäännön mukaan (§22 kohta 33) kaupunginhallitus voi kuitenkin päättää asemakaavan hyväksymisestä, mikäli asemakaavamuutosta ei ole pidettävä merkittävänä.

Asemakaavan aluerajaus tarkentuu asemakaavan laadinnan yhteydessä. Suunnittelualue on pääosin Raahen kaupungin omistuksessa. Kaavoitusaloitteessa esitetty alustava asemakaavan suunnittelualueen rajaus koskee ao. kiinteistöjä jotka sijoittuvat Kalkankankaan teollisuusalueelle:

678-37-3702-3, 678-37-3702-4, 678-37-9901-0, 678-37-9908-0 ja 678-895-1-8582.

Fescon Oy:lle valmistuu kuluvan vuoden alussa uusi tuotantolaitos, joka tarvitsee toimiakseen lisää maa-alaa materiaalin varastointiin. Kaavamuutoksella Fescon haluaakin selvittää mahdollisuuden laajentaa toimintaansa laajemmalle pinta-alalle. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia laajenemismahdollisuudet suojaviheralueille.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet ovat alueella voimassaolevan Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan mukaiset (KV 11.4.2007).

Alueella on voimassa Kalkankankaan teollisuusalueen asemakaava (KV 27.5.2013) sekä 37 kaupunginosan, Tokola, asemakaava ja asemakaavan muutos (KV 29.8.2016). Suunnittelualueen länsipuolella on vireillä Länsi-Kalkan asemakaavamuutos.

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan alueelle tarvittavat selvitykset (Alueidenkäyttölaki 9§). Asemakaavan laadinnasta ja siihen liittyvien

selvitysten laatimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Fescon Oy 1.1.2025 voimaan tulleen kaavoitushinnaston mukaisella tavalla. Suunnittelusta laaditaan kaavoitussopimus sekä tarvittaessa maankäyttösopimus.

Päätösesityksestä on tehty yritysvaikutusten arviointi ja vaikutukset ovat positiivisia. Asemakaavamuutos mahdollistaa omalta osaltaan Fescon Oy:n liiketoiminnan laajentumisen ja kehittymisen. Vaikutukset toteutuvat lyhyellä ja keskipitkällä aikavälillä.

Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo esittelee asian kokouksessa.

Liitteet

Kaavoitusaloite Fescon Oy 27.1.2025

Esittelijä

Kehitysjohtaja Pitkänen Pasi

Päätösesitys

Kehittämislautakunta esittää kaupunginhallitukselle:

käynnistää asemakaavan laadinnan (Alueidenkäyttölaki 50 § ja 51 §) liitteessä esitetylle alueelle

Toteaa, että kaavanlaadinnassa edetään 1.1.2025 voimaantulleen kaavoitushinnaston linjausten mukaisesti

Toteaa, että kaavanlaadinnasta tehdään kaavoitussopimus.

Valtuuttaa kaavoituspäällikön allekirjoittamaan kaavoitussopimuksen.

toteaa, että suunnittelualueen tarkka rajausta määrätty asemakaavaprosessin yhteydessä

toteaa, että asemakaavan ja siihen liittyvien selvitysten laatimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Fescon Oy kaavoitushinnaston mukaisesti.

Raahen kaupunki toimii tarvittavien alueidenkäyttölain 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 Fescon Oy:lle.

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

asemakaavasta aiheutuvista tonttijaon muutoksista, kiinteistönmuodostamis-, lainhuudatus- ja kirjaamiskustannuksista, tai johtolinjojen siirtämisestä aiheutuvien kustannusten jaosta sovitaan sitten, kun suunnitelmat ovat riittävät kustannusten määrittelemiseksi

asemakaava lisätään seuraavaan Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan seuraavan päivityksen yhteydessä.

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo esitteli asiaa kokouksessa.

Kaupunginhallitus 17.02.2025 § 45

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo
Liitteet	Kaavoitusaloite Fescon Oy 27.1.2025
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Mikkola-Riekkinen Leena
Päätösesitys	Käynnistetään asemakaavan laadinta (Alueidenkäyttölaki 50 § ja 51 §) liitteessä esitetylle alueelle. Todetaan, että kaavanlaadinnassa edetään 1.1.2025 voimaantulleen kaavoitushinnaston linjausten mukaisesti. Todetaan, että kaavanlaadinnasta tehdään kaavoitussopimus. Valtuutetaan kaavoituspäällikkö allekirjoittamaan kaavoitussopimus. Todetaan, että suunnittelualueen tarkka rajausta määrättyy asemakaavaprosessin yhteydessä. Todetaan, että asemakaavan ja siihen liittyvien selvitysten laatimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Fescon Oy kaavoitushinnaston mukaisesti.

Raahen kaupunki toimii tarvittavien alueidenkäyttölain 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 Fescon Oy:lle.

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

Asemakaavasta aiheutuvista tonttijaon muutoksista, kiinteistönmuodostamis-, lainhuudatus- ja kirjaamiskustannuksista, tai johtolinjojen siirtämisestä aiheutuvien kustannusten jaosta sovitaan sitten, kun suunnitelmat ovat riittävät kustannusten määrittelemiseksi.

Asemakaava lisätään seuraavaan Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan seuraavan päivityksen yhteydessä.

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo esitteli asiaa kokouksessa, ja poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 18.22.

Kehittämislautakunta 20.05.2025

106/10.02.02/2025

Valmistelija

kaavoitusharjoittelija Iiris Matila

Akm 253: Itä-Kalkan teollisuusalueen asemakaavan muutos perustuu Fescon Oy:n kaavoitusaloitteeseen, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt KH 17.2.2025 § 45 päättäessään kaavoituksen aloittamisesta. Asemakaavan laadinta sisällytetään Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan.

Kaavoitusmenettelyyn sisältyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään ja täydennetään tarvittaessa suunnittelun edetessä.

Asemakaavamuutos koskee Raahen kaupungin 37. kaupunginosan kiinteistöjä 678-37-3701-1, 678-37-3702-3, 678-37-3702-4, 678-37-9901-0, 678-37-9908-0 ja 678-895-1-8582.

Suunnittelualueeseen kuuluu Kalkankatu ja kadun idän puoleinen teollisuusalue sekä osa Kalkankadun länsipuolelta. Alue rajautuu pohjoisessa Lapaluodontiehen, idässä rautatiealueeseen, etelässä Satamajärventiehen sekä lännessä Rautaruukintiehen. Luoteiskulmassa alue rajautuu nykyisen tonttijaon mukaan korttelin 3701 tontin 1 reunojen mukaan.

Suunnittelualue on pääosin rakentunut. Fescon Oy rakentaa korttelissa 3702 myönnetyn rakennusluvan mukaisesti uutta tuotantolaitosta. Tuotantolaitos valmistuu kevään 2025 aikana.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa korttelin 3702 suojaviheralue osittain teollisuusalueeksi sekä tarkastella alueen katu- ja liikennöintimahdollisuuksia. Suunnittelun tavoitteena olisi, että Fescon Oy tehdasalue voitaisiin toteuttaa mahdollisimman yhtenäisenä teollisuustonttina. Lisäksi asemakaavasuunnittelulla tutkitaan, onko teollisuusalueen laajentamiseen mahdollisuuksia.

Asemakaavalla on tarkoitus tarkistaa aluetta koskevat kaavamerkinnot ja -määräykset vastaamaan edellä mainittuja ja laadinnan aikana laadittavien selvitysten ja vuorovaikutuksen myötä esiin nousevia tavoitteita.

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

Mikäli vaikutukset eivät ole merkittäviä, kaupunginhallitus päättää asemakaavan hyväksymisestä laissa säädetyllä tavalla (AKL § 52).

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi Raahen kaupungin omistuksessa. Pieni katualue alueen eteläosassa on valtion omistuksessa sekä korttelin 3701 tontin 1 omistaa Fescon Oy. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6 ha.

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

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, KV hyväksytty 11.4.2007 § 20. Yleiskaavassa

suunnittelualue on osoitettu aluevarausmerkinnöillä teollisuus- ja varastoalue (T) sekä suojaviheralue (EV).

Suunnittelualueella on voimassa Kalkankankaan teollisuusalueen asemakaavan muutos ja laajennus (Akm 221, 27.5.2013 § 60), Tokolan teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavan muutos (Akm 231, 29.8.2016 § 97) sekä Kalkankankaan teollisuusalueen asemakaavan muutos (Akm 193, 5.10.2005 § 75). Suunnittelualue on osoitettu kaavoissa merkinnöillä: teollisuus- ja varastorakennuksien korttelialue (T), teollisuus- ja varastorakennuksien korttelialue (T-5), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-6), sekä suojaviheralue (EV-37).

T-5: Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 25 % käyttää toimisto- ja myymälätiloja varten. Korttelialueelle ei saa sijoittaa tärinäherkkiä toimintoja.

T-6: Korttelialueelle ei saa sijoittaa rautatien tärinälle herkkiä toimintoja.

EV-37: Alueella oleva suojametsä on jatkuvan hoidon ja uudistamisen avulla pidettävä elinvoimaisena siten, että sen suojamerkitys säilyy.

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

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

Asia esitellään kokouksessa.

Liite

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 7.5.2025

Esittelijä

Kehitysjohtaja Pitkänen Pasi

Päätösesitys

Kehittämislautakunta päättää:

Merkitään tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 7.5.2025.

Ilmoitetaan asemakaavamuutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta Raahelaisessa, kaupungin verkkosivulla ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

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

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

Päätös