

Kaavoitusaloite / Rakennus Miira Oy, 11.8.2026

Kehittämislautakunta 25.8.2026 § 98

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo

Raahen kaupunki on vastaanottanut kaavoitusaloitteen koskien asemakaavan muutosta kiinteistöillä 678-11-1101-4. Suunnittelualue sijoittuu Laivurinkadun päätteeseen, kirjaston ja tornitalon väliin rakentumattomaan kortteliin 1101.

Kaavoitusaloitteen on jättänyt Raahen kaupungin kirjaamoon 14.8.2026 MiiRa Oy.

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

Asemakaava-aloite koskee Raahen kaupungin omistuksessa olevaa kiinteistöä 678-11-1101-4, mutta alue tulee ottaa laajemmin asemakaavalliseen tarkasteluun. Edellä mainitun kiinteistön lisäksi asemakaava tulee tarkistaa myös Raahen kaupungin omistuksessa olevilta kiinteistöiltä 678-011-1101-0003, 678-011-1101-0005, 678-011-9901-0000, 678-011-9903-000, 678-011-9902-000, 678-011-1110-0001, 678-011-1104-0010, 678-011-1104-0009, 678-006-9901-0000 sekä suunnittelun kannalta tarpeellisilta lievealueilta, kuten katualueet.

Tarkentunut asemakaavarajaus esitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Toimija on jättänyt kaavoitusaloitteen tavoitteenaan mahdollistaa alueelle pienehkön vähittäistavarakaupan rakentaminen. Kaupan koko tulisi olemaan noin 1200 kerrosalaneliömetriä. Hankkeesta on jo laadittu vähittäistavarakauppatoimijan ja Miira OY:n kesken aiesopimus. Asemakaavan aikataulu on tiivis.

Asemakaavan laadintaa ohjaa alueella voimassaoleva Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava (KV 11.4.2007 § 20), jossa alue on osoitettu palvelujen ja asumisen alueena (P-ak), joka mahdollistaa alueelle palveluiden, hallinnon ja kerrostalovaltaisen asumisen.

Alueella on tällä hetkellä voimassa Akm 202: Kaupunginrannan asemakaavan muutos ja laajennus (KV 14.5.2008 §30).

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan alueelle tarvittavat selvitykset (Alueidenkäyttölaki 9§).

Suunnittelusta laaditaan kaavoitussopimus sekä tarvittaessa maankäyttösopimus.

Päätösesityksestä on tehty yritysvaikutusten arviointi ja käynnistyessään asemakaavan laadinnasta aiheutuu positiivisia yritysvaikutuksia. Toteutuessaan asemakaava lisää mahdollisuuksia keskustan kaupallisten palveluiden järjestämiseksi, elävöittää keskustaa sekä säilyttää kaupallisen alan työpaikkoja.

Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo esittelee asian kokouksessa.

Liitteet

Kaavoitusaloite Rakennus MiiRa Oy, 11.8.2026

Suunnittelualueen raja

Esittelijä

Kehitysjohtaja Pitkänen Pasi

Päätösesitys

Kehittämislautakunta esittää kaupunginhallitukselle:

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

toteaa, että asemakaavan laatimisesta tehdään kaavoitussopimus valtuuttaa kaavoituspäällikön allekirjoittamaan kaavoitussopimus

toteaa, että suunnittelualueen tarkka raja määräytyy asemakaavaprosessin yhteydessä

toteaa, että asemakaava laaditaan Raahen kaupungin omana työnä ja laatimisesta aiheutuvat kulut laskutetaan Miira Oy:ltä kaavoitushinnaston maksuluokan C mukaisesti

toteaa, että kaavaan liittyvien liikenne- ja rakennettavuusselvitysten laatimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Miira Oy

toteaa, että Raahen kaupunki vastaa kulttuuriympäristö- sekä kaupunkikuvaselvityksen kustannuksista.

toteaa, että muiden esiinnousevien selvityskustannusten jakamisesta sovitaan niiden noustessa esiin

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 Toimijalle 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

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo esitteli asiaa kokouksessa.

Kaupunginhallitus 7.9.2026 § 208

531/10.02.03/2026

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo

Liitteet

Kaavoitusaloite Rakennus MiiRa Oy, 11.8.2026
Suunnittelualan raja

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Mikkola-Riekinen Leena

Päätösesitys

Käynnistetään asemakaavan laadinta (Alueidenkäyttölaki 50 § ja 51 §) liitteessä esitetyille alueille.

Todetaan, että asemakaavan laatimisesta tehdään kaavoitussopimus.

Valtuutetaan kaavoituspäällikkö allekirjoittamaan kaavoitussopimus.

Todetaan, että suunnittelualan tarkka raja määräytyy asemakaavaprosessin yhteydessä.

Todetaan, että asemakaava laaditaan Raahen kaupungin omana työnä ja laatimisesta aiheutuvat kulut laskutetaan Miira Oy:ltä kaavoitushinnaston maksuluokan C mukaisesti.

Todetaan, että kaavaan liittyvien liikenne- ja rakennettavuusselvitysten laatimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Miira Oy.

Todetaan, että Raahen kaupunki vastaa kulttuuriympäristö- sekä kaupunkikuvaselvityksen kustannuksista.

Todetaan, että muiden esiin nousevien selvityskustannusten jakamisesta sovitaan niiden noustessa esiin.

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 toimijalle.

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.

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo ja kehitysjohtaja Pasi Pitkänen saapuivat kokoukseen asian käsittelyn alkaessa klo 14.06, Anu Syrjäpalo esitteli asiaa kokouksessa, ja poistui kokouksesta asian esittelyn jälkeen klo 14.24.