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 Ruonaojankadun 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 suunnittelualueen 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. Suunnittelualueen 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 rajaus määräytyy 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 rajaus määräytyy 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

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 taaempana 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 olosta Raahelaisessa, kaupungin verkkosivulla ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

Päättää ilmoittaa asemakaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta 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.

Kehittämislautakunta 24.09.2025 § 128

Valmistelija kaavasuunnittelija Mathias Holmén

Ak 254: Myllymäen asemakaavan luonnos on valmistunut. Asemakaava perustuu 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 2025.

Asemakaava koskee kiinteistöjä: 678-413-12-51 (tila Katajamäki) sekä osaa kiinteistöstä 678-871-1-6 (Rautatiealue). Asemakaavalla muodostuvat Raahen kaupungin 55. kaupunginosan (Junnilanmäki) kortteli 5501, tontti 1 sekä rautatiealuetta. Sitovalla tonttijaolla muodostuvat 55. kaupunginosan (Junnilanmäki) korttelin 5501 tontti 1.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Ruonanojankatuun. Itäpuolella on Junnilanmäen Patasaaren metsäalue. Alueen länsipuolella on rautatiealue ja metsää sekä yksittäinen asuinkiinteistö. Koillisessa on Kummatin kaupunginosa. Lounaassa on kaavoittamatonta toimitila- ja teollisuusaluetta. Etelässä aluetta rajaa metsittynyt pelto. Taaempana Lapaluodontien varrella sijaitsee muutama asuinrakennus ja sähköasema.

Suunnittelualue on pääosin Raahen Energia Oy:n omistuksessa. Rautatiealueen omistaa Suomen valtio. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 8,2484 ha. Suunnittelualue on osittain rakentumatonta. Alueen pohjois-koillisosaan on rakentunut Raahen Energia Oy:n sähköasema vuonna 2023. Myllymäellä on kaukolämpöverkon ja sähkönsiirron rakentamiseen liittyvä ulkovarastointialue. Alueen länsilaidalla on sähköistetty rautatie.

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, KV hyv. 11.4.2007 § 20. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu osittain teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (aluevarausmerkintä TY) ja

osittain suojaviheralueeksi (aluevarausmerkintä EV). Rautatieliikenteen alue on osoitettu merkinnällä LR. Alueen itälaidalla on sijainnut voimajohtokäytävä.

Alueella toimivalla yhtiöllä (Raahen Energia) on tarve kehittää toimintaansa. Alueen kehittäminen edellyttää asemakaavaa. Asemakaavan laadinnan tavoitteena on osoittaa alue nykyisen maankäytön mukaisesti osayleiskaavaa tarkentaen energiahuollon korttelialueeksi ja rautatiealueeksi. Asemakaavalla mahdollistetaan alueen kehittäminen korttelialueena, jolle keskitetään energiahuoltoa palvelevaa toimintaa.

Kaavan valmisteluvaiheen aikana on laadittu Myllymäen aluetta koskien hulevesiselvitys (Ramboll Finland Oy), ympäristömeluselvitys (Akukon Oy) sekä runkomelu- ja tärinäselvitys (Akukon Oy). Alueella on laadittu luontoselvitykset kesällä 2025 (AFRY Finland Oy). Luontoselvitysraportti valmistuu asemakaavan ehdotusvaiheeseen. Pohjatutkimusohjelman (Ramboll Finland Oy) mukaiset pohjatutkimukset ovat työvaiheessa. Raportti valmistuu ehdotusvaiheeseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tarkistettu, ja palautteeseen on laadittu vastineet.

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

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

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa pidetään kaavaprosessin aikana ne viranomais- ja viranomaistyöneuvottelut, jotka ovat työn edistämiseksi tarpeellisia.

Asia esitellään kokouksessa.

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkistettu 15.9.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettu palaute ja vastineet, 15.9.2025

Hulevesiselvitys. Ramboll Finland Oy, 4.9.2025

Ympäristömeluselvitys. Akukon Oy, 13.8.2025

Ympäristömeluselvityksen liitekartat A1-D2. Akukon Oy, 13.8.2025

Runkomelu- ja tärinäselvitys. Akukon Oy, 14.8.2025

Kaavaselostus, luonnos 15.9.2024

Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset, luonnos 15.9.2024

Esittelijä	Kehitysjohtaja Pitkänen Pasi
Päätösesitys	Kehittämislautakunta päättää:

Merkitään tiedoksi tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 15.9.2025

Merkitään tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettu palaute ja vastineet, 15.9.2025

Merkitään tiedoksi hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy, 4.9.2025

Merkitään tiedoksi ympäristömeluselvitys, Akukon Oy, 13.8.2025

Merkitään tiedoksi ympäristömeluselvityksen liitekartat A1-D2. Akukon Oy, 13.8.2025

Merkitään tiedoksi runkomelu- ja tärinäselvitys, Akukon Oy, 14.8.2025

Hyväksytään liitteenä oleva Ak 254: Myllymäen asemakaavan valmisteluvaiheen (luonnosvaiheen) kaava-aineisto ja siihen tehdyt selvitykset.

Asetetaan asemakaavan valmisteluvaiheen (luonnosvaiheen) kaava-aineisto Alueidenkäyttölain 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 vrk ajaksi Raahen kaupungin raatihuoneen ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle.

Ilmoitetaan asemakaavan valmisteluvaiheen (luonnosvaiheen) kaava-aineiston nähtävillä olosta Raahelaisessa, kaupungin verkkosivustolla ja virallisella ilmoitustaululla.

Ilmoitetaan asemakaavan valmisteluvaiheen (luonnosvaiheen) kaava-aineiston nähtävillä olosta postitse suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille ja vuokralaisille.

Pidetään asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana kaikille avoin yleisötilaisuus, jossa kaavaluonnos esitellään.

Pyydetään asemakaavaluonnoksesta lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Suomen aluehallintovirastolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Liikenne- ja viestintävirastolta (Traficom), Väylävirastolta, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (TUKES), Raahen

Energia Oy:ltä, Raahen Vesi Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä, DNA Oyj:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Varvi-Välikylä kyläyhdistys ry:ltä, Raahen yrittäjäyhdistys ry:ltä, rakennusvalvonnasta, ympäristövalvonnasta, maankäyttö- ja mittaukselta, kuntatekniikalta, Raahe-Seuralta, Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry:ltä, Pohjois-Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri ry:ltä, Raahen seudun luonnonystävät ry:ltä, Raahen alueen lintuharrastajat Surnia ry:ltä.

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 Virpi Honkala.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavasuunnittelija Mathias Holmén sekä Raahen Energian edustaja Lasse Lahti saapuivat kokoukseen asiakohdan käsittelyn alkaessa klo 18.11.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo, kaavasuunnittelija Mathias Holmén sekä Raahen Energian edustaja Lasse Lahti esittelivät asiaa kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Raahen Energian edustaja Lasse Lahti poistui kokouksesta asian esittelyn jälkeen klo 18.56.

Kehittämislautakunta 27.01.2026 § 7

Valmistelija

kaavasuunnittelija Mathias Holmén

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

Asemakaava 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.

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa alueen kehittäminen korttelialueena, jolle keskitetään energiahuoltoa palvelevaa toimintaa. Länsipuolella olemassa oleva raideliikennealue osoitetaan rautatieliikenteen alueeksi nykyisen käytön mukaisesti.

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 2023 valmistunut Raahen Energia Oy:n sähköasema ja ulkovarastointialue.

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, KV hyv. 11.4.2007 § 20. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu osittain teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (aluevarausmerkinnällä TY) ja osittain suojaviheralueeksi (aluevarausmerkintä EV). Rautatieliikenteen alue on osoitettu merkinnällä LR. Alueen itälaidalla on sijainnut voimajohtokäytävä.

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Kaavaprosessin aikana on laadittu Myllymäen aluetta koskien hulevesiselvitys (Ramboll Finland Oy), ympäristömeluselvitys (Akukon Oy) sekä runkomelu- ja tärinäselvitys (Akukon Oy). Alueella on laadittu luontoselvitys kesällä 2025 (AFRY Finland Oy). Pohjatutkimusohjelman mukaiset pohjatutkimukset tehtiin elokuussa 2025. Rakennettavuusselvitys ja sulfaattimaaselvitys on valmistunut ehdotusvaiheeseen (Ramboll Finland Oy).

Myllymäen asemakaavaluonnos oli AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 1.10.-10.11.2025 välisen ajan. Luonnosvaiheen kaava-aineisto esiteltiin yleisötilaisuudessa 30.10.2025 klo 17–19 Raahen pääkirjaston näyttelytilassa (Rantakatu 45).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty ja kaavan aikataulua tarkennettu.

Valmisteluvaiheen (luonnosvaiheen) palautteeseen on laadittu vastineet. Asemakaavaluonnoksesta annettiin nähtävillä olon aikana kolmetoista lausuntoa, joista yksi yhteinen lausunto. Mielipiteitä ei tullut.

Asemakaavaehdotus on laadittu yleiskaavallisen tarkastelun, tulleiden palautteiden ja tarkentuneiden tavoitteiden ja reunaehtojen pohjalta. Ehdotusvaiheessa on tarkistettu mm. kerroslukua ja rakennusoikeutta.

Kaavamääräyksiä on tarkennettu palautteiden pohjalta. Ruonanojankadun suuntaisesti on osoitettu tontin puolelle säilytettävä / istutettava puurivi.

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

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

Kaavaprosessin aikana järjestetään ne viranomais- ja viranomaistyöneuvottelut, jotka ovat työn edistämiseksi tarpeellisia.

Asia esitellään kokouksessa.

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkistettu 20.1.2026

Luonnosvaiheen palaute ja vastineet, 20.1.2026

Luontoselvitys. AFRY Finland Oy, 29.10.2025

Rakennettavuusselvitys. Ramboll Finland Oy, 23.10.2025

Rakennettavuusselvityksen liitekartat G1-G6. Ramboll Finland Oy, 23.10.2025

Sulfaattimaaselvitys. Ramboll Finland Oy, 29.10.2025

Ak 254: Myllymäen asemakaava, kaavaselostus, ehdotus 20.1.2026

Ak 254: Myllymäen asemakaava, kaavakartta, kaavamerkinnät ja määräykset, ehdotus 20.1.2026

Esittelijä

Kehitysjohtaja Pitkänen Pasi

Päätösesitys

Kehittämislautakunta esittää kaupunginhallitukselle:

Merkitään tiedoksi tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 20.1.2026

Merkitään tiedoksi luontoselvitys, AFRY Finland Oy, 29.10.2025

Merkitään tiedoksi rakennettavuusselvitys, Ramboll Finland Oy, 23.10.2025

Merkitään tiedoksi rakennettavuusselvityksen liitekartat G1-G6. Ramboll Finland Oy, 23.10.2025

Merkitään tiedoksi sulfaattimaaselvitys, Ramboll Finland Oy, 29.10.2025

Hyväksytään luonnosvaiheen palaute ja vastineet, 20.1.2026

Hyväksytään liitteenä oleva Ak 254: Myllymäen asemakaavan ehdotusvaiheen kaava-aineisto ja siihen tehdyt selvitykset

Asetetaan asemakaavaehdotus ja ehdotusvaiheen kaava-aineisto Alueidenkäyttölain 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 vrk ajaksi Raahen kaupungin raatihuoneen ilmoitustaululle (Rantakatu 50) ja kaupungin verkkosivustolle.

Ilmoitetaan asemakaavan ehdotusvaiheen kaava-aineiston nähtävillä olosta Raahelaisessa, kaupungin verkkosivustolla ja virallisella ilmoitustaululla.

Ilmoitetaan asemakaavan ehdotusvaiheen kaava-aineiston nähtävillä olosta postitse suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille ja vuokralaisille.

Pidetään asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana kaikille avoin yleisötilaisuus, jossa asemakaavaehdotus esitellään.

Pyydetään asemakaavaehdotuksesta lausunnot Lupa- ja valvontavirastolta, Pohjois-Suomen elinvoimakeskukselta, Lapin elinvoimakeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Liikenne- ja viestintävirastolta (Traficom), Väylävirastolta, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (TUKES), Raahen Energia Oy:ltä, Raahen Vesi Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä, DNA Oyj:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Varvi-Välikylä kyläyhdistys ry:ltä, Raahen yrittäjäyhdistys ry:ltä, rakennusvalvonnasta, ympäristövalvonnasta, maankäyttö- ja mittaukselta, kuntatekniikalta, Raahe-Seuralta, Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry:ltä, Pohjois-Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri ry:ltä, Raahen seudun luonnonystävät ry:ltä, Raahen alueen lintuharrastajat Surnia ry:ltä.

Valtuutetaan kaavoitus tekemään asiakirjoihin 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 Virpi Honkala.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavasuunnittelija Mathias Holmén esitteli asiaa kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että hankintapäällikkö Leena Räsänen poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana klo 17.48.

Kaupunginhallitus 02.02.2026 § 27

Valmistelija	Kaavasuunnittelija Mathias Holmén
Liitteet	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkistettu 20.1.2026
	Luonnosvaiheen palaute ja vastineet, 20.1.2026
	Luontoselvitys. AFRY Finland Oy, 29.10.2025
	Rakennettavuusselvitys. Ramboll Finland Oy, 23.10.2025
	Rakennettavuusselvityksen liitekartat G1-G6. Ramboll Finland Oy, 23.10.2025
	Sulfaattimaaselvitys. Ramboll Finland Oy, 29.10.2025
	Ak 254: Myllymäen asemakaava, kaavaselostus, ehdotus 20.1.2026
	Ak 254: Myllymäen asemakaava, kaavakartta, kaavamerkinnät ja määräykset, ehdotus 20.1.2026
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Mikkola-Riekkinen Leena
Päätösesitys	Merkitään tiedoksi tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 20.1.2026.
	Merkitään tiedoksi luontoselvitys, AFRY Finland Oy, 29.10.2025.
	Merkitään tiedoksi rakennettavuusselvitys, Ramboll Finland Oy, 23.10.2025.
	Merkitään tiedoksi rakennettavuusselvityksen liitekartat G1-G6. Ramboll Finland Oy, 23.10.2025.
	Merkitään tiedoksi sulfaattimaaselvitys, Ramboll Finland Oy, 29.10.2025.
	Hyväksytään luonnosvaiheen palaute ja vastineet, 20.1.2026.

Hyväksytään liitteenä oleva Ak 254: Myllymäen asemakaavan ehdotusvaiheen kaava-aineisto ja siihen tehdyt selvitykset.

Asetetaan asemakaavaehdotus ja ehdotusvaiheen kaava-aineisto Alueidenkäyttölain 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 vrk ajaksi Raahen kaupungin raatihuoneen ilmoitustaululle (Rantakatu 50) ja kaupungin verkkosivustolle.

Ilmoitetaan asemakaavan ehdotusvaiheen kaava-aineiston nähtävillä olosta Raahelaisessa, kaupungin verkkosivustolla ja virallisella ilmoitustaululla.

Ilmoitetaan asemakaavan ehdotusvaiheen kaava-aineiston nähtävillä olosta postitse suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille ja vuokralaisille.

Pidetään asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana kaikille avoin yleisötilaisuus, jossa asemakaavaehdotus esitellään.

Pyydetään asemakaavaehdotuksesta lausunnot Lupa- ja valvontavirastolta, Pohjois-Suomen elinvoimakeskukselta, Lapin elinvoimakeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Liikenne- ja viestintävirastolta (Traficom), Väylävirastolta, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (TUKES), Raahen Energia Oy:ltä, Raahen Vesi Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä, DNA Oyj:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Varvi-Välikylä kyläyhdistys ry:ltä, Raahen yrittäjäyhdistys ry:ltä, rakennusvalvonnasta, ympäristövalvonnasta, maankäyttö- ja mittaukselta, kuntatekniikalta, Raahe-Seuralta, Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry:ltä, Pohjois-Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri ry:ltä, Raahen seudun luonnonystävät ry:ltä, Raahen alueen lintuharrastajat Surnia ry:ltä.

Valtuutetaan kaavoitus tekemään asiakirjoihin saavutettavuutta parantavat toimet ennen nähtäville asettamista, jos tarvetta ilmenee.

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kehitysjohtaja Pasi Pitkänen, kaavasuunnittelija Mathias Holmén, kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo, ja kaavoitusharjoittelija Iiris Matila saapuivat kokoukseen asian käsittelyn alkaessa klo 17.13. Mathias Holmén esitteli asiaa kokouksessa.

129/10.02.03/2025

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Mathias Holmén

Myllymäen asemakaava (Ak 254) on edennyt hyväksymisvaiheeseen.

Asiaa käsiteltiin viimeksi 2.2.2026, jolloin kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavaehdotuksen ja asetti sen AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 11.2.–18.3.2026 väliseksi ajaksi. Kuulutus nähtävillä olosta julkaistiin Raahelaisessa 11.2.2026, kaupungin verkkosivustolla ja virallisella ilmoitustaululla.

Ehdotusvaiheen kaava-aineisto esiteltiin kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa torstaina 26.2.2026 klo 17–19 Raahen pääkirjaston näyttelytilassa (Rantakatu 45).

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus antaa muistutus kaavaehdotuksesta. Kirjalliset muistutukset pyydettiin toimittamaan 18.3.2026 klo 15 mennessä joko kirjeellä, sähköpostilla tai verkkolomakkeella. Muistutuksia saapui määräaikaan mennessä yksi, jolla ei ollut huomautettavaa kaavaratkaisuun.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta.

Lausuntoja saapui määräaikaan mennessä 13 kpl. Palaute- ja vastineraportissa on esitetty kaavanlaatijan vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin.

Asemakaavaehdotuksesta annetun palautteen pohjalta tehdyt tarkistukset tai muutokset ovat kaavateknisiä tai informatiivisia sekä vähäisiä, etteivät ne aiheuta tarvetta kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamiselle (MRA 32 §).

Suunnitteluprosessin aikana laaditaan maankäyttösopimus alueen toteutuksesta Raahen kaupungin ja Raahen Energia Oy:n välille. Maankäyttösopimus on hyväksytty kaupunginhallituksessa 4.5.2026.

Asemakaavan yritysvaikutukset ovat positiiviset. Asemakaava tukee ja mahdollistaa kaupungin energiahuollon tarkoituksenmukaista kehittämistä.

Asia esitellään kokouksessa.

Liitteet

Ehdotusvaiheen palaute ja kaavanlaatijan vastineet, 21.5.2026

Ak 254: Myllymäen asemakaava, kaavaselostus, 25.5.2026

Ak 254: Myllymäen asemakaava, kaavakartta, kaavamerkinnät ja määräykset, 25.5.2026

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Mikkola-Riekkinen Leena

Päätösesitys

Hyväksytään Myllymäen asemakaavan (Ak 254) ehdotusvaiheen palaute- ja kaavanlaatijan vastineet, 21.5.2026.

Hyväksytään vastineiden pohjalta asemakaavaan tehdyt tarkistukset ja todetaan, että muutokset ovat kaavateknisiä tai informatiivisia sekä vähäisiä, etteivät ne aiheuta tarvetta kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamiselle (MRA 32 §).

Esitetään kaupunginvaltuustolle:

Hyväksytään Myllymäen asemakaava (Ak 254) 25.5.2026, sisältäen kaavakartan, kaavamerkinnät ja -määräykset ja kaavaselostuksen.

Valtuutetaan kaavoitus tekemään hyväksyttäviin kaava-asiakirjoihin tarvittaessa saavutettavuuteen liittyvät tekniset korjaukset.

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Tarja Ollanketo poistui kokouksesta esteellisenä asian käsittelyn ajaksi. (Yhteisöjääviys, Raahen Energia Oy:n hallituksen jäsen)

Merkittiin pöytäkirjaan, että kehitysjohtaja Pasi Pitkänen, kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo ja kaavasuunnittelija Mathias Holmén saapuivat kokoukseen asian käsittelyn alkaessa klo 17.56. Mathias Holmén ja Anu Syrjäpalo esittelivät asiaa kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Pasi Pitkänen, Anu Syrjäpalo ja Mathias Holmén poistuivat kokouksesta asian esittelyn jälkeen klo 18.06 ennen päätöksentekoa.