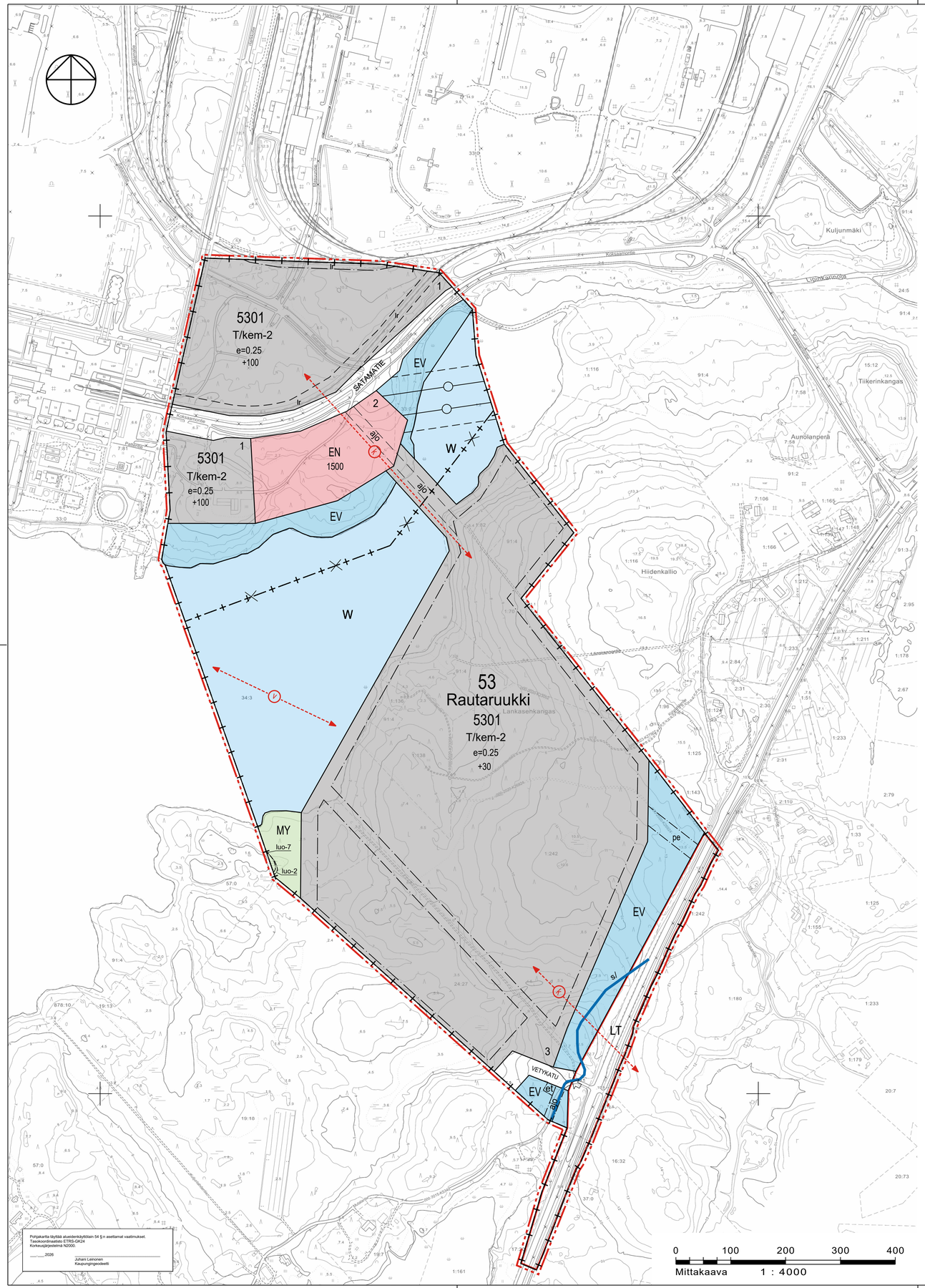


Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 §:n asettamat vaatimukset.
Tasokoordinaatisto ETRS-GK24
Korkeusjärjestelmä N2000.

_____ 2026

Juhani Leinonen
Kaupunginpodesti

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

T/kem-2 — Teollisuus- ja varastorakennusten alue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.
Alueelle saa rakentaa myös prosessiteollisuuteen liittyviä materiaalien käsittely- ja varastointialueita. Erityistä huomiota tulee kiinnittää vesiensuojeluun siten, että rakennusten, jätealueiden pinnoitettujen alueiden käsittely- ja hulevedet kerätään ja käsitellään ympäristölupaehtojen mukaisesti.

LT — Maantieliikenteen alue.

EN — Energiahuollon alue.

EV — Suojavieheralue.
Suojavieheralueelle saa sijoittaa meluvallin.

MY — Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

W — Vesialue.

6 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

53 — Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Rauta — Kaupunginosan nimi.

5301 — Korttelin numero.

3 — Ohjeellisen tontin tai rakennuspaikan numero.

lr — Rautatieliikenteelle varattu alueen osa.

lr — Ohjeellinen rautatieliikenteelle varattu alueen osa.

1500 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

e=0.25 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

+30 — Rakennuksen julkisivupinnan enimmäiskorkeus metreinä.
Mastot, piiput ja tornit voivat olla tätä korkeampia.

Katu.

ajo — Ohjeellinen ajoyhteys.

pe — Pelastustie.

et — Muuntamon rakennusala.

VETYKATU — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

s/ — Historiallinen tie.

Ohjeellinen johtoa varten varattu alueen osa.

Vesijohdon tai viemärin yhteystarve.

Kaasulinjan yhteystarve.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

luo-2 — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Luontodirektiivin liitteen IV (a) eläinlajienlisäämistymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulain nojalla.

luo-7 — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee vesilain toisen luvun 11 §:n mukainen kohde.

Poistuva kaupunginosaraja.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

1. Rakennussuunnitteluvaiheessa tulee tehdä riittävät maaperä- ja pohjatutkimukset rakennusten perustamistavan määrittämiseksi. Maaperän mahdolliset kohonneet pitoisuudet tulee huomioida kaivuiden yhteydessä niillä alueilla, jolla niitä esiintyy. Pois kaivettuja haitta-ainepitoisia maita koskee toimenpidetarve.
2. Kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus on N2000 +2,80.
3. Maanalaisten johtoreittien yläpuolisille korttelialueille rakennettaessa on tarkistettava ja otettava huomioon maanalaisten johtoreittien sijainti ja niiden suojaetäisyydet siten, ettеivät ne aiheuta haittaa maanalaisille rakenteille.
4. Teollisuuden haitalliset aineet tulee varastoida tiivispohjaisella, vettä läpäisemättömällä materiaalilla päällystetyllä alueella.
5. 400 kV voimajohdot tulee varustaa huomiorakentein (esim. varoituspallot).
6. Teollisuuden lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on päällystettävä vettä läpäisemättömillä materiaaleilla. Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava sadevesiviemäriin.
7. Rakennuksia ja teitä suunniteltaessa on selvitettävä ja huomioitava tärinän vaikutukset rakenteisiin ja niiden kestävyyteen.
8. Korttelialueille saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi väestönsuoja-, huolto-, ilmanvaihto- ja muita vastaavia teknisiä tiloja. Nämä tilat on sovitettava osaksi rakennusten arkkitehtonista kokonaisuutta.
9. Pysäköintialueet on jäsenneltävä pintamateriaaleilla, istutuksilla ja valaisimilla.
10. Rakennuslupaan tulee liittää hulevesien hallintasuunnitelma, jossa rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaratuleekiinnittää erityistä huomioita. Työmaavesien hallinnasta tulee laatia erillinen suunnitelma. Hulevedet tulee viivyttää ennen niiden purkamista, maastoon tai vesistöön. Tavanomaisestapoikkeavat vedet pitää puhdistaa vastaamaan ympäristöluvan vaatimuksia ennen niiden yhdistämistä muihin vesiin tai vesistöön johtamista. Vaadittava viivytystilavuus on 1 m^3 / 100 m^2 läpäisemätöntä pintaa. Järjestelmien tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Kemikaalien ja mahdollisten sammutusvesien käsittely ja keräily on suunniteltava sellaiseksi, että kemikaaleja ei pääse maaperään tai pintaveteen. Pysäköinti-, odotus- ja lastausalueiden hulevedet pitää käsitellä öljyn- ja hiekanerotuksella sekä viivyttää ennen johtamista verkostoon tai vesistöön. Öljyn ja hiekanerotuksen tulee sisältää takaisin virtaaman estoventtiilit meritulvien varalta. Mikäli alueella on öljyvuodon riski, tulee alueen hulevedet käsitellä I-luokan öljynerottimella. Hulevedet tulee johtaa rakenteen kautta, joka mahdollistaa hienon hiedan ja sitä karkeamman kiintoaineen laskeutumisen. Hulevesien pääsy purkuvesistöön on tarvittaessa voitava estää sulkulaitteella ja riittävällä varastotilavuudella esimerkiksi tulipalo- tai vuototilanteissa. Kattovedet suositellaan pidettävän erillään tavanomaisesta poikkeavista hulevesistä. Hulevesien purkuputkien vähimmäiskorkeus Kuljunlahteen tulee olla +1,5 m. Tonttien hulevesien johtaminen maantieojiin ei ole sallittua. Vedyntuotannossa syntyvä prosessivesi ei saa johtaa Kuljunlahteen. Kluuvijärvi on huomioitava hulevesisuunnitelmassa, alue arvoja ei saa heikentää kuormituksen tai kuivumisen seurauksena.
    Uuden pengertien mitoitus kerran 1000 vuoden sadetapahtumalla.
    Hulevesienhallinnan jatkosuunnittelu tulee toteuttaa parhaan mahdollisen käytössä olevan tekniikan periaatteiden mukaisesti
11. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida melunhallinta ympäristölupaehtojen mukaisesti. Kaavassa osoitetun teollisuus- ja varastoalueen tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee huomioida, ettei Valtioneuvoston päätöksen VNp 993/1992 mukaiset yleiset melutasojen ohjearvot ylity T-alueen ulkopuolelle sijoittuvilla asuinalueilla.
12. Yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa, rakentamisessa sekä maa- ja kallioperän muokkausta edellyttävien toimenpiteiden suunnittelussa tulee selvittää happamien sulfaattimaiden esiintyminen sekä tarvittaessa esittää toimenpiteet niistä aiheutuvien haittojen ehkäisemiseksi.
13. Korttelialueen suunnittelussa pitää huomioida pelastustiejärjestelyt. Korttelialuella pitää huolehtia siitä, että hälytysajoneuvoille tarkoitetut ajotiet ja muut kulkuyhteydet pidetään ajokelpoisina ja estettöminä. Jokaiselle T-korttelialueen tontille tulee järjestää pelastustieyhteys kahdesta suunnasta. T-korttelialueilla syttymis- ja räjähdysherkkien materiaalien varastointiin sovelletaan MRA § 57 mukaista 15 metrin suojaetäisyyttä, ellei muualla toisin määrätä.
14. Rakentamisen tulee soveltua ympäristön korkeuden, julkisivumateriaalin ja väritykseen suhteen. Suunnittelussa tulee huomioida lähiympäristön arvot ja sopeuttaa rakentaminen niihin. Valtatien suuntaan tulee jättää näköesteeksi riittävä suojaviheralue. Jos EV-alueelle rakennetaan meluvalli, tulee se maisemoida istutuksin. Ennen meluvallin rakentamista tulee varmistaa, onko alueella säilynyt Pohjanmaan rantatien rakenteita. Suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.
15. Vesialueelle tehtävät muutokset vaativat vesilain mukaisen luvan.
16. Kemikaalilaitoksen konsultointivyöhyke: Kaava-alue kuuluu suuronnettomuusriskin piiriin kuuluvaan konsultointivyöhykkeeseen. Suunnitteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista konsultointivyöhykkeelle on pyydettävä palo- ja pelastusviranomaisen sekä Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES) lausunto.

RAAHEN KAUPUNKI

AKM 250: SSAB:N TEHDASALUEEN LAAJENNUKSEN ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutos koskee:
Raahen kaupungin 53. kaupunginosan (RAUTARUUKKI) osaa korttelin 5301 tontista 1, sekä energiahuollon aluetta, suojaviheraluetta, katualuetta ja vesialuetta.

Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöjä:
678-412-1-70, 678-412-1-82, 678-412-1-136, 678-412-1-138, 678-412-1-242 ja osaa kiinteistöstä 678-411-57-0, 678-412-1-243, 678-412-16-32, 678-412-17-20, 678-412-17-35, 678-412-24-27, 678-412-91-4 ja 678-895-0-8 sekä Kuljunlahden vesialuetta.

Asemakaavalla muodostuvat:
Raahen kaupungin 53. kaupunginosan (RAUTARUUKKI) osa korttelia 5301, sekä energiahuollon aluetta, suojaviheraluetta, vesialuetta, katualuetta ja yleisen tien aluetta.

RAAHE

Alueen nimi ja suunnitelma AKM 250: SSAB:N TEHDASALUEEN LAAJENNUKSEN ASEMAKAAVAN LUONNOS			Mittakaava 1:4 000 Päiväys 27.10.2026
Kaavan numero Akm 250		Suunnittelija FCG Finnish Consulting Group Oy Kalle Rautavuori, arkkitehti SAFA	
Kehittämislautakunta XX.XX	Kaupunginhallitus XX.XX	Kaupunginvaltuusto XX.XX.	Allekirjoitus Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo
Kaava lainvoimainen xx.xx.		Kaava voimaantulo xx.xx.	
KAAVOITUS		Ruskatie 1 92140 Pattijoki	Pl. 62 92101 Raahe Puh. vaihde +358 8 439 3111 www.raahe.fi