

Raahen kaupungin kaavoitusyksikkö
kaavoitus@raahe.fi

Viite: Lausuntopyyntö 11.02.2026, Myllymäen asemakaava (Ak 254), ehdotusvaiheen kuuleminen

Lausunto, Myllymäen asemakaava Akm 254

Asian tausta

Raahen kaupungin kaavoitusyksikkö on pyytänyt 11.02.2026 lausuntoa Myllymäen asemakaavan ehdotusvaiheen materiaalista. Myllymäen asemakaavan laadinta on laitettu vireille Raahen Energia Oy:n tekemän kaavoitusaloitteen perusteella.

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa alueen kehittäminen korttelialueena, jolle keskitetään energianhuoltoa palvelevaa toimintaa. Länsipuolella olemassa oleva osa raideliikenteen alueesta sisällytetään laadittavaan asemakaavaan ja osoitetaan rautatieliikenteen alueeksi nykyisen käytön mukaisesti.

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

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 8,2484 ha. Suunnittelualue on pääosin Raahen Energia Oy:n omistuksessa. Rautatiealueen omistaa Suomen valtio.

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. Lähin asutus sijaitsee noin 50 metriä suunnittelualueesta länteen ja 160 metriä suunnittelualueesta koilliseen. Lähimmät palvelut ovat noin 1,5 kilometrin päässä pohjoisessa Raahen keskustassa.

Kaupunginhallitus hyväksyi 10.3.2025 § 61 kaavoitusaloitteen. Myllymäen asemakaava sisällytetään Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan 2026.

Suunnittelualueelle on laadittu aikaisempien selvitysten lisäksi Luontoselvitys AFRY Oy 29.10.2025, Rakennettavuusselvitys Rambol Finland Oy 23.10.2025 sekä Sulfaattimaaselvitys Rambol Finland Oy 29.10.2026.

Luontoselvityksen perusteella alue on suurelta osin ihmistoiminnan muokkaamaa ja koostuu entisistä pelloista, nuoresta metsiköstä ja teknisestä huoltoalueesta. Alueella ei esiinny luonnonsuojelulain 64–65 §:n mukaisia suojeltuja luontotyypppejä, metsälain 10 §:n erityisen tärkeitä elinympäristöjä eikä vesilain suojelemissa pienvesikohteita. Selvitysalueelta on tunnistettavissa yksi selkeä paikallinen monimuotoisuusarvoa sisältävä luontokohde.

Entisen pellon paikalle kehittynyt laaja tuore niitty, jonka lajisto on monipuolinen ja kukkiva. Selvityksessä todetaan, että vastaavia kattavasti kukkivia niittyjä on Suomessa vähän, vaikka ne tukevat huomattavasti kasvi ja hyönteislajiston esiintymistä. Niitty ei ole suojeltu luontotyyppi, mutta sen toteutunut monimuotoisuusarvo katsotaan ympäristönsuojelun kannalta huomionarvoiseksi. Luontoselvitys suosittelee niityn aktiivista hoitoa esimerkiksi niittämällä tai mahdollisella laidunnuksella sen monimuotoisuuden ylläpitämiseksi.

Metsäiset osat alueella ovat enimmäkseen tavanomaisia, nuoria tai keski-ikäisiä metsiköitä, mutta niissä esiintyy yksittäisiä järeitä puita ja lahoppuuta, jotka paikallisesti lisäävät rakenteellista monimuotoisuutta. Näitä ei kuitenkaan arvioida erityisen arvokkaiksi luontokohteiksi, eikä alueella havaittu uhanalaisia tai erityisiä metsäluontotyypppejä.

Luontoselvityksessä havaittiin poikkeuksellisen runsaasti haitallisia vieraslajeja, erityisesti komealupiinia ja japanintatarta. Lupiini esiintyy laajoina kasvustoina huoltoalueella ja leviää voimakkaasti niittyalueelle sekä rautatiealueen suuntaan. Selvityksessä todetaan, että lupiinin leviämisestä aiheutuu merkittävä riski niityn monimuotoisen kasvillisuuden häviämislle. Vieraslajilain mukaisesti kiinteistönomistajalla on velvollisuus torjua haitallisia vieraslajeja, ja selvityksen mukaan torjuntatoimenpiteisiin tulee ryhtyä erityisesti niityn suojeluarvojen turvaamiseksi.

Sulfaattimaaselvityksen mukaan alueella esiintyy potentiaalisesti happamia sulfaattimaita erityisesti tutkimuspisteissä P006, P025 ja P032, alkaen noin 0,5 metrin syvyydestä. Maaperän rikkipitoisuudet ja hapontuottopotentiaali ovat paikoitellen suuria, ja rakentamiseen liittyvät kaivutyöt, massansiirrot ja mahdollinen pohjavedenpinnan aleneminen voivat johtaa happamien ja metallipitoisten valumavesien muodostumiseen. Ojat laskevat Ruonanojaan, jolloin vesistövaikutukset voivat kohdistua suoraan vastaanottaviin vesistöihin.

Rakennettavuusselvityksen mukaan kaivannot voivat vaatia kuivana pitämistä ja altistuvat silttien maalajien häiriintymiselle. Silttinen pohjamaa on herkkä tärinälle ja vesittymiselle, ja häiriintynyt maa on poistettava. Pohjavesi voi virrata kaivantoihin runsaasti. Lisäksi todetaan, että salaojitukset ja sadevesijärjestelmät alentavat pohjaveden tasoa.

Yhdistettynä sulfaattimaiden happamoitumisriskiin tämä tarkoittaa, että rutiininomaisilta vaikuttavat infrarakentamisen toimet — kuten katujen salaojitus, viemärikaivannot ja routasuojauksen edellyttämät massavaihtotarpeet — voivat johtaa laaja-alaisiin kemiallisiin ympäristövaikutuksiin, ellei niitä suunnitella kokonaisvaltaisesti sulfaattimaiden näkökulmasta.

Vieraslajien hallinta korostuu myös suhteessa sulfaattimaiden käsittelyyn: mikäli maamassoja siirretään tai kaivetaan laajoilla alueilla, vieraslajipitoiset pintamaat voivat levitä uusiin kasvupaikkoihin, mikä tulee estää suunnitelmallisella erilliskäsittelyllä ja maamassojen hallinnalla.

LausunnotRakennusvalvontaviranomainen

Raahen kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on tutustunut Myllymäen asemakaavan (Akm 254) ehdotusvaiheen aineistoon. Rakennusvalvontaviranomainen toteaa, että valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä esitetyt asiat on otettu huomioon ja rakennusvalvontaviranomaisella ei ole muuta lausuttavaa ehdotusvaiheen aineistoon.

Ympäristönsuojeluviranomainen

Raahen kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen on tutustunut Myllymäen asemakaavan (Akm 254) ehdotusvaiheen aineistoon.

Raahen ympäristönsuojeluviranomainen esittää lausuntonaan, että kaavassa tulisi tarkemmin määritellä suojaviheralueet kiinteistön sisäpuolisille reuna-alueille. Asemakaavan laadinnassa tulisi jättää suunnittelualueelle osayleiskaavan mukaisia EV merkittyjä suojaviheralueita kiinteistön rakentamattomalle reuna-alueelle siitakin huolimatta, että kaavaehdotuksessa on maininta, että kiinteistön rakentamattomalla alueella on ylläpidettävä suojaviherkasvillisuutta. Yksittäisen kaavan vaikutukset voivat olla vähäisiä suojaviheralueiden poistamisessa, mutta jos teollisuusalueen kaavamuutoksissa kehityssuuntana on suojaviheralueiden rajaaminen tai poistaminen voi se johtaa merkittävimpiin vaikutuksiin. Kaavassa on Ruonaojankadun varteen esitetty istutettavaa puurivistöä tämän ei kuitenkaan katsota olevan riittävää viheralueiden säilyttämisen kannalta kokonaisuutta ajatellen.

Kaavassa tulisi huomioida tarkemmin happamat sulfaatti maat ja niille sijoittuvien rakennusten rakentaminen, maaperän muokkaaminen, kaivetun maaperän käsittely ja varastointi sekä mahdollisen pohjaveden pinnan korkeus vaihtelu. Kaavaehdotuksessa hulevesien reitti ja ilmeisesti myös purkupaikka sijoittuu mahdollisesti happamiensulfaatti maiden alueelle tai niiden läheisyyteen. Hulevesien purkupaikkaa tulisi tarkastella uudestaan. Mikäli kiinteistöllä suoritetaan maaperään vaikuttavia rakennustoimia, tulisi kaavassa huomioida myös toiminnanharjoittajan tehtävät suojaustoimenpiteet.

Sulfaattimaiden käsittelyn näkökulmasta kaikki kaivutyöt alueella on suunniteltava niin, että maaperän hapettuminen estetään ja happamien valumavesien riski minimoidaan. Tämä koskee erityisesti niillä alueilla, joilla luontoselvityksen kuvaamat luontokohteet ja sulfaattimaaselvityksen riskialueet limittyvät. Työmaavesien hallinta on keskeistä luonnonympäristön suojelemiseksi, ja vesi tulee käsitellä tarvittaessa neutraloimalla ja laskeuttamalla ennen johtamista ojiin, jotta vesistökuormitus ei heikennä alueen tai alapuolisten vesistöjen ekologista tilaa.

Kokonaisuudessaan Raahen kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen katsoo, että

selvitettyjen asioiden osalta kaavamuutos on toteuttamiskelpoinen, kunhan kiinnitetään erityistä huomiota happamien sulfaattimaiden käsittelyyn ja niille rakentamiseen sekä suojaviheralueiden säilyttämiseen.