

Ak 254: Myllymäen asemakaava

Kehittämislautakunta 25.02.2025 § 37

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo

Raahen kaupunki on vastaanottanut kaavoitusaloitteen koskien asemakaavan muutosta kiinteistöllä 678-413-12-51. Kiinteistö sijoittuu Ruonanojankadun varteen, eteläpuolelle. Kaavoitusaloitteen on jättänyt kirjaamoon 4.2.2025 Raahen Energia Oy (liite).

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

Asemakaavan aluerajaus tarkentuu asemakaavan laadinnan yhteydessä. Kaavoitusaloitteessa esitetty alustava asemakaavan suunnittelualan rajaus koskee kiinteistöä 678-413-12-51, sekä suunnittelun kannalta tarpeellisia lievealueita. Tarkentunut asemakaavarajaus esitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Raahen Energia on hankkinut kiinteistön omistukseensa tarkoituksenaan keskittää alueelle energianhuoltoa palvelevaa toimintaa. Kiinteistöllä sijaitsee jo nyt Kummatin sähköasema sekä varastokenttä. Raahen Energia Oy:n tavoitteena on mahdollistaa kiinteistöllä energianhuoltoon liittyvä toiminta asemakaavalla, jotta Raahen Energian tulevat investoinnit voidaan toteuttaa suunnitellusti lähivuosien aikana. Asemakaavan tavoiteaikataulu on tiivis.

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa. Suunnittelualan pohjoispuolella on voimassa Ak 84 Ruonanojankadun asemakaava (KV 15.6.1983, LH vahv. 23.11.1983). Ruonanojankadun pohjoispuolella on lisäksi voimassa Akm 166 Korttelin 2414 asemakaavan muutos (KV 20.6.2001). Kiinteistön länsisivulla sijaitsee rautatiealue. Alueella on voimassa keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava (KV 11.4.2007 §20). Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu suojaviheralue (EV), sekä kiinteistön lounaisnurkalle teollisuusalue, jolle ympäristö aiheuttaa erityisvaatimuksia (TY).

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

selvitysten laatimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Raahen Energia. Suunnittelusta laaditaan kaavoitussopimus sekä tarvittaessa maankäyttösopimus.

Päätösesityksestä on tehty yritysvaikutusten arviointi ja käynnistyessään asemakaavan laadinnasta johtuvat positiiviset yritysvaikutukset.

Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo esittelee asian kokouksessa.

Liitteet

Kaavoitusaloite Raahen Energia Oy 4.2.2025

Esittelijä

Kehitysjohtaja Pitkänen Pasi

Päätösesitys

Kehittämislautakunta esittää kaupunginhallitukselle:

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

toteaa, että asemakaavan laatimisesta tehdään kaavoitussopimus.

valtuuttaa kaavoituspäällikön allekirjoittamaan kaavoitussopimus.

toteaa, että suunnittelualueen tarkka rajausta määrätty asemakaavaprosessin yhteydessä

toteaa, että asemakaavan ja siihen liittyvien selvitysten laatimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Raahen Energia Oy.

Raahen kaupunki toimii tarvittavien alueidenkäyttölain 9 §:ssä säädetyn tai asemakaavoituksen muutoin edellyttämien kaavallisten selvitysten tilaajana ja ohjaajana

toteaa, että asemakaavasta laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus

mikäli kaupunginvaltuusto ei hyväksy asemakaavaa tai asemakaava ei tule lainvoimaiseksi, ei Raahen kaupunki ole velvollinen korvaamaan kaavoituksesta ja siihen liittyvistä selvityksistä ja toimenpiteistä aiheutuvia kustannuksia tai muita hankkeen johdosta syntyneitä kuluja Raahen Energia Oy:lle.

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

asemakaavasta aiheutuvista tonttijaon muutoksista,

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

asemakaava lisätään seuraavaan Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan seuraavan päivityksen yhteydessä.

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Paavo Törmi poistui tämän asiakohdan käsittelyn ajaksi esteellisyyden takia (yhteisöjäävi, Raahen Tuulienergia Oy:n hallituksen jäsen).

Merkittiin pöytäkirjaan, että Kristiina Mutka-Leinonen poistui tämän asiakohdan käsittelyn ajaksi esteellisyyden takia (yhteisöjäävi, Raahen Energia Oy:n hallituksen varapuheenjohtaja).

Merkittiin pöytäkirjaan, että kokouksen puheenjohtajana toimi tämän asiakohdan ajan kehittämislautakunnan varapuheenjohtaja Matti Hummastenniemi.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo esitteli asiaa kokouksessa.

Kaupunginhallitus 10.03.2025 § 61

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo
Liitteet	Kaavoitusaloite Raahen Energia Oy 4.2.2025
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Mikkola-Riekkinen Leena
Päätösesitys	Käynnistetään asemakaavan laadinta (Alueidenkäyttölaki 50 § ja 51 §) liitteessä esitetylle alueelle.

Todetaan, että asemakaavan laatimisesta tehdään kaavoitussopimus.

Valtuutetaan kaavoituspäällikkö allekirjoittamaan kaavoitussopimus.

Todetaan, että suunnittelualueen tarkka rajausta määrätty asemakaavaprosessin yhteydessä.

Todetaan, että asemakaavan ja siihen liittyvien selvitysten laatimisesta

aiheutuvista kustannuksista vastaa Raahen Energia Oy.

Raahen kaupunki toimii tarvittavien alueidenkäyttölain 9 §:ssä säädetyn tai asemakaavoituksen muutoin edellyttämien kaavallisten selvitysten tilaajana ja ohjaajana.

Todetaan, että asemakaavasta laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus.

Mikäli kaupunginvaltuusto ei hyväksy asemakaavaa tai asemakaava ei tule lainvoimaiseksi, ei Raahen kaupunki ole velvollinen korvaamaan kaavoituksesta ja siihen liittyvistä selvityksistä ja toimenpiteistä aiheutuvia kustannuksia tai muita hankkeen johdosta syntyneitä kuluja Raahen Energia Oy:lle.

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

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

Asemakaava lisätään seuraavaan Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan seuraavan päivityksen yhteydessä.

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo esitteli asiaa kokouksessa.

Kehittämislautakunta 22.04.2025 § 74

129/10.02.03/2025

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Mathias Holmén

Ak 254: Myllymäen asemakaava perustuu maanomistajan, Raahen Energia Oy:n kaavoitusaloitteeseen, joka on hyväksytty kehittämislautakunnassa 25.2.2025 § 37 ja Raahen kaupunginhallituksessa 10.3.2025 § 61. Asemakaavan laadinta sisällytetään Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan 2026.

Kaavoitusmenettelyyn sisältyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään ja täydennetään tarvittaessa suunnittelun edetessä. Vaiheita koskevat aikataulut tarkennetaan aina työvaihetta käynnistettäessä.

Asemakaavan laadinta koskee Raahen kaupungin Junnilanmäen Myllymäellä sijaitsevaa kiinteistöä 678–413–12–51 (tila Katajamäki, pinta-ala 6,942 ha), sekä osaa kiinteistöstä 678–871–1–6 (Rautatiealue, pinta-ala noin 1,307 ha). Suunnittelualueen pinta-ala on noin 8,2484 ha. Suunnittelualue on pääosin Raahen Energia Oy:n omistuksessa. Rautatiealueen omistaa Suomen valtio.

Suunnittelualueen ympäristössä etelä- ja lounaispuolella on yhdyskuntateknisen huollon aluetta ja teollisuusaluetta. Länsipuolella on sähköistetty rautatiealue ja suojaviheraluetta sekä asuinkiinteistö. Alueen pohjoispuolella on Ruonanojankatu, jonka takana on toimitila- ja varastorakennusten korttelialue sekä suojaviheraluetta. Koillisessa on Kummatin kaupunginosan asuinkorttelit. Itäpuolella on rakentumatonta metsää ja taaempänä Junnilanmäen pientalovaltainen asuinalue.

Suunnittelualue on osittain rakentumatonta. Tilan Katajamäki on rakentunut Kummatin 10/20/110 kV sähköasema, joka on valmistunut vuonna 2023, sekä Raahen Energia Oy:n ulkovarastoalue. Suunnittelualue sijaitsee Raahen Energia Oy:n jakeluverkkoalueella. Kiinteistön ja alueen kautta kulkee keskijännitekaapeleita sekä suurjännitekaapeli.

Asemakaavan laadinnan tavoitteena on osoittaa alue osayleiskaavaa tarkentaen käyttötarkoitukseltaan energiahuollon alueeksi (EN). Länsipuolella olemassa oleva osa raideliikenteen alueesta sisällytetään laadittavaan asemakaavaan ja osoitetaan rautatieliikenteen alueeksi nykyisen käytön mukaisesti.

Raahen Energia Oy:llä on tavoitteena rakentaa alueelle ensimmäisessä vaiheessa kaukolämmön tuotantoon tarkoitettu sähkökattila sekä mahdollisesti lämpöakku.

Kaavoituksen yhteydessä tehdään tarvittavat selvitykset (AKL 9§). Asemakaavan ja siihen liittyvien selvitysten laatimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Raahen Energia Oy.

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

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, KV hyv. 11.4.2007 § 20. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu aluevarausmerkinnällä EV : suojaviheralue

sekä TY : teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Lännenpuoleinen osa on osoitettu merkinnällä LR : rautatieliikenteen alue. Suunnittelualueen läheisyyteen, Lapaluodontien pohjoispuolelle, on merkitty ET : yhdyskuntateknisen huollon alue. Alueen itäpuolelle, Patasaareen, on osoitettu varaus uudelle pientalovaltaiselle asuntoalueelle.

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Nyt laadittava asemakaava on alueen ensimmäinen.

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

Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä laissa säädetyllä tavalla (AKL 52 §).

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa pidetään kaavaprosessin aikana ne viranomais- ja viranomaistyöneuvottelut, jotka ovat työn edistämiseksi tarpeellisia. Asemakaavasta pyydetään prosessin aikana tarvittavat lausunnot Tukesilta ja pelastusviranomaisilta.

Asia esitellään kokouksessa.

Liitteet Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Myllymäen asemakaava, Ak 254, 21.3.2025

Esittelijä Kehitysjohtaja Pitkänen Pasi

Päätösesitys Kehittämislautakunta:

Merkitsee tiedoksi Ak 254, Myllymäen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 21.3.2025.

Päättää ilmoittaa asemakaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olost Raahelaisessa, kaupungin verkkosivulla ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

Päättää ilmoittaa asemakaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olost postitse suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille ja vuokralaisille.

Valtuuttaa kaavoituksen tekemään asiakirjaan tekniset saavutettavuutta parantavat toimet ennen nähtäville asettamista, jos tarvetta ilmenee.

Päätös Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Paavo Törmi poistui tämän asiakohdan

käsittelyn ajaksi esteellisyyden takia (yhteisöjäävi, Raahen Tuulienergia Oy:n hallituksen jäsen).

Merkittiin pöytäkirjaan, että Kristiina Mutka-Leinonen poistui tämän asiakohdan käsittelyn ajaksi esteellisyyden takia (yhteisöjäävi, Raahen Energia Oy:n hallituksen varapuheenjohtaja).

Merkittiin pöytäkirjaan, että kokouksen puheenjohtajana toimi tämän asiakohdan ajan kehittämislautakunnan varapuheenjohtaja Matti Hummastenniemi.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavasuunnittelija Mathias Holmén esitteli asiaa kokouksessa.