

Itä-Kalkan teollisuusalue

Asemakaavamuutos ja -laajennus
Hyväksymisvaiheen selostus, Akm 253





Raahen kaupunki

Kaavoitus

2025

Kartat ja kuvat, ellei toisin mainita, © Raahen kaupunki.

Valokuvat, ellei toisin mainita, © Raahen kaupunki.

Ilmakuvat ja viistokuvat © Tekijänoikeuden omistaja, vuosi.

Vireilletulosta on ilmoitettu	28.5.2025.
Kehittämislautakunta	20.5.2025 § 83
Kehittämislautakunta	24.9.2025 § 129
Kehittämislautakunta	27.1.2026 § 8
Kaupunginhallitus	2.2.2026 § 28
Kaupunginhallitus	20.4.2026 § tulossa
Kaupunginvaltuuston	27.4.2026 § tulossa

Tämä selostus koskee kaupunginhallituksen xx.xx.2026 § xx päätöksellä hyväksyttyä Itä-Kalkan teollisuusalueen (Akm 253) asemakaavan muutosta ja laajennusta.



Itä-Kalkan teollisuusalue

Tokola
Raahen kaupunki
Raahen kaupungin 37. kaupunginosa
Asemakaavanmuutos ja -laajennus (Akm 253)

Tokola, kortteli 3702
Niihin liittyvät suojaviher- ja katualueet.

Kaavan laatii:

Raahen kaupunki
Kaavoitus

kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo
puh.: 044 439 3575
sähköposti: anu.syrjapalo@raahe.fi

kaavoitusharjoittelija Iiris Matila
puh.: 040 130 8120
sähköposti: iiris.matila@raahe.fi

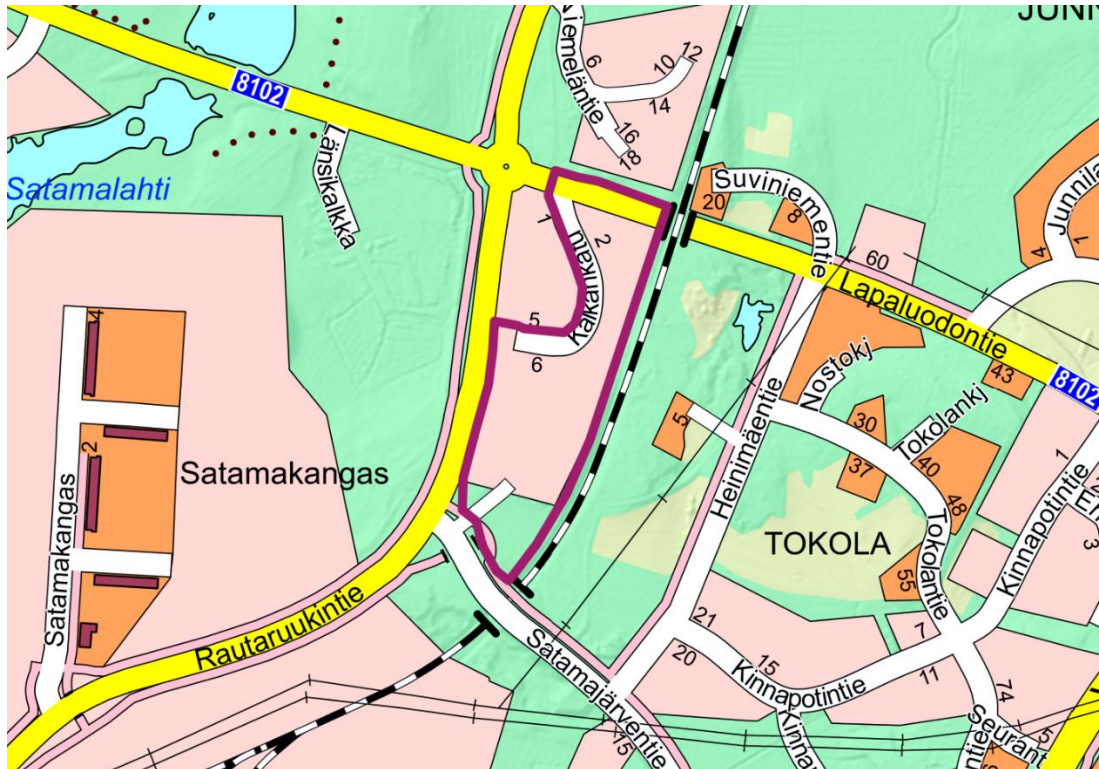
Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavamuutos ja -laajennus koskee Raahen kaupungin 37. kaupunginosan kiinteistöjä 678-37-3702-3, 678-37-3702-4, 678-37-9901-0, 678-37-9908-0, 678-895-1-8582 ja 678-895-0-8102.

Kaava-alueen sijainti

Suunnitteluala sijaitsee 37. kaupunginosassa (Tokola). Alue on suurimmaksi osaksi rakentunutta ja sijaitsee noin 2–3 kilometrin päässä Raahen keskustan palveluista etelään. Lähin asutus sijaitsee 100 m päässä suunnittelualueesta itään.

Alue rajautuu lännessä Rautaruukintiehen sekä Kalkankatuun, pohjoisessa Lapaluodontiehen, idässä rautatiealueeseen sekä etelässä Satamajärventiehen. Alue kytkeytyy ole-massa oleviin teollisuusalueisiin etelä-, länsi- sekä pohjoispuolella. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 6,3 hehtaaria.



Kuva 1 Kaava-alueen sijainti opaskartalla voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Karttaan on rajattu asemakaava-alue. (Raahen kaupunki 2025)

Kaavan nimi ja tarkoitus

Itä-Kalkan teollisuusalue asemakaavamuutos ja laajennus (Akm 253).

Kaavamuutos on tullut vireille Fescon Oy:n tekemän kaavoitusaloitteen pohjalta. Fescon Oy on rakentanut alueelle uuden tuotantolaitoksen, joka kasvattaa tuotantokapasiteettia, ja materiaalin varastointitilan tarve on kasvanut. Asemakaavamuutoksen ja laajennuksen tavoitteena on tutkia mahdollisuutta muuttaa korttelin 3702 suojaviheralue osittain teollisuusalueen varastointialueeksi. Lisäksi tutkitaan Kalkankadun katualueen liikennejärjestelyjä sekä alueen saavutettavuutta. Suunnittelun tavoitteena on, että Fescon Oy tehdasalue voitaisiin toteuttaa mahdollisimman yhtenäisenä ja toimivana teollisuustonttina.

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

Tiivistelmä

Kaavaprosessin olennaiset vaiheet

Käsittelyt	Tilaisuuden aiheet ja osallistumismahdollisuudet
KELA 11.2.2025 § 25 KH 17.2.2025 § 45	Kaavoitusaloitteen hyväksyminen.
KELA 20.5.2025 § 83	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS, 7.5.2025) hyväksyminen ja kaavoituksen vireilletulopäätös.
28.5.2025	Kuulutus vireilletulosta.
KELA 24.9.2025 § 129	Luonnosaineiston hyväksyminen nähtäville asettamista varten.
1.10.-10.11.2025	Luonnosvaiheen nähtävilläolo palautetta varten.
30.11.2025	Luonnosvaiheen yleisötilaisuus.
KELA 27.1.2026 KH 2.2.2026	Luonnosvaiheen palautteen käsittely ja ehdotusaineiston hyväksyminen nähtäville asettamista varten.
11.2.-18.3.2026	Ehdotusvaiheen nähtävilläolo palautetta varten.
26.2.2026	Ehdotusvaiheen yleisötilaisuus.
KH xx.xx.2026	Ehdotusvaiheen palautteen käsittely ja asemakaavan hyväksyminen.
KV xx.xx.2026	Asemakaava on lainvoimainen 30 vrk kuluttua.

Asemakaavan muutos ja laajennus perustuu Fescon Oy:n tekemään kaavoitusaloitteen.

Asemakaavaa käsittelevät elimet ovat kehittämislautakunta ja kaupunginhallitus. Asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen tarkoituksena on mahdollistaa yritystoiminnan kehittäminen alueella. Kaavatyön yhteydessä laaditulla meluselvityksellä ja ympäristöselvityksellä sekä kaavan vaikutusten arvioinnilla varmistetaan, ettei laajennetun teollisuuden vaikutukset lähiympäristöön muodostu merkittäviksi. Tavoitteena on laajentaa teollisuusaluetta suojaviheralueille ja tarkastella Kalkankadun liikennöintimahdollisuuksia. Asemakaavan tavoitteena ei ole lisätä rakennusoikeutta merkittävästi.

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

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan mukaiset kiinteistöt muodostetaan kaavan saatua lainvoiman. Teknisen huollon verkostoihin ja laitteisiin aiheutuvat muutokset toteutetaan tarvittaessa.

Kaava on toteuttamiskelpoinen sen saatua lainvoiman. Kaavan toteutuksesta ja sen aikataulusta vastaavat alueen toimija. Alueen käyttöä ja rakentamista ohjeistetaan olemassa olevien viranomaistietojen pohjalta.

Sisällysluettelo

Itä-Kalkan teollisuusalue	1
Perus- ja tunnistetiedot	1
Kaava-alueen sijainti	1
Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
Tiivistelmä	3
Kaavaprosessin olennaiset vaiheet	3
Asemakaavan keskeinen sisältö.....	3
Asemakaavan toteuttaminen	3
1 Lähtötiedot	7
1.1 Selitys suunnittelualueen oloista	7
1.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
1.1.2 Luonnonympäristö.....	7
Vesistöt ja vesitalous.....	9
Luonnonsuojelu.....	10
1.1.3 Rakennettu ympäristö	12
1.1.4 Maanomistus	15
1.2 Suunnittelutilanne	15
1.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	15
1.2.2 Voimassa oleva asemakaava	19
1.3 Fescon Oy:n toiminnan kuvaus.....	21
2 Työn vaiheet	23
2.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	23
2.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	23
2.3 Osallistaminen ja yhteistyö.....	23
2.3.1 Osalliset	23
2.3.2 Vireilletulo	24
2.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	24
2.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	24
2.3.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	25

3	Työn tavoitteet	25
3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	25
3.1.1	Kaupungin asettamat tavoitteet.....	25
3.1.2	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	26
3.1.3	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet.....	27
3.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen.....	27
3.2.1	Osallisten tavoitteet	27
4	Asemakaavan kuvaus	28
4.1	Kaavan rakenne	28
4.1.1	Mitoitus	28
4.1.2	Palvelut	29
4.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
4.3	Aluevaraukset	29
4.3.1	Korttelialueet.....	29
4.3.2	Suojelumerkinnät	29
4.3.3	Muut alueet	29
4.4	Kaavan vaikutukset	30
4.4.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	30
4.4.2	Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan	31
4.4.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	31
4.4.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	33
4.5	Ympäristön häiriötekijät	33
4.6	Kaavamerkinnät ja –määräykset	34
4.7	Nimistö.....	39
5	Asemakaavan toteutus.....	39
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	39
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus	39
5.3	Toteutuksen seuranta.....	39
6	Liitteet	40
	Liite 1: Seurantalomake.....	41

Asemakaavaa koskevat asiakirjat

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.5.2025, päivitetty 20.1.2026*
- *Itä-Kalkan teollisuusalueen asemakaavamuutos ja -laajennus (Akm 253), asemakaavakartta ja –kaavamerkinnät, ehdotus 13.4.2026*

- *Tiivistelmä luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet 13.4.2026*

Alueelle laaditut selvitykset:

- *Runkomelu- ja tärinäselvitys, 14.8.2025*
- *Ympäristömeluselvitys, 13.8.2025*
- *Luontoselvitys ja luontovaikutusten arviointi, 29.10.2025, tarkistettu 31.3.2026*

Voimassa olevat kaavat ja suunnittelua ohjaavat asiakirjat

- Suunnittelualueella on voimassa *Raahe 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava*. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 11.4.2007 § 20. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu aluevarausmerkinnöillä *teollisuus- ja varastoalue (T) ja suojaviheralue (EV)*.
- *Kalkankankaan teollisuusalueen asemakaavan muutos (Akm 193)*
KV 5.10.2005 §75. Voimassa oleva asemakaava.
- *Kalkankankaan teollisuusalueen asemakaavan muutos ja laannus (Akm 221)*
KV 27.5.2013 § 60. Voimassa oleva asemakaava.
- *Tokolan teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavan muutos (Akm 231)*
KV 29.8.2016 § 97. Voimassa oleva asemakaava.
- Pohjois-Pohjanmaan liitto. *Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmä: Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava*, maakuntavaltuusto 2.12.2013, YM 23.11.2015, *Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava*, maakuntavaltuusto 7.12.2016 ja *Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava*, maakuntavaltuusto 11.6.2018. Vaihemaakuntakaavat ovat uudempia kuin yleiskaava ja niitä noudatetaan asemakaavan laadinnan ohjeena, jos ne poikkeavat yleiskaavasta. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavat on koottu informatiiviseen yhdistelmäkarttaan (18.1.2022), jossa on mukana myös ne maakuntakaavat, jotka eivät koske suunnittelualueita (Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaava).
- Valtioneuvosto, 2017. *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*. Valtioneuvoston päätös 14.12.2017.
- Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava, jonka Pohjois-Pohjanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.5.2025. Hyväksymispäätöksestä jätettiin 15 valitusta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Maakuntahallitus on päätöksellään 18.8.2025 määrännyt kaavan alueidenkäyttölain 201 § nojalla voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

1 Lähtötiedot

1.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Kaavamuutosalue käsittää Fescon Oy:n vuokraamat teollisuustontit suojaviheralueineen sekä Kalkankadun ja pohjoisosan Lapaluodontien katualueesta. Kaavamuutosalue rajautuu katu-, teollisuus- ja rautatiealueisiin.

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueella toimii laasti-, hiekka- ja pinnoitetuotteita valmistava Fescon Oy. Alueella on hallirakennuksia, kaksi tuotantolaitosta, toimistotila sekä raaka-aineiden varastointia.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 6,3 hehtaaria. Alue on suurimmaksi osaksi rakentunut teollisuusalue. Alueelle on valmistunut keväällä 2025 Fescon Oy:n uusi tuotantolaitos. Alue rajautuu idässä junarataan. Lännessä alue rajautuu pääosin Rautaruukintiehen, pohjoisessa Lapaluodontiehen, idässä rautatiealueeseen sekä etelässä Satamajärventiehen.



Kuva 2 Ote ilmakuvaista. Kuvaan on nimetty kohteina suunnittelualan ja sen lähiympäristön nykyinen käyttö yleispiirteisesti hahmoteltuna. (© Raahen kaupunki 2025)

1.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnitteluanue on suurimmaksi osaksi rakentunutta teollisuusaluetta pienpiirteisesti kumpuilevan moreeniselänteen muodostamassa rinteessä, joka nousee etelää kohti. Korttelissa 3702 maata on tasoitettu. Aluetta reunustaa suojaviheralueiden kook-

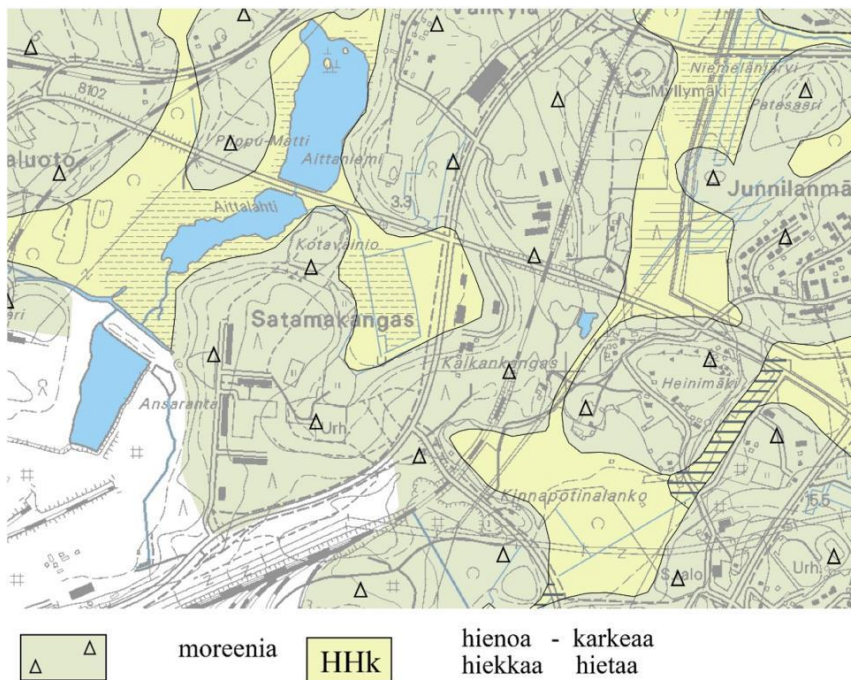
kaampi puusto. Suojaviheralueen puusto suunnittelualueen reunassa sekä Rautaruukintien vastakkaisella puolella tuo vehreyttä teollisuusalueiden ja teiden risteyksen muodostamaan ympäristöön.

Luonnonolot

Suunnittelualue on etelään nousevaa rinnettä, jonka korkeusvaihtelut ovat +4 ja +12 metrin välillä. Kasvillisuutta on alueen suojavihervyöhykkeellä. Teollisuuden kortteli-alueilla kasvillisuutta ei juurikaan ole. Korttelin 3702 kohdalla maastoa on tasattu voimakkaasti.

Alueen keskikohdalla on uusi tuotantolaitos, jonka eteläpuolella on maa-aineksen varastointialuetta. Suojaviheralueilla puusto on noin 15–20 metrin korkuista lehti- ja havupuuta. Eteläosan suojaviheralueella kasvaa pääosin lehtikuusta.

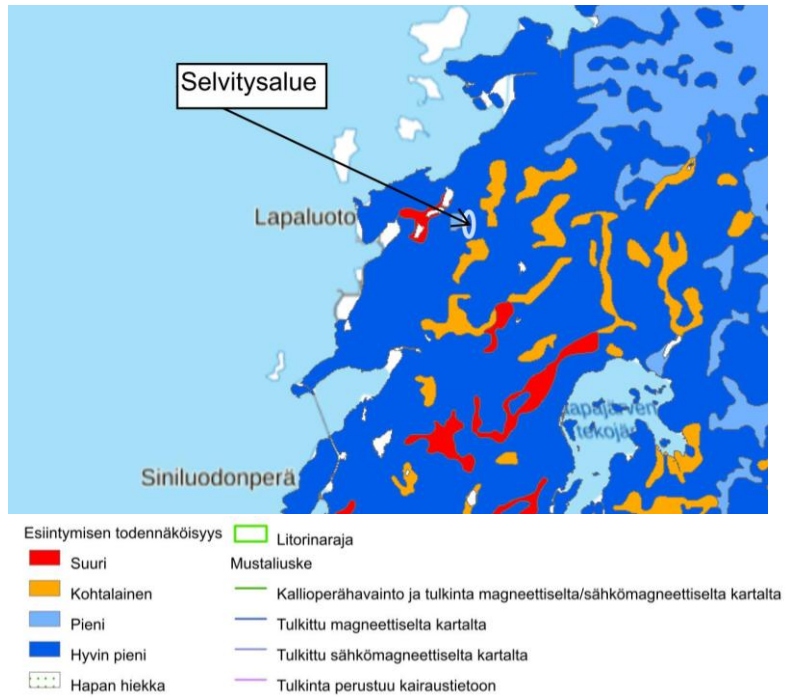
Alueen maaperä on pääosin moreenia. Rakennettavuus on yleensä hyvä niillä paikoilla, joissa ohuehkon hienohiekkakerroksen alla on moreenia (Suunnittelukeskus 2005).



Kuva 3 Alueen maaperä. Ote Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan maaperäselvityksestä (Suunnittelukeskus Oy 2005)

Suurin osa alueesta kuuluu GTK:n aineistojen perusteella happamia sulfaattimaita hyvin pienen esiintymistodennäköisyyden alueelle.

Happamista sulfaattimaista aiheutuvia haittoja ovat metallien vapautuminen maaperästä vesistöihin ja vesistöjen happamoituminen sekä siten mm. kalakuolemat, ja haitalliset vaikutukset pohjaeläimiin ja kasvillisuuteen. Haittojen estämiseksi voidaan mm. välttää alentamasta alueen pohjaveden pinnantasoa ja maaperän altistamista hapelle. Kaava-alueen rakentamisessa ja hulevesirakenteiden jatkoselvityksessä on huomiotava alueella mahdollisesti esiintyvät happamat sulfaattimaat mm. huolehtimalla kuivatussyvyyden tasosta suhteessa happamiin sulfaattimaakerroksiin.



Kuva 4 Happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyydet. (GTK 2025)

Luonnon monimuotoisuus

Alueen metsät koostuvat suojaviheralueiden monilajisesta ja paikoin iäkkäästäkin puustosta. Suunnittelualueella on joitakin tavanomaisia, mutta monilajisia niittyjä. Linnusto on tavanomainen, eikä erityisiä huomioita ilmennyt kesällä 2025 tehtyjen linnustoselvitysten mukaan.

Luontoselvitysten mukaan kasvillisuuden ja luontotyyppien osalta suunnittelualue on pääosin tavanomaista. Alueen niityt ovat kasvaneet korkeaa tainta. Viikatteella ja rai-vaten alueen niittykasvillisuus voisi säilyä elinvoimaisena.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueen eteläosassa on metsittyneittä ojituksia. Alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse luokiteltuja pohjavesialueita. Alue ei sijaitse meritulva-alueella.



Kuva 5 Kartta kerran sadassa vuodessa toistuvista meritulvista. (Ympäristöhallinto 2025)

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole suojeluohjelmien alueita, luonnonsuojelualueita, pohjavesialueita, geologisesti arvokkaita alueita eikä tärkeitä linnustoalueita.

Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan luontoselvityksessä (2004) alueen itäosassa todettiin suojaviheralueella ketonoidanlukkoa. Akm 221 (2012) luontoselvityksen yhteydessä ketonoidanlukkoa ei havaittu, mutta sopivat esiintymisalueet merkittiin kaavaan suojelumerkinnällä s-1.

Kesän 2025 aikana tehdyn luontoselvityksen kenttäkäynnillä todettiin, että kangaske-toalueet kasvavat korkeaa tainta. Välissä on edelleen muutamien metrien mittaisia laikkuja ketomaista pohjakasvillisuutta. Rata-alueet eivät kuuluneet selvitysalueeseen, mutta ketomainen ympäristö on pidetty niillä alueilla avoimempänä ja mahdollisuus huomionarvoisten lajien esiintymiseen on olemassa.

Luontoselvityksissä kartoitettiin alueen kasvillisuutta ja luontotyyppejä, pesimälinnus-toa ja lepakoita. Kaikkien selvitysten yhteydessä selvitysalueelta havainnointiin myös muille luontodirektiivin lajeille potentiaalisia elinympäristöjä (mm. liito-orava, viita-sammakko).

Suunnittelualue on entistä peltoa ja metsää, jolle teollisuusalue on rakentunut ja laa-jentunut. Suunnittelualueen eteläosa on entistä peltoa, joka on vähitellen metsittynyt. Alueen eteläosassa on puustoton laikku, jolla sijaitsee aiemmin puretun rakennuksen kivijalka.

Selvitysalueella ei havaittu uhanalaisia tai suojelullisesti arvokkaita kasvilajeja. Alueen merkittävin luontoarvo on runsas lahopuun määrä tehdasalueen koskemattomilla reuna-alueilla, joissa esiintyy monilajista puustoa (mm. haapa, leppä, raita, pihlaja sekä

kuusi, koivu ja mänty). Jatkosuunnittelussa suositellaan lahopuun säilyttämistä esimerkiksi pinoamalla ja välttämällä tarpeetonta harvennusta.

Lepakoita ei havaittu, eikä alueella ole potentiaalisia elinympäristöjä muille luontodirektiivin liitteen IV lajeille (esim. liito-orava, viitasammakko). Raahesta ja sen pohjois- ja itäpuolisilta alueilta on tiedossa vain vähän havaintoja liito-oravista (Suomen Lajitietokeskus 2024).

Alueella havaittiin jonkin verran vieraslajeja. Vieraslajeja koskee vieraslajilain mukainen ympäristöön päästämisen kieltö ja siksi niihin on syytä suhtautua torjuvasti.

Alueella ei ole merkittävää roolia Raahen seudun ekologisessa verkostossa, sillä se on pääosin teollisuusaluetta, jonka luontoarvot ovat vähäiset. Junarata ja tieverkosto rajaavat aluetta ja hidastavat kulkuyhteyksiä.



Kuva 6 Selvitysalueelta aikaisemmin tehdyt havainnot (Lajitietokeskus 2025, Särkkä 2012). AFRY Finland Oy 2025.

Lähin Natura 2000-verkoston kuuluva alue, Raahen saaristo (SPA, SAC) sekä yksityismaiden suojelualue, Raahen saariston luonnonsuojelualue (YSA), sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä luoteessa suunnittelualueelta. Natura-alueen saarilla esiintyy myös alueellisesti ja valtakunnallisesti uhanalaisia kasvilajeja, ja linnustollisesti arvokkaimpia alueita ovat vähäkasvuiset ja puuttomat riutat. Alueella on arvokas, monilajinen ja runsaslukuinen pesimälinnusto. Raahen pohjoinen saaristo on maisemallisesti arvokas kokonaisuus. (Ympäristöhallinto 2023)

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella ei ole asutusta. Lähin asutus sijaitsee noin 100 metriä suunnittelualueesta itään.

Yhdyskuntarakenne

Alue on kerroksittain rakentunutta teollisuusaluetta. Alue liittyy etelässä, lännessä ja pohjoisessa olemassa oleviin teollisuusalueisiin.

Kaupunki-/ taajamakuva

Alue sijaitsee Rautaruukintien, Lapaluodontien, rautatiealueen ja Satamajärventien rajaamalla alueella.

Ympäröivillä korttelialueilla sijaitsee erikokoisia tuotanto- ja varistorakennuksia, joiden ulkoasu ja väriyty vaihtelevat. Idässä sijaitsee suuri teollisuushalli. Etelässä sijaitsevat SSAB:n SSAB:n tehdasalue rakennus- ja satama-alueineen.

Suunnittelualueen liikenteellisen perusrungon muodostaa noin 300 metriä pitkä Kalkankatu. Kalkankatu on toteutettu päättävänä katuna ja liikenne sille tapahtuu Lapaluodontien kautta, yhteyttä Rautaruukintielle ei nykyisellään ole. Kaava mahdollistaa liittymän Kalkankadulta Rautaruukintielle. Kalkankadulla raskaan liikenteen kohtaamiset ovat vaikeita. Toimivaa kääntöpaikkaa ei ole.



Kuva 7 Kuva uudesta tuotantolaitoksesta alueen eteläosasta pohjoiseen päin. (©Raahen kaupunki 2025)

Palvelut

Suunnittelualueen lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 1 kilometrin päässä kaakossa, lähin huoltoasema noin 700 metrin päässä idässä ja keskustan palvelut noin 2–3 kilometrin päässä pohjoisessa Raahen keskustassa.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella toimii hiekkavalmisteita valmistava Fescon Oy. Fescon Oy:llä on alueella kaksi tuotantolaitosta, varastointitiloja sekä toimistotilat. Lähiympäristössä sijaitsee useita teollisuusalan yrityksiä. Lähialueen suurin työllistäjä on alueen eteläpuolella sijaitseva SSAB Europe Oy:n terästehdas. Kalkankankaan teollisuusalueella työpaikkoja tarjoaa lisäksi TMW Raahen Oy ja Tevo Oy sekä Lapaluodontien pohjoispuolella Lassila & Tikanoja ympäristöpalvelut Oy sekä Marra Oy.

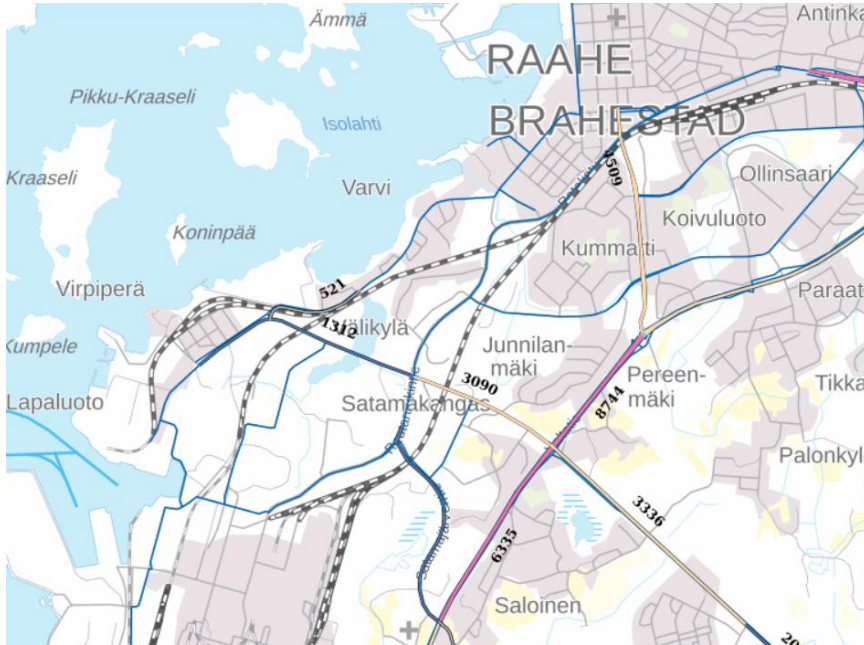
Virkistys

Suunnittelualueella tai suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ei ole virkistystoimintaa. Aittalahden luontopolku sijaitsee noin 600 metrin päässä lännessä. Alueen lähetyillä on metsäisiä viheralueita.

Liikenne

Suunnittelualueella sijaitsee Kalkankatu. Suunnittelualueen länsipuolella kulkee Raahen keskustaan sekä SSAB Europe terästehdasalueelle johtava Rautaruukintie (pääosin katu, mutta osin yhdystie mt 18582) Tien keskimääräinen vuorokausiliikenne 1565 ajoneuvoa. Pohjoispuolelta suunnittelualue rajautuu Lapaluodontiehen (mt 8102), joka johtaa lännessä Lapaluodon satamaan ja yhdistyy itään päin mennessä kantatiehen 88 valtatiehen 8 risteyksessä. Lapaluodontien keskimääräinen vuorokausiliikenne on 3090

ajoneuvoa. Eteläpuolelta alue rajautuu Satamajärventiehen (mt 18582). Rautaruukintien ja Satamajärventien varrella kulkee jalankulun ja pyöräilyn väylä. Itäpuolella sijaitsee SSAB:n tehdasalueelle johtava teollisuusraide. Raiteella kulkee säännöllisesti tavarajuna- ja veturiliikennettä. Rataosuuden nopeusrajoitus on 35 km/h.



Kuva 8 Ote tieliikennemääräkartasta (Väylävirasto 2025) <https://suomenvaylat.vayla.fi/>

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai kulttuuriympäristöjä.

Lähin valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY), Pohjanmaan rantatie, sijaitsee noin 900 metrin päässä kaakossa. Lähin maakunnallisesti arvokas maisema-alue (Raahen saaristo ja rantamaisemat) sijaitsee noin 900 metrin päässä luoteeseen. Lähin maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (Lapaluoto ja Ratakartijan talo) sijaitsee noin 1,4 km etäisyydellä lännessä.

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) suojelemissa kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita.

Suunnittelualueella lähin kiinteä muinaisjäännös Heinimäki (1000026689) sijaitsee noin 520 metriä hankealueesta itään, lähin muu kulttuuriperintökohde (1000020962) sijaitsee noin kilometrin päässä länteen. (4.8.2025, Museovirasto)

Tekninen huolto

Suunnittelualue on teknisen huollon piirissä. Kunnallistekniikka sijoittuu kaavan katualueille, osittain myös suojaviheralueille.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella on sekä tieliikenteen ja rautatien aiheuttamaa melua että myös osin läheisen SSAB:n terästehtaan melua.

Rautaruukintien, Lapaluodon sekä Satamajärventien liikenne aiheuttavat melua sekä hiukkaspäästöjä. Raideliikenne aiheuttaa melua sekä runkomelua ja tärinää.

Itä-Kalkassa laadittiin vuonna 2025 meluselvitys sekä runkomelu- ja tärinäselvitys.

1.1.4 Maanomistus

Alue on pääosin Raahen kaupungin maanomistuksessa. Alueen eteläosassa sijaitsevan pienen katualueen sekä Lapaluodontien omistaa Suomen valtio.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

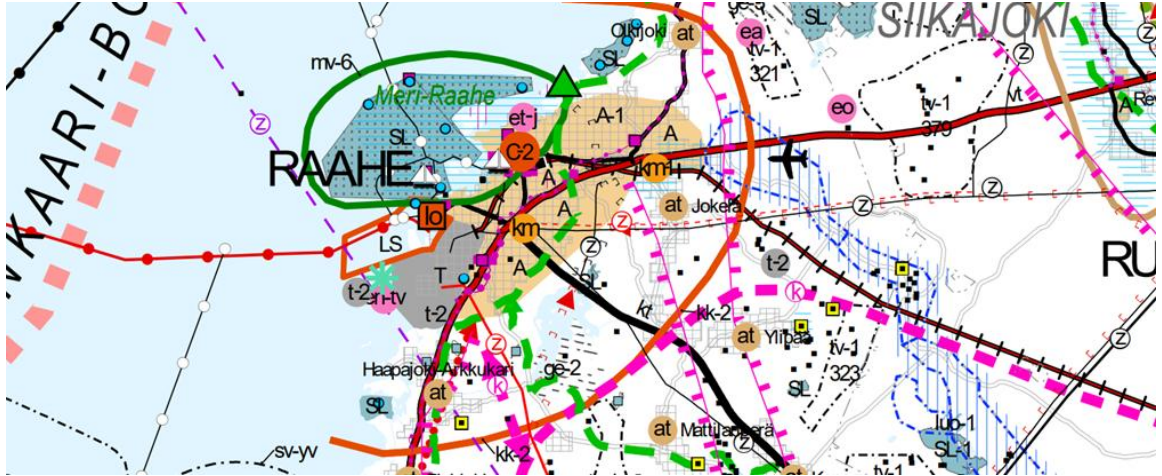
Pohjois-Pohjanmaalla alueidenkäytön tarkempaa suunnittelua ohjaavat **maakuntakaavan** muodostavat Pohjois-Pohjanmaan 1.–3. vaihemaakuntakaavat ja Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaava. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt **Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaavan** 22.2.2010, **Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan** 2.12.2013, **Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan** 7.12.2016 ja **Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan** 11.6.2018. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt **Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan** 27.5.2025.

Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.5.2025. Hyväksymispäätöksestä jätettiin 15 valitusta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Maakuntahallitus on 18.8.2025 antamallaan päätöksellä määrännyt kaavan tulevan voimaan alueidenkäyttölain 201 § nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kaava on määrätty voimaan 22.8.2025.

Maakuntakaavat on koottu informatiiviseen yhdistelmäkarttaan (18.1.2022, 27.5.2025). Maakuntakaavojen viralliset kaava-aineistot löytyvät Pohjois-Pohjanmaan liiton verkkosivulta.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan **taajamatoimintojen -alueelle (A)**. Merkinän A mukaisesti muun muassa yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Suunnittelualueella ei sijaitse maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai rakennettua kulttuuriympäristöä tai arvokkaita luontokohteita.



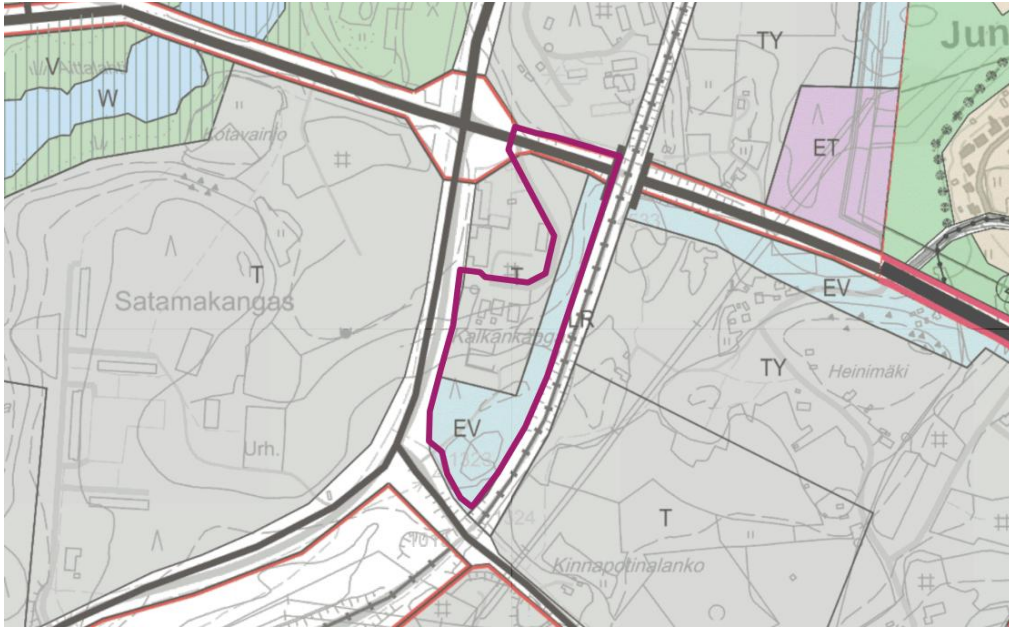
Kuva 9 Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta 27.5.2025 (Lähde: Pohjois-Pohjanmaan liitto).

Yleiskaava

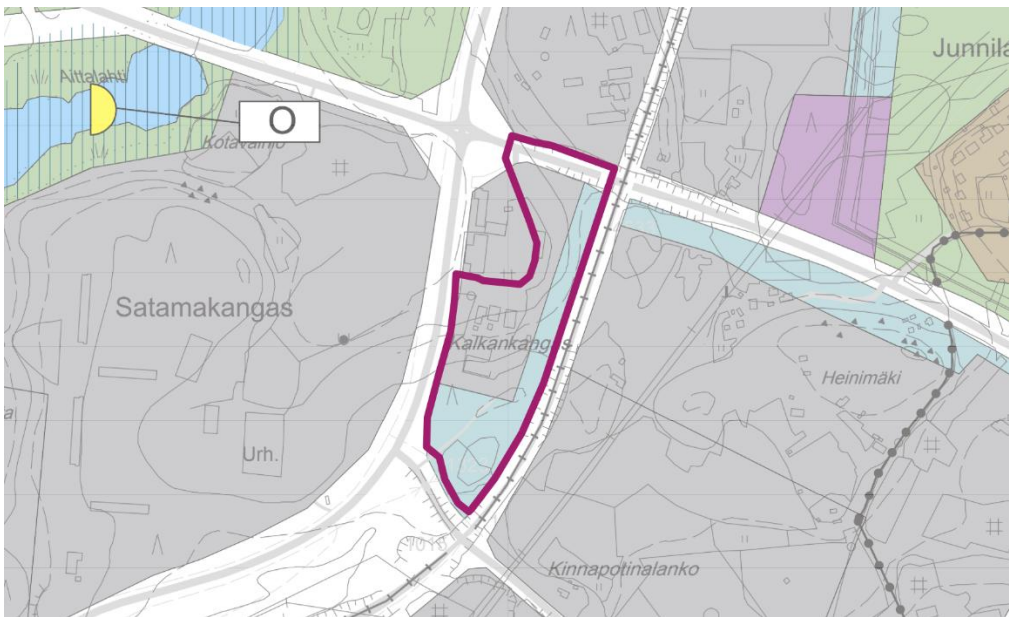
Suunnittelualueella on voimassa **Raaha 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava**. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 11.4.2007 § 20. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu aluevarausmerkinnällä **teollisuus- ja varastoalue (T)**. Alueen etelä- ja itäosa on osoitettu aluevarausmerkinnällä **suojaviherialue (EV)** ja pieneltä osin **yleisen tienaluetta**.

Voimassa olevaa osayleiskaavaa kuvaamaan on laadittu karttalehdet **kartta 1, Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistysalueet** sekä **kartta 2, Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet**.

Suunnittelualueelta noin 600 metriä länteen, Aittalahden alueelle on merkitty arvokas maisema-alue ja/tai luonnonympäristö. Alueelle on osoitettu uhanalaisten vesikasvien esiintymä (kirjain O), otalehtivita – Potamogeton friesii.

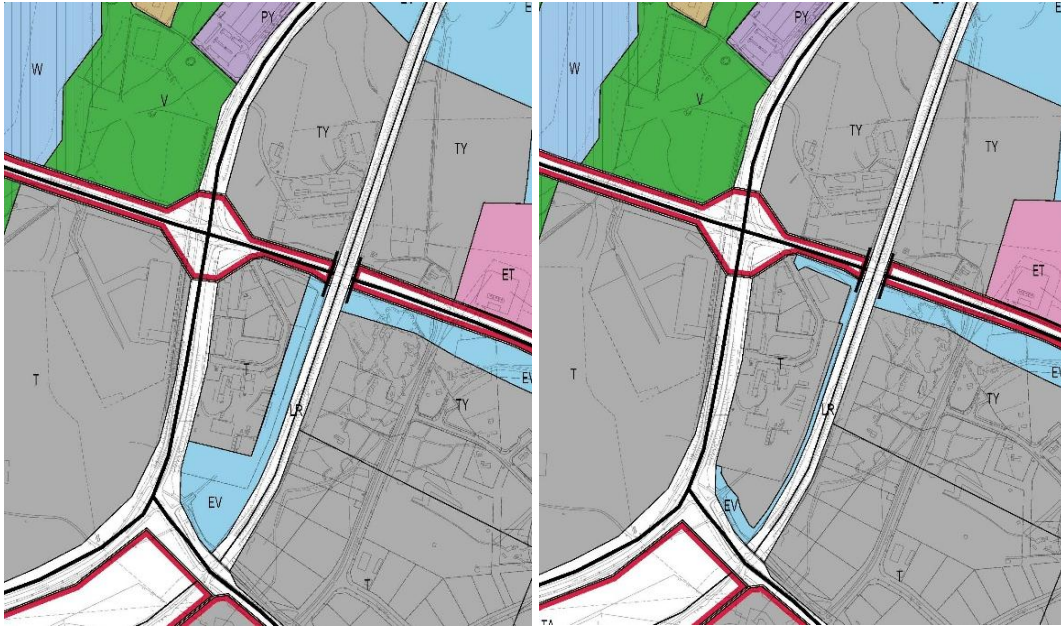


Kuva 10 Ote yleiskaavasta 1. Tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, liikenneverkko ja virkistysalueet Suunnittelualueen sijainti on esitetty kuvassa magentalla rajauksella. (©Raahen kaupunki, 2007)



Kuva 11 Ote yleiskaavasta 2. Luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat kohteet. Suunnittelualueen sijainti on esitetty kuvassa magentalla rajauksella. (©Raahen kaupunki 2007)

Suunnittelualueen asemakaavan tavoite ei vastaa täysin voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.



Kuva 12 Ote yleiskaavallisesta tarkastelusta. Vasemmalla voimassa oleva yleiskaava, oikealla asemakaavamuutoksen myötä muuttuva tilanne. (©Raahen kaupunki 2026)

Alueidenkäyttölain 39 § (yleiskaavan sisältövaatimukset) huomiointi:

1. yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys:

Asemakaava tarkentaa yleiskaavaa, eikä suojaviheralueen osittainen muutos teollisuusalueenkortteliksi aiheuta oleellisia muutoksia yhdyskuntarakenteen toimivuuteen. On taloudellisempaa ja ekologisempaa laajentaa ja tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta, kuin rakentaa uusia teollisuusalueita.

2. olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö:

osittaisen käyttötarkoituksen muutoksen myötä edistetään olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttöä. Alueella ei ole tarve purkaa rakennuksia. Liittymän tai pelastusajoyhteyden rakentaminen Kalkankadulta Rautaruukintielle on tarpeen.

3. asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus:

Kohdealueen käyttötarkoituksen muutoksella ei ole oleellista vaikutusta asumisen tarpeisiin tai palveluiden saatavuuteen. Läheinen asutus säilyy edelleen, eikä käyttötarkoituksen muutos oleellisesti muuta lähiympäristön tilannetta tai asumisviihtyisyyttä.

4. mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla:

Kohdealue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella, niin moottoriajoneuvoliikenteen kuin myös jalankulun ja pyöräilyn kannalta, eikä alueelle kaavailun toiminnan aiheuttama liikenne ole häiriöksi asutusalueille. Joukkoliikenteen kehittäminen on mahdollista. Kohdealue on olemassa olevien yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä.

5. mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön:

Kohdealueen käyttötarkoituksen muutos voi vaikuttaa turvallisen, terveellisen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön kehittämismahdollisuuksiin negatiivisesti, mutta vähäisesti pölyämisen lisääntymisen riskin takia.

6. kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset:

Kohdealueen käyttötarkoituksen muutos tukee Raahen elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia mahdollistamalla yritystoiminnan kehittämistä.

7. ympäristöhaittojen vähentäminen:

Kohdealueen käyttötarkoituksen muutoksella ei ole oleellista vaikutusta ympäristöhaittojen muodostumiseen nykyisestä. Muutos ei aiheuta meluntorjuntatoimenpiteitä, eikä liikennemäärien merkittävää kasvua. Kaavamääräyksissä kiinnitetään huomiota ilman kautta leviävien hiukkasten ja pölyn hallintaan määräämällä käyttämään tarkoituksenmukaisia pölyntorjunta- ja hallintamenetelmiä. Lisäksi alueen suojakasvillisuutta tulee ylläpitää elinvoimaisena, niin että sen suojamerkitys pölynhallinnassa säilyy.

8. rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen:

Käyttötarkoituksen muutos yleiskaavaan nähden ei oleellisesti vaikuta lähiympäristön rakennettuun ympäristöön, maisemaan tai luonto-olosuhteisiin.

9. virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys:

Kohdealueen käyttötarkoituksen muutos ei vaikuta lähiympäristön virkistysalueiden riittävyteen. Suojaviheralue sijaitsee jo rakentuneella teollisuustontilla, eikä ole aikaisemminkaan mahdollistanut virkistäytymistä. Asemakaavatasolla virkistysalueiden määrä ei muutu, ja yleiskaavan tasolla suojaviheralueeksi ja virkistysalueeksi soveltuvien alueiden laajuus on edelleen ympäristö huomioiden riittävää. Huomionarvoista on, että meluvaikutukset eivät johdu yksin teollisuuskorttelin toiminnasta, vaan lisäksi liikenteen yleisestä kasvusta meluselvityksen ennustevuoteen 2040 mennessä.

yhteenveto:

Kaikkineen voitaneen todeta, että muutokset suhteessa voimassa olevaan yleiskaavaan eivät ole lähialueen maanomistajille kohtuuttomia.

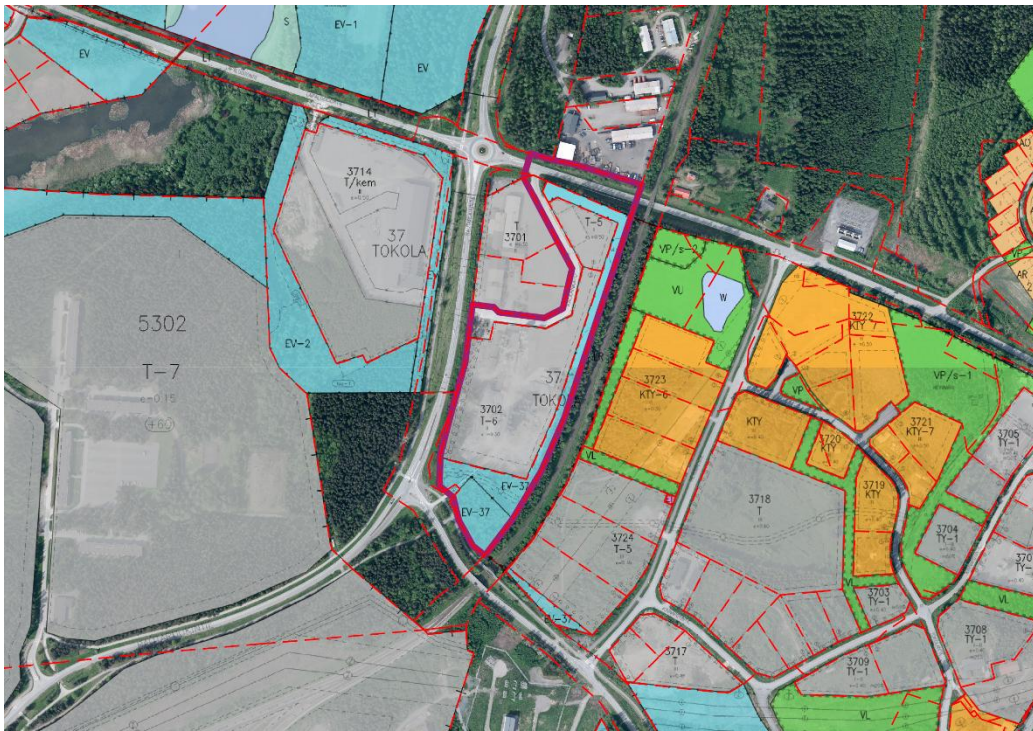
Poikkeaminen yleiskaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta nähdään perustelluksi alueen maankäytön ja yrityksen kehitystä palvelevan toiminnan myötä. Asemakaavalla ohjataan ja tarkennetaan yleiskaavaa yksityiskohtaisemmin alueen nykyistä ja tulevaa maankäyttöä ja toimintojen järjestämistä korttelialueella.

1.2.2 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa *Kalkankankaan teollisuusalueen asemakaavan muutos ja laajennus (Akm 221)* KV 27.5.2013 § 60, *Tokolan teollisuusalueen asemakaava*

ja asemakaavan muutos (Akm 231) KV 29.8.2016 § 97 ja Kalkankankaan teollisuusalueen asemakaavan muutos (Akm 193) KV 5.10.2005 §75.

Suunnittelualue on osoitettu kaavoissa merkinnöillä: **teollisuus- ja varastorakennuksien korttelialue (T-5), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-6), suojaviheralue (EV-37) sekä katualueeksi.**



Kuva 13 ote ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alue on merkitty magentalla rajauksella. (©Raahen kaupunki 2026)

Rakennusjärjestys

Uuden rakentamislain mukainen rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.3.2026 § 23.

Tonttijako- ja rekisteri

Kaavamutoksen myötä alueen tonttijako muodostetaan sitovaksi.

Pohjakartta

Asemakaavassa on käytetty Raahen kaupungin pohjakarttaa.

Rakennuskiellot ja suojelupäätökset

Asemakaavoitettava alue ei ole rakennuskiellossa eikä siellä ole voimassa suojelupäätöksiä tai muita alueiden käyttöä rajoittavia sopimuksia.

Muut aluetta koskevat päätökset ja sopimukset

Vuonna 1984 alueelle laaditun Rautaruukin lähialueiden osayleiskaavaan (KV 16.5.1984) sisältyi maiseman kehittämissuunnitelma, joka koskee Itä-Kalkan asemakaavan suojaviheralueita. Suunnitelma laadittiin 1—2 kilometrin etäisyydelle Rautaruukin teollisuusalueesta ja tarkoituksena oli sitoa melua, pölyä ja muita ilman epäpuhtauksia. Suunnitelmassa on esitetty istutettavat alueet sekä tarpeelliset hoitotoimenpiteet Rautaruukki Oy:n ja Raahen kaupungin omistamille alueille. Suunnitelman toteutus oli ajoitettu 10—15 vuodeksi eteenpäin ja siinä esitetyt kehittämistoimenpiteet on joko suoritettu, tai ne eivät ole enää sellaisenaan ajankohtaisia.

Alueelle laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus ja vuokrasopimuksia tullaan päivittämään kaavan sisällön edellyttämällä tavalla.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Rautaruukintien länsipuolella oleva Länsi-Kalkan teollisuusalueen asemakaavamuutos on saanut lainvoiman 10.6.2025. Lapaluodontien pohjoispuolella on vireillä Ak 254: Myllymäen asemakaava.

Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset, muun muassa tehdyt inventoinnit.

- Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet 24.3.2006, tarkist. 30.3.2006. Suunnittelukeskus Oy.
- Raahen keskeisen taajama-alueiden osayleiskaava. Luontoselvitys, luontokohteiden inventointi 24.11.2004. Suunnittelukeskus Oy.
- Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava. Maaperä ja rakennettavuus. 20.2.2005. Suunnittelukeskus Oy.
- Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava. Maisemaselvitys 20.1.2005 Suunnittelukeskus Oy.
- Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava. Kaupunkiselvitys. 24.11.2004. Suunnittelukeskus Oy.
- Ympäristöhallinto 2025. Raahen saaristo, Natura 2000 -suojelualue. [Raahen saaristo](#)
- Ympäristöhallinto 2025, Tulvakartta [vesi.fi-karttapalvelu](#)
- Kalkankankaan kasvillisuus selvitys. 27.10.2012. Särkän Perennatoimisto Ky
- SSAB Raahen tehtaan asemakaavoituksen luontoselvitykset 2022, AFRY Finland Oy
- Luontoselvitys, 29.10.2025. AFRY Finland Oy, korjattu 31.3.2026
- Ympäristömeluselvitys, Fescon Oy, 13.8.2025. Akukon Oy.
- Runkomelu- ja tärinäselvitys, Fescon Oy, 14.8.2025. Akukon Oy.

1.3 Fescon Oy:n toiminnan kuvaus

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

Fescon Oy on vuokrannut Raahen kaupungilta korttelin 3702. Alueella valmistetaan hiekkatuotteita. Tontille on rakennettu keväällä 2025 uusi tuotantolaitos. Uusi tuotantolaitos kasvattaa tuotantokapasiteettia, jolloin myös tarvittava materiaalin varastointitilan sekä liikennöinnin tilan tarve on kasvanut. Toiminnan laajentuminen edellyttää teollisuusalueen laajentamista sekä liikennejärjestelyjen tarkastelua.

2 Työn vaiheet

2.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueella toimivalla yrityksellä on tarve kehittää toimintaansa.

2.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos ja laajennus perustuu maanvuokraajan, Fescon Oy, kaavoitusaloitteeseen, joka on hyväksytty kehittämislautakunnassa 11.2.2025 § 25 ja Raahen kaupunginhallituksessa 27.1.2025 § 45.

Suunnitteluprosessin aikana laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus alueen toteutuksesta kaupungin ja Fescon Oy:n välille ja vuokrasopimuksia tullaan päivittämään kaavan sisällön edellyttämällä tavalla.

2.3 Osallistaminen ja yhteistyö

2.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (AKL 62 §).

Alueen maanomistaja on kaupunki lukuun ottamatta ajoyhteyttä Satamajärventiehen, joka on valtion omaisuutta. Osallisia ovat ainakin lähialueen asukkaat ja alueen käyttäjät. Viranomaisten, yritysten ja yhteisöjen osalta osallisia ovat seuraavat tahot:

- Pohjois-Suomen elinvoimakeskus
- Lupa- ja valvontavirasto
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Suomen aluehallintovirasto
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Raahen Energia Oy
- Raahen Vesi Oy
- TUKES
- Elisa Oyj
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Raahen yrittäjäyhdistys
- Raahe-Seura
- Raahen kaupungin hallintokunnat

- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri ry
- Raahen Seudun Luonnonystävät ry
- Raahen Seudun lintuharrastajat Surnia ry
- Varvi-Välilikylä kyläyhdistys ry
- Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
- Väylävirasto
- Raahen Voima Oy
- L&T Ympäristöpalvelut Oy
- Tevo Oy

2.3.2 Vireilletulo

Kehittämislautakunta on käsitellyt kaavan vireilletuloa 20.5.2025, asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen vireilletulosta on kuulutettu 28.5.2025. Vireilletulosta on ilmoitettu paikallislehti Raahelaisessa, kaupungin nettisivuilla ja Raatihuoneen ilmoitustaululla.

2.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli kaupungin nettisivuilla koko kaavoitusprosessin ajan ja sitä päivitettiin tarpeen mukaan. Vuorovaikutus- ja arviointimenettelyjen riittävydestä oli mahdollista jättää kirjallinen mielipide.

Asemakaavaa koskeva valmisteluaineisto asetettiin nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Mielipiteet pystyi ilmoittamaan kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine mielipiteisiin toimitettiin niille mielipiteensä antaneille, jotka ovat jättäneet osoitteensa.

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen asetettiin asemakaavan muutos- ja laajennusehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi. Muistutukset tuli toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitettiin niille muistutuksen tehneille, jotka ovat jättäneet osoitteensa.

Asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Vähäisen kaavamuutoksen voi hyväksyä kaupunginhallitus. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen MRA 94 § mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään alueidenkäyttölain AKL 191 §:ssä. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla valitusajan päätyttyä.

2.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydettiin lausunnot luonnos- ja ehdotusvaiheessa. Viranomaisneuvotteluja on järjestetty 3.10.2025.

2.3.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavaprosessin aikataulua päivitetään suunnittelun edetessä. Vaiheita koskevat aikataulut tarkennetaan aina työvaihetta käynnistettäessä.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsittely 5/2025.
- Selvitykset tehdään kevään ja kesän aikana 2025.
- Viranomaisneuvottelut järjestetään tarvittaessa valmistelu- ja ehdotusvaiheessa ja on järjestetty 3.10.2025.
- Kaavan valmisteluvaiheen (luonnosvaiheen) käsittely 9/2025.
- Kaavan ehdotusvaiheen käsittely 1/2026.
- Kaavan hyväksymisvaihe ja voimaantulo alkuvuodesta 2026.

Akm 253: Itä-Kalkan teollisuusalueen asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen suunnittelua koskevat päätökset:

- KH 17.2.2025 § 45, kaavoitusaloitteen hyväksyminen.
- KELA 20.5.2025 § 83, osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS, 7.5.2025) hyväksyminen ja kaavoituksen vireilletulopäätös.
- 28.5.2025, kuulutus vireilletulosta.
- KELA 24.9.2025 § 129, kaavaluonnoksen hyväksyminen.
- 1.10.2025-10.11.2025 kaavaluonnoksen nähtävilläolo.

3 Työn tavoitteet

Asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen tarkoituksena on mahdollistaa alueen teollisuustoimijan toiminnan kehittäminen. Uusi tuotantolaitos kasvattaa tuotantokapasiteettia, mikä on johtanut varastointitilan lisätarpeeseen. Asemakaavamuutoksella ja -laajennuksella on tarkoituksena tarkastella, onko varastointitilan kasvattaminen mahdollista.

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

3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavalla toteutetaan yleiskaavaa tarkentaen teollisuusaluetta niin, että suojaviheralueiden määrä vähenee.

3.1.1 Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on luoda edellytykset yritystoiminnan kasvulle samalla varmistuen, että ympäristövaikutukset lähialueilla pysyvät hallinnassa.

3.1.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat oleellinen osa alueidenkäyttölain (AKL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto antoi 14.12.2017 uudistetuista tavoitteista päätöksen, joka tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu seuraaviin asiakokonaisuuksiin, joista asemakaavamuutosta koskevat mainitut tavoitteet.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.

Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Enhäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kaavassa ei käsitellä energiahuoltoon liittyviä tarpeita.

Maakuntakaavassa esitetyt tavoitteet

Maakuntakaavassa olevan taajama-alueen koskevan suunnittelumääräyksen mukaisesti yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin. Suunnittelussa ja rakentamisessa on

varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- tai luonnonperintöarvot säilyvät. Maakunta-kaavan kehittämistoimet asemakaava-alueen läheisyydessä liittyvät teollisuuteen.

Yleiskaavassa esitetyt tavoitteet

Yleiskaavassa alue on varattu teollisuudelle, suojaviheralueeksi ja yleisen tien alueeksi. Yleiskaavan tavoitteena on kaupungin nykyisen rakenteen tiivistäminen. Suunnittelussa on varauduttu asumisen ohella tuotanto- ja liiketoimintojen, liikenteen sekä logistiikan kehittämismahdollisuuksiin.

3.1.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Selvitysalueella havaittiin suuri määrä lahoppuuta alueen itäosassa. Suojaviheralueiden kasvillisuuden monimuotoisuutta tulee edistää esimerkiksi pinoamalla lahoppuuta.

Kalkankadulta Rautaruukintielle tulee järjestää liittymä tai pelastusajoyhteys.

3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

3.2.1 Osallisten tavoitteet

Osallisten palaute on koottu kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen ja niihin laaditaan vastineet, sekä arvioidaan mahdolliset vaikutukset kaavaratakisuun.

Aloituskvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi lausuntoa ja yksi mielipide.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuun palautteeseen on laadittu kaavan laatijan vastineet, jotka on esitetty kaavaselostuksen liiteaineistossa.

Luonnosvaihe

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 1.10.-10.11.2025. Kaavasta saatiin 12 lausuntoa ja yksi mielipide.

Luonnosvaiheen palautteista ja niihin laadituista vastineista kootaan nähtävillä olon jälkeen erillinen yhteenveto, joka on kaavaselostuksen liiteaineistossa. Annetun palautteen perusteella mm. kaavarajausta on muutettu, sekä suojaviheraluetta on jätetty suunnittelualueen itäreunalle.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 11.2.-18.3.2026. Kaavasta saatiin 12 lausuntoa ja kolme muistutusta.

Ehdotusvaiheen palautteista ja niihin laadituista vastineista kootaan nähtävillä olon jälkeen erillinen yhteenveto, joka on kaavaselostuksen liiteaineistossa. Annetun palautteen perusteella mm. selostukseen on tehty korjauksia ja kaavamääräyksiä tarkennettu.

4 Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

4.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutos ja laajennus lisää alueen rakennusoikeutta noin 31 k-m². Asemakaavamuutoksessa ja -laajennuksessa alueelle esitetään suojaviheralueen osittaista muuttamista varastointialueeksi. Korttelialueella tonttitehokkuus on noin 0,2–0,30. Aluetehokkuus on noin 0,22.

Taulukko 1. Rakentamisen mitoitus Itä-Kalkan asemakaavanmuutoksen ja -laajennuksen alueella.

käyttötarkoitus	tonttia kpl	kerrosala k-m ²	pinta-ala ha	tehokkuus e
T-5	2	14019	4,3433	0,32
EV-38			0,8377	
LT			0,5919	
Kadut			0,5566	
Yhteensä	2	14019	6,3295	0,22

4.1.2 Palvelut

Alueelle sijoittuu teollisuusyritys, joka tarjoaa työpaikkoja ja valmistaa tuotteita teollisuuden ja rakentamisen tarpeisiin. Alueelle ei sijoitu julkisia tai yksityisiä palveluita.

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella on ohjeistettu suojaviherkasvillisuuden säilyttämistä ja ylläpitämistä. Suojaviheralueen kaventuessa täytyy viheralueiden elinvoimaisuuteen kiinnittää erityistä huomiota laadun ja turvallisuuden varmistamiseksi.

4.3 Aluevaraukset

4.3.1 Korttelialueet

T-5

Kaavassa on osoitettu yksi teollisuus- varastorakennusten korttelialue (T-5), jolle saa sijoittaa teollisuusrakennusten lisäksi enintään 25 % toimisto- ja myymälätiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa tärinälle herkkiä toimintoja.

EV-38

Kaavassa on osoitettu yksi suojaviheralue. Alueella oleva suojametsä on ylläpidettävä elinvoimaisena siten, että sen suojametsämerkitys säilyy. Alue tulee istuttaa puilla ja penssilla siten, että ne muodostavat tiheän suojakasvillisuuden teollisuudesta kulkeutuvaa melua ja pölyä vastaan. Alueen luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskerrostumat tulee säilyttää. Alueen monimuotoisuutta tulee elvyttää esimerkiksi lahoppua säilyttämällä.

4.3.2 Suojelumerkinnot

Alueella aiemmin ollut merkintä uk-s2 poistuu. Alueella on havaittu vuonna 2004 tehdyn yleiskaavoituksen luontoselvityksessä uhanalaista ketonoidanlukkoa. Vuonna 2012 kaavamutoksen luontoselvityksessä ei kyseistä lajia havaittu, vaan soveliaat kasvupaikat suojeltiin. Kesän 2025 luontoselvityksessä lajia ei edelleenkään havaittu.

4.3.3 Muut alueet

Liikenne- ja katualueet

Suunnittelualuetta rajaa olemassa olevat katualueet ja sähköistetty rautatiealue. Satamajärventieltä on ajoyhteys teollisuusalueelle. Suunnittelualueella kulkee Kalkankatu, joka liittyy Lapaluodontiehen. Liittymä Rautaruukintiehen on sallittu.

Alueen länsipuolelle Rautaruukintien viereen on osoitettu säilytettävä/istutettava puurivi. Alueen eteläosassa suojaviheralueella on olemassa oleva ajoyhteys (ajo) Satamajärventieltä.

4.4 Kaavan vaikutukset

Kaavoitustyön yhteydessä on arvioitava, aiheutuuko kaavan toteuttamisesta alueidenkäyttölain 9 §:ssä (6.3.2015/204) tarkoitettuja merkittäviä vaikutuksia. Kaavan vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arviona. Vaikutusten arviointi pohjautuu käytävissä oleviin lähtötietoihin, maastokäynteihin, perus- ja erilliselvityksiin ja -suunnitelmiin sekä kaavan eri käsittelyvaiheissa saatavaan viranomais- ja osallispalautteeseen.

4.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Asemakaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenneverkkoon. Kaava tiivistää yhdyskuntarakennetta ja luo edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi huomioimalla alueella toimivan teollisuusyrityksen kehittämistarpeet.

Tehokas liikennejärjestelmä

Alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon sekä niiden varrella oleviin kevyen liikenteen väyliin.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Alueella on laadittu ympäristömeluselvitys, sekä rautatieliikenteen osalta tärinä- ja runkomeluselvitys. Kaavassa on annettu määräykset ja ohjeistettu suunnittelua melun, tärinän ja runkomelutason osalta.

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä meluvaikutuksia ympäristöön. Läjitykset rautatiealueen vierellä saattavat vähentää melun leviämistä läheisille asuinalueille.

Teollisuusalueen vähäinen laajeneminen voi aiheuttaa aikaisempaa enemmän pölyämistä. Kaavassa teollisuuskorttelin ympärille on osoitettu suojaviheralueita, jotka parantavat viihtyisyyttä sekä vähentävät alueelta lähiympäristöön kohdistuvaa melua ja pölyä.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi rakentunut ja asemakaavoitettu teollisuusalue. Suunnittelualuetta ympäröivän suojaviheralueen kasvillisuus on teollisuuden vaikutuspiirissä.

Suunnittelualueelle on laadittu kesän 2025 aikana luontoselvitys. Selvitysalueella ei havaittu uhanalaisia tai suojellisesti arvokkaita kasvilajeja. Alueen merkittävin luontoarvo on runsas lahopuun määrä tehdasalueen koskemattomilla reuna-alueilla, joissa esiintyy monilajista puustoa (mm. haapa, leppä, raita, pihlaja sekä kuusi, koivu ja mänty). Jatkosuunnittelussa suositellaan lahopuun säilyttämistä esimerkiksi pinoamalla ja välttämällä tarpeetonta harvennusta. Selvityksen tulokset on huomioitu kaavatyössä.

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole arvokkaita kulttuuriympäristöjä.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kaavassa ei käsitellä energiahuoltoon liittyviä tarpeita. Kaava-alueen rajalla on olemassa olevaa kaukolämpöverkostoa.

4.4.2 Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Raaha 2030, keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava ohjaa asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen laadintaa. Yleiskaavan mukaisesti asemakaavassa on osoitettu pääosa alueesta teollisuusalueeksi ja sitä reunustavaksi suojaviheralueeksi. Asemakaavamuutos -ja laajennus poikkeaa osin yleiskaavasta, kun suojaviheralueita supistetaan varastointitarkoitukseen.

Varastointitilan lisääminen alueella on tärkeää yrityksen elinvoimaisuuden ja toiminnan kehittämisen kannalta. Suojaviheralueita supistetaan vain yrityksen toiminnan kehittämisen kannalta tärkeiden alueiden osalta.

4.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutos koskee voimassa olevan asemakaavan mukaista teollisuusaluetta sekä katualuetta. Alueella on olemassa oleva kunnallistekninen verkosto sekä mm. kuitu- ja kaukolämpöverkostoa. Alueen liikenne tukeutuu olemassa oleviin katuyhteyksiin.

Suunnittelualue liittyy Rautaruukintien vastakkaisella puolella olevaan Länsi-Kalkan teollisuusalueeseen sekä lounaispuolella sijaitsevaan SSAB:n tehdasalueeseen.

Vaikutukset asumiseen ja väestön määrään

Alueelle ei ole osoitettu asumista, eikä kaavalla ole suoraa vaikutusta väestön määrään.

Vaikutukset työpaikkoihin, elinkeinoin ja palveluihin

Kaavamuuotos mahdollistaa yritystoiminnan kehittymisen, mikä voi lisätä työpaikkoja. Muutos ei kuitenkaan ole merkittävä voimassa olevaan asemakaavaan nähden.

Kaavan yritysvaikutukset ovat positiivisia sekä alueella toimivan yrityksen että kaupungin kannalta. Asemakaavan muutosta ja laajennusta laaditaan alueella toimivan yrityksen tarpeisiin, ja se mahdollistaa yrityksen toiminnan kehittämisen alueella.

Vaikutukset kaupunki-/taajamakuvaan

Kaavan toteutuessa nykyinen suojaviheralue pienenee, mikä mahdollistaa yrityksen tarvitsemien varastointitilojen lisäämisen tontilla. Rautaruukintien ja Lapaluodontien suunnista tarkasteltaessa kaava-alue liittyy luontevasti olemassa oleviin teollisuusalueisiin muodostaen yhtenäisen ja laajemman teollisuusaluekokonaisuuden.

Katujen varsilla sekä rautatiealueen reunalla säilyvä puusto luo erityisesti kesäaikaan vehreän taajamakuvaan ja rajaa teollisuusaluetta.

Kulttuuriperintöön kohdistuvat vaikutukset

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse arvokasta kulttuuriympäristöä. Kaavamuuotoksella ei ole vaikutusta kulttuuriympäristön arvoihin.

Vaikutukset virkistykseen

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse virkistysalueita.

Vaikutukset liikenteeseen

Teollisuusalueen liikenne tukeutuu olemassa oleviin katuihin. Kalkankatu on nykyisellään päättävä katu. Liittymää Rautaruukintiehen on tutkittu aiemmin, mutta sitä ei ole todettu järkeväksi. Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausunnon mukaan, alueelle tarvittaisiin riittävä kääntöpaikka. Kääntöpaikalle ei ole tilaa, joten Kalkankadulta tulee rautaruukintielle toteuttaa liittymä tai pelastustieyhteys. Liikennemäärään kaavamuuotoksella ei ole merkittävää vaikutusta verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

Vaikutukset tekniseen huoltoon

Alueella on olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Asemakaavamuuotoksen ja -laajennuksen myötä alueella sijaitseva kunnallistekniikka tulee huomioida.

Yhdyskuntatalouteen kohdistuvat vaikutukset

Kaavamuuotoksella ei ole vaikutusta yhdyskuntatalouteen.

Ympäristöhäiriöt

Vaikutus ei merkittävästi eroa voimassa olevan asemakaavan mukaisen liikenteen aiheuttamasta häiriöstä, mutta muilta osin esimerkiksi pöly alueella voi lisääntyä suoja- puuston vähetessä.

Vaikutukset elinympäristön laatuun, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Teollisuusalueen vähäinen laajeneminen saattaa lisätä pölyn määrää lähiympäristössä. Kaavamääräyksissä on esitetty toimenpiteitä pölyhaittojen vähentämiseksi, mutta mikäli toiminnan hajuhaittojen ja pölyntorjunta- ja hallintamenettelyt eivät ole riittäviä, voidaan toiminnanharjoittajalta edellyttää ympäristöluvan hakemista.

Alueella ei laajamittaisesti käsitellä tai varastoida vaarallisia kemikaaleja.

4.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset maisemaan ja maisemakuvaan

Toteutumisen myötä teollisuustoiminta alueella laajenee. Läjitykset voivat muuttaa lähialueen maisemanäkymää. Alue liittyy Rautaruukintien vastakkaisella puolella olevaan teollisuusalueeseen. Korttelialue rajautuu jatkossakin katualueesta sekä rautatiealueesta suojapuustolla, joka vähentää ympäristöön kohdistuvia teollisuuden vaikutuksia. Suojaviheralueiden monilajinen puusto muodostaa vehreän ja peittävän suojaviheralueen. Suojaviheralueiden elinvoimaisuuteen täytyy kiinnittää erityistä huomiota.

Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön

Kaavan toteutuessa merkittävä osa suojaviheralueiden puustosta poistuu. Suojaviheralueille jäävä kasvillisuus säilytetään sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä lahopuita ei tule turhaan poistaa.

Luontoselvityksen mukaan valtaosa suunnittelualueella havaituista lintulajeista on Suomessa hyvin yleisiä ja runsaslukuisia pesimälintuja. Pesimälinnustonselvityksessä havaittiin 11 lajia, joiden tulkittiin pesivän alueella, tai joiden reviiriin alue kuuluu. Selvitysalueella ei havaittu lepakoita. Kaavalla ei hävitetä eikä heikennetä lepakoiden, liito-oravan tai muiden luontodirektiivin liitteen IV (a) lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Asemakaavaa toteutettaessa tulee huomioida, että lintujen pesintää häiritsevät toimenpiteet tulee hoitaa pesimäkauden ulkopuolella.

Vaikutukset luonnonsuojelualueisiin

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta luonnonsuojelualueisiin.

Vaikutukset maa- ja kallioperään

Kaavamuutoksen toteutus ei edellytä merkittävää maa- tai kallioperän muokkausta.

Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Hulevesien hallinta on huomioitu kaavamääräyksissä. Määräyksissä edellytetään huomioimaan hulevesisuunnitelmassa sammutusvesien ja kemikaalivuotojen sekä öljyn vaikutus, jotta niitä ei pääse hulevesien mukana kulkeutumaan alueelta.

Määräysten mukaisella toiminnalla pinta- tai pohjavesiin ei aiheudu vaikutuksia.

Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon

Kaavalla osoitetaan suojaviheraluetta osittain teollisuusalueeksi. Voimassa olevaan kaavaan nähden kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ilmaan tai ilmastoon.

4.5 Ympäristön häiriötekijät

Häiriötä alueen ympäristössä aiheuttaa lähikatujen liikenne sekä SSAB:n alueelle johtavan teollisuusraiteen aiheuttama melu.

Ympäristömelu

Ympäristömeluselvityksessä on laskettu osamelutasot ja kokonaismelutasot.

Asemakaavan mukainen teollisuuskortteli on mahdollista toteuttaa ilman, että melun ohjearvot ylittyvät lähimpien herkkien kohteiden osalta.

Kokonaismelutaso teollisuusalueen korttelialueen osalta on määritelty siten, ettei liikenteen ja teollisuuden toimintojen yhteenlaskettu melutaso ylitä ohjearvoja päivä- tai yöaikaan. Päiväaikana teollisuusalueen kokonaismelupäästö tulisi olla korkeintaan $L_{WA} = 109$ dB. Yöaikana kokonaismelupäästön tulisi olla korkeintaan $L_{WA} = 104$ dB. Laitoksen jatkuvan toiminnan osalta tulee noudattaa yöajan ohjearvoa, sen ollessa tiukempi.

Mallinnetut ympäristömelukartat esitetään Itä-Kalkan ympäristömeluselvityksessä. Akukon Oy, (13.8.2025).

Runkomelu ja tärinä

Raideliikenteestä ei aiheudu huomioitavaa tärinää tai runkomelua teolliselle toiminnalle.

Raideliikenteen aiheuttama runkomelu ja tärinä tulee huomioida toimistotilojen suunnittelussa, mikäli rakennukset sijoittuvat alle 70 metrin etäisyydelle raiteesta. Tätä lyhyemmillä etäisyyksillä suositellaan vaikutusten arviointia varten tarkentavia värähtelymittauksia. Alle 27 metrin etäisyyksillä radasta rakennusten E-tärinäalueen värähtelyraja voi ylittyä. Runkomelusta ja tärinästä aiheutuvien häiriöiden välttämiseksi toimistotilat suositellaan sijoitettavaksi asemakaava-alueen läntiselle puolelle.

Runkomelu- ja tärinämallinnukset esitetään Itä-Kalkan runkomelu- ja tärinäselvityksessä. Akukon Oy, (14.8.2025).

4.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

RAAHEN KAUPUNKI

Akm 253:

Itä-Kalkan teollisuusalue, kortteli 3702

ASEMAKAAVANMUUTOS JA -LAAJENNUS

Asemakaavan muutos ja -laajennus koskee:

Raahen kaupungin 37. kaupunginosan (Tokola) korttelin 3702 tontteja 3 ja 4, sekä osaa kiinteistöistä 678-37-9901-0, 678-37-9908-0, 678-895-1-8582 ja 378-895-0-8102.

Asemakaavalla muodostuvat:

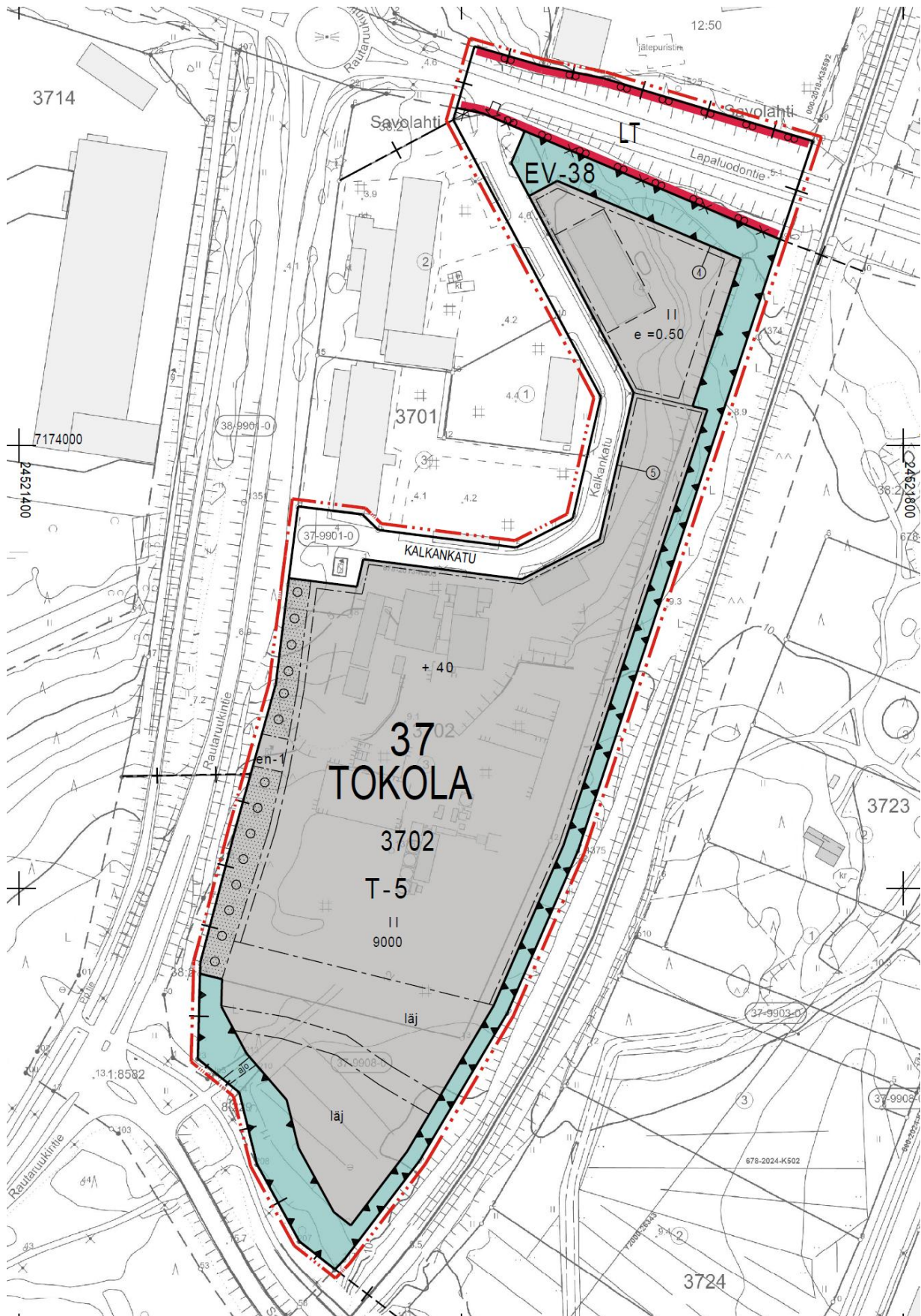
Raahen kaupungin 37. kaupunginosan (Tokola) kortteli 3702, sekä suojaviheraluetta ja katualuetta.

Tonttijaolla muodostuu 37. kaupunginosan (Tokola)

korttelin 3702 tontti 5.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella poistuu:

Raahen kaupungin 37. kaupunginosan (Tokola) korttelin 3702 tontti 3 sekä osittain suojaviheraluetta.



Kuva 14 ote asemakaavan muutos- ja laajennusehdotuksesta 13.4.2026. Asemakaavamuutos- ja laajennusalueita koskevat asemakaavamerkinnot ja -määräykset on koottu alle.

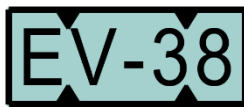


Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 25% käyttää toimisto- ja myymälätiloja varten. Korttelialueelle ei saa sijoittaa rautatien tärinälle herkkiä toimintoja.



Yleisen tien alue.

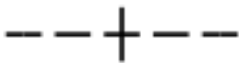


Suojaviheralue

EV-38 Alueen metsä on ylläpidettävä elinvoimaisena siten, että sen suojametsämerkitys säilyy. Alue tulee istuttaa puilla ja pensaille siten, että ne muodostavat tiheän suojakasvillisuuden teollisuudesta kulkeutuvaa melua ja pölyä vastaan. Alueen luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskerrostumat tulee säilyttää. Alueen monimuotoisuutta tulee elvyttää esimerkiksi lahoppuuta säilyttämällä.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



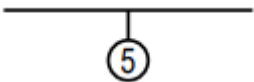
Kaupunginosan raja.



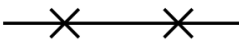
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

37

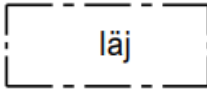


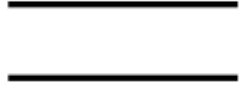
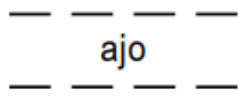
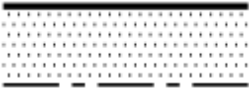


Kaupunginosan numero.

TOK

Alueen nimi.

3702

Korttelin numero.

KALKANKATU	Kadun nimi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
9000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
$e = 0.50$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
+ 40	Rakennuksen julkisivupinnan enimmäiskorkeus metreinä. Mastot, piiput, tornit voivat olla enintään 45 metriä korkeita.
	Läjitysalue.
	Rakennusala.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu
	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Istutettava alueen osa.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Puistomuuntamoaa varten varattu alueen osa. Sijoitettaessa kulkuväyliä tai muuta toimintoja alueen läheisyyteen, tulee huomioida alueella oleville laitteille määritellyt suojaetäisyydet kulloinkin voimassa olevien säädösten tai vaatimusten mukaisesti.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus on N2000 +2.60 metriä.

Korttelin piha-alue, katualueet, ajoyhteydet ja pelastustie tulee toteuttaa alimman rakentamiskorkeuden yläpuolelle.

2. Toiminnanharjoittajan on laadittava hulevesien hallintasuunnitelma, jossa määritellään nykyiset johtamisreitit, vaikutukset ja toimenpiteet veden laadun turvaamiseksi sekä tulvien ehkäisemiseksi. Hulevesiä ei tule johtaa maantien tai rautatiealueen kuivatusrakenteisiin. Kemikaalien joutuminen luontoon tulee estää. Suunnitelmaa laadittaessa tulee olla yhteydessä Lapin elinvoimakeskukseen ja Lupa- ja valvontavirastoon.

Tonttien piha-, katto- ja pysäköintialueille syntyviä hulevesiä tulee viivyttää tai imeyttää $1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Rakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viherkattoja käytettäessä viivytystilavuuden on oltava vähintään $0,5 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ viherkaton osuudelta.

Suunnitelmassa tulee huomioida myös mahdollisten sammutusvesien ja kemikaalivuotojen vaikutus imeytettävän veden laatuun. Mikäli alueella on öljyvudon riski, tulee alueen hulevedet käsitellä I-luokan öljynerottimella.

Rakentamisen aikaisten työmaavesien muodostumiseen on kiinnitettävä erityistä huomioita. Työmaavesienhallinnasta on laadittava erillinen suunnitelma.

3. Happamat sulfaattimaat tulee huomioida jatkosuunnittelussa ja työmaavesien hallinnassa.
4. Teollisuusalueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee kiinnittää erityistä huomiota pölyn ja melun hallintaan ympäristön terveellisuuden ja viihtyvyyden turvaamiseksi. Pölynsidontaan on käytettävä tarkoituksenmukaisia pölyntorjunta- ja hallintamenetelmiä.
5. Teollisuusalueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee huomioida valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjeavot.
6. Teollisuusalueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee huomioida valtioneuvoston päätöksen ilmanlaadun ja rikkilaskeuman (480/1996) mukaiset hengitettävien hiukkasten ja hiukkasten kokonaisleijuman ohjeavot.
7. Alueen toimijan on varmistettava, ettei suojaviheralueiden luonnollinen tai istutettu kasvillisuus heikkene. Tarvittaessa alue on rajattava, aidattava tai muutoin suojattava, jotta suojaviheralueen kasvillisuus ei vaurioidu liikenteen, koneiden, läjityksen tai muun toiminnan vaikutuksesta. Alueen suojaviherkasvillisuutta tulee ylläpitää rakentamattomilla alueen osilla. Istutettavalle alueen osalle tulee istuttaa monilajista lehti- ja havupuustoa siten, että alue muodostaa ekologisesti ja luonnonolosuhteita kestävä kokonaisuuden.

Asemakaavaa toteutettaessa tulee huomioida, että lintujen pesintää häiritsevät toimenpiteet tulee hoitaa pesimäkauden ulkopuolella.

8. Mikäli varsinaista liittymää Rautaruukintielle ei toteuteta, täytyy pelastustielle toteuttaa mahdollinen reitti Rautaruukintielle.
9. Ajantasaiset johtotiedot tulee tarkistaa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Runkolinjojen päälle ei saa sijoittaa rakennuksia eikä läjittää maamassoja. Huoltotoimenpiteiden mahdollistamiseksi runkolinjoille on säilytettävä esteetön pääsy.
10. Rakentaminen tai läjitys radan läheisyyteen ei saa aiheuttaa turvallisuusriskiä, heikentää radan stabiiliteettia eikä haitata junaliikennettä.
11. Raideliikenteen aiheuttama runkomelu ja värinä tulee huomioida toimistotilojen suunnittelussa, mikäli rakennukset sijoittuvat alle 70 metrin etäisyydelle raitteesta. Vaikutusalueen haitat tulee selvittää ennen rakennusluvan myöntämistä. Maston, piipun, tornin tai muun korkean rakennuksen tai rakennelman tulee sijaita vähintään 1 kertaa rakennuksen/rakennelman korkeuden etäisyydellä rautatiealueesta.
12. Rakentamisluvan hakijan tulee selvittää ilmailulain 864/2014 158 §:n mukaisen lentoesteluvan tarpeellisuus ja tarvittaessa hakea lentoestelupaa.

4.7 Nimistö

Alueella oleva nimistö ei muutu laadittavalla asemakaavalla. Kaupunginosan numero 37 nimi on Tokola. Suunnittelualueella sijaitsee Kalkankatu sekä Lapaluodontie.

5 Asemakaavan toteutus

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan mukaiset kiinteistöt muodostetaan kaavan saatua lainvoiman. Teknisen huollon verkostoihin ja laitteisiin aiheutuvat muutokset toteutetaan tarvittaessa.

Alueen käyttöä ja rakentamista ohjeistetaan olemassa olevien viranomaistietojen pohjalta. Melu- ja värinäselvityksistä johdetut vaatimukset rakentamiselle on huomioitu kaavamääräyksissä.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava on toteuttamiskelpoinen sen saatua lainvoiman. Kaavan toteutuksesta ja sen aikataulusta vastaavat alueen toimija.

5.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusoikeuden toteutumista seurataan kiinteistöjärjestelmän tiedoista. Rakentamista ja muita toimia seurataan lupaharkinnan yhteydessä. Toteutuksen seurannasta vastaa Raahen kaupunki.

6 Liitteet

- Asemakaavan seurantalomake

Liite 1: Seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	678 Raahe	Täyttämispvm.	18.12.2025
Kaavan nimi	Itä-Kalkan teollisuusalue, asemakaavanmuutos ja -laajennus		
Hyväksymispvm.	Ehdotuspvm.		
Hyväksyjä kaupunginvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm.	28.5.2025	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	Akm 253	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,3295	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,5953
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,7341

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,3295	100,0	14019	0,22	0,5836	31
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	4,3433	68,6	14019	0,32	0,8488	31
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,1485	18,1			0,5553	
E yhteensä	0,8377	13,2			-0,8205	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0	0	0	0	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	[k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,3295	100,0	14019	0,22	0,5836	31
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	4,3433	68,6	14019	0,32	0,8488	31
T-5	4,3433	100,0	14019	0,32	3,8383	9000
T-6					-2,9895	-8969
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,1485	18,1			0,5553	
Kadut	0,5566	48,5			-0,0366	
LT	0,5919	51,5			0,5919	
E yhteensä	0,8377	13,2			-0,8205	
EV-37					-1,6582	
EV-38	0,8377	100,0			0,8377	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						