



SATAMAN YRITYSPUISTON ASEMAKAAVA



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

2.12.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

AKL 63 §:n mukaan kaavaa laadittaessa tulee laatia suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman avulla kaavan osalliset saavat tietoa kaavan lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä.

Kaavahankkeen tullessa vireille OAS asetetaan nähtäville, jotta kuntalaisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointimenetelmistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. OAS:n nähtävillä olosta ilmoitetaan kaupungin ilmoituslehdessä, Kalajokiseutu-lehdessä. Kaavoitettavan alueen maanomistajille ja kaava-alueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille OAS lähetetään kirjeitse. OAS on nähtävillä Kalajoen kaupungin internetsivuilla osoitteessa www.kalajoki.fi sekä Kalajoen kaupungintalolla osoitteessa Kalajoentie 5 ja Kalajoen pääkirjastossa osoitteessa Kalajoentie 1.

Palautteet pyydetään toimittamaan kirjallisena Kalajoen kaupungille kirjeellä osoitteella Kalajoentie 5, 85100 Kalajoki tai sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@kalajoki.fi.

Kaavoitettava alue

Kaavoitettava alue sijoittuu Kalajoen Rahjan sataman alueelle, varsinaisen satama-alueen eteläpuolelle, noin 10 kilometrin etäisyydelle kaupungin keskustaajamasta lounaaseen. Asemakaavan suunnittelualueeseen sisältyy Kalajoen sataman, Repolantien ja Satamatien välinen alue. Asemakaavan muutos ja laajennus kohdistuu pääosin Kalajoen sataman voimassa olevien osayleiskaavan ja asemakaavan teollisuus-, maa- ja metsätalous- sekä rautatiealueille.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 40 hehtaaria. Kaavoitettava alue on pääosin kaupungin, osittain yksityisten maanomistajien omistuksessa. Alueella sijaitsee asuinkäyttöön osoitettu rakennuspaikka ja kaksi kaupungin omistuksessa olevaa mökkirakennusta. Suurin osa alueesta on rakentamatonta. Alustava aluerajaus on esitetty kansilehdellä ja alla. Aluerajaus tarkentuu kaavan valmisteluvaiheessa.



Kuva 1. Alustava asemakaava-alueen rajaus. (Maanmittauslaitos, 2020)

Asemakaavoitusta ohjaavat suunnitelmat ja kaavatilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttölain 24 §:n mukaan alueiden suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista sekä arvioidaan

vaikutuksia aluerakenteen ja alueiden käytön kannalta. Uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat tulleet voimaan 1.4.2018 ja käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Kalajoella ovat voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1., 2. ja 3. vaihemaakuntakaavat sekä energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava. Ensimmäinen vaihemaakuntakaava on vahvistettu 23.11.2015 ja saanut lainvoiman 2017. Toinen vaihemaakuntakaava sai lainvoiman 2.2.2017 ja kolmas vaihemaakuntakaava 17.1.2022. Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.5.2025. Maakuntahallitus on 18.8.2025 antamallaan päätöksellä (§92) määrännyt energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Suunnittelualue sijoittuu **1. vaihemaakuntakaavassa** satama-alueeksi osoitetulle alueelle (LS). Merkintää koskevan suunnittelumääräyksen perusteella sataman keskeisten ydintoimintojen kehittämismahdollisuuksille tulee varata yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa riittävät aluevaraukset. Suunnittelualueelle on lisäksi osoitettu logistiikka-aluemerkintä (lo), jolla osoitetaan maakunnallisesti merkittävät eri liikennemuotoja yhdistävät tavaraliikenteen terminaalialueet. Merkintää koskevan suunnittelumääräyksen perusteella Kalajoen satama-alueisiin liittyen on varattava riittävä alue meriliikenteen tavarankäsittelyä ja yritystoimintaa varten ja sujuva pääsy alueelle yleiseltä tie- ja rataverkolta. Suunnittelualueen läheisyyteen, asemakaavoitettavan alueen länsipuolelle sijoittuu Kalajoen matkailukaupunki - kaupunkikehittämisen kohdealue (kk-6) ja eteläpuolelle luonnonsuojelualue (SL), joka on myös osoitettu Natura 2000-verkostoon kuuluvaksi alueeksi (pisterasteri).

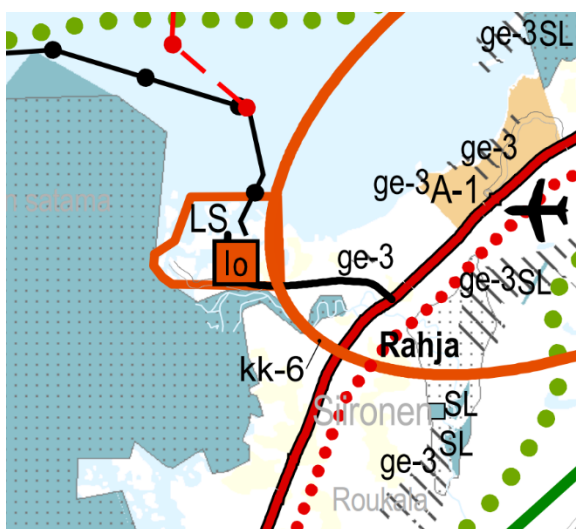
2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi osoitetulle alueelle (sininen vaakaviivarasteri). Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriympäristöarvot. Maisema-alueella tulee edistää peltujen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota selvityksessä Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla. Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi (Pohjois-Pohjanmaan liitto, julkaisu B:86, 2015) esitetyissä aluekuvauksissa selostettujen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen.

Suunnittelualue sijoittuu lisäksi matkailun vetovoima-alueelle / matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueelle – Kalajoen kaupunki (mv-5). Merkinnällä osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistyksen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia. Alueen maankäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota virkistysalueiden ja -reittien verkoston muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja matkailukeskusten rakentamisen sopeuttamiseen ympäristöön. Aluekohtaisten kehittämisperiaatteiden mukaan Kalajoen alueen kehittäminen merellisenä matkailualueena perustuu Hiekkasärkkien matkailukeskuksen palveluihin sekä Rahjan saariston ja muun maankohoamisrannikon luonnon- ja kulttuuriympäristöön liittyviin virkistys- ja vapaa-aikatoimintoihin. Suunnittelualueen läheisyyteen on myös osoitettu länsi-itäsuuntainen moottorikelkkailureitti tai -ura.

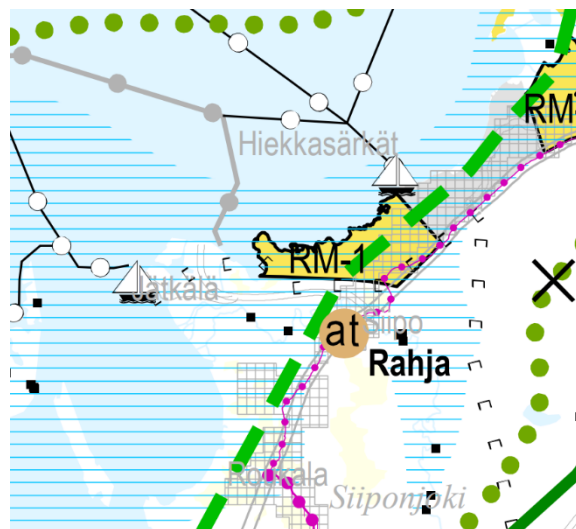
3. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu 1. vaihemaakuntakaavan mukainen logistiikka-aluemerkintä (lo).

Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavassa Kalajoen sataman alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastoalue (t-2). Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullista merkitystä omaavia, lähinnä perinteisen teollisuuden tuotanto- ja varastoalueita, jotka eivät sisälly taajamatoimintojen aluevaraukseen ja jotka halutaan turvata muulta maankäytöltä. Lisämerkinnällä -2 osoitetaan potentiaaliset seudullisesti merkittävien uusiutuvan energiantuotannon jatkojalostuksen edellyttämien kemiallisten prosessien tuotantolaitosten alueet. Merkintää koskevan suunnittelumääräyksen perusteella biojalostamon ja uusiutuvan energiantuotannon jatkojalostuksen edellyttämien kemiallisten prosessien tuotantolaitoksen alueen toimintojen tarkemmassa suunnittelussa tulee selvittää lähiasutukselle ja muulle ympäristölle aiheutuvat onnettomuus- ja päästöriskit ja pyrkiä ratkaisuihin, joissa riskit jäävät lieviksi. Vaarallisten kemikaalien laajamittaista teollista käsittelyä ja varastointia saa harjoittaa ainoastaan Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) luvalla.

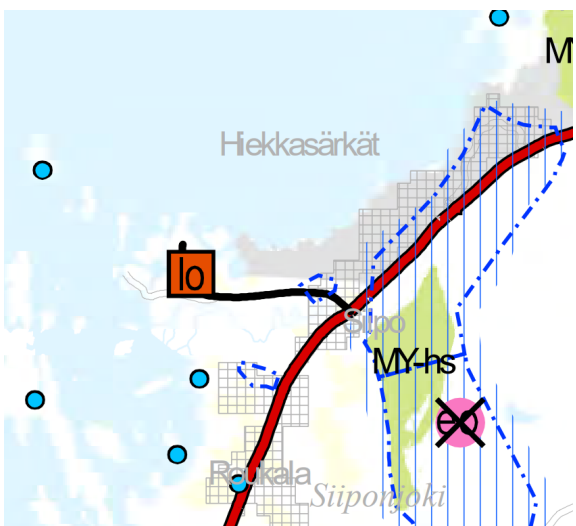
Kaavassa on lisäksi osoitettu voimajohdon (z) ja kaasuputken (k) yhteystarvemerkinnot. Merkinnoilla osoitetaan sähkö- ja energiaverkkojen pitkän aikavälin kehittämistarpeet.



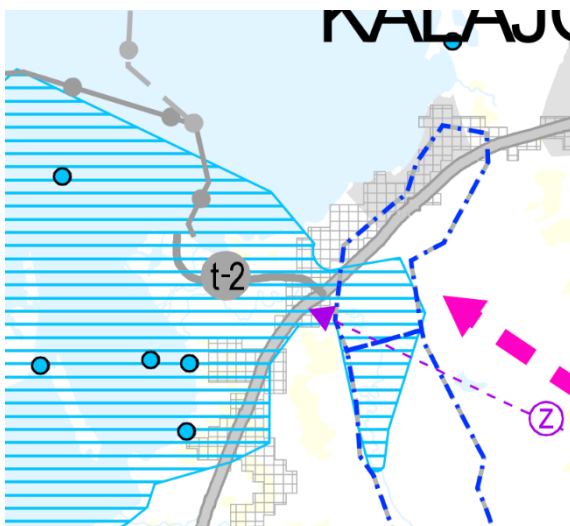
Kuva 2. Ote Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavasta.



Kuva 3. Ote Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavasta.



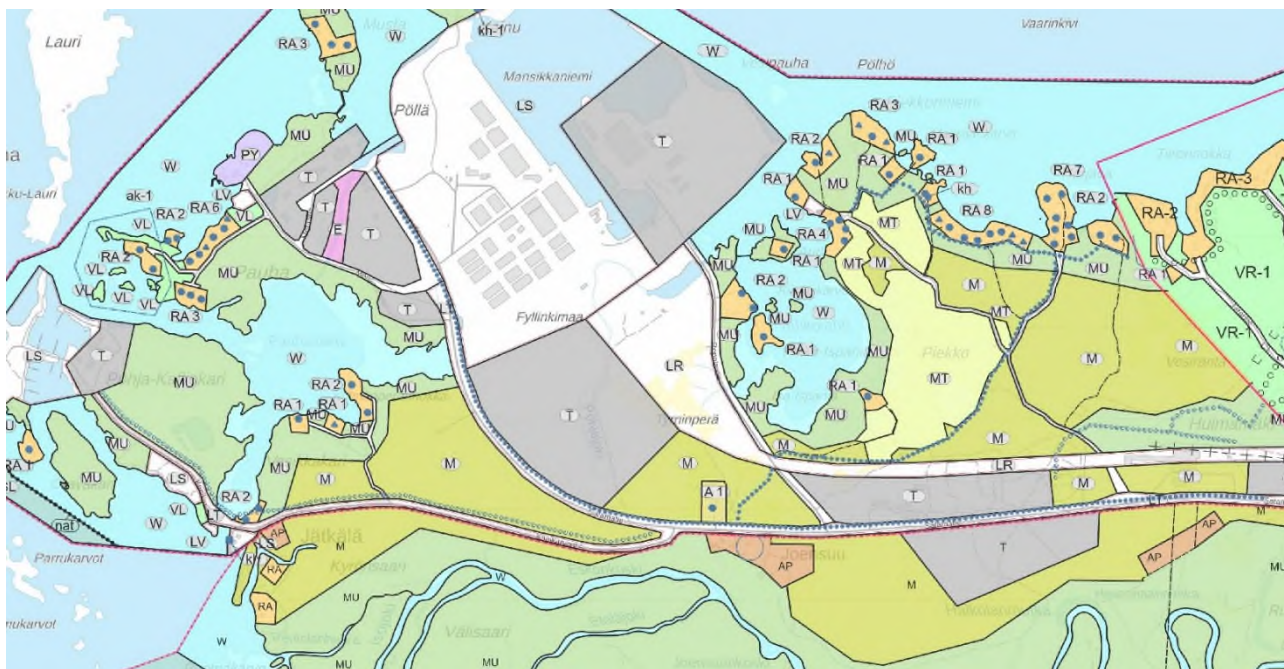
Kuva 4. Ote Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavasta.



Kuva 5. Ote Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaaakuntakaavasta.

Yleiskaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa **Kalajokisuu-Rahjan osayleiskaava** (hyväksytty 29.6.2000). Suunnittelualueeseen kuuluvat alueet on osoitettu osayleiskaavassa teollisuus- ja varastoalueeksi (T), rautatieliikenteen alueeksi (LR), maa- ja metsätalousalueeksi (M) ja satama-alueeksi (LS). Satamatien ja Repolantien välisen alueen eteläosaan sijoittuu osayleiskaavassa asuntoalue (A), jolle on osoitettu yksi rakennuspaikka enintään kaksiasuntoista pientaloa varten.



Kuva 6. Ote Kalajoen kaupungin yleiskaavayhdistelmästä (epävirallinen).

Asemakaavatilanne

Suunnittelualue sijoittuu kahden voimassa olevan asemakaavan alueelle. Suunnittelualueen luoteisosassa on voimassa pienellä alueella **Kalajoen sataman asemakaavan muutos ja laajennus** (hyväksytty 29.05.2012). Suunnittelualue sijoittuu asemakaavassa osoitetulle maa- ja metsätalousalueelle (M) ja rautatiealueelle (LR). Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa **Rahjan asemakaava** (hyväksytty 25.10.2005), jossa suunnittelualueeseen kuuluvat alueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueiksi (M). Suurin osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta aluetta.



Kuva 7. Ote Kalajoen kaupungin asemakaavayhdistelmästä (epävirallinen).

Kaupunkistrategia

Kalajoen kaupunkistrategia on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.2.2022. Strategian keskeiset painopisteet ovat:

- tulevaisuuden investoijan mahdollistaja
- sujuvan arjen ja kasvun tukija
- laadukkaan elämisen ja asumisen ympäristö
- ilmastotekojen edelläkävijä
- tasapainoisen talouden kaupunki

Rakennusjärjestys

Kalajoen kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.3.2021 ja se on tullut voimaan 1.6.2021. Rakennusjärjestystä uudistetaan parhaillaan.

Kaavan laatimistarve, laatija ja selvitykset

Sataman yrityspuiston osayleiskaavan ja asemakaavan laatiminen sisältyvät Kalajoen kaupunginvaltuuston hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2025-2027.

Kaavan laatiminen on tullut ajankohtaiseksi kaupungin tavoitteesta mahdollistaa yrityspuiston sijoittuminen Kalajoen sataman läheisyyteen. Kalajoen kaupunki on tehnyt elinkeinoelämää varten alustavia selvityksiä alueen soveltuvuudesta vihreän siirtymän, uusiutuvan energian ja teollisuuden hankkeisiin yhteistyössä energia-asiantuntijan kanssa. Sataman alueella on tunnistettu hyvät kehittämismahdollisuudet teolliselle toiminnalle ja alue mahdollistaa muun muassa sujuvat liikenne yhteydet Kalajoen syväsatamasta valtateille.

Alueelle laaditaan osayleiskaava ja asemakaava samanaikaisesti. Osayleiskaavan tavoitteena on tutkia kaava-alueen maankäyttö- ja liikennetarkoituksia, mahdollistaa yrityspuiston asemakaavoitus Kalajoen sataman yhteyteen, tarkastella alueen kytkeytymistä ympäröivään maankäyttöön sekä huomioida alueen maisema- ja luontoarvot. Asemakaavassa yritys- ja teollisuusalueeseen liittyvät alueet esitetään yleiskaavaa yksityiskohtaisemmin.

Kaava laaditaan konsulttityönä ja suunnittelun tueksi alueelle tehdään tarvittavat erillisselvitykset. Kaavaan tarvittavat selvitykset laatii konsultti.

Kaavan tavoitteet ja vaikutusten arviointi

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa sataman kehittyminen ja laajentuminen, mahdollistaa yrityspuiston sijoittuminen Kalajoen sataman läheisyyteen sekä tukea alueen elinkeinoelämän kehittymistä hyödyntäen jo olemassa olevaa infrastruktuuria ja liikenneverkkoa. Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa pienemmän mittakaavan teollisuustoimintaan liittyvän yritys- ja teollisuusalueen sijoittuminen Kalajoen sataman läheisyyteen hallitusti ja suunnitelmallisesti.

Asemakaavan laatimista ohjaavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, voimassa olevat Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavat ja alueelle laadittava osayleiskaava.

Alueidenkäyttölain 9§ mukaan: ”Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaan vaikutuksia on selvitettävä siinä laajuudessa, että voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kyläkuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Osalliset ja viranomaistahot

Osallisia ovat kaikki, jotka tuntevat itsensä osallisiksi. AKL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, esimerkiksi arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta, tai jättää muistutuksia kaavaehdotuksesta. Osallisten listaa täydennetään tarvittaessa.

Osallisia ovat:

- Kiinteistönomistajat
- Kaikki, joiden asumiseen, työhön tai muihin oloihin valmisteilla oleva kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
 - Kaavan vaikutusalueen asukkaita, yritykset ja elinkeinonharjoittajat, virkistysalueiden käyttäjät, kaavan vaikutusalueen maanomistajat ja haltijat
- Viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
 - Kalajoen kaupungin toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
 - Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskus (ELY)
 - Pohjois-Pohjanmaan liitto
 - Pohjois-Pohjanmaan museo
 - Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
 - Suomen ympäristökeskus
 - Museovirasto
 - Metsähallitus
 - Ilmatieteenlaitos
 - Väylävirasto
 - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
 - Asukkaita edustavat yhteisöt kuten asukasyhdistykset sekä kylätoimikunnat
 - Erityistehtäviä hoitavat yhteisöt tai yritykset kuten energia- ja vesilaitokset
 - Kalajoen Satama Oy, Kalajoen Lämpö Oy, Lounea Palvelut Oy, Osuuskunta Valkeavesi, Vesikolmio Oy, Suomen erillisverkot, Fingrid Oyj, Digita Networks Oy, Elenia Verkko Oy, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj sekä DNA Oy

Meneillään olevista kaavahankkeista saa tietoa kaavoitustoimesta sekä Kalajoen kaupungin internetsivuilta osoitteesta www.kalajoki.fi.

Kaavan aikataulu

Osayleiskaava ja asemakaava saatetaan vireille samanaikaisesti vuodenvaihteessa 2026. Kaavaluonnos on tavoitteena asettaa julkisesti nähtäville syksyllä 2026 ja kaavaehdotus keväällä 2027. Kaavan tavoitteellinen voimaantulo ajoittuu vuoden 2027 kesään.

ALUSTAVA AIKATAULU AK	2025				2026												2027					
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
VIREILLETULO																						
Selvitysten laadinta																						
OAS laatiminen																						
OAS nähtävilläolo ja tiedottaminen																						
VALMISTELUVAIHE																						
Kaavaluonnoksen valmistelu																						
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo																						
KAAVAHDOTUSVAIHE																						
Kaavaehdotuksen laatiminen																						
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo																						
HYVÄKSYMISVAIHE																						
Hyväksymiskäsittely																						
VUOROVAIKUTUS JA OSALLISTUMINEN																						
Viranomaisneuvottelu																						
Yleisötilaisuus																						

KAAVOITUSPROSESSI

Kaavoitusta säätelee alueidenkäyttölaki (AKL) sekä maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA). Kalajoen kaupunginvaltuuston päätöksen 27.5.2019 mukaan kaavoitusviranomaisena toimii kaupunginhallitus. Asemakaavan laatimisesta päättää kaupunginhallitus, elleivät kyseessä ole yhdyskuntakehityksen kannalta keskeiset tavoitteet, jolloin päättäjänä toimii valtuusto. Vähäiset asemakaavan muutokset hyväksyy kaupunginhallitus. Yleiskaavan laatimisesta ja hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Kaavojen valmistelusta vastaa kaavoitus- ja elinvoimalautakunta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavoitustyön edetessä.

1. KAAVAN VIREILLETULO JA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

AKL 63§

Kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ilmoitetaan paikallislehdessä, kaupungin internetsivuilla ja kirjeitse osallisille.

2. KAAVAN VALMISTELU- ELI LUONNOSVAIHE

AKL 62§ ja 62a§, MRA 30§

Kaavaluonnos valmisteluaineistoinen asetetaan nähtäville palautteen saamiseksi ja siitä pyydetään lausunnot viranomaisilta. Luonnoksen nähtävillä olosta ilmoitetaan paikallislehdessä, kaupungin internetsivuilla ja kirjeitse osallisille. Nähtävillä oloaikana kaavaluonnoksesta voi jättää mielipiteitä. Ensimmäinen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa valmisteluvaiheessa.

3. KAAVAEHDOTUS

AKL 65§, MRA 27§ ja MRA 19§

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Ehdotuksen nähtävilläolosta ilmoitetaan paikallislehdessä, kaupungin internetsivuilla ja kirjeitse osallisille. Kaupunkilaisilla ja osallisilla on mahdollisuus tehdä kaavasta kirjallinen muistutus kaavan nähtävilläolokaudella. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot. Kalajoella muistutukset käsittelee kaavoitus- ja elinvoimalautakunta. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen. Tarvittaessa ehdotusvaiheessa voidaan järjestää viranomaisneuvottelu.

4. KAAVAN HYVÄKSYMINEN

AKL 52§, AKL 37§ ja AKL 67§

Kaupunginvaltuusto käsittelee kaavan hyväksymistä kaupunginhallituksen esityksestä. Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan paikallislehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internetsivuilla. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kaupungin jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet. Kaavan hyväksymisestä voi valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus voi tehdä kaupungille oikaisukehotuksen valitusajan kuluessa.

5. KAAVAN VOIMAANTULO

MRA 93§

Mikäli hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty, kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi.

YHTEYSTIEDOT

Kaavoituspäällikkö

Kaavoittaja

Kaavasuunnittelija

sähköposti: etunimi.sukunimi@kalajoki.fi

Jaana Pekkala

Iida Vengasaho

Sari Anttila

044 4691 225

044 4691 450

044 4691 222

www.kalajoki.fi