

Kaavoitusaloite: Datakeskus Lumimetsän alue

Kehittämislautakunta 29.9.2026

602/10.02.02/2026

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo

Raahen kaupunki on vastaanottanut kaavoitusaloitteen koskien asemakaavan laatimista Lumimetsän alueelle. Suunnittelualue sijoittuu Lumimetsän kylän länsipuolelle, noin puolen kilometrin päähän ja Mäntyniementien eteläpuolelle.

Kaavoitusaloitteen on jättänyt Raahen kaupungin kirjaamoon 14.9.2026 Tenages Project 5 Oy.

Raahen kaupungin hallintosäännön mukaan (§ 22, kohta 34) kaupunginhallitus päättää kaavoituksen aloittamisesta. Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä laissa säädetyllä tavalla (Alueidenkäyttölaki 52§).

Asemakaavan aluerajaus tarkentuu asemakaavan laadinnan yhteydessä. Alustava asemakaavan suunnittelualueen rajaus on laajuudeltaan noin 120 hehtaaria ja koskee kiinteistöä 678-418-21-46. Tarkentunut asemakaavarajaus esitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavoitettava maa-alue on yksityisessä omistuksessa. Maanomistajan sekä hanketoimijan välillä on esisopimus alueen kaupasta.

Toimija on jättänyt kaavoitusaloitteen tavoitteenaan mahdollistaa alueelle datakeskuksen rakentaminen. Alueelle suunnitellaan noin 500 MW:n tehoista datakeskusta. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä, pohjoispuolella, on suunnitteilla Fingrid Oyj:n Lumijärven sähköasema. Muilta osin suunnittelualue on metsätalouskäytössä, alueella ei ole asutusta eikä loma-asutusta.

Alueella ei ole voimassaolevaa yleiskaavaa. Alueelle on käynnistetty Lumimetsän energiaosayleiskaava vuoden 2026 aikana.

Lumimetsän energiaosayleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa alueelle maakuntakaavan periaatteiden mukainen energiahuollon alue uutta Lumijärven sähköasemaa varten. Kaavoituksen tavoitteena on myös kartoittaa alueen edellytykset muita mahdollisia tulevaisuuden tilantarpeita varten, kuten esim. akkuvarastohankkeet, sähköverkon linjojen tilantarpeet sekä muut mahdolliset aluevaraustarpeet

Kaavoitusaloite on vireillä olevan osayleiskaavan tavoitteiden mukainen. Kaavojen hallinnollinen käsittelyjärjestys tulisi olemaan se, että yleiskaavaa koskevat luottamuselinpäätökset tehdään ennen asemakaavan vastaavia vaiheita.

Alueella ei ole voimassaolevaa asemakaavaa, lähimmät asemakaavat, ”Vihanti - rakennuskaavan muutos ja laajennus” vuodelta 1991 sekä ”Kirkonseudun asemakaavan muutos keskustan alue (1) ja Haanpään alue (6)” vuodelta 2002, sijaitsevat noin 15 kilometrin päässä suunnittelualueesta. Noin 5 kilometrin päässä suunnittelualueesta sijaitsee Lampinsaaren kulttuurihistoriallisesti arvokas kaivosyhdyskunta, joka on valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan alueelle tarvittavat selvitykset (Alueidenkäyttölaki 9§). Asemakaavan laadinnasta ja siihen liittyvien selvitysten laatimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa kokonaisuudessaan Helios Oy. Prosessin käynnistyessä selvitetään ympäristövaikutusten arviointimenettelyn tarve lupa- ja valvontavirastosta. Kaavoituksesta tehdään kaavoitussopimus ja tarvittaessa laaditaan maankäyttösopimus.

Ennen asemakaavan hyväksymistä laaditaan tulevasta datakeskustoimijasta turvallisuusselvitys.

Päätösesityksestä on tehty yritysvaikutusten arviointi ja asemakaavan tavoitteiden toteutumisesta koituvat merkittävät yritysvaikutukset datakeskuksen rakentamisen sekä toiminnan johdosta. Hanke tulee toteutuessaan myös lisäämään työpaikkoja datakeskuksen rakennus- ja toiminta-aikana.

Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo esittelee asian kokouksessa.

Liitteet

Kaavoitusaloite Tenages Project 5 Oy 14.9.2026

Suunnittelualueen sijainti

Esittelijä

Kehitysjohtaja Pitkänen Pasi

Päätösesitys

Kehittämislautakunta:

toteaa, että kaavoitusaloitteen tavoitteet ovat vireillä olevan yleiskaavan tavoitteiden kanssa yhteneväiset ja että asemakaavan käsittely päätöksenteossa on alisteinen yleiskaavan käsittelylle

Kehittämislautakunta esittää kaupunginhallitukselle:

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

toteaa, että asemakaavan laatimisesta tehdään kaavoitussopimus
valtuuttaa kaavoituspäällikön allekirjoittamaan kaavoitussopimuksen
toteaa, että suunnittelualueen tarkka rajausta määrätty
asemakaavaprosessin yhteydessä

toteaa, että asemakaavasta ja mahdollisesta ympäristövaikutusten
arviointimenettelyn laatimisesta ja niihin liittyvien selvitysten laatimisesta
aiheutuvista kustannuksista vastaa Helios Oy.

hyväksyy kaavanlaatijakonsultin Ramboll Oy:n sekä kaavanlaatijan
projektipäällikkö Merja Isterin (YKS-285).

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 kaavaa tai kaava ei tule
lainvoimaiseksi, ei Raahen kaupunki ole velvollinen korvaamaan
kaavoituksesta ja siihen liittyvistä selvityksistä ja toimenpiteistä aiheutuvia
kustannuksia tai muita hankkeen johdosta syntyneitä kuluja
hanketoimijalle.

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

asemakaavasta aiheutuvista tonttijaon muutoksista, kiinteistön
muodostamis-, lainhuudatus- ja kirjaamiskustannuksista, tai johtolinjojen
siirtämisestä aiheutuvien kustannusten jaosta sovitaan sitten, kun
suunnitelmat ovat riittävät kustannusten määrittelemiseksi

asemakaava lisätään Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan
ennen asemakaavan hyväksymistä laaditaan tulevasta
datakeskustoimijasta turvallisuusselvitys

Päätös