

Myllymäen asemakaava

**Asemakaava
Ak 254**

LUONNOSVAIHEEN PALAUTE JA VASTINE

1 Lausunnot

Saapuneet lausunnot	pvm
Pohjois-Pohjanmaan ELY- keskus	12.11.2025
Pohjois-Pohjanmaan liitto	3.10.2025
Pohjois-Pohjanmaan museo	
- Rakennettu kulttuuriympäristö	30.10.2025
- Arkeologia	24.10.2025
Pohjois-Suomen aluehallintovirasto	ei lausuntoa
Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos	ei lausuntoa
Liikenne- ja viestintävirasto Traficom	ei lausuntoa
Väylävirasto	31.10.2025
TUKES	3.11.2025
Raahen Energia Oy	7.11.2025
Raahen Vesi Oy	ei lausuntoa
Elisa Oyj	ei lausuntoa
DNA Oyj	ei lausuntoa
Telia Finland Oyj	7.10.2025
Varvi-Välikylä kyläyhdistys ry	ei lausuntoa
Raahen yrittäjät	ei lausuntoa
Raahe-Seura	ei lausuntoa
Rakennusvalvonta	10.11.2025
Raahen kaupungin ympäristövalvonta	10.11.2025
Maankäyttö ja mittaus	27.10.2025
Kuntatekniikka	ei lausuntoa
Raahen kaupungin lupa- ja valvontajaosto	10.11.2025
Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry	ei lausuntoa
Pohjois-Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri ry	ei lausuntoa
Raahen Seudun Luonnonystävät ry	10.11.2025
Raahen alueen lintuharrastajat Surnia ry	10.11.2025

1.1 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus

Lausunto

Ympäristö ja luonnonvarat -vastualue

Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö

Alueidenkäyttöryhmä

Myllymäen asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 10.11.2025 saakka. Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa korttelialueelle energiantuotantoa palvelevaa toimintaa. Lainvoimaisessa keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa (hyv. 2007) alue on osoitettu pääosin suojaviheralueena (EV) ja eteläosiltaan teollisuusalueena, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulla erityisiä vaatimuksia (TY). Hankkeen luontoselvitys ja rakennettavuusselvitys valmistuvat vasta ehdotusvaiheeseen.

Alueidenkäytön osalta ELY-keskus toteaa, että kaavaratkaisussa tulee huomioida 3.10.2025 viranomaisneuvottelussa esille tulleet asiat. Poikkeaminen yleiskaavasta tulee perustella hyvin selostuksessa. Koska alueelle on mahdollista sijoittaa julkisivultaan 40-metrinen torni, olisi sen väritystä ja ulkoasua hyvä ohjata yleismääräyksellä.

Kaavaratkaisussa ja sen toteutuksessa tulee huomioida Väyläviraston ja TU-KESin lausunnot.

Luonnonsuojeluryhmä

Asemakaavamuutoksen luontoselvitys valmistuu vasta ehdotusvaiheeseen, joten kaavaluonnoksessa ei ollut luonnonympäristön kuvausta, tietoja alueen luontoarvoista, luonnonarvoja koskevia tavoitteita eikä luontovaikutusten arviointia. Luontoselvityksen puuttuessa ELY-keskus ei pysty kommentoimaan luontoselvitysten riittävyttä, kaavaratkaisua luontoarvojen näkökulmasta eikä vaikutusarviointia.

ELY-keskus ei pidä hyvänä menettelyä, että luontoselvitys valmistuu vasta ehdotusvaiheessa, koska luontoarvoja ei yleensä pysty myöhäisessä suunnittelun vaiheessa huomioimaan asianmukaisesti.

Vesistöyksikkö

Vesistöyksikkö toteaa, että kriittiseen infraan eli esim. energiatuotantoon liittyvien toimintojen pitää olla käytettävissä kaikissa tulvatilanteissa eli Myllymäen asemakaavassa tulvalle alttiiden rakennusosien alimman rakennuskorkeuden määrittelyssä tulee käyttää 1/1000a -mitoitusta. Kaavamuutosalueen hulevesiä ei tule johtaa rautatien tai yleisen tien kuivatusrakenteisiin, kielto tulee lisätä kaavamääräyksiin. Muilta osin yksiköllä ei ole huomauttamista kaavaluonnoksesta.

Ympäristönsuojeluyksikkö

Ei huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue

L-vastuualueella ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Jatkotoimenpiteet

Mikäli kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot vuoden 2026 puolella, tulee lausuntopyyntöjen kohdentamisessa huomioida valtion aluehallintouudistus. Liikenteeseen ja elinkeinoihin liittyvistä asioista tulee pyytää lausunto Pohjois-Suomen elinvoimakeskukselta, tulva-asioihin, alimpiin rakentamiskorkeuksiin, kalatalouteen ja patoturvallisuuteen liittyvistä asioista Lapin elinvoimakeskukselta ja muista asioista (alueidenkäyttö, luonnon-suojelu, ympäristönsuojelu jne.) Lupa- ja valvontavirastolta.

Täydentävä lausunto, 12.11.2025:

Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus täydentää aiemmin 12.11.2025 antamaansa lausuntoa ympäristönsuojelun osalta seuraavasti:

Ympäristönsuojeluyksikkö

Alue rajautuu pohjoispuolelta Ruonanojankatuun ja länsipuolelta rautatiehen. Alue osoitetaan käyttötarkoitukseltaan energiahuollon korttelialueeksi (EN). Lähimmät yksittäiset asuinrakennukset sijaitsevat noin 50 metriä suunnittelualueesta länteen ja 160 metriä suunnittelualueesta koilliseen. Meluselvityksen (Akukon 13.8.2025) mukaan asemakaavan mukainen teollisuusalue on mahdollista toteuttaa ilman, että melun ohjearvot ylittävät lähimpien herkkien kohteiden luona. Meluselvityksen mukaan teollisuusalueen mahdollisen voimalaitoksen tai muun toiminnan tulee varmistaa, etteivät toiminnan melua aiheuttavat vaiheet ja laitteet ylitä melupäästön enimmäistasoa melulle herkkien kohteiden suuntaan.

Ympäristönsuojeluyksikkö toteaa, että kaavoituksessa tulee ottaa huomioon laitosten toiminnoista aiheutuvat haitat ja niille pitää varata riittävä alue, jolle esim. melu voi levitä ilman asumiselle tai virkistymiselle aiheuttamia haittoja. Asuntojen tms. herkkien kohteiden läheisyyteen ohjattavan teollisuuden tulisi aiheuttaa mahdollisimman vähän ympäristöhaittoja. Lähtökohtaisesti kaavoituksen vaikutuksesta mm. melutaso ei saisi kasvaa asunto- tms. melulle herkällä alueella. Kaavassa olisi hyvä varata energiahuollon korttelialueen (EN) reunoille asutusta vastaan riittävän laajat suojaviheralueet (EV-alueet), jotta mahdollisesti tarvittavat meluntorjuntarakenteet ovat käytännössä toteutettavissa. Kaavassa on lisäksi tarpeen antaa määräyksiä mm. toimintojen ja rakennusmassojen sijoittelusta ja melulle herkkien kohteiden muusta suojaamisesta. Kaavamääräyksiin on myös meluselvityksen perusteella tarpeen lisätä määräys, etteivät toiminnan melua aiheuttavat vaiheet ja laitteet saa ylittää melupäästön enimmäistasoa melulle herkkien kohteiden suuntaan.

Vastine:

Merkitään lausunto tiedoksi, ja huomioidaan viranomaisneuvottelussa 3.10.2025 esille tulleet asiat. Poikkeaminen yleiskaavasta perustellaan se-lostuksessa ja täydennetään yleiskaavallisella tarkastelulla. Lisätään kaavamääräys, jolla ohjataan rakennuksen korkean julkisivun arkkitehtuuria, ulkoasua ja väritystä.

Kaavaratkaisussa huomioidaan Tukesin ja Väyläviraston lausunnot.

Luontoselvitysraportti kesän 2025 luontoselvityksistä on valmistunut asemakaavan valmisteluvaiheen aikana. Luontoselvittäjältä on saatu valmisteluvaiheessa tiedot alueen luontoarvoista, ja ne on otettu huomioon esitetyssä valmisteluvaiheen kaavaratkaisussa. Luontoselvitysraportti sisällytetään ehdotusvaiheessa selvitysaineistoon. Luontovaikutusten arviointia täydennetään ehdotusvaiheessa. Alueella ei luontoselvityksen perusteella esiinny merkittäviä luonnonarvoja.

Huomioidaan kriittisen infratoimintojen käytettävyyden kaikissa tulvatilanteissa, ja käytetään Myllymäen asemakaavassa tulvalle alttiiden rakennusosien alimman rakennuskorkeuden määrittelyssä 1/1000a mitoitus.

Kaavamääräyksiin lisätään kielto: Hulevesiä ei tule johtaa rautatien tai yleisen tien kuivatusrakenteisiin.

Kaavaehdotusvaihe ajoittuu vuoden 2026 puolelle. Lausuntopyyntöjen kohdentamisessa huomioidaan valtion aluehallintouudistus. Jatkossa liikenteeseen ja elinkeinoihin liittyvistä asioista pyydetään lausunto Pohjois-Suomen elinvoimakeskukselta. Tulva-asioihin, alimpiin rakentamiskorkeuksiin, kalatalouteen ja patoturvallisuuteen liittyvistä asioista lausunnot pyydetään Lapin elinvoimakeskukselta ja muista asioista (alueidenkäyttö, luonnonsuojelu, ympäristönsuojelu jne.) Lupa- ja valvontavirastolta.

Vastine täydentävään lausuntoon:

Meluselvityksellä on mallinnettu, millä tavoin kokonaismelua voisi aiheutua suunnittelualueen ympäristössä, mikäli alueella esiintyisi melua aiheuttavaa toimintaa. Kaavamääräyksellä on veloitettu ottamaan huomioon suunnittelussa ja toteutuksessa valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista. Kaavamääräyksiin lisätään kohta: Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee varmistaa, etteivät toiminnan melua aiheuttavat vaiheet ja laitteet ylitä melupäästön enimmäistasoa melulle herkkien kohteiden suuntaan.

Energiahuollon korttelialueelle ei tavoitella sellaisia energiahuollon toimintoja, josta aiheutuisi merkittävää melua ympäristöön. Meluntorjuntarakenteille ei näin ollen ole olosuhteista johtuvaa tarvetta, eikä siten ole tarve varautua erikseen mitoitettulla suojaviheralueella, jolle rakenteita sijoitettaisiin. Korttelialue on viheralueen ympäröimä, joita kehitetään asemakaavoituksella.

1.2 Pohjois-Pohjanmaan liitto

Lausunto

Kiitos mahdollisuudesta tutustua Myllymäen asemakaavaluonnokseen. Pohjois-Pohjanmaan liitolla ei ole tässä vaiheessa huomautettavaa luonnosaineistosta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi, että Pohjois-Pohjanmaan liitolla ei ole tässä vaiheessa huomautettavaa luonnosaineistosta.

1.3 Pohjois-Pohjanmaan museo

Lausunto, rakennettu kulttuuriympäristö

Raahen kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan alueellisena vastuuseona toimivalta Oulun museo- ja tiedekeskukselta lausuntoa Myllymäen asemakaavan (Ak 254) kaavaluonnoksesta. Tämä lausunto koskee arvokkaita maisema-alueita ja rakennettua kulttuuriympäristöä.

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). Suunnittelualue on osittain rakentamatonta. Tilalle on rakentunut sähköasema vuonna 2023 ja sen viereen sijoittuu olemassa oleva sähköistetty rautatiealue. Lähin asutus sijaitsee noin 50 metriä suunnittelualueesta länteen ja 160 metriä koilliseen.

Alue osoitetaan asemakaavalla osayleiskaavaa tarkentaen käyttötarkoituksestaan energiahuollon alueeksi (EN). Länsipuolella oleva osa raideliikenteen alueesta sisällytetään laadittavaan asemakaavaan ja osoitetaan rautatieliikenteen alueeksi. Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa alueen kehittäminen korttelialueena, jolle keskitetään energianhuoltoa palvelevaa toimintaa.

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai kulttuuriympäristöjä. Lähin rakennettu kulttuuriympäristö (RKY), Pohjanmaan rantatie, sijaitsee noin kilometrin päässä kaakossa. Lähin maakunnallisesti arvokas maisema-alue (Raahen saaristo ja merimaisema) sijaitsee noin 650 metriä luoteeseen. Lähin maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (Merikatu ja Velkaperä) sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä pohjoisessa.

Oulun museo- ja tiedekeskuksella ei ole huomauttamista Myllymäen asemakaavan (Ak 254) kaavaluonnoksesta maisema-arvojen tai rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Vastine:

Merkittään tiedoksi, että Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomauttamista Myllymäen asemakaavan (Ak 254) kaavaluonnoksesta maisema-arvojen tai rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Lausunto, arkeologia

Raahen kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan alueellisena vastuumuseona toimivalta Oulun museo- ja tiedekeskukselta lausuntoa koskien Myllymäen asemakaavan luonnosta. Tämä museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualueen (noin 8,2 ha) rajaukseen sisältyy olemassa oleva tila Katajamäki, sekä kiinteistöön rajautuva osa rautatiealueesta. Suunnittelualue on osittain rakentamatonta. Tilalle Katajamäki on rakentunut sähköasema, joka on valmistunut vuonna 2023. Tilan viereen sijoittuu olemassa oleva sähköistetty rautatiealue. Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa alueen kehittäminen korttelialueena, jolle keskitetään energianhuoltoa palvelevaa toimintaa.

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Lähin kiinteä muinaisjäännos sijaitsee suunnittelualueesta noin 550 metriä etelään (Heinimäki, kohdetunnus 1000026689, kellarit). Alueen arkeologisen tiedon tilanne on esitetty asianmukaisesti kaavaselostuksen luvussa Rakennettu kulttuuriperintö ja muinaismuistot.

Oulun museo- ja tiedekeskuksella ei ole huomautettavaa Myllymäen asemakaavan luonnoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine:

Merkittään tiedoksi, että Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Myllymäen asemakaavan luonnoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

1.4 Väylävirasto

Lausunto

Väylävirasto on tutustunut asemakaavaluonnokseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee Raahen Junnilanmäen Myllymäellä, Ruonanojan kadun varrella kadun eteläpuolella. Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa alueen kehittäminen korttelialueena, jolle keskitetään energianhuoltoa palvelevaa toimintaa. Alue osoitetaan käyttötarkoitukseltaan energiahuollon korttelialueeksi (EN). Länsipuolella oleva rautatiealueen osa sisältyy asemakaavaan, ja osoitetaan rautatiealueeksi (LR). Kaavan tarkoitus on mahdollistaa energian tuotantolaitosten rakentaminen, polttoaineen ja

lämpöenergian varastointi, aurinkovoimalan rakentaminen, sähköaseman ja siirtoverkon vaatimat rakenteet ja rakentamisen, sähkön varastointi, sekä kaukolämpöverkon ja sähkönsiirron rakentamiseen liittyvien materiaalien, laitteiden ja koneiden varastointi.

Suunnittelualue rajautuu lännessä sähköistettyyn Raahe-Rautaruukki itäiseen yhdysraiteeseen.

Aurinkovoimaloiden häikäisy

Väylävirasto huomauttaa, että aurinkopaneelit on sijoitettava niin, että niistä ei aiheudu häikäisyhaittaa rautatieliikenteelle.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Vastine:

Merkitään Väyläviraston lausunto tiedoksi. Lisätään aurinkopaneeleja koskeva kaavamääräys: ”Aurinkopaneelit on sijoitettava niin, että niistä ei aiheudu merkittävää häikäisyhaittaa rautatieliikenteelle”.

1.5 TUKES

Lausunto (lyhennelmä alkuperäisestä)

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on tutustunut yllä mainittuun lausuntopyyntöönne. Tukes antaa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslain säädännön näkökulmasta (390/2005).

Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella.

Tukes muistuttaa, että sähkön varastointi esimerkiksi akkuvarastoissa saattaa sisältää sellaisia määriä kemikaaleja, että ne vaativat Tukesin luvan.

Vastine:

Merkitään tiedoksi, että Tukesin näkemyksen mukaan kaavalle ei ole estettä käytettävissä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella.

Toiminnanharjoittajan tulee sähkön akkuvarastointiin liittyen selvittää erillisen luvan tarve Tukesilta rakentamisluvan yhteydessä.

1.6 Raahen Energia Oy

Lausunto

Raahen Energian sähköverkko ja kaukolämpö sekä Raahen Kuitu Oy ovat tutustuneet kaavasuunnitelmaan.

Kaavasuunnitelmaan ei ole huomauttamista.

Vastine:

Merkitään tiedoksi, että Raahen Energia Oy:llä ja Raahen Kuitu Oy:llä ei ole huomauttamista kaavasuosittelmaan.

1.7 Telia Finland Oyj

Lausunto

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista Myllymäen asemakaavan luonnokseen (Ak 254).

Vastine:

Merkitään tiedoksi, että Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista Myllymäen asemakaavan luonnokseen (Ak 254).

1.8 Rakennusvalvonta

Lausunto

Sisällytetty Raahen kaupungin lupa ja valvontajaoston lausuntoon, katso kohta 1.11.

Vastine:

Merkitään tiedoksi, katso vastine kohdasta lupa- ja valvontajaosto.

1.9 Raahen kaupungin ympäristövalvonta

Lausunto

Sisällytetty Raahen kaupungin lupa- ja valvontajaoston lausuntoon, katso kohta 1.11.

Vastine:

Merkitään tiedoksi, katso vastine kohdasta lupa- ja valvontajaosto.

1.10 Maankäyttö ja mittaus

Lausunto

Raahen Energia Oy on tehnyt Raahen kaupungille kaavoitusaloitteen 4.2.2025 Myllymäen alueella Ruonanojankadun varrella sijaitsevan energia-aseman ja sen oheistoimintojen kehittämistä varten. Kaavoitusalue on kokonaan Raahen Energia Oy:n omistama. Kyseessä on hankekaava.

Kaupunginhallitus on päättänyt 10.3.2025 § 61 käynnistää kaavoituksen. Kehittämislautakunta on asettanut päätöksellä 24.9.2025§128 Myllymäen asemakaavan, Ak 254, luonnosvaiheen aineiston nähtäville 1.10.-10.11.2025 väliseksi ajaksi.

Raahen Energia Oy:n toimitusjohtajan ja Maankäyttö ja mittaus-tulosalueen tonttitiimin kesken on tarkasteltu perjantaina 17.10.2025 asemakaavan toteuttamisen näkymiä ja maankäyttösopimuksen sisältöä. Tilaisuuden ja kaavaluonnosaineiston perusteella Maankäyttö ja mittaus lausuu seuraavaa.

Maankäyttösopimus

Kehittämislautakunnan osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymistä koskevan pöytäkirjan 22.4.2025 § 74 mukaan maankäyttösopimus laaditaan tarvittaessa kaupungin ja Raahen Energia Oy:n kesken. Sopimuksen mahdollisuus on otettu myös osallistumis- arviointisuunnitelmaan 15.9.2025, kohta ”Päätökset ja sopimukset”.

Kyseessä on alueen ensimmäinen asemakaava. Kaavalla tavoitellaan riittävää toimintakelpoisuutta ja rakennusoikeutta pitkällä aikavälillä energiahuollon tarpeisiin. Tehokkuusluku, e , on 0.4, jolloin rakennusoikeutta tulee kaikkiaan 27 767 k-m². Rakennusoikeutta on toteutettu 230 k-m² tähän mennessä. Sopimuskorvauksen arvonnousu määritellään Ak 254 kaavaluonnoksen mukaisen tontin jäljellä olevasta rakennusoikeudesta 27 537 k-m². Rakennusoikeuden arvoksi on katsottu 11 €/k-m².

Alustavassa sopimusluonnoksessa maankäyttösopimuskorvauksen laskennassa otetaan huomioon korvausta alentavat maanomistajalle aiheutuvat kustannukset. Alentavia tekijöitä ovat aikaisemmin kaavoittamattoman maan arvo raakamaan hinta-arvion mukaan sekä Raahen Energia Oy:n täysi toteuttamisvastuu kaavan näköpiirissä olevista toteuttamiskustannuksista. Kaupungille arvioidaan muodostuvan muiden muassa hulevesien käsittelystä aiheutuvia kustannuksia Ruonanojan asemakaavakadun puolella. Raahen Energia Oy:ltä laskutetaan tämän seurauksena 30 % laskennallisesta arvonnoususta maankäyttösopimuskorvauksena.

Kiinteistöjaotuksen muutos

Asemakaavaluonnoksen perusteella korttelissa 5501 tontti 1 muodostuu Raahen Energia Oy:n omistaman kiinteistön 678-413-12-51 olemassa olevia kiinteistörajaja myöden. Kiinteistörekisteriyksiköstä muodostetaan tontti 678-55-5501-1 kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä.

Kiinteistörasitteet ja koordinaattitiedot

Asemakaavoitettavaan alueeseen kohdistuu rautatien suoja-alue, käyttöoikeusyksikkö 000-2018-K35595. Käyttöoikeus tulisi ilmetä kaavan pohjakartalla tai alueellisella kaavamerkinnällä, kun se kohdistuu asemakaavoitettavaan alueeseen.

Raahen-Kummatti 110 kV maakaapeli, käyttöoikeusyksikön tunnus K1074 jäänee asemakaavoitettavan alueen ulkopuolelle. Merkintä on niin ikään suositeltavaa piirtää kaavaan. Rasitteella on merkitystä tulevan kaavatontin käyttöön.

Koordinaattiristien sijaintitiedot on poistettu luonnoksesta. Ne ovat kaavan pohjakartan vaatimusten mukaista tietoa, ellei niiden poisjättämiseen ole Ak 254 yhteydessä erityistä syytä.

Vastine:

Merkitään tiedoksi maankäyttösopimukseen ja kiinteistöjaotuksen muutokseen liittyvät asiakohdat. Rakennusoikeuden määrää tarkistetaan ehdotusvaiheessa (kaavaluonnos $e=0,40 \rightarrow$ kaavaehdotus $15\,500\text{ k-m}^2$).

Rautatien suoja-alueella tarkoitetaan rautatiealueen ulkopuolista aluetta, joka tarvitaan turvaamaan rautatien sujuvaa käyttöä. Suoja-alue perustuu ratalakiin ja se ulottuu yleensä 30 metrin etäisyydelle radan tai lähimmän raiteen keskilinjasta. Suoja-aluetta ei lunasteta rautatiealueeksi, vaan se säilyy maanomistajan omistuksessa ja hallinnassa.

Rautatien suoja-alue on huomioitu asemakaavassa, osoittamalla EN-korttelialueen rakennusalueen raja 20 metrin etäisyydelle rautatiealueen rajasta, jolloin etäisyys radan keskilinjaan on enemmän kuin 30 metriä. Rautatieliikenteen turvallisuuden ja sujuvuuden vuoksi voidaan puusto poistaa rataverkon suoja-alueelta. Väylävirasto ilmoittaa puuston poistamisesta maanomistajaa kirjeellä. Puuston omistajana maanomistajalla on oikeus päättää, miten puuston poistaminen ja myynti järjestetään.

Käyttöoikeusyksiköt (rautatien suoja-alue ja maakaapeli) on lisätty pohjakartalle. Nämä sijoittuvat asemakaavassa rakennusalueen rajan ulkopuolelle.

Koordinaattien sijaintitiedot lisätään pohjakartan tietovaatimusten mukaisesti ehdotusvaiheessa.

1.11 Raahan kaupungin lupa- ja valvontajaosto

Lausunto

Rakennusvalvontaviranomainen

Raahan kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on tutustunut Myllymäen asemakaavan valmisteluvaiheen materiaaliin ja esittää seuraavia huomioita:

- asemakaavaluonnoksessa sitovan rakennusalueen raja osoitettu noin 20 metrin etäisyydelle rautatiealueesta. Asemakaavaluonnoksen mukaan on mahdollista rakentaa 40 metriä korkea rakennus tai enintään 45 metriä korkea masto, piippu tai torni 20 metrin etäisyydelle rautatiealueesta. Tullisiko kaavassa olla maininta ainakin maston, piipun tai tornin osalta, että sijoitus tulee olla esim. 1,5 kertaa rakennelman korkeus rautatiealueesta.
- Yleiskaavamääräyksissä kohdassa 6 mainitaan toimistotilat. Ehdotetaan, että asemakaavassa olisi maininta, että voidaan rakentaa energiahuoltoon liittyviä toimistotiloja ja toimistotilojen suurin sallittu rakennusoikeus.

- Ehdotetaan, että EN-merkintää tarkennetaan, että millaista energiahuoltotoimintaa asemakaava-alueella voi harjoittaa.
- Ehdotetaan, että asemakaavassa on osoitettu aurinkovoimalan alue sitovana rakennusalueena.
- Ehdotetaan, että asemakaavassa mainitaan mahdollisen lentoesteluvan tarpeellisuudesta.

Ympäristönsuojeluviranomainen

Raahen kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen on tutustunut Myllymäen asemakaavan valmisteluvaiheen materiaaliin, ja arvioi, että asemakaavan laadinta on toteutettu selkeästi ja kaavan valmistelussa on otettu huomioon jo tehtyjen selvitysten tulokset.

Suunnittelualueelle on laadittu hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma vuonna 2025 (Ramboll Finland Oy). Ympäristönsuojeluviranomainen katsoo, että selvityksen tulokset on otettu hyvin huomioon asemakaavan laadinnassa.

Suunnittelualueelle on laadittu ympäristömeluselvitys sekä runko- ja täärinäselvitys vuonna 2025 (Akukon Oy). Suunnittelualueesta ei ole ympäristömeluselvityksen mukaan laadittu viitesuunnitelmaa, joten alue on mallinnettu yleisellä tasolla. Ympäristönsuojeluviranomainen esittää, että tarkemman meluselvityksen tarve tulee arvioida, kun alueella tapahtuva toiminta varmistuu.

Yleiskaavamääräyksissä kohdan 8 mukaan alueen suojaviherkasvillisuutta tulee ylläpitää rakentamattomilla alueen osilla. Suunnittelualue on voimassa olevassa osayleiskaavassa merkinnällä EV eli suojaviheralue. Ympäristönsuojeluviranomainen huomauttaa, että yksittäisen kaavan vaikutukset voivat olla vähäisiä, mutta jos kaavamuutosten yleisenä kehityssuuntana on suojaviheralueiden vähentäminen tai kokonaan poistaminen, voi se vahvistaa kehityssuuntaa, jolla on lopulta merkittävimpiä kokonaisvaikutuksia. Ympäristönsuojeluviranomainen esittää, että asemakaavan laadinnassa selvitetään mahdollisuudet jättää suunnittelualueelle osayleiskaavan mukaisia suojaviheralueita.

Suunnittelualueelle tehtyjen luontoselvityksen ja luontovaikutusten arvioinnin sekä rakennettavuusselvityksen raportit valmistuvat syksyn 2025 aikana. Ympäristönsuojeluviranomainen huomioi luontoselvityksen sekä rakennettavuusselvityksen tulokset asemakaavan ehdotusvaiheessa. Ympäristönsuojeluviranomainen huomauttaa, että suunnittelualueen luontoselvityksiin tulee sisällyttää liito-orvaselvitys, mikäli alueella voi olla liito-oralle soveltuvaa tyypillistä elinympäristöä.

Ympäristönsuojeluviranomaisella ei ole muuta lausuttavaa asemakaavan valmisteluvaiheen materiaaliin.

Vastine:

Merkitään lupa- ja valvontajaoston lausunto tiedoksi. Lausunto on koostettu rakennusvalvontaviranomaisen ja ympäristönsuojeluviranomaisen lausunnoista. Lisätään asemakaavan yleisiin määräyksiin kohdat:

- Maston, piipun tai tornin tulee sijaita vähintään rakennuksen tai rakennelman korkeuden etäisyydellä rautatiealueesta.
- Korttelialueelle voidaan rakentaa energiahuoltoon liittyviä toimistotiloja enintään 500 k-m².
- Maston, piipun tai tornin rakentamiseksi tulee rakentamisluvan hakijan selvittää ilmailulain 864/2014 158 §:n mukaisen lentoesteluvan tarpeellisuus ja tarvittaessa hakea lentoestelupaa.

Alueelle on tehty rakennettavuusselvitys ja sulfaattimaaselvitys. Rakentaminen tulee ensisijaisesti osoittaa maaperäolosuhteiltaan helposti rakennettavalle alueen osalle (alue 1), joka on myös Myllymäen korkein kohta.

Lentoestelupa tarvitaan silloin kun pystytettävä kohde:

1. ulottuu yli 10 metrin korkeuteen maan- tai vedenpinnasta ja sijaitsee lentopaikan, kevytlentopaikan tai varalaskupaikan kiitotien ympärillä olevan suorakaiteen sisällä, jonka pitkät sivut ovat 500 metrin etäisyydellä kiitotien keskilinjasta ja lyhyet sivut 2 500 metrin etäisyydellä kiitotien päistä ulospäin;
2. ulottuu yli 30 metrin korkeuteen maan- tai vedenpinnasta ja sijaitsee 1 kohdassa tarkoitetun alueen ulkopuolella mutta kuitenkin enintään 45 kilometrin etäisyydellä lentoaseman (Finavia, Enontekiö, Lappeenranta, Mikkeli, Seinäjoki) mittapisteestä;
3. ulottuu yli 30 metrin korkeuteen maan- tai vedenpinnasta ja sijaitsee 1 kohdassa tarkoitetun alueen ulkopuolelta, mutta kuitenkin enintään 12 kilometrin etäisyydellä varalaskupaikan tai muun lentopaikan kuin lentoaseman (Finavia, Enontekiö, Lappeenranta, Mikkeli, Seinäjoki) mittapisteestä;
4. ulottuu yli 60 metrin korkeuteen maan- tai vedenpinnasta ja sijaitsee 1–3 kohdassa tarkoitettujen alueiden ulkopuolella.

Energiahuollon korttelialue on osoitettu EN – merkinnällä, joka on toimintojen ohjaamiseen riittävä.

Alueen osa, jolle saa sijoittaa aurinkovoimalan, on osoitettu ohjeelliselle rakennusalueelle. Tarkempaa kokonaisuuden toteutussuunnitelmaa ei ole, jolloin ohjeellinen rakennusala on tässä vaiheessa perusteltu.

Alueelle ei ole laadittu viitesuunnitelmaa toimintojen sijoittelusta. Tarkemmalle meluselvitykselle ei nähdä tässä vaiheessa tarvetta, sillä jo laaditun selvityksen perusteella odotettavissa ei ole meluohjeiden ylityksiä.

Suunnittelualue on osin viheralueen ympäröimää. Korttelialue rajautuu länsipuolella rautatiehen, ja pohjoispuolella Ruonanojankatuun. Korttelialue on Raahen Energia Oy:n aloitteesta osoitettu energiahuollon tarpeisiin. Aluetta ympäröivät taajaman kaupunkimetsät, suojaviheralueet sekä olemassa olevat asemakaavoitetut puistoalueet riittävät turvaamaan vehreän ympäristön säilymisen virkistystarpeisiin. Luontoselvityksen mukaan selvitysalueella ei ole suurta painoarvoa Raahen seudun ekologisten yhteyksien verkostossa. Alueella ei luontoselvityksen mukaan esiinny merkittäviä luonnonarvoja. Ympäröivää aluetta kehitetään jatkossa asemakaavoilla, joilla tarkennetaan yleiskaavan yleispiirteisiä tavoitteita.

Luontoselvitysten yhteydessä on huomioitu myös muiden luontodirektiivin lajien elinympäristöjä, eikä niitä havaittu selvityksessä.

Vuonna 2020 tehdyn luontoselvityksen liito-oravakartoituksessa ei havaittu merkkejä liito-oravasta selvitysalueella.

1.12 Raahen Seudun Luonnonystävät ry, Raahen alueen lintuharrastajat Surnia ry

Lausunto (yhdistykset antoivat yhteisen lausunnon)

Yleistä

Suunnittelualue sijaitsee Raahen Junnilanmäen Myllymäellä, Ruonanojankadun varrella kadun eteläpuolella ja asemakaava perustuu maanomistajan (Raahen Energia Oy) aloitteeseen. Alueelle on vuonna 2023 valmistunut Kummatin sähköasema. Alueen länsilaidalla on sähköistetty rautatiealue. Lähimmät yksittäiset asuinrakennukset sijaitsevat noin 50 metriä suunnittelualueesta länteen ja 160 metriä suunnittelualueesta koilliseen. Suunnittelualueen eteläpuolella on metsää, Lapaluodontie ja Tokolan teollisuusalue. Rautatiealueen länsipuolella on metsää, asuinkiinteistö ja teollisuusaluetta. Alueen pohjoispuolella on Valjaskadun toimitila- ja varastorakennusten korttelialue- ja puistoaluetta. Itäpuolella on metsää ja Junnilanmäen asuinalue. Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa alueen kehittäminen korttelialueena, jolle keskitetään energiahuoltoa palvelevaa toimintaa. Alue osoitetaan käyttötarkoitukseltaan energiahuollon korttelialueeksi (EN). Kaavan tarkoitus on mahdollistaa energian tuotantolaitosten rakentaminen, polttoaineen ja lämpöenergian varastointi, aurinkovoimalan rakentaminen, sähköaseman ja siirtoverkon vaatimat rakenteet ja rakentamisen, sähköön varastointi, sekä kaukolämpöverkon ja sähkönsiirron rakentamiseen liittyvien materiaalien, laitteiden ja koneiden varastointi.

Luontoselvitys

Alueelle on laadittu vuonna 2025 luontoselvitys, joka ei vielä ole valmistunut ja jota ei valitettavasti saatu käyttöön lausuntojen antamisvaiheessa. Ihmettelemme suuresti, että kaavamuutoksen lausunnot pyydetään ennen kuin kaikki muutokseen liittyvät selvitykset ovat valmiina ja käytettävissä. Tämä ei millään lailla tue avoimuutta kaavaprosessissa. Pohjatiedot lausunnon antamiseen saadaan näin ollen vain luonnosvaiheen selostuksesta,

mikä on todella iso miinus. Kaikki tarvittavat selvitykset pitäisi olla valmiina ennen kuin lausuntoja pyydetään.

Kaava-alue on osin rakennettu, osin vielä monipuolista nuorta taimikkoa ja varttunutta metsää. Vehreää korttelialuetta ympäröi suojaviher- ja virkistysalueiden kookkaampi puusto. Suunnittelualueen eteläosa on metsittyä peltoa. Tilan Katajamäki entiselle pellolle on muodostunut suurehko, vielä pensaaton ja puuton tuore niitty, jossa monipuolinen kukkiva kasvillisuus. Hoidettuna alue jatkaisi kukkimista luonnon monimuotoisuuden kannalta varsin näyttävänä kohteena. Suojaviheralueilla puusto on kookkaampaa, noin 15–20 metrin korkuista lehtipuuta ja kuusta. Selänteiden rinnealueilla kasvaa mäntyvaltaista kangasmetsää. Radan vierus kasvaa iäkästä haapaa, raitaa ja leppää.

Alueella sijaitseva tuore niitty on luonnon monimuotoisuuden kannalta huomionarvoinen ja valitettavasti sen tulevaisuus ei ole kovin valoista, jos alueelle asennetaan aurinkopaneeleita. Niityt tarvitsevat runsaasti aurinkonvaloa ja vaikka aurinkopaneelit pystytettäisiin korkealle, tulevat ne varjostamaan niittyä pysyvästi ja heikentämään sen elinmahdollisuuksia. Toivomme, että osa niitystä pystytettäisiin jättämään rakentamatta ja näin antamaan sille elinmahdollisuus. Radan varrella kasvavat iäkkäämmät puut (haavat, raidat ja lepät) tulee säilyttää. Samoin pitää säilyttää mahdollisimman iso osuus suojaviheralueilla ja muilla kaava-alueen osilla kasvavista puista. Puut vähentävät melu- ja pölyhaittoja sekä antavat näkösuojaa alueelle ja pesimäpaikkoja linnuille. Erittäin tärkeänä pidämme, että alueella olevat vieraslajiesiintymät (lupiini, japanintatar ja ruttojuuri) hävitetään lain vaatimalla tavalla, etteivät ne pääse leviämään alueen niitylle sekä alueen ulkopuoliseen luontoon.

Olemme huolissamme, että kaupunki ei anna eikä näe luonnon itseisarvoa. Tämän kaava-alueen kohdalla alueesta kerrotaan, että kohdealuetta ei tarvita yksinomaan suojaviheralueeksi, joten on taloudellista ja ekologista etsiä yhdyskuntaverkostojen piirissä olevalle alueelle uutta käyttöä. Kohdealueen nykyinen ja uusi käyttö (energianhuolto) on sellaista, ettei sillä ole oleellisia vaikutuksia myöskään luontoon lähiympäristön ekologisen kestävyyskannalta. Kun näiden kriteerien pohjalta nakerretaan kaupungin viher- ja luontoalueita yksi kerrallaan, ei meillä kohta ole tarpeeksi luontoa, joka turvaisi viheralueverkoston jatkuvuuden sekä uusien luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden syntymisen.

Raahen kaupungin lähiluonnon tulevaisuus

Raahen kaupungilla on vireillä tai tulossa vireille useampia kaavamuutoksia, joista useimmat ovat suhteellisen pieniä. Jokainen muutos käsitellään erillään ja tämä hankaloittaa kaavamuutosten yhteisvaikutusten muodostamista. Useilla kaavamuutosalueilla hävitetään olemassa olevaa puustoa ja muuta luontoa pala palalta. Viheralueet pienenevät ja pirstaloituvat. Luontoselvityksissä huomioidaan vain tietyn kaava-alueen ominaisuudet unohtaen kokonaiskuva. Uhanalaistuneet lajit ja luontotyytit myös muutosalu-

een lähellä voivat kärsiä kaavamuutoksien tuomista muutoksista ympäristöön. Vaadimme, että kaupunki ottaa mahdollisimman pikaisesti käyttöön ekologisen kompensaation hillitsemään luontokatoa ja minimoimaan luontoheikennyksiä. Raahen kaupungin tulee asettaa luontoposiitivisuustavoite, jossa kaupungin toiminnasta aiheutuu luonnolle enemmän hyötyä kuin haittaa. Suuren osan kuntien luontohaitasta aiheuttaa maankäyttö, eli maa-alan hyödyntäminen esimerkiksi asuntojen, toimitilojen ja katujen rakentamiseen. Kaupungin jokaisessa kaavahankkeessa tulisi ottaa käyttöön ekologinen kompensaatio, jossa alueelle aiheutuva luontohaitta korvataan luonnon monimuotoisuutta edistävällä toiminnalla toisaalla. Luonnon tilaa hyvitysalueella voidaan parantaa esimerkiksi ennallistamalla metsätalouskäytössä ollutta metsää lähemmäs sen alkuperäistä luonnontilaa. Jotta ekologinen kompensaatio toteutuu oikeaoppisesti, on hyvitysalueella tehtävä luonnon tilaa parantavat hoitotoimenpiteet ennen haitan syntyä eli ennen rakentamisen aloittamista. Perustettava hyvitysalue on verrattavissa suojelualueeseen eli sille määrätään heikentämis- ja hävittämiskielto, kuten suojelualueillekin.

Nyt on korkea aika siirtää puheet tekoihin, luonnostaan ylpeä Raahen kaupunki.

Vastine:

Merkitään lausunto tiedoksi.

Myllymäen luontoselvitykset tehtiin kesällä 2025. Luontoselvittäjältä on saatu tieto alueen luontoarvoista valmisteluvaiheessa. Luontoselvityksen inventointitiedot ja luontoarvot on siten huomioitu kaavaluonnoksessa, vaikka varsinainen raportti valmistuu ehdotusvaiheeseen, jolloin on mahdollisuus lausua siitäkin.

Selvitysalueella sijaitsevan niityn lajistosta ei tavattu uhanalaisia tai suojellisesti huomioitavia lajeja.

Rautatien suoja-alueella puusto voidaan edellyttää poistettavaksi ratalain mukaisesti. Kaavamääräyksen mukaan suojaviherkasvillisuutta tulee ylläpitää rakentamattomilla alueen osilla.

Luonnon monimuotoisuudelle haitalliset vieraslajiesiintymät on asianmukaisesti torjuttava ja hävitettävä. Kiinteistönomistaja on velvollinen huolehtimaan haitallisten vieraslajien torjunnasta ja hävittämisestä omalla alueellaan.

Alue on lähtökohdiltaan ihmisen muokkaamaa vanhaa peltoaluetta.

Luontoselvityksen mukaan selvitysalueella ei ole suurta painoarvoa Raahen seudun ekologisten yhteyksien verkostossa.

Luonnonsuojelulaissa säädetään yksityiskohtaisesti vapaaehtoisen ekologisen kompensaation menettelystä sekä hyvittämisen kriteereistä.

Alueella ei luontoselvityksen perusteella esiinny merkittäviä luonnonarvoja.

1.13 Raahen seudun lintuharrastajat Surnia ry

Lausunto

Yhdistys on antanut yhteisen ja samansisältöisen lausunnon, katso edeltävä kohta 1.12, Raahen Seudun luonnonystävät ry.

Vastine:

Lausuntoon on laadittu yhteinen vastine, katso edeltävä kohta 1.12.

2 Mielenpitoet

Saapuneet mielenpitoet	pvm
-	-

2.1 Ei tulleita palautteita

Asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana ei saapunut mielenpitoita.