

Kaavoitusaloite: Datakeskus Hummastinvaaran alue

Kehittämislautakunta 29.9.2026

541/10.02.03/2026

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo

Raahen kaupunki on vastaanottanut kaavoitusaloitteen koskien asemakaavan laatimista Hummastinvaaran alueelle. Suunnittelualue sijoittuu Hummastinvaaran länsipuolelle, Vaaralankankaantien varrelle. Valtatie 8 on noin 700 metrin etäisyydellä alueesta etelään. Kaavoitusaloitteen on jättänyt Raahen kaupungin kirjaamoon 13.8.2026 Caira Consulting 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. Kaavoitusaloitteessa esitetty alustava asemakaavan suunnittelualueen pinta-ala on noin 70 hehtaaria ja se koskee lohkoja kiinteistöistä 678-416-7-3, 678-416-8-1, 678-416-17-0, 678-416-7-72, 678-416-7-67, 678-416-29-30 sekä suunnittelun kannalta tarpeellisia lievealueita. Tarkentunut asemakaavarajaus esitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavoitettava maa-alue on yksityisessä omistuksessa. Maanomistajien sekä Caira Consultingin välillä on esisopimus alueen kaupasta.

Toimija on jättänyt kaavoitusaloitteen tavoitteenaan mahdollistaa alueelle datakeskus ja akkuvarastohankkeiden rakentaminen. Alueelle suunnitellaan noin 200 MW:n tehoista datakeskusta ja sitä palvelevaa akkuvarastoa. Suunnittelualue on metsätalouskäytössä, alueella ei ole asutusta eikä loma-asutusta.

Alueella on voimassa vuonna 1999 laadittu yleiskaava, jossa alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M), sekä maa-ainestenottoalueeksi (eo). Asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan alueelle riittävä osayleiskaavallinen tarkastelu tai tarvittaessa laaditaan uusi osayleiskaava.

Alueella ei ole voimassaolevaa asemakaavaa. Lähin asemakaava, ”Kirkonseudun rakennuskaavan muutos ja laajennus, Perälän alue” (Rk

952) vuodelta 1995, sijaitsee noin 4-5 kilometrin päässä suunnittelualueesta.

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan alueelle tarvittavat selvitykset (Alueidenkäyttölaki 9§). Asemakaavan laadinnasta, yleiskaavallisesta tarkastelusta, mahdollisesta ympäristövaikutusten arviointimenettelystä sekä mahdollisista osayleiskaavan laadinnasta ja näihin liittyvien selvitysten laatimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa kokonaisuudessaan Caira Consulting Oy. 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 Caira Consulting oy 13.8.2026

Suunnittelualueen rajaus

Esittelijä

Kehitysjohtaja Pitkänen Pasi

Päätösesitys

Kehittämislautakunta:

toteaa, että asemakaavanlaadinnan yhteydessä tulee varmistaa yleiskaavallisella tarkastelulla tai uuden yleiskaavan laadinnalla, että ristiriitaa kaavojen välille ei synny

Kehittämislautakunta esittää kaupunginhallitukselle:

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

toteaa, että asemakaavan laatimisesta tehdään kaavoitussopimus
Valtuttaa kaavoituspäällikön allekirjoittamaan kaavoitussopimuksen
toteaa, että suunnittelualueen tarkka rajaus määräytyy asemakaavaprosessin yhteydessä

toteaa, että selvityksistä, asemakaavasta, yleiskaavallisista tarkasteluista ja mahdollisesta yleiskaavan ja ympäristövaikutusten arviointimenettelyn laatimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Caira Consulting oy.

Hyväksyy Caira Consultingin esittämän kaavanlaatijakonsultin Ramboll Finland Oy:n sekä kaavanlaatijan projektipäällikkö Anne Koskelan YKS-170. 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 Caira Consulting 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 Raahen kaupungin kaavoitusohjelmaan ennen asemakaavan hyväksymistä laaditaan tulevasta datakeskustoimijasta turvallisuusselvitys

Päätös