

Raahen kaupungin kaavoitusyksikkö
kaavoitus@raahe.fi

Viite: Lausuntopyyntö 30.09.2025, Itä-Kalkan teollisuusalueen asemakaavamuutoksen luonnosvaihe

Lausunto, Itä-Kalkan teollisuusalueen asemakaava

Asian tausta

Raahen kaupungin kaavoitusyksikkö on pyytänyt 30.9.2025 lausuntoa Itä-Kalkan teollisuusalueen asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen materiaalista.

Itä-Kalkan asemakaavamuutos on laitettu vireille Fescon Oy:n tekemän kaavoitusaloitteen perusteella. Yritys on rakentanut alueelle uuden tuotantolaitoksen, joka on lisännyt tuotantokapasiteettia ja samalla kasvattanut tarvetta materiaalin varastointitallelle.

Fescon Oy on suomalainen rakennusalan ja teollisuuden laasti-, hiekka- ja pinnoitetuotteiden sekä ratkaisujen kehittäjä- ja valmistajayritys.

Kaavamuutoksen tavoitteena on:

- Mahdollistaa teollisuusalueen laajentaminen osittain nykyisille suojaviheralueille.
- Tarkastella Kalkankadun liikennejärjestelyjä ja alueen saavutettavuutta.
- Yhdistää Fesconin tehdasalue yhtenäiseksi ja toimivaksi teollisuustontiksi.
- Muuttaa osa suojaviheralueesta teollisuusalueen varastointikäyttöön.
- Mahdollistaa Fescon Oy:n tuotantotoiminnan kehittäminen.
- Parantaa Kalkankadun liikennejärjestelyjä ja saavutettavuutta.
- Yhtenäistää ja tehostaa teollisuustontin käyttöä.
- Tarkistaa kaavamerkinnot ja -määräykset vastaamaan nykyisiä ja tulevia tarpeita.

Kaavamuutoksella ei ole tarkoitus lisätä merkittävästi rakennusoikeutta, vaan mahdollistaa toiminnan laajentaminen ja varastointialueen järjestäminen nykyisten rakenteiden yhteyteen.

Asemakaavalla on tarkoitus tarkistaa aluetta koskevat kaavamerkinnot ja -määräykset vastaamaan aiemmin tehtyjä selvityksiä sekä kaavoituksen aikaa laadittavien selvitysten ja vuorovaikutuksen myötä esiin nousevia tavoitteita. Alueen tontit on muodostettu ja rakentuneita.

LausunnotRakennusvalvontaviranomainen

Raahen kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on tutustunut Itä-Kalkan asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen materiaaliin ja esittää seuraavia huomioita.

- Asemakaavaluonnoksen perusteella teollisuusalueen ympärillä olevat suojaviheralueet tulevat merkittävästi pieneneään ja teollisuusalue laajenee rautatielle varattuun alueeseen kiinni. Voisiko asemakaavaan sisällyttää hieman enemmän suojaviheraluetta esim. sellaisille alueille, jotka ovat asemakaavaluonnoksessa rakennusalan ulkopuolella ja sellaisella kohtaa korttelia 3702, missä materiaalin varastoinnille tai läjittämiseksi ei ole tarvetta.
- Asemakaavaluonnoksen kartalla teollisuusalue on esitetty lähes kauttaaltaan aidattavaksi. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset sekä sitova tonttijako kohdassa ei ole kuitenkaan määrätty millainen tai kuinka korkea aita tulisi rakentaa. Lisäksi rakennusvalvonnan tietojen mukaan Rautaruukintien läheisyydessä sijaitsee sähköpääkeskusrakennus ja puistomuuntamo, ne jäävät esitetyn aitarajauksen ulkopuolelle.
- Vanhassa asemakaavassa on ollut maanalaiselle johdolle varattu alueen osa rautaruukintien läheisyydessä. Nyt uudessa asemakaavaluonnoksessa maanalaisista johtoa koskevia merkintöjä ei enää ole ja vanhan merkinnän tilalle on esitetty merkintää säilytettävä / istutettava puurivi. Tulisiko asemakaavassa määrätä millaista puustoa alueelle tulisi istuttaa, jotta läjityksestä mahdollisesti johtuvaa pölyämistä voitaisiin tehokkaasti estää. Lisäksi esitetyn puurivin alueella sijaitsee entuudestaan sähköpääkeskusrakennus sekä puistomuuntamo, tämän takia alueen kaikkien johtojen ja putkistojen sijainnit tulisi tarkistaa kaavoitustyön yhteydessä.
- Asemakaavaluonnoksessa esitetään tonttijaolla muodostettavaksi korttelin 3701 tontti 1. Vertailtaessa voimassa olevaa asemakaavaa ja asemakaavaluonnosta niin näyttäisi, että tämän kiinteistön käyttötarkoitus sekä korttelinumero pysyvät samana ja tonttitehokkuusluku sekä suurin sallittu kerrosluku eivät muutu. Onko kiinteistöä tarpeen sisällyttää asemakaavaluonnoksen rajaukseen pelkän sitova tonttijako merkinnän vuoksi.
- Asemakaavaluonnokseen on merkitty sitova rakennusalanraja noin 30 metrin etäisyydelle junaraiteen keskilinjasta. Alueelle on jo entuudestaan rakennettu korkeahkoja siloja. Tulisiko uusien rakennusten tai rakennelmien julkisivujen enimmäiskorkeutta rajoittaa esimerkiksi kaavamääräyksellä.

Ympäristönsuojeluviranomainen

Raahen kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen arvioi, että kaavamuutoksen luonnoksessa on otettu hyvin huomioon tehtyjen selvitysten tulokset. Alueen luontoselvitys on vielä tekemättä, joten sen tuloksia voidaan arvioida vasta selvityksen valmistuttua kaavan ehdotusvaiheessa. Selostusosiossa on tuotu esiin suojapuuston pienentyminen sekä mainittu, että aitaamalla pyrittäisiin ehkäisemään pölyämistä. Aidan korkeudesta ja mallista ei ole esitetty tarkempia tietoja. Aitauksella pystytään rajaamaan teollisuustontin aluetta ja se toimisi näkösuojana, mutta sen vaikutusta pölyämisen estämiseen voidaan pitää kyseenalaisena.

Fescon tehtaan pölyämisestä on tullut ilmoituksia pölyhaitasta ympäröiviltä alueilta. Fesconia on kehoitettu parantamaan pölynhallintaa 2018. Uusia ilmoituksia pölyämisestä ei ole tullut vuoden 2022 jälkeen. Vuoden 2018 ilmoitusten jälkeen Fescon Oy on tehnyt toimintaan pölyämisen hallintasuunnitelma.

Ympäristönsuojeluviranomainen korostaa, että kaavamuutoksen valmistelussa on tärkeää kiinnittää huomiota tehdasalueelta ympäristöön leviävän pölyn ja pienhiukkasten hallintaan. Kaavamuutoksen myötä osa teollisuusaluetta rajanneesta suojaviheralueesta poistettaisiin kokonaan. Kaavassa todetaan mahdollisuus pölyvaikutusten lisääntymiseen, mutta pölyselvitystä ei ole tehty ja suojaviheralueiden poistamista suunnitellaan. Ympäristönsuojeluviranomaisen mielestä suojaviheralueen poistamista olisi harkittava uudelleen ja alueelle olisi tehtävä pölymallinnus. Pölymallinnuksen tulosten perusteella olisi syytä arvioida suojavihervyöhykkeiden säilyttämistä sekä mahdollisesti uuden puuston tai tiiviimmän kasvillisuuden istuttamista tehdasalueen ja sitä ympäröivien teiden sekä rautatien läheisyydessä.

Ympäristönsuojeluviranomainen huomauttaa, että yksittäisen kaavan vaikutukset voivat olla vähäisiä suojaviheralueiden poistamisessa, mutta jos teollisuusalueen kaavamuutoksissa kehityssuuntana on suojaviheralueiden rajaaminen tai poistaminen voi se johtaa merkittävimpiin vaikutuksiin. Erityisesti tulisi hyödyntää kaavamerkintää, ”suojaviheralue EV”, tehdasalueiden ympäristössä. Nykyisessä kaavassa on EV-merkintäalueella myös uk-s2 merkintä, joka on esitetty poistettavaksi. Kyseisillä merkintäalueilla on 2004 tehdyssä selvityksessä havaittu uhanalaista ketonoidanlukkoa. Myöhemmissä selvityksissä lajia ei olla enää havaittu, joten merkinnän poistamiselle ei ole estettä mutta kyseinen suojaviheralue olisi kuitenkin syytä säilyttää edellä mainittujen syiden perusteella.

Kokonaisuudessaan Raahen kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen katsoo, että selvitettyjen asioiden osalta kaavamuutos on toteuttamiskelpoinen, kunhan kiinnitetään erityistä huomiota suojaviheralueiden säilyttämiseen sekä pölyämisen hallintaan. Kaavassa tulisi myös huomioda massojen sallitut läjityskorkeudet pölyämisen vähentämiseksi. Mainittakoon myös, että luontoselvityksen jälkeen pystytään kaavamuutoksen kokonaisuutta arvioimaan tarkemmin.