

Myllymäen asemakaava

Asemakaava
Ak 254

EHDOTUSVAIHEEN PALAUTE JA VASTINE

1 Lausunnot

Saapuneet lausunnot	pvm
Lupa- ja valvontavirasto	18.3.2026
Pohjois-Pohjanmaan liitto	23.2.2026
Oulun museo ja tiedekeskus	
- Rakennettu kulttuuriympäristö	2.3.2026
- Arkeologia	20.2.2026
Pohjois-Suomen elinvoimakeskus	13.3.2026
Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos	20.2.2026, 17.10.2025
Liikenne- ja viestintävirasto Traficom	ei lausuntoa
Väylävirasto	ei lausuntoa
TUKES	27.2.2026
Raahen Energia Oy kaukolämpö	17.3.2026
Raahen Vesi Oy	23.2.2026
Elisa Oyj	ei lausuntoa
DNA Oyj	ei lausuntoa
Telia Finland Oyj	16.2.2026
Varvi-Välilikylä kyläyhdistys ry	ei lausuntoa
Raahen yrittäjät	ei lausuntoa
Raahen-Seura	ei lausuntoa
Maankäyttö ja mittaus	10.3.2026
Kuntatekniikka	ei lausuntoa
Raahen kaupungin lupa- ja valvontajaosto	18.3.2026
Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry	ei lausuntoa
Pohjois-Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri ry	ei lausuntoa
Raahen Seudun Luonnonystävät ry	ei lausuntoa
Raahen alueen lintuharrastajat Surnia ry	11.3.2026

1.1 Lupa- ja valvontavirasto

Lausunto

Raahen kaupunki on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta (LVV) lausuntoa Myllymäen asemakaavaehdotuksesta (Ak 254) 18.3.2026 mennessä. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on lausunut asemakaavan valmisteluaineistosta 12.11.2025. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaavaehdotusaineistoon on tehty alueidenkäyttöryhmän valmisteluaineistolausunnossa edellyttämät muutokset eikä LVV:llä ole niiden osalta huomauttamista.

Luonnonsuojelu

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaava-alueelle tehty luontoselvitys (Afry Oy 2025) antaa riittävästi tietoa kaavan vaikutusten arvioinnin pohjaksi. Asemakaavan toteutuksessa tulee huomioida luonnonsuojelulain 70 §:n mukaiset kiellot erityisesti lintujen pesimäaikaisen häirinnän osalta. Puiden kaataminen tulee suorittaa lintujen pesimäkauden ulkopuolella. Kaava-alueella havaitut vieraslajit tulee hävittää siten, etteivät ne pääse leviämään alueella tai sen ulkopuolelle esimerkiksi maamassojen mukana kulkeutuvien kasvinosien tai siemenpankin kautta.

Melu

Melua koskevan yleisen kaavamääräyksen mukaan ”7. Alueen suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee varmistaa, etteivät toiminnan melua aiheuttavat vaiheet ja laitteet ylitä melupäästön enimmäistasoa melulle herkkien kohteiden suuntaan.” Koska asemakaavassa on laadittu meluselvitys, tulee kaavamääräyksen tekstiä tarkentaa siten, että toiminnan melua aiheuttavat vaiheet ja laitteet eivät ylitä asemakaavan meluselvityksessä (Akukon 13.8.2025) määritettyä melutason enimmäistasoa herkkien kohteiden suuntaan: Päiväaikana teollisuusalueen kokonaismelupäästön tulisi olla korkeintaan LWA = 108 dB ja yöaikana kokonaismelupäästön tulisi olla korkeintaan LWA = 103 dB.

Happamat sulfaattimaat

Asemakaava-alueen rakennettavuusselvitys on valmistunut kaavaehdotukseen. Selvitys osoittaa, että alueella sijaitsee potentiaalisesti happamia sulfaattimaita. Happamista sulfaattimaista on annettu yleinen, informatiivinen kaavamääräys, jossa on huomioitu myös työmaa-aikainen vesienhallinta eikä LVV:lla ole asiasta tämän osalta huomautettavaa.

Vastine:

Merkitään lausunto tiedoksi. Tarkennetaan melua koskevan kaavamääräyksen tekstiä. Täydennetään selostukseen asemakaavan toteutukseen liittyvät kohdat.

1.2 Pohjois-Pohjanmaan liitto

Lausunto

Pohjois-Pohjanmaan liitolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

1.3 Oulun museo ja tiedekeskus

Lausunto, rakennettu kulttuuriympäristö

Oulun museo- ja tiedekeskuksella ei ole huomautettavaa Myllymäen asemakaavaehdotuksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Lausunto, arkeologia

Oulun museo- ja tiedekeskuksella ei ole huomautettavaa Raahen Myllymäen asemakaavan ehdotuksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta, eikä anna asiasta erillistä lausuntoa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

1.4 Pohjois-Suomen elinvoimakeskus

Lausunto

Pohjois-Suomen elinvoimakeskus kiittää mahdollisuudesta lausua Raahen Myllymäen asemakaavan (Ak 254) kaavaehdotuksesta.

Pohjois-Suomen elinvoimakeskus toteaa, ettei sillä ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

1.5 Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos

Lausunto

Raahen kaupunki on esittänyt Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitokselle lausuntopyynnön Myllymäen asemakaavan ehdotusvaiheen aineistosta.

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

Pelastusviranomainen on tutustunut aineistoon ja toteaa, ettei asemakaavan luonnosvaiheessa 17.10.2025 annettuun lausuntoon ole lisättävää.

Lausunto 17.10.2025:

Pelastusviranomainen muistuttaa, että pelastuslain (379/2011) 30 §:n mukaan kunnan velvollisuus on huolehtia alueellaan sammutusveden hankinnasta pelastuslaitoksen tarpeisiin sammutusvesisuunnitelmassa määritellyllä tavalla. Kunnan tulee huolehtia sammutusveden ottopaikoista ja luonnonvesilähteistä. Tämä tulee huomioida myös uusien alueiden kaavoituksessa sekä kaavamuutoksissa. Sammutusvesijärjestelmä katsotaan riittävän tehokkaaksi, kun veden tuotto on yli 2000 l/min. Sammutusvesipisteen tulisi olla 300 metrin säteellä kaava-alueen kiinteistöistä. Kaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa vesihuoltolaitokselta, että riittävän tehokas vesiasema löytyy kaava-alueen sisältä tai sen välittömästä läheisyydestä. Pelastuslaitos arvioi palopostien ja vesiasemien tarpeen ja toimivuuden sekä hyväksyy niiden mitoituskriteerit, mallin ja sijainnin.

Pelastuslain (379/2011) 11 §:n mukaan hälytysajoneuvoille tarkoitetut tiet ja muut kulkuyhteydet on pidettävä ajokelpoisina ja esteettöminä. Lisäksi teiden tulee mahdollistaa pelastustoimen tehtävien hoito. Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa kaava-alueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla. Tämä tulee erityisesti ottaa huomioon suunniteltaessa katuja ja ajoteitä, joilla ei ole läpiajoa.

Pelastusviranomainen pyytää lisäksi huomioimaan liitteenä olevat ohjeen energiavarastojen suunnitteluun sekä Pelastuslaitosten kumppanuusverkon Aurinkosähköjärjestelmien paloturvallisuusohjeen.

Vastine:

Merkitään lausunnot tiedoksi.

Sammutusveden toimittamisesta vastaa vesihuoltolaissa tarkoitettu vesihuoltolaitos ja tälle vettä toimittava vesilaitos.

Raahen Vesi Oy:ltä saadun tiedon mukaan lähin mahdollinen palovesiaseman rakennuspaikka on Rautaruukintien vierellä. Kevyen liikenteen väylän kautta voisi pelastuslaitoksen ilmoittama 300 metriä olla toteutettavissa. Uusi sammutusvesipiste eli palovesiasema rakennetaan vuoden

2026 aikana Ruonanojankadun ja Rautaruukintien risteysalueen läheisyyteen, yksityisen omistamalle kiinteistölle.

Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon pelastuslain vaatimukset pelastustoimen tehtävien hoidolle, ja mitoittaa toiminnot, liikenejärjestelyt, tiet ja kulkuyhteydet hälytysajoneuvoille.

Merkitään tiedoksi energiavarastojen suunnitteluun ja aurinkojärjestelmien paloturvallisuuteen liittyvät ohjeet.

1.6 TUKES

Lausunto

TUKES on antanut asiasta OAS-vaiheessa lausunnon Tukes 11833/03.00.02/2025. Tukesilla ei ole lisättävää aikaisempaan lausuntoon.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

1.7 Raahen Energia Oy kaukolämpö

Lausunto

Raahen Energia Oy kaukolämmöllä ei ole huomauttamista Ak 254 Myllymäen asemakaavaan.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

1.8 Raahen Vesi Oy

Lausunto

Raahen Vesi Oy ilmoittaa, että sillä ei ole vesihuoltoverkostoja suunnitellun asemakaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Asemakaava-aluetta ei liitetä Raahen Vesi Oy:n toiminta-alueeseen. Asemakaava-alueelle tarjotaan vesihuoltopalvelut tarpeen mukaan Valjaskadun suunnalta.

Ehdotusvaiheen selostuksen ”1.1.3 Rakennettu ympäristö” kohtaa on tarkennettava vesihuollon osalta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi ja tarkennetaan kaavaselistusta vesihuollon osalta.

1.9 Telia Finland Oyj

Lausunto

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista Myllymäen asemakaavan ehdotusvaiheesta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

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. Kyseessä on hankekaava. Kaupunginhallitus on päättänyt 10.3.2025 § 61 käynnistää kaavoituksen.

Myllymäen asemakaavan Ak 254 luonnosvaihe on ollut nähtävillä 1.10. – 10.11.2025 välisen ajan. Kaupunginhallituksen päätöksen 2.2.2026 § 27 mukaisesti asemakaavaehdotus on laitettu nähtäville 11.2. – 18.3.2026 väliseksi ajaksi.

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- ja arviointisuunnitelmaan 15.9.2025, kohta ”Päätökset ja sopimukset”.

Raahen Energia Oy:n sekä Maankäyttö ja -tulosalueen tonttitiimin edustajat tulevat pitämään palaverin ehdotusvaiheen asemakaavan perusteella laadittavan maankäyttö sopimuksen sisällöstä.

Raahen Energia Oy:n toimitusjohtajan ja Maankäyttö ja mittaus-tulosalueen tonttitiimin kesken on tarkasteltu 17.10.2025 asemakaavan toteuttamisen näkymiä ja maankäyttösopimuksen sisältöä. Palaverissa keskusteltiin luonnosvaiheen kaavan sisällön perusteella laadittavasta maankäyttösopimuksesta.

Ehdotusvaiheen asemakaava poikkeaa luonnosvaiheen asemakaavasta rakennusoikeuden määrän osalta. Luonnosvaiheen asemakaavassa rakennusoikeuden määrä (k-m²) laskettiin tehokkuusluvun e=0,40 perusteella 27 767 k-m² suuruiseksi. Nähtävillä olevan ehdotusvaiheen asemakaavassa rakennusoikeuden määrä on muuttunut siten, että asemakaavalla muodostuvalle korttelin 5501 tontille nro 1 osoitettava rakennus oikeuden määrä on 15 500 k-m².

Rakennusoikeuden määrän muutoksen perusteella luonnosvaiheeseen 27.10.2025 annetun lausunnon mukainen maankäyttösopimus tulee ottaa uudelleen tarkasteluun.

Kiinteistöjaotuksen muutos

Asemakaavaehdotuksen perusteella korttelissa 5501 tontti nro 1 muodostuu Raahen Energia Oy:n omistaman kiinteistön 678-413-12-51 olemassa olevia kiinteistönrajoja myöden. Kiinteistöstä muodostetaan tontti 678-55-5501-1 kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä.

Kiinteistörasitteet ja koordinaattitiedot

Luonnosvaiheen lausunnossa esille tuotujen käyttöoikeusyksikköjen puuttuminen pohjakartalta on otettu ehdotusvaiheen kaavassa huomioon. Käyttöoikeusyksiköt on kuvattu pohjakartassa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi lausunto ja maankäyttösopimuksen tilanne.

1.11 Raahen kaupungin lupa- ja valvontajaosto

Lausunto

Rakennusvalvontaviranomainen

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 merkittyyjä suojaviheralueita kiinteistön rakentamattomalle reuna-alueelle** siitäkin 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 rakennustöitä, 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 kaavamuuotos on toteuttamiskelpoinen, kunhan kiinnitetään erityistä huomiota happamien sulfaattimaiden käsittelyyn ja niille rakentamiseen sekä suojaviheralueiden säilyttämiseen.

Vastine:

Merkitään tiedoksi, että rakennusvalvontaviranomaisella ei ole lausuttavaa ehdotukseen.

Raahen Energia Oy vastaa energiahuollon järjestämisestä kaupungin alueella. Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa alueen kehittäminen korttelialueena, jolle keskitetään energianhuoltoa palvelevaa toimintaa.

Asemakaavalla tarkennetaan yleiskaavan tavoitteita alueidenkäytön järjestämiseksi. Asemakaava mahdollistaa tarpeellisten energiahuoltoon liittyvien toimintojen kehittämisen, sisältäen mm. aurinkopaneelikentän, jota ei ole tarkoituksenmukaista kehystää varjostavalla suojaviheralueella. Suunnittelualueen ulkopuolella on riittävästi puisto, viher- ja suojaviheraluetta jatkossakin. Alueella ei luontoselvityksen perusteella ole erityisiä luontoarvoja.

Kaavassa edellytetään suojaviherkasvillisuuden ylläpitoa. Puusto ja kasvillisuus poistetaan rakentamisen ja toimintojen järjestämisen osalta.

Hulevedet esitetään johdettavaksi hulevesiselvityksen perusteella viivytysaltaan/uoman kautta kohti Ruonanojaa, ja edelleen merelle. Olosuhteita on selvitetty hulevesiselvityksessä ja rakennettavuusselvityksessä. Alueella esiintyy potentiaalisesti happamia sulfaattimaita. Työmaa-aikaiseen vesienhallintaan otetaan kaavamääräyksellä kantaa. Täydennetään vesienhallintaan liittyvää ohjeistusta selostukseen.

1.12 Raahen alueen lintuharrastajat Surnia ry

Lausunto

Terveisiä lintuharrastajilta!

Ilmoitamme täten, että emme enää huomauta kahdesta seuraavasta kaupungin asemakaavamuutoksesta:

- Itä-Kalkan teollisuusalueen muutoksesta ja laajennuksesta
- Myllymäen asemakaavasta

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2 Muistutukset

Saapuneet muistutukset	pvm
yksityishenkilö	19.2.2026

2.1 Muistutus

Ei ole huomauttamista.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.