Akm 259: Kaupunginrannan asemakaavamuutos

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 rajaus

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 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

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo
Liitteet	Kaavoitusaloite Rakennus MiiRa Oy, 11.8.2026 Suunnittelualueen rajaus
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 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.

Kehittämislautakunta 27.10.2026 § 123

531/10.02.03/2026

Valmistelija Arkkitehti Emma Sutinen

Akm 259: Kaupunginrannan asemakaavamuutos perustuu Rakennus MiiRa Oy:n kaavoitusaloitteeseen, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 7.9.2026 § 208 päättäessään kaavoituksen aloittamisesta.

Kaavoitusmenettelyyn sisältyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään ja täydennetään tarvittaessa suunnittelun edetessä.

Asemakaava-aloite koskee kiinteistöä 678-11-1101-4, mutta alue otetaan toimintojen yhteensovittamiseksi laajemmalta alueelta kaavalliseen tarkasteluun. Lisäksi asemakaavamuutos koskee Raahen kaupungin 11. kaupunginosan kiinteistöjä 678-011-1101-0003, 678-011-1101-0005, 678-011-9901-0000, 678-011-9903-0000, 678-011-9902-0000, 678-011-1110-

0001, 678-011-1104-0010, 678-011-1104-0009 sekä osia kiinteistöistä 678-011-1104-0008 ja 678-006-9901-0000.

Suunnittelualue sijaitsee ruutukaava-alueen reunamilla, ja on erilaisten toimintojen solmukohta. Alue rajautuu luoteessa kerrostalokortteleihin, koillisessa Fiianpuistoon ja kirjastoon, kaakossa tornitaloon ja lounaassa Merikadun kouluun ja Raahen lukioon. Suunnittelualue on hiekkakenttää ja nurmialuetta.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tarkistaa alueella osittain toteutumattoman asemakaavan merkinnät sekä mahdollistaa noin 1200 kerrosalaneliömetrin päivittäistavarakaupan rakentuminen alueelle. Kaavalla ratkaistaan autoliikenteen, kävely- ja pyöräliikenteen, kaupan tavaratoimitusliikenteen sekä pysäköinnin, asumisen, virkistyksen ja muiden toimintojen yhteen sovittaminen.

Alue on pääosin Raahen kaupungin omistuksessa. Korttelin 1104 LPA-alue on yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualue on noin 1,9 hehtaaria.

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* sekä *julkisten palveluiden alueena (PY).* Pohjoisosa suunnittelualueesta on *arvokasta maisema-aluetta* ja *paikallisesti arvokasta aluetta (Kaupungin ranta).*

Suunnittelualueella on tällä hetkellä voimassa *Akm 202: Kaupunginrannan asemakaavan muutos ja laajennus* (KV hyv. 14.5.2008). Kaava on jäänyt suunnittelualueen osalta pääosin toteutumattomaksi. Suunnittelualue on merkitty autopaikkojen korttelialueeksi, opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, asuinkerrostalojen alueeksi sekä kaduiksi, jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi sekä toriaukeaksi. Alueelle on merkitty myös puisto ja leikkipuisto.

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan tarvittavat selvitykset (Alueidenkäyttölaki 9§).

Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä laissa säädetyllä tavalla (AKL 52 §).

Kaavan yritysvaikutukset ovat positiiviset ja ne toteutuvat lyhyellä ja keskipitkällä aikavälillä.

Asemakaavan laatii Raahen kaupungin kaavoitus.

Lupa- ja valvontaviraston kanssa pidetään kaavaprosessin aikana ne viranomais- ja viranomaistyöneuvottelut, jotka ovat työn edistämiseksi tarpeellisia.

Asia esitellään kokouksessa.

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.10.2026

Esittelijä

Kehitysjohtaja Pitkänen Pasi

Päätösesitys

Merkitään tiedoksi Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.10.2026

Ilmoitetaan asemakaavamuutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta Raahelaisessa, kaupungin verkkosivustolla ja virallisella ilmoitustaululla.

Ilmoitetaan asemakaavamuutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta postitse suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille ja vuokralaisille.

Pidetään kaikille avoin yleisötilaisuus, jossa osallistumis- ja arviointisuunnitelma esitellään.

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

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että arkkitehti Emma Sutinen, Kalevi Niskala (Rakennus MiiRA Oy) ja Mikko Partanen (Kesko Oyj) saapuivat kokoukseen asian käsittelyn alkaessa klo 15.40.

Merkittiin pöytäkirjaan, että arkkitehti Emma Sutinen, Kalevi Niskala (Rakennus MiiRA Oy) ja Mikko Partanen (Kesko Oyj) esittelivät asiaa kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Kalevi Niskala (Rakennus MiiRA Oy) ja Mikko Partanen (Kesko Oyj) poistuivat kokouksesta asian esittelyn jälkeen klo 16.09 ennen päätöksentekoa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että arkkitehti Emma Sutinen poistui kokouksesta klo 16.16 ennen päätöksentekoa.