



RAAHEN KAUPUNKI

METTALANMÄEN KAUPPAKESKUKSEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, LAAJENNUS JA OSITTAINEN KUMOAMINEN

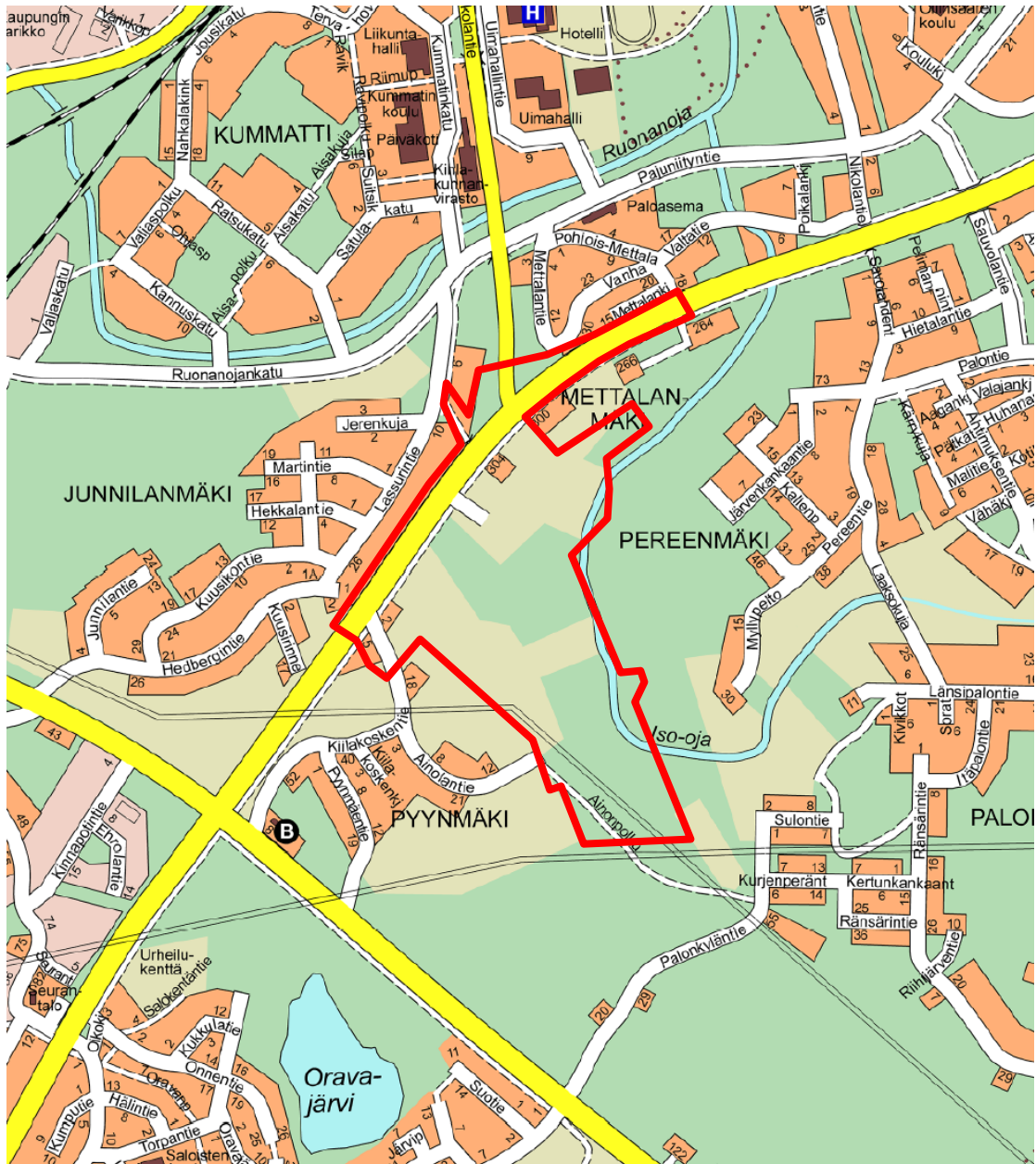
Akm 216:

Raahen kaupungin 35. kaupunginosaa koskeva asemakaava ja korttelin 3533 sekä liikenne-, katu- ja erityisalueen asemakaavan muutos ja yleisen teialueen kumoaminen.

SELOSTUS

10.4.2017, 21.8.2017

Raahen kaupunginvaltuusto on 28.08.2017 § 101 hyväksynyt asemakaavan.



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Valtatien 8 Mettalanmäen Kokkolantien liittymän ympäristössä. Alueen itäpuolella on Palonkylän Pereenmäen omakotialue ja lounaispuolella Pyyntymäen omakotialue.

Alue on valtatie 8 ja Kokkolantien liikennealuetta sekä pääosin rakentamatonta Kokkolantien liittymän eteläpuolista asemakaava-aluetta.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 35 hehtaaria.

Alue on merkitty kansisivun opaskarttaan punaisella viivalla.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Mettalanmäen kauppakeskuksen asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen

Akm 216: Raahen kaupungin 35. kaupunginosan (Palonkylä) asemakaavan muutos korttelin 3533 laajennus ja Mettalanmäen kauppakeskuksen asemakaavan (Akm 196, KV hyv. 20.6.2006) yleisen tiealueen kumoaminen.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat Raahen kaupungin 35. kaupunginosan (Palonkylä) kortteli 3533 sekä erityis-, katu- ja liikennealueet.

Asemakaavan muutoksella poistuu 35. kaupunginosan korttelin 3533 tontti 3.

Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöjä:

413- 0001-0053, 0001-0055, 0001-0072, 0001-0078, 0001-0091, 0001-0109,
0001-0126, 0001-0145, 0001-0149, 0001-0154, 0001-0157, 0001-0158,
0003-0226, 0005-0009, 0005-0045, 0005-0089, 0005-0107, 0005-0119,
0007-0078, 0007-0089, 0007-0196, 0007-0285, 0007-0287, 0007-0288,
0007-0290, 0039-0000, 0050-0000.

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä:

035- 3533-0003
413- 0001-0025, 0001-0084, 0001-0161, 0001-0162, 0001-0164, 0005-0033,
0005-0034, 0005-0035, 0005-0084, 0005-0106, 0005-0120, 0007-0010,
0007-0068, 0007-0304, 0007-0305, 0007-0307, 0007-0308, 0007-0309,
0043-000 sekä erityis-, katu- ja liikennealueita.

Tonttijaolla muodostuu 35. kaupunginosan korttelin 3533 tontti 4.

2. TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin vaiheet

29.02.2016 § 95	Kaupunginhallitus, päätös asemakaavoitus- ja yleiskaavoitusohjelmasta vuodelle 2016
14.2.2017	Tekninen lautakunta, vireilletulo, OAS ja asemakaavaluonnos
20.2.-21.3.2017	Valmisteluvaiheen kuuleminen, MRL §62
20.4.2017 § 49	Tekninen lautakunta, palaute ja asemakaavan muutosehdotus
8.5.2017 § 190	Kaupunginhallitus, päätös nähtäville asettamisesta
15.5.-15.6.2017	Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä
21.8.2017	Kaupunginhallitus, esitys asemakaavan hyväksymisestä
28.8.2017 §101	Kaupunginvaltuusto, päätös asemakaavan muutoksen hyväksymisestä.

Asemakaava

Suunnittelu koskee Mettalanmäen kauppakeskuksen korttelia, sen pinta-ala- ja rakennusala-tarkistuksia, asemakaavamääräyksistä, päivittäistavarakaupan määrää ja kauppakeskuksen vähittäiskauppaluokittelua. Asemakaavassa käsitellään liikenne-, katu- ja suojaviheralueita vastaamaan valtatie 8 uusimpia suunnitelmia Mettalanmäen osayleiskaavan mukaisesti. Asemakaavaluonnos sisältää liike-, toimisto- ja palvelurakentamisen rakennusoikeutta 40 000 k-m². Päivittäistavarakaupan osuus rakennusoikeudesta on enintään 4500 k-m².

Korttelin pinta-ala on 16,2 hehtaaria ja sen rakennustehokkuus on noin $e = 0,25$.

3. LÄHTÖKOHDAT

Selvitys suunnittelualueen oloista

Rakennettu ympäristö

Aluetta ympäröivät maastoltaan korkeammalle sijoittuvat pientaloalueet Junnilanmäki, Mettalanmäki, Preenmäki, Palonkylä ja Pyyntmäki. Alueen eteläpuolella on rakentamaton metsäinen Kertunkangas.

Kaava-alueella on yksi asuttu asuinrakennus, kaksi asumaton asuinrakennusta ja kolme talousrakennusta, jotka sijoittuvat voimassa olevan asemakaavan liikenne- ja suojaviheralueille.

Alueen eteläosassa on valtakunnallinen 110 kV:n suurjänniteilmajohto, joka johtaa Kummatin sähköasemalle sekä 20kV:n avojohtoverkkoa.

Voimalinjan haltija Elenia Oy on lunastanut johtoalueen käyttöoikeuden. Johtoalue on 46 metriä leveä ja sen keskellä on 26 metriä leveä johtoauea, jolle ei sallita rakentamista.

Valtatien 8 nykytila

Valtatie 8 on poikkileikkaukseltaan 10,5 metriä leveä. Ollinsaaren ja Mestauskallion kohdissa on lyhyet 8,5 m leveät tiejaksot.

Suunnitteluosuudella on valaistus ja kevyen liikenteen väylä sekä alikulkukäytävä. Tien nykyiset keskivuorokausiliikennemäärät (KVL-2014) vaihtelevat välillä 5600-9150 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vilkkain osuus on Mettalanmäen kohdalla.

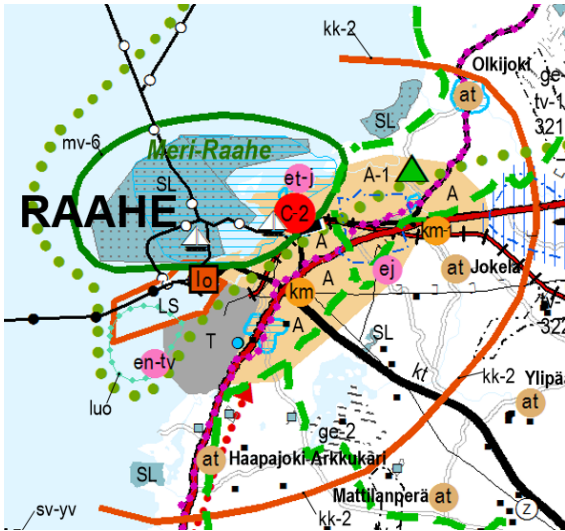
Raskaan liikenteen osuus vaihtelee 8,5-10,5 %:n välillä.

Mettalanmäen itäpuolella valtatie liikennemäärä lähes puolittuu, koska merkittävä osa liikenteestä kääntyy Kokkolantielle Raahan keskustan suuntaan.

Maanomistus

Pääosa kaava-alueesta on Raahan kaupungin omistuksessa. Valtatie nykyinen liikennealue on valtion omistuksessa. Yksityiset omistavat kaava-alueelta pienialaisia palstoja.





4. SUUNNITTELUTILANNE

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2003 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 17.2.2005.

Maakuntakaava on lainvoimainen.

Maakuntakaavassa kaavoitettava alue on taajama-alueita.

Maakuntakaava on ollut pohjana vahvistetulle Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavalle.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartta

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava koskee Mettalanmäen osayleiskaavaa seuraavien teemojen osalta:

- kaupan palvelurakenne ja aluerakenne, taajamat
- liikennejärjestelmä (tieverkko, kevyt liikenne ja logistiikka-alueet)

1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015. 1. vaihemaakuntakaava on lainvoimainen.

Vaihemaakuntakaava pohjautuu kaupan palvelujen osalta selvitykseen:

"Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030"

Loppuraportti 31.10.2011, Pohjois-Pohjanmaan liitto B 67 sekä

"Pohjois-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 - täydennys selvitys"

Loppuraportti 14.6.2013, Pohjois-Pohjanmaan liitto B 67 .

Mettalanmäen osayleiskaava ja asemakaavan muutos laaditaan selvityksen tuloksia käyttäen niitä täydentäen Raahen seutua koskevalla selvityksellä:

"Kaupallisten vaikutusten arviointi"

Raahen kaupunki Mettalanmäen asemakaavan muutos, 2.12.2011 FCG Oy.

Vaihemaakuntakaava sisältää osayleiskaava-alueita koskevan merkinnän ja määräykset:



VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKKÖ

Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella.

Suunnittelumääräykset:

Kohdemerkinällä osoitettujen alueiden sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Alueelle voidaan osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä. Kaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoitus tulee sitoa muun yhdyskuntarakenteen ja toimivien liikenneyhteyksien toteuttamiseen

Alueille voidaan sijoittaa sellaista uutta vähittäiskauppaa, joka tukee ja vahvistaa palvelurakennetta keskustatoimintojen alueet huomioon ottaen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueiden saavutettavuuteen joukko- ja kevyellä liikenteellä on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Suuryksiköiden enimmäismitoitus kerrosalaneliömetreinä (k-m²):

- Mettalanmäki, Raah: 40 000, josta päivittäistavarakaupan osuus enintään 4500

Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava

Maakuntahallitus on 18.3.2013 päättänyt Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan uudistamisen vireille tulosta. Kaava on tullut vireille 2013. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä keväällä 2015, kaavaehdotus lausunnoilla keväällä 2016 ja nähtävillä 5.9.-4.10.2016. Maakuntavaltuuston 7.12.2016 hyväksymä Pohjois-Pohjanmaan 2. on lainvoimainen.

Toisessa vaihemaakuntakaavassa uudistetaan kokonaismaakuntakaavan maaseudun asutusrakennetta, kulttuuriympäristöä, matkailua ja virkistystä, seudullisia materiaalikeskus- ja jätteenkäsittelyalueita, ampumaratoja ja puolustusvoimien alueita.

2. Vaihemaakuntakaavan pohjaksi on valmistunut uusi kulttuuriympäristöselvitys.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava

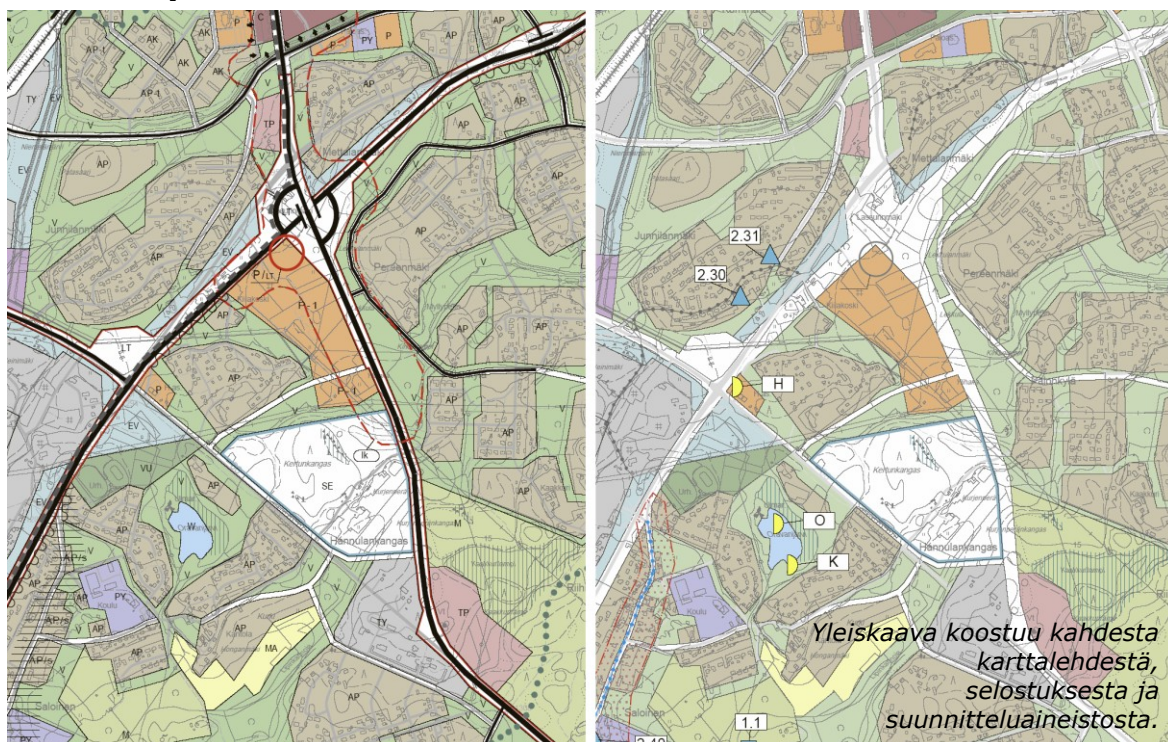
Maakuntahallitus on 18.1.2016 päättänyt Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistamisen kolmannen vaiheen vireille tulosta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukainen kaavoitustyön sisältöä ja vuorovaikutusta käsittelevä osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 26.1-26.2.2016.

Kolmannessa vaihemaakuntakaavassa käsitellään maakunnan alueidenkäyttöä seuraavien teemojen osalta:

- Pohjavesi- ja kiviainesalueet
- Mineraalipotentiali- ja kaivosalueet
- Oulun seudun liikenne ja maankäyttö
- Tuulivoima-alueiden tarkistukset - Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset
- Muut maakuntakaavamerkintöjen päivitykset

Voimassa oleva yleiskaava



Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.4.2007 § 20. Yleiskaavassa muutosaluetta koskevat seuraavat määräykset:

P – 1 PALVELUJEN, HALLINNON JA KAUPAN ALUE

Alue on varattu ensisijaisesti paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tarpeisiin.

P /LT LIIKENNEPALVELUKOHDE

RAAHEN LAATUKÄYTÄVÄ, punaisen pistekatkoviivan rajaama alue

Laatukäytävyyhyke sisältää monipuolisia palveluja ja keskusta-asumista. Vyöhykkeestä muotoutuu kaupunkikeskustan julkisivu ja se vaikuttaa koko kaupungin imagoon. Ympäristöä eheytetään ja tiivistetään täydennysrakentamisen avulla.

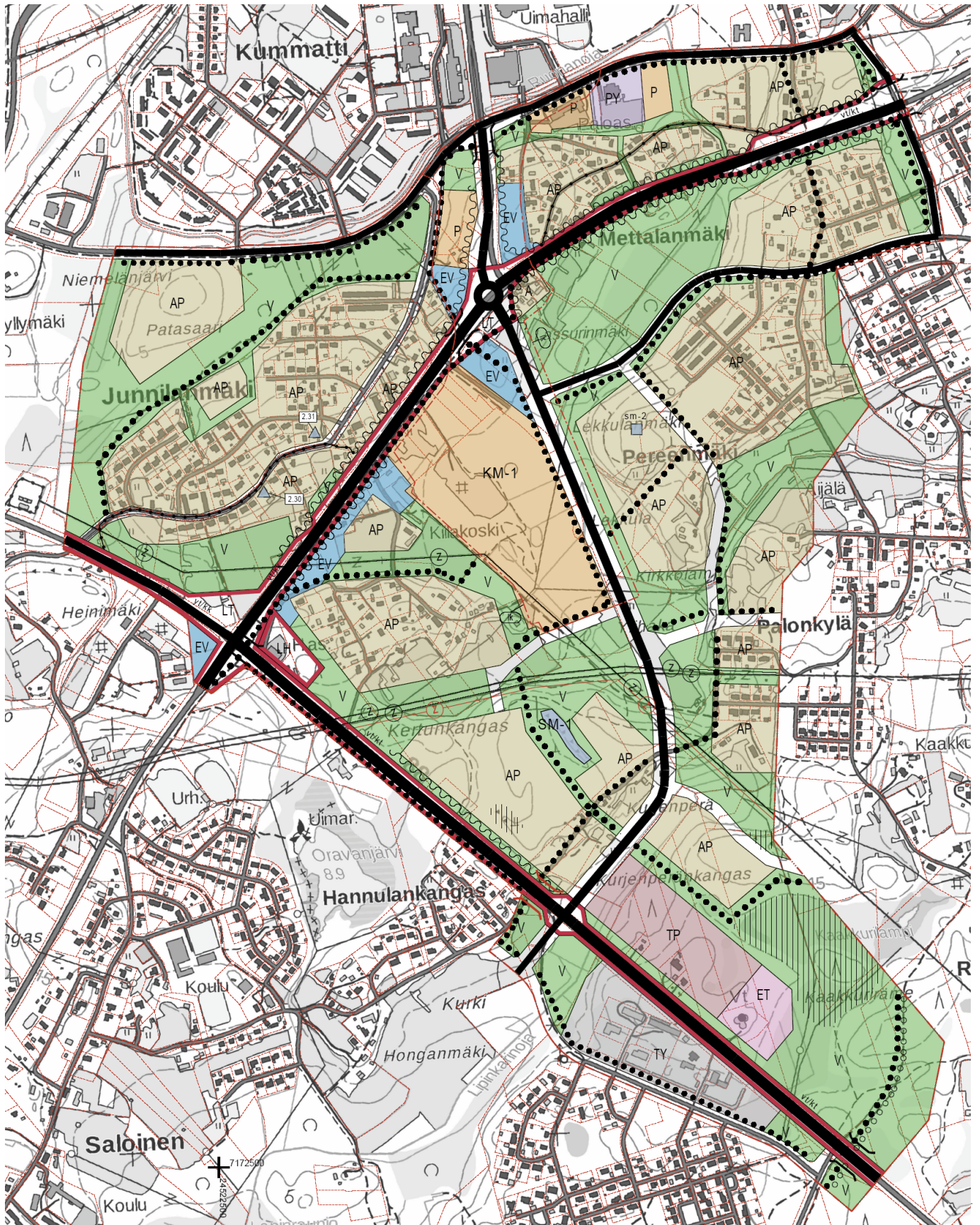
Toteutuksessa on pyrittävä vetovoimaiseen sekä korkeatasoiseen kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan.

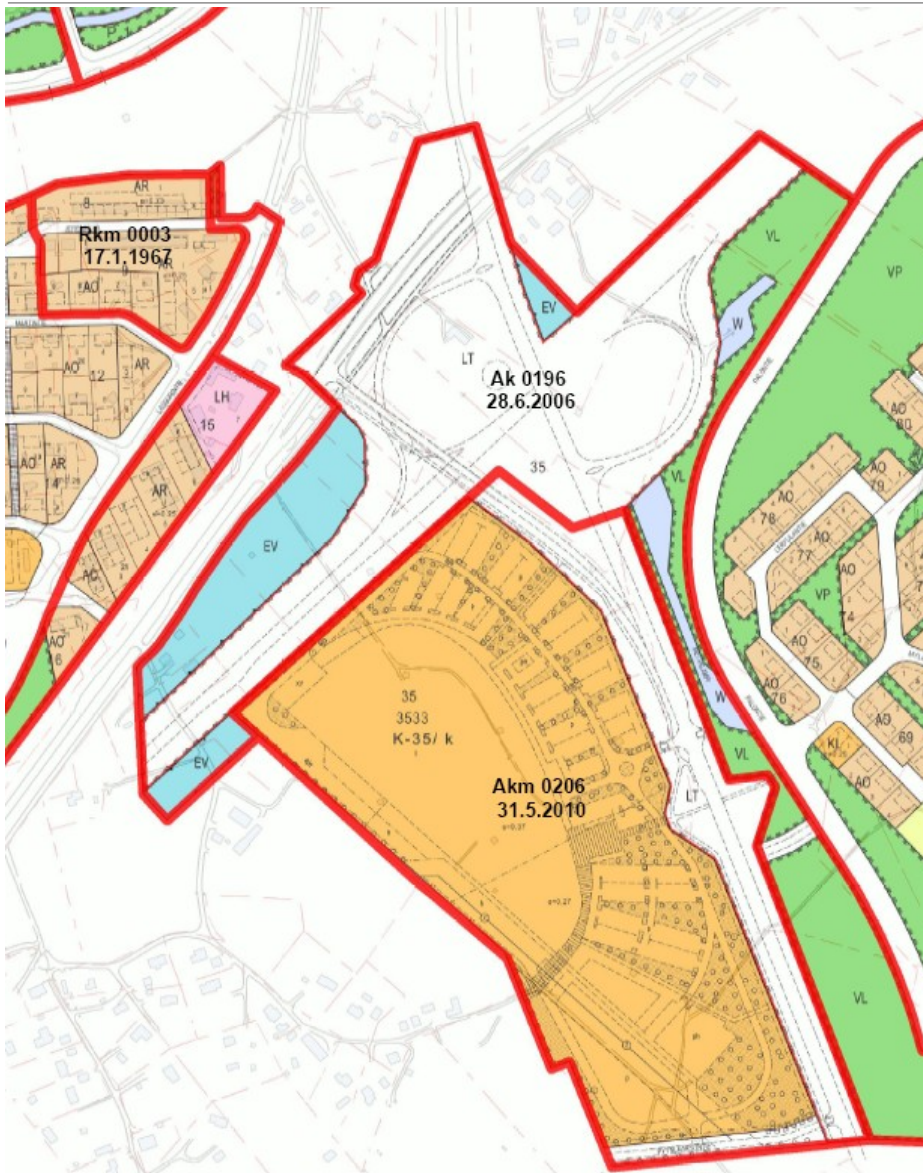
Mettalanmäen osayleiskaava

Suunnittelualueen ja ympäristön yleiskaavaa ollaan tarkistamassa ja Mettalanmäen osayleiskaava on laadittavana.

Raahen kaupunginvaltuusto on 29.5.2017 § 55 hyväksynyt Mettalanmäen osayleiskaavan. Mettalanmäen osayleiskaava on lainvoimainen.

Oheisena hyväksytyyn yleiskaavan kartta.





Voimassa oleva asemakaava

Osalla suunnittelualueetta ei ole asemakaavaa.

Alueen keskeiset asemakaavat on hyväksytty 28.6. 2006 ja 31.5.2010.

Mettalanmäen kauppakeskus-korttelin asemakaavan merkintä on seuraava:

KL-35 Liikerakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan kaupan tiloja, erikoiskaupan tiloja sekä toimistotiloja. Korttelialueen rakennusoikeudesta saa käyttää 1800 k-m² päivittäistavarakauppaa varten, rakennusoikeudesta tulee varata 12000 k-m² hotellia / majoitustiloja varten ja 1800 k-m² liikenneasemaa varten. Korttelin pääkäyttötarkoituksen mukainen enimmäiskerrosluku on II, hotellin enimmäiskerrosluku on XV. Majoitus- ja toimistotilojen rakenteissa tulee ottaa huomioon sisätiloille asetetut melutasomääräykset.

Alueen kautta on järjestettävä kevyen liikenteen yhteys osaksi Palonkylän ja Pyy-

mäen välistä kevyen liikenteen yhteyttä. Rakennusalalla olevan yhteyden tulee olla esteetön, vähintään 4 metriä leveä ja aina avoinna. Sen sijainti rakennusalalla on ohjeellinen.

Jokaista päivittäistavarakaupan 20 kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka (1ap/20m²). Muunlaista maankäyttöä varten on rakennettava yksi autopaikka 60 kerrosalaneliömetriä kohti (1ap/60m²). Pysäköintialueet on jäsenöitävä runsain puustutuksin osiin, jotka osoittavat pääkulkureittien ja sisäänkäyntien sijainnit ja auttavat hahmottamaan pysäköintijärjestelyt.

Ulkovarastoinnin ja huoltopihojen näkösuojaksi on rakennettava aita, joka on osa rakennuksen kokonaisarkkitehtuuria. Pyyntmäen asutuksen kohdalla näkösuoja-aidan tulee olla umpinainen.

Kauppakeskuksen paikka Raahen Mettalanmäelle on osoitettu Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavassa (KV 11.4.2007).

Asemakaavaa on tarkistettu viimeksi (KV 31.5.2010) uuden yhtenäisen kauppakeskus-konseptin toteuttamiseksi.

Mettalanmäen asemakaavat eivät vastaa enää alueen nykyisiä suunnittelutavoitteita liikennejärjestelyiden ja kauppakeskuskorttelin osilta.

5. SELVITYKSET

Asemakaavan muutoksen pohjana on käytetty Mettalanmäen osayleiskaavan selvityksiä, jotka käsittelevät seuraavia aihealueita:

- Väestösuunnite
- Luontoselvitys ja luontokohteiden inventointi
- Kaupunkikuvaselvitys
- Maaperäselvitys
- Maisemaselvitys
- Raahen liikennejärjestelmän kehittäminen
- Mettalanmäen osayleiskaava-aluetta koskevia kaupan palveluverkon selvityksiä
- Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet ja kohteet
- Liikennejärjestelmän suunnitelmat

Kaupalliset selvitykset

Suoraan asemakaavan ratkaisuihin vaikuttaneet selvitykset koskevat kaupallisia olosuhteita ja liikenteen kehittämissuunnitelmia. Mettalanmäen asemakaavan laadintatyötä ovat pitkittäneet mm. maakuntakaavoituksen, yleiskaavoituksen ja liikeensuunnittelun valmistelut. Työn alkuvaiheessa laaditut kaupalliset selvitykset ovat jo kahdeksan vuotta vanhoja. Näinä vuosina seudun väkiluvun ja kaupallisten olosuhteiden kehityksessä ei ole tapahtunut oleellisia muutoksia. Siten selvitysten tuloksia voidaan pitää edelleen oikeansuuntaisina.

- Raahen kaupallisten palvelujen kehittämissuunnitelma, Piisilä, Juvitrade Oy, 2008.
- Mettalanmäen kauppakeskus, kaupallisten vaikutusten arviointi, Ollikainen, Keskinen, FCG Planeko Oy, 2009.
- Mettalanmäen kauppakeskus, kaupallisten vaikutusten arviointi, Ollikainen, Keskinen, FCG Planeko Oy, 2009.

Liikenneselvitykset

- VT 8 parantaminen Mettalanmäen kohdalla suunnitelmakartta luonnos 12.8.2016, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus/ WSP.
- Valtatien 8 kehittäminen välillä Koksamontie-Pattijoentie, Raahen kaupunki, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Sito Oy, Syyskuu 2015.

Muut selvitykset

Nämä selvitykset vaikuttavat asemakaavan muutokseen välillisesti. Niillä osoitetaan, että asemakaavan muutosalue ei sisällä selvityksen kohteena olevia arvoja.

- Mettalanmäen osayleiskaava ja asemakaava, Rakennushistoriallinen selvitys Raahen kaupunki tekninen palvelukeskus Jaana Pekkala ja Riitta Svensk 2.11.2016. Pohjois-Pohjanmaan museon rakennustutkija Juhani Turunen on arvottanut kohteiden säilyneisyyden arvot.
- *Raahen 2016. Mettalanmäen osayleiskaavan ja asemakaava arkeologinen inventointi (Keski-Pohjanmaan ArkeologiaPalvelu).*

Kaupalliset olosuhteet^{1, 2}

Raahessa on viime vuosien aikana toteutettu useita *päivittäistavarakaupan* hankkeita: Lidl, K-supermarketin laajennus K-citymarketiksi, S-marketin laajennus Prismaksi, Tokmanni ja Halpa-Halli. Raahen päivittäistavarakaupat saavat ostovoimaa lähellä sijaitsevista ympäristökunnista Pyhäjoelta ja Siikajoelta, mutta vastaavasti erikoistavarakaupat menettävät sitä Raahen seudun ulkopuolelle.

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälällä tarkoitetaan myymälää, jonka tuotteet kokonsa tai muiden ominaisuuksiensa vuoksi vaativat suurta myyntipinta-alaa. Tällaisia tuotteita ovat esimerkiksi huonekalut, autot ja rakennustarvikkeet.

¹ Raahen kaupallisten palvelujen kehittämissuunnitelma, Kaisu Piisilä, Juvitrade Oy, 2008

² Mettalanmäen kauppakeskus, kaupallisten vaikutusten arviointi, Ollikainen, Keskinen, FCG Planeko Oy, 2009

Erikoistavarakaupan palvelujen taso ei vastaa Raahen asemaa seudun keskuksena. Erikoistavarakaupan palvelurakenne on Raahessa monipuolinen, mutta valikoimat ovat rajalliset ja myymälöiden rakennuskanta on suhteellisen vanhaa. Myymälöiden pinta-alatarpeet ja valikoimat olivat suppeampia kuin tänä päivänä asiakkaat odottavat.

Raahen tilaa vaativa kauppa sijoittuu nykyisin Ratakadun varren pienteollisuuskortteleihin sekä hajautuneesti eri teollisuusalueiden yhteyteen. Erikoistavarakaupan osalta uutta rakentamista on tapahtunut Pattijoen kohdalle Valtatien 8 varteen, missä on keskitytty pääosin rauta-kauppaan.

Ratakadun alue on ahdas ja kaupunkikuvallisesti hajanainen. Yritykset eivät voi paikalla laajentaa toimintaansa niin, että kaupalla olisi nykyaikaiset esittely- ja palvelutilat. Pattijoen kauppakeskittymällä ei ole tilaa laajentua eikä yhteistä toiminnallista kokonaisuutta. Muualla teollisuusalueilla olevat tilaa vaativan kaupan toimipisteet ovat pieniä eivätkä saa keskittymisen synnyttämää asiakasvirtaa ympärilleen, mikä vaikuttaa heikentävästi seudun kauppapalvelujen kilpailukykyyn ja kehittymiseen.

Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilan lisätarve vuosina 2007 - 2020 on ostovoiman kasvun ja edellä esitettyjen tunnuslukujen mukaan arvioituna Raahessa suuruusluokaltaan 23 200 k-m². Päivittäistavarakaupassa liiketilan lisätarpeen suuruusluokka on 4 500 k-m² ja erikoiskaupassa 18 700 k-m². Raahen seudulla liiketilan lisätarpeen suuruusluokka on yhteensä 33 000 k-m². Koko seudun liiketilan lisätarpeesta päivittäistavarakaupan osuus on noin 6 200 k-m² ja erikoiskaupan osuus noin 26 800 k-m².³

Liikenteen kehittämissuunnitelmat

Kehittämisuunnitelman liikenne-ennusteen mukaan kantatien 88 ja Kokkolantien välillä kulkee 14400 ajon/vrk. Tieosan nopeusrajoitus on 60 km/h, poikkileikkaus 2 -ajoratainen tie, nykyinen 10,5/7,5 poikkileikkaus riittää arviolta vuoteen 2035 saakka.

Mettalanmäen kohtaa kehitetään Raahen eteläisenä taajamaporttina, jossa liikenneympäristö kokonaisuutena ja alueen maankäyttö tukevat toisiaan. Tästä lähtökohdasta on valittu valtatie liittymäksi Mettalanmäen kohdalle kiertoliittymä, jossa isojen liikennemäärien perusteella on tarpeen varautua ns. turbokiertoliittymään. Turbokiertoliittymä on osittain kaksikaistainen kiertoliittymä, jonka hyvä toimivuus perustuu siihen, että ajokaista liittymän läpi valitaan jo ennen kiertoympyrään tuloa eikä kaistaa vaihdeta ympyrän sisällä.

Kevyt liikenne kulkee erillisillä väylillä. Päätien poikki johdetaan alikulut, myös kauppa-keskuksen kohdalla kieroliittymän eteläpuolella kadun poikki kuljetaan alikulun kautta.⁴⁵

6. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat alueen kiinteistönomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin valmisteilla oleva kaava saattaa vaikuttaa huomattavasti. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Muita osallisia ovat Raahen kaupunginvaltuusto ja -hallitus, tekninen lautakunta sekä ympäristölautakunta.

Kaava-asiakirjat on pidetty nähtävänä internetissä www.raahe.fi koko kaavan laadinta-ajan. Osallisilla on ollut oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Kaavoituksen aloittaminen

Mettalanmäen asemakaavan laatiminen on hyväksytty Raahen kaupunginhallituksen kokouksessa § 95 29.02.2016 päätettäessä asemakaavoitus- ja yleiskaavoitusohjelmasta vuodelle 2016. Tekninen lautakunta päätti asemakaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 14.2.2017. Samalla lautakunta hyväksyi asemakaavaluonnoksen nähtäville asetettavaksi.

³ *Mettalanmäen kauppakeskus, kaupallisten vaikutusten arviointi, Ollikainen, Keskinen, FCG Planeko Oy, 2009*

⁴ *VT 8 parantaminen Mettalanmäen kohdalla suunnitelmakartta, 28.4.2017, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus/ WSP*

⁵ *Valtatien 8 kehittäminen välillä Koksaamontie-Pattijoentie, Raahen kaupunki, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Sito Oy, Syyskuu 2015*

Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen kuuleminen on pidetty 20.2.-21.3.2017 asettamalla asiakirjat nähtäville Raahen kaupungin teknisessä palvelukeskuksessa, Ruskatie 1. Osallisilla oli oikeus esittää mielipiteensä asemakaavaluonnoksesta.

Asemakaavan muutosluonnoksesta on pyydetty lausunnot Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Raahen Vesi Oy:ltä, Fingrid Oyjltä, Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta, Liikenteen turvallisuusvirasto Trafilta, Liikennevirastolta, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen Energia Oy:ltä, Elenia Oylta ja Elisa Oyjltä.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotus on valmistunut käsittelyä varten 10.4.2017. Tekninen lautakunta 20.04.2017 § 49 ja kaupunginhallitus 08.05.2017 § 190 käsittelivät luonnoksesta saatua palautetta ja kaavan muutosehdotusta. Kaupunginhallitus päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta 30 päiväksi (MRL 65 §, MRA 27 §). Ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 15.5. – 15.6.2017. Kaupunkilaisilla ja osallisilla oli oikeus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutuksia on jätetty yksi. Asemakaavaehdotuksesta on lausuntonsa antaneet Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo/ kulttuurihistoria, Pohjois-Pohjanmaan museo/ arkeologia, Fingrid, Elenia Oy/ voimajohto, Elenia Oy/ jakeluverkko ja puistomuuntamot, Raahen Energia Oy/ Sähkö, Raahen Energia Oy/ Kaukolämpö, Elisa Oyj ja Raahen Vesi Oy. (MRA 28 §).

Selostusta on päivitetty 1.5.2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen johdosta. (MRL, 21.4.2017/230, lain 9 a luvun vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä muutettiin.)

Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen elokuussa 2017.

Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen lähtökohdista ja tavoitteista on järjestettiin viranomaisyhteistyö 3.2.2017 (MRL 66 §, MRA 26 §). Neuvotteluun osallistuivat Raahen kaupungin, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, Pohjois-Pohjanmaan liiton, Pohjois-Pohjanmaan museon, sekä suunnittelutyötä tekevän konsultin edustajat.

7. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Paikalliset tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on edistää Raahen seudun kaupallisia palveluja ja osoittaa uusi vähittäiskaupan suuryksikkö kaupunkirakenteellisesti luontevalle paikalle Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan mukaisesti. Kauppakeskukseen sijoittuisi seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö ja päivittäistavarakauppaa.

Tavoitteena on kauppakeskuksen nopea toteutuminen, sillä keskus tulee palvelemaan paitsi Raahen asukkaita, myös muiden lähikuntien asukkaita sekä ohitustien käyttäjiä. Kauppakeskukseen sijoittuisi tilaa vaativaa erikoiskauppaa ja päivittäistavarakauppaa.

Ympäristöään korkeammalla sijaitsevalta valtatieltä 8 kantautuu laajasti Palonkylän, Mettalanmäen, Pyynmäen ja Junnilanmäen alueille liikennemelua, joka tulee saada hallintaan.

Kauppakeskuksen huoltoliikenne on toteutettava siten, että siitä ei ole haittaa Pyynmäen asutukselle eikä Valtatien näkyville.

Liikenteelliset tavoitteet

Liikenteellisenä tavoitteena on päästä toteuttamaan suunnitellut valtatie 8 liikennejärjestelyt melusuojauksineen ja ympäristötöineen.

Linjaukset pääteiden kehittämiseksi:

- Valtatie 8 ja kantatie 88 linjaukset pidetään nykyisillä paikoillaan.
- Valtatie 8 ja kantatie 88 liittymiskohtaa sekä Mettalanmäen kohtaa kehitetään Raahen eteläisenä taajamaporttina ja Pattijoen kohtaa pohjoisena taajamaporttina.

Raahen kaupunki, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ovat laatineet valtatie 8 kehittämissuunnitelman Raahen alueelle. Suunnitelma on valmistunut syyskuussa 2015. Suunnitelmassa Mettalanmäen kohdalle toteutetaan nelihaarainen liittymä liikenneympyränä ja melusuojuukset maavalleina ja meluaitoina.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaupungin merkitystä monipuolisia palveluja tarjoavana keskuksena kohennetaan luomalla kaupungin ytimeen laatukäytävä, joka lähtee vanhasta Raahesta sekä liikekeskustasta ja jatkuu Kokkolantien kautta Valtatien liittymän kauppakeskukseen.

Laatukäytävävyöhyke sisältää monipuolisia palveluja ja keskusta-asumista. Vyöhykkeestä muotoutuu kaupunkikeskustan julkisivu ja se vaikuttaa koko kaupungin imagoon. Ympäristöä eheytetään ja tiivistetään täydennysrakentamisen avulla. Toteutuksessa on pyrittävä vetovoimaiseen sekä korkeatasoiseen kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan.

Alueen merkitys kaupungin sisääntulotien yhteydessä asettaa kauppakeskuksen toteutukselle ja ympäristörakentamiselle korkeat laadulliset tavoitteet. Rakentamisessa edellytetään korkealaatuista arkkitehtuuria.

Alue muodostaa ohikulkutielle näkyvän portin kaupunkiin, mikä on tärkeä koko kaupungin maisemakuvalle.

8. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavan määrittelemää kauppakeskushankkeen toteutusta valmisteltaessa on neuvoteltu kaupan toimijoiden kanssa. Neuvottelujen pohjalta on ilmennyt, että vetovoimaisen kauppakeskuksen tulee sisältää hypermarket - luokan päivittäistavaran myymälän.

Kauppakeskushanke edellyttää asemakaavan tarkistamista päivittäistavarakaupan määrän osalta. Tavoitteena on nostaa sallittu 1 800 k-m² kerrosala niin, että sen osuus kauppakeskuksessa on 4 500 k-m². Tällä lisätään kauppakeskuksen toteutuksen realistisuutta ja seudun kaupallisten palvelujen kilpailukykyä ja kaupungin elinvoimaisuutta.

Alueen liittyminen ympäristöönsä

Vanhasta Raahesta sekä liikekeskustasta lähtevä ja Kokkolantien kautta Valtatien liittymän kauppakeskukseen jatkuva yksityisten ja julkisten palvelujen vyöhyke saa voimakkaan lähtökohdan, Raahen Portin, kaupungin keskeisen sisääntulon yhteyteen. Tavoiteltu Raahen laatukäytävä konkretisoituu.

Asemakaavan muutos ei vaikuta oleellisesti yleisten teiden linjauksiin. Kevyen liikenteen tiestö paranee uusittavilla tieosuuksilla.

Toimintojen mitoitus

Kaupallisten palvelujen mitoitus perustuu olemassa olevien tilaa vaativan erikoiskaupan tontti-tilanteeseen. Keskittämällä kaupalliset palvelut tukevat toisiaan ja asiakkaat löytävät palvelupisteet nykyistä helpommin.

Nykyisten kaupallisten palvelujen laajennustarpeen tyydyttämisen ohella kaavan mitoituksessa on varauduttu uusien palvelujen sijoittumiseen kaupunkiin. Tällä suunnataan Raahen seutukunnan ostovoimaa käyttämään oman alueen palveluita ja edistetään alueen kilpailukykyä.

Ostovoiman kasvu, keskimääräinen myyntitehokkuus ja ostovoiman siirtymisen vaikutukset huomioiden Raahen erikoistavarakaupan uuden pinta-alan tarpeeksi muodostuu noin 16 000 m² kymmenen vuoden kuluessa. Näiden lisäksi Raahessa on uusittavia tai laajennusta kaipaavia liiketiloja arviolta noin 15 000 m². Yhteensä nämä muodostavat noin 31 000 uudisneliötarpeen erikoistavarakaupan osalta Raaheseen.⁶

Tilaa vaativassa kaupassa asiakaspalvelu kehittyy ja tuotteiden väljään esillepanoon panostetaan. Henkilöautoilla ajettavat noutopihat rakentuvat sisätiloiksi ja siten rakennusoikeuteen laskettavaksi tilaksi.

⁶ Raahen kaupallisten palvelujen kehittämissuunnitelma, Kaisu Piisilä, Juvitrade Oy, 2008

Näillä perusteilla kerrosalatarpeessa on päädytty noin 37 000 k-m²:iin. Tähän sisältyy päivittäistavarakauppaa 4500 k-m². Kerrosalasta lasketaan olevan noin 70 % liikepinta-alaa⁷, minkä mukaan liiketilaa kauppakeskus sisältäisi noin 26 000 m².

Valtatien varren kauppakeskuksen palveluja täydentää monipuolinen liikenneasema. Näin alueesta muodostuu vetovoimainen kokonaisuus, joka pysäyttää Raahen palveluiden käyttäjiksi omaa seutua laajempaa asiakaskuntaa. Liikenneaseman rakennusoikeus on 1800 k-m².

Kauppakeskuksen ja liikenneaseman muodostaman liikerakennuksen korttelin rakennusoikeus on yhteensä noin 40 000 k-m². Tämä vastaa korttelitehokkuutta e= 0,246.

Liikerakennusten korttelialue KM-35

Asemakaava sisältää yhden liikerakennusten korttelin, jonka pinta-ala on 16 2457 m². Kortteliin sisältyvät kauppakeskuksen lisäksi pysäköintialueet ja huoltoaseman alue sekä alueen sisäinen tiestö.

Kortteli on ympäristöönsä nähden alavaa ja rakentaminen edellyttää humuspitoisten pintamaiden massanvaihtoa. Samassa yhteydessä korkeustasoa on syytä nostaa ympäristöstään siten, että päästään lähemmäksi valtatie tasoa.



Kauppakeskuksen konsepti

Raahen Portti kauppakeskittymää suunnitellaan Retail Park – liikekeskuskonseptilla.

Perinteisestä ostoskeskuksesta Retail Park eroaa siinä, ettei laajoja yhteisiä tiloja, esimerkiksi lasikatteisia kävelykatuja ole. Tämä laskee keskuksen hukkaneliöiden määrää ja tehostaa ostotapahtumaa.⁸

kuvassa vaihtoehto A Vähittäiskaupan suurmyymälä



Vaihtoehto B:n periaate, uuden amerikkalaisen kauppakeskuskylän aluekarttaa.

Eri väreillä on osoitettu myymälärakennuksia, harmaat alueet ovat ulkona olevia kävelyalueita ja valkoiset huoltopihoja.

Pysäköinti ympäröi kauppakeskuskylää.

Liikekeskuksessa toimivat tilaa vievien tavaroiden kaupat, kuten huonekalu-, sisustus-, kodin-elektronikka-, kodinkone-, rauta- ja urheilukaupat.

Lisäksi keskukseseen halutaan paikallisia palveluyrityksiä ja mm. tehtaanpoistomyymälöitä. Monipuoliset ja hintatasoltaan edulliset ravintola/ kahvila- ja huoltamopalvelut ovat osa Retail Park konseptia. Rakentamisessa pyritään panostamaan viihtyisyyteen. Tämä on yksi seikka, jolla Retail Parkit poikkeavat muista tilaa vaativan kaupan alueista. Esimerkiksi pysäköintialueista tehdään hyvin väljiä ja puistomaisia. Liikenteen sujumiseen kiinnitetään erityistä huomiota.

Keskustan ulkopuolisten kauppakeskusten toiminnallinen muoto vaihtelee ja kehittyy saatujen kokemusten mukaan. Yhden suuren rakennuksen sijaan uusimmat kauppakeskukset muodostuvat useista rakennuksista, jotka luovat kylmämaisen miljööön kaupparaitteineen ja suojaisine tapahtuma-aukioineen. Rakennukset toteutetaan pääosin yksikerroksisina ja hyvin muotojoustavina.

Kylmämaisen kauppakeskuksen toteuttaminen tapahtuu vähittäin monissa vaiheissa.

Asemakaavamääräyksissä malli vaatii ohjeellisuutta erilaisten ratkaisujen mahdollistamiseksi.

⁷ Arvio siitä, että liikepinta-alan osuus olisi 70 prosenttia kauppakeskuksen kokonaiskerrosalasta, voi olla liian alhainen. Arvio on yksinkertaistus, sillä kauppakeskusrakennukset ovat erilaisia, joten liiketilojen ja muuhun tarkoitukseen varattujen tilojen pinta-alojen välinen suhde on erilainen eri kauppakeskuksissa. Ympäristöministeriön raporteja 2/2009

⁸ Rakennuslehden nettiversio 17.6.2009

Liikenneasema

Myyvälakeskittymän eteläosaan sijoittuu liikenneasema sekä polttoaineen jakelukenttä ja raskaan liikenteen pysäköintialue. Jotta liikenneaseman palvelut voidaan toteuttaa monipuolisiksi. Liikenneasemalle on varattu rakennusoikeutta tavanomaisen huoltoaseman pinta-alaa enemmän.

Korttelin liikenne ja huolto

Kortteli liittyy yleiseen tiestöön uuden Mettalanväylän välityksellä valtatielle 8. Korttelista voi olla liittymiä Mettalanväylälle kaksi ja Pyyntlaaksontielle yksi. Pääliittymä on lähellä valtatie 8 liittymää; risteys liikenteellisten olosuhteiden sanelemalla etäisyydellä.

Huoltoliikenne kiertää kauppakeskusalueen ja huoltopihat lastauslaitureineen sijoittuvat parhaiten korttelin lounaissivulle. Mahdolliset ympäristön tiestön puoleiset huoltotoiminnot tulee sijoittaa näkösuojattuihin katoksiin ja sisätiloihin.

Pereenmäeltä Pyyntmäen suuntaan kulkeva kaupunginosa yhdistävä kevyen liikenteen reitti kulkee kauppakeskusalueen kautta sivuten rakennuksen omaa eteläistä jalkakäytävää. Asiakkaiden jalankulkureitti kiertää rakennusta julkisivuja seuraten ja siirtyen sisätilojen kauppakujille useasta pisteestä.

Pysäköinti

Pysäköintialueet kiertävät rakennusta kahdelta sivulta. Pysäköintitaskut suuntautuvat säteittäin rakennukseen päin. Pysäköintikentät on jaettu pienempiin osiin istutettavilla puuryhmillä ja sisäänkäyntien yhteyteen sijoitettavilla toriaukioilla.

Liikennealueet

Valtatie 8 suunnittelussa Mettalanmäen kohtaa kehitetään Raahen eteläisenä taajama-porttina, jossa liikennenympäristö kokonaisuutena ja alueen maankäyttö tukevat toisiaan. Tästä lähtökohdasta on valittu valtatie liittymäksi Mettalanmäen kohdalle kiertoliittymä, jossa isojen liikennemäärien perusteella on tarpeen varautua ns. turbokiertoliittymään. Turbokiertoliittymä on osittain kaksikaistainen kiertoliittymä, jonka hyvä toimivuus perustuu siihen, että ajokaista liittymän läpi valitaan jo ennen kiertoympyrään tuloa eikä kaistaa vaihdeta ympyrän sisällä.



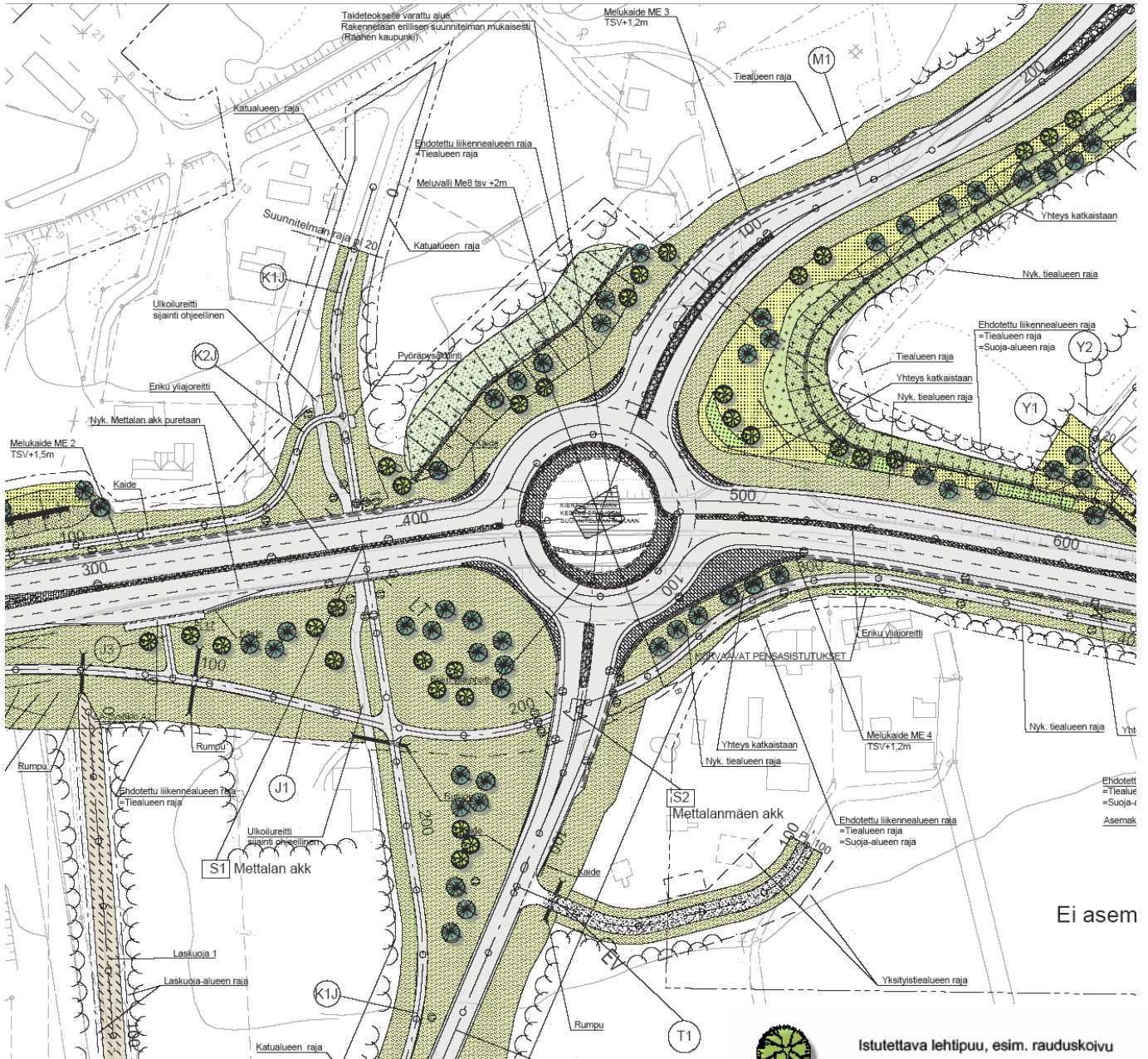
Valtatie 8 linjausvaihtoehtona on tutkittu valtatie parantaminen nykyiselle paikalleen (ve 1) tai valtatie siirtäminen uuteen sijaintipaikkaan vajaan 2 km:n matkalla (ve 2). Vaihtoehto 2 perustuu muilta osin vuoden 2007 yleiskaavan mukaiseen ratkaisumalliin, paitsi kiertoliittymän tilalla on eritasoliittymä.

Liikenteen toimivuuden ja turvallisuuden suhteen vaihtoehtoissa ei ole eroja. Ympäristön kannalta kumpikin vaihtoehto edellyttää mm. melusuojuuksia, jotka ovat toteutettavissa. Oleellimmat erot ovat rakentamisen vertailukustannuksissa. Vaihtoehto 1:n alustavat kustannukset ovat 2 M€ eli kolmanneksen edullisempia kuin vaihtoehdossa 2.

Liikennealueiden sisäiset tiejärjestelyt on esitetty asemakaavassa ohjeellisilla katkoviivoilla.

Rakentamaton asemakaavan mukainen Pyyntlaaksontien sijaintia on siirretty pohjoiseen päin etäämmälle voimajohdoista.

Kaava-alueen ohittavat kevyen liikenteen reitit kulkevat pääosin liikennealueilla. Liikennesuunnitelmassa Mettalanväylän risteävälle kevyen liikenteen reitille on osoitettu alikulkuvaraus.



Ei asem

-  Istutettava lehtipuu, esim. rauduskoivu
-  Istutettava havupuu, esim. kuusi, lehtikuusi
-  Nurmetus
-  Niitty
-  Metsitys
-  Korkea pensas, esim. marjatuomipihlaja/aronia
-  Koristeheinä
-  Betonikiveys, harmaa 140x280x80, tiilliladonta
-  Tasattu pohjamaa (laskuoja)
-  Murske
-  Säilyvän metsän raja

Kuvassa keskeinen osa tiesuunnitelmaan liittyvästä ympäristösuunnitelmasta.

Suunnitelmasta asemakaavassa vahvistuu vain liikennealueiden aluevaraukset. Tiesuunnitelman hyväksymiskäsittely tapahtuu Maantielain mukaan⁹.

Raahen kaupunki on suunnittelemassa kiertoliittymän keskusta taideteosta erillisen suunnitelman mukaisesti.

⁹ VT 8 parantaminen Mettalanmäen kohdalla, osa ympäristösuunnitelmakarttaa 28.4.2017, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus/ WSP

Tekninen huolto

Kunnallistekniikka

Vesijohto- ja viemäriverkostot sijoitetaan pääosin katu- ja liikennealueille.

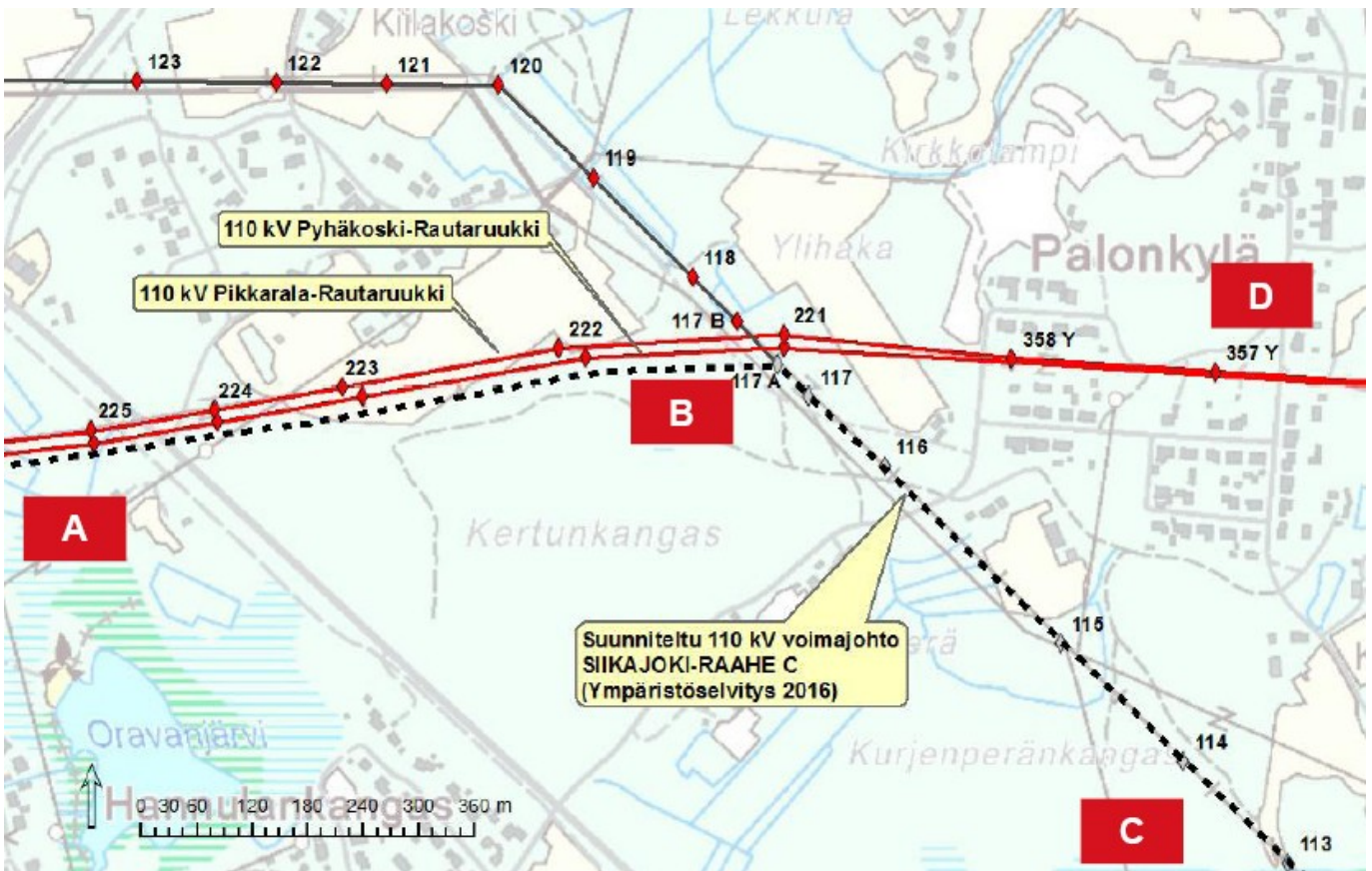
Liikennealueiden pintavedet johdetaan kunnallisiin sadevesiviemäriin, joten avo-ojia ei tule kauppakeskuksen ympäristöön.

Voimajohdot

SSAB Raahen tehtaalle kulkee nykyisin jännitetasoltaan kaksi 110 kilovoltin voimajohtoa. Alueellisen sähkönkulutuksen kasvu ja teollisuuden laajennukset Raahessa vaativat uuden 110 kilovoltin voimajohdon varmistamaan häiriötöntä sähkönjakelua Raahen alueelle.

Fingridin ympäristöselvitys uuden 110 kV Siikajoki-Raahen C voimajohdon toteuttamisesta on valmis. Uusi voimajohto tulee olemaan osa kantaverkkoyhtiö Fingridin omistamaa valtakunnallista kantaverkkoa.

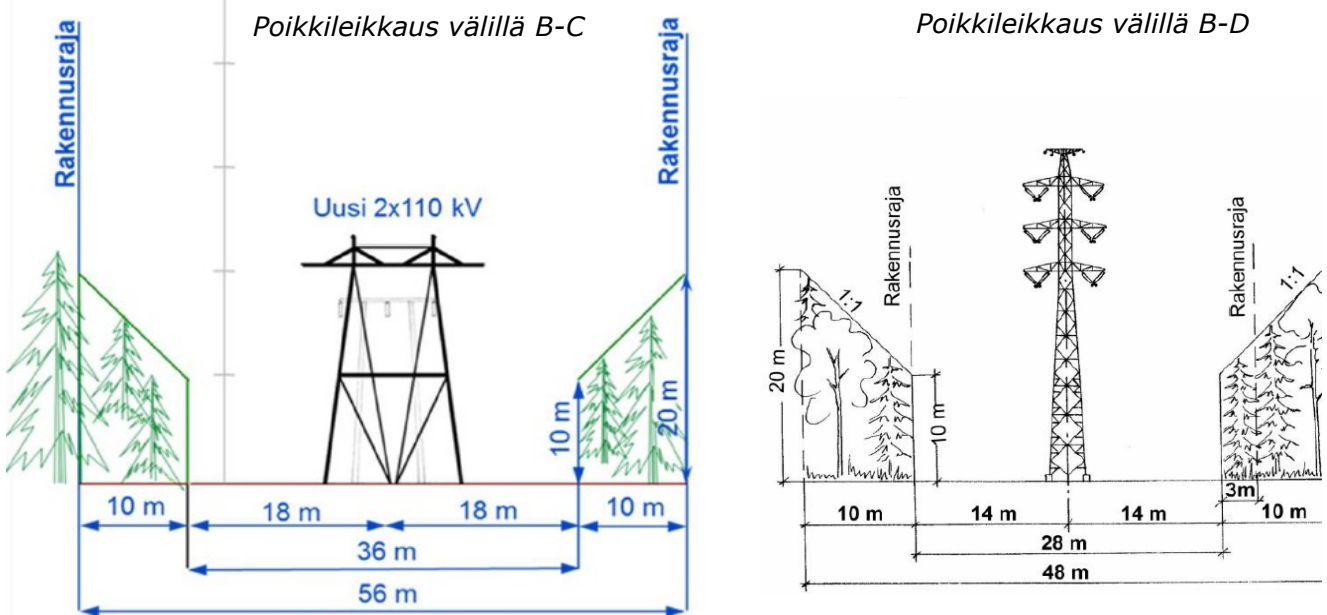
Asemakaavan alueella linjavaraus on osoitettu Kertunkankaan pohjoispuolelle. Linjavaraus jatkuu Siikajoen Ruukille johdetun olemassa olevan johtokäytävän yhteyteen aiempien kahden 110 kV voimalinjan viereen, käyttäen pääosin samaa johtokatua sitä leventäen. Palonkylän kohdalla johtokäytävä tekee mutkan kiertäen olemassa olevan rakennetun asuinalueen.



Fingridillä on pitkän aikavälin tavoitteena päivittää voimajohdon rakennusrajoitusta merkitsevät rakennusrajat reunavyöhykkeiden ulkoreunaan siten, että rakennusrajoitus koskee koko johtoaluetta.

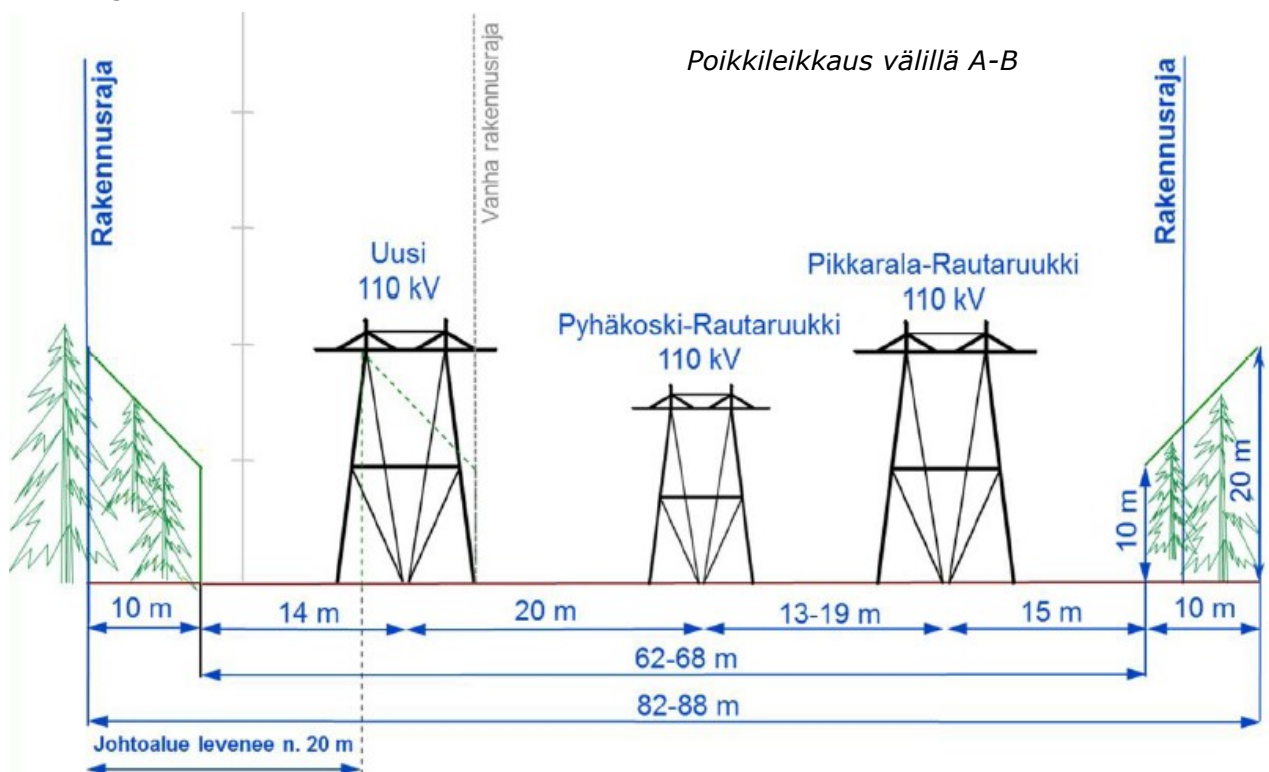
Asemakaavassa voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään johtoalueen kokonaislevyyttä eikä tälle alueelle osoiteta rakennusaloja. Näin varmistetaan sähköturvallisuuden näkökulmasta, että rakennelmien, rakennusten ja voimajohdon väliin jää riittävä etäisyys.

Asemakaavan alueella rakentamisen suunnittelussa tulee ottaa huomioon Fingrdin voimajohtoihin liittyvät poikkileikkaustiedot:



Seuraavat asiat on huomioitava voimajohtojen maankäytössä:

- Voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa olla ristiriidassa ympäristön sähköturvallisuuden kanssa eikä se saa aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle.
- Lunastetulle voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.
- Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä.
- Voimajohtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan.
- Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto.



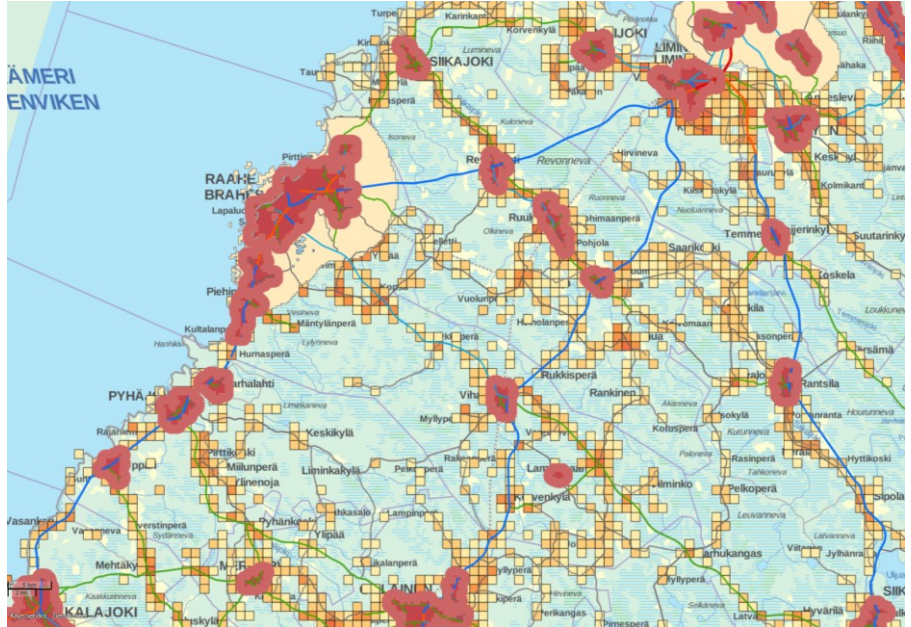
9. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan mukaan Raahen kaupunkirakennetta tiivistetään ja palveluverkkoa kehitetään erityisesti liikekeskustasta Kokkolantien suuntaan muodostuvalla vyöhykkeellä, joka ulottuu 1,5 kilometrin päähän Valtatien 8 liittymän ympäristöön. Asemakaava toteuttaa yleiskaavan mukaista yhdyskuntarakennetta.

Kauppakeskus lisää ja parantaa koko Raahen seutukunnan palveluvarustusta ja tulee olemaan merkittävä osa seudun kaupallista verkkoa. Toteutus keskittää tilaa vaativia kaupallisia palveluja lähelle kaupunkikeskustaa ja vahvistaa kaupungin asemaa seudulla.

Raahen seudun väestön sijoittuminen



Saavutettavuus

Mettalanmäen saavutettavuus on Raahen ja koko seudun olemassa olevan tieverkon ansiosta hyvä. Yhteydet ovat suorita ja kohtuullisen lyhyitä.

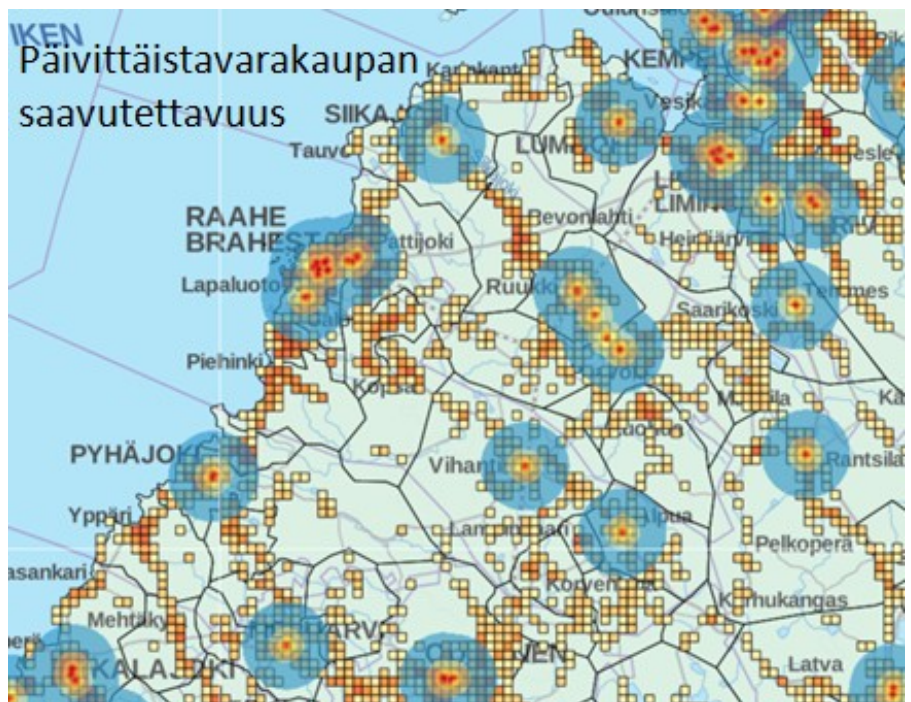
Seudullinen kevyen liikenteen verkosto on Raahen päässä toimiva, mutta taajaman ulkopuolella puutteellinen.

Mettalanmäen alue soveltuu yhdyskuntarakenteellisen sijainnin, lähiväestön määrän ja hyvän liikenteellisen saavutettavuuden perusteella merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen sijaintipaikaksi. Raahen aluerakenteellinen keskusasema huomioon ottaen

Mettalanmäen osayleiskaavan perusteella laadittavan asemakaavan kaavamääräyksellä tulee varmistaa, että alue toteutuu kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti niin, että tilaa vaativan kaupan osuus säilyy merkittävänä ja kaupan kehitysedellytykset myös Raahen keskustassa säilyvät.

Päivittäistavarakaupassa tapahtuu keskittymistä kaupunkikeskustan ympärille, jolloin seudun pienet kyläkaupat vähenevät.

Viimeisten vuosikymmenten kehityssuunta jatkuu edelleen.



Nykyisten päivittäistavarakauppojen sijainnit, vaikutusalue sinisellä

karttojen tiedot tilastokeskukselta

Kaupalliset vaikutukset, yhteenveto laaditusta erillisestä selvityksestä¹⁰

- Raahen palvelutarjonta paranee erityisesti erikoiskaupassa.
- Raahen kaupallinen vetovoima vahvistuu.
- Raahen houkuttelee ostovoimaa nykyistä laajemmalla alueella.
- Raahen seudun markkinoiden kasvu riittää kattamaan Mettalanmäen kauppakeskuksen myynnin ja pinta-alan lisäyksen, joten hankkeella ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.
- Mettalanmäki tarjoaa vetovoimaisen ja kilpailukykyisen sijaintipaikan sinne sijoittuville yrityksille. Tilaa vaativan erikoiskaupan tarjonta keskittyy pääosin Mettalanmäen alueelle.
- Uhkana on, että kaupan painopiste siirtyy liikaa Mettalanmäen alueelle. Raahen liikekeskustan kaupallinen vetovoima sekä kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset tulee turvata ja lisätä ydinkeskustaan ja sen lähiympäristöön asuntorakentamista.
- Mettalanmäen kauppakeskus on liikenteelliseltä sijainniltaan hyvä ja hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla.
- Kaupan koettu saavutettavuus paranee tarjonnan parantuessa.
- Myös fyysinen saavutettavuus paranee niille asiakkaille, jotka asioivat tällä hetkellä Oulussa, Kempeleessä ja Ylivieskassa.
- Kaupallisten palveluiden kehittyminen vaikuttaa positiivisesti asumisviihtyisyyteen ja kaupungin vetovoimaisuuteen.

Asemakaavan muutos mahdollistaa joustavan liikerakentamisen ja laajennusmahdollisuudet myös pitkällä tähtäimellä, mikä on kaupan toimintaedellytysten kannalta erityisen tärkeää.

Vaikutukset liikenteeseen

Raahen seudun palvelutason nousu vähentää ostosmatkailua alueen ulkopuolelle, mikä rajoittaa liikenteen kasvua seudun ulkopuolelle. Lisäksi keskittynyt erikoiskauppa antaa mahdollisuuden yhdistää ostoksia samoille asiointimatkoille. Kauppakeskus voi käyttää yhteisiä pysäköinti-, mainonta-, huolto- vartiointi- yms. toimintoja. Tämä tehostaa toimintoja verrattuna nykytilanteeseen, jossa tilaa vaativat kaupat ovat eri puolilla kaupunkialuetta.¹¹

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kauppakeskus on kaupunkikuvan kannalta merkittävällä paikalla sisääntulo- ja ohitustien varrella. Sen toteutuksen laatu vaikuttaa kaupungin maisemakuvaan ja siksi alueen arkkitehtoniseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Vaikutukset luonnonympäristöön

Nykyiset peltoalueet muuttuvat rakennetuksi ympäristöksi ja istutetuiksi viherkaistoiksi.

Rakentamisen myötä maaperä peittyy ja sulkeutuu, mistä aiheutuu lisää hulevettä. Alueen rakentamisen vaikutukset lähialueen vesiolosuhteisiin on huomioitu suunnittelussa. Hulevesien johtaminen aikaisemmissa suunnitelmissa olevaan Mettalampeen ja Iso-ojaan edellyttää vesien suodattamista.

Sosiaaliset vaikutukset

Hankkeen suunnittelulla ja rakentamisella on työllistävä vaikutus. Hanke lisää merkittävästi kaupan palveluita ja työpaikkoja Raahen alueella ja todennäköisesti heikentää pienempien kauppapaikkojen elinvoimaisuutta ja työpaikkoja.

¹⁰ Mettalanmäen kauppakeskus, kaupallisten vaikutusten arviointi, Ollikainen, Keskinen, FCG Planeko Oy, 2009

¹¹ Raahen kaupallisten palvelujen kehittämissuunnitelma, Kaisu Piisilä, Juvitrade Oy, 2008

Vaikutukset tekniseen huoltoon

Nykyiset 110 kilovoltin voimajohdot Raahen riittävät siirtämään Raahen kaupungin ja tehtaiden tarvitseman sähkön, mutta jos sähkönkulutus kasvaa merkittävästi, verkkoa on vahvistettava. Sähkön kulutuksen kasvaessa verkko ei enää kestä häiriöiden tai huoltotöiden aiheuttamia johtokeskeytyksiä. Uusi voimajohto lisää siirtokykyä ja parantaa verkon käyttövarmuutta.

Ympäristön häiriötekijä

Pääteiden liikenne aiheuttaa melua ja pakokaasupäästöjä. Suunnitellut melusuojaukset parantavat ympäristön olosuhteita merkittävästi.

10. ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Pitkäkestoinen vaiheistus sisältää monia ratkaisumalleja, joita ei voida tässä vaiheessa ennakoita. Jotta asemakaava joustaisi hyvien ratkaisumallien suuntaan, kaavassa käytetään paljon ohjeellisia merkintöjä. Tärkeät asiat, joita asemakaavalla tavoitellaan, on merkitty korttelialueen käyttötarkoitukseen sidottuihin kaavamääräyksiin. Näissä keskitytään kauniin ja viihtyisän ympäristön luomiseen sekä haitallisten ominaisuuksien eliminoimiseen.

Liikerakennusten korttelialue KM - 35

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan myymäläkeskittymän. Korttelin rakennusoikeus on 40 000 kerrosalaneliömetriä, josta päivittäistavarakaupan osuus on enintään 4500 k-m².

Korttelin enimmäiskerrosuku on II.

Korttelialueen kautta on osoitettu ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueensa:

Alueen kautta on järjestettävä kevyen liikenteen yhteys osaksi Palonkylän ja Pyyntmäen välistä kevyen liikenteen yhteyttä. Rakennusalalla olevan yhteyden tulee olla esteetön, vähintään 4 metriä leveä ja aina avoinna. Sen sijainti rakennusalalla on ohjeellinen.

Korttelialueen autopaikkavaatimus korttelialueella on 1 ap/50 k-m²

Pysäköintialueet on jäsenöitävä runsain puuistutuksin osiin, jotka osoittavat pääkulkureittien ja sisäänkäyntien sijainnit ja auttavat hahmottamaan pysäköintijärjestelyt.

Huoltotoimintojen häiriön leviämistä torjutaan määräyksellä:

Ulkovarastoinnin ja huoltopihojen näkösuojaksi on rakennettava umpinainen aita, joka on osa rakennuksen kokonaisarkkitehtuuria.

Yleismääräys

Alue tulee rakentaa arkkitehtuuriltaan ja ympäristörakenteiltaan korkeatasoisena ja Raahen edustavana.

Nimistö

Kauppakeskusalueesta käytetään markkinointinimeä *Raahen Portti*. Nimi vastaa kauppakeskuksen sijaintia eteläisen sisääntulotien suussa ja kaupungin ydinvyöhykkeen, Raahen laatuikäytävän, alkupisteessä.

Mettalanmäen ja kantatien 88 välinen uusi katu on nimetty *Mettalanväyläksi* muodostaessaan suoran yhteyden Vihannin suunnasta kantatieltä Mettalanmäelle.

Kaava-alueen eteläsivun kautta Kertunkankaan ja Pyyntmäen välistä laaksoa pitkin johdetaan länsipuolisille alueille katuyhteys, *Pyyntlaaksontie*.

11. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kauppakeskus

Kauppakeskus Raahen Portti on suunniteltu toteutettavaksi vaiheittain.

Alustavissa suunnitelmissa ensimmäisen vaiheen rakennettava kerrosala on noin 20 000 k-m². Rakennusvaiheen toteutus tapahtunee vuosina 2018 -2019.

Seuraavissa toteutusvaiheissa rakennetaan kauppakeskus suunnitelluksi kokonaisuudeksi asemakaavan salliman rakennusoikeuden puitteissa. Viimeistään tällöin Mettalanväylä tulee rakennettavaksi kantatielle 88. Toteutus tapahtuu seudun suurhankkeiden tuoman talouden kehittymisen edellytysten mukaan.

Liikenteen tavoitetilanne ja toteutus

Kantatie 88 – Kokkolantie, Mettalanmäen kohta: (taajamaportti etelästä)

- Liikenne-ennuste 14400 ajon/vrk, nopeusrajoitus 60 km/h, poikkileikkaus 2 – ajoratainen tie, nykyinen 10,5/7,5 poikkileikkaus riittää arviolta vuoteen 2035 saakka.
- Mettalanmäen kohdalla turbokierto liittymä.
- Kevyt liikenne erillisillä väylillä, päätien poikki alikulut, kauppakeskuksen kohdalla myös kadun poikki alikulku.

Liikennejärjestelyjen rakentaminen aloitetaan vuonna 2018. Toteuttaminen vuoteen 2020 mennessä käsittää Mettalanmäen kohdan kierto liittymän tie- ja katujärjestelyineen ja melusuojaukset, 3,0 M€.

Voimajohdot

Fingridin uuden 110 kV Siikajoki-Raahe voimajohdon toteutuksen arvioidaan ajoittuvan vuosiin 2017-2018.

Raahessa 10.4.2017 päivitetty 21.8.2017

Raahen kaupunki	Mathias Holmén Kaavasuunnittelija
	Jaana Pekkala Kaavoitusarkkitehti
Arkkitehtistudio EMP Oy	Esko Puijola Arkkitehti SAFA

Liite

Asemakaavan seurantalomake

Erilliset liitteet

1. Mettalanmäen osayleiskaava ja asemakaava, Rakennushistoriallinen selvitys Raahen kaupunki tekninen palvelukeskus Jaana Pekkala ja Riitta Svensk 2.11.2016. Pohjois-Pohjanmaan museon Juhani Turunen, kohteiden säilyneisyyden arvot.
2. Mettalanmäen osayleiskaavan ja asemakaava arkeologinen inventointi, Raahe 2016. Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu
3. VT 8 parantaminen Mettalanmäen kohdalla suunnitelmakartta ja ympäristösuunnitelma-kartta, 28.4.2017, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus/ WSP
4. Valtatien 8 parantaminen Mettalanmäen kohdalla, Raahe, Meluselvitys, 23.2.2017, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus/ WSP
5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Akm 216, 10.4.2017

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	678 Raahe	Täyttämispvm	18.05.2017
Kaavan nimi	Mettalanmäen kauppakeskuksen asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	10.04.2017
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	18.02.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Akm 216
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	32,2602	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	4,3254
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	27,9348

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	32,2602	100,0	40000	0,12	4,3254	-6300
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	16,2457	50,4	40000	0,25	1,9387	-6300
T yhteensä						
V yhteensä	1,6504	5,1			1,6504	
R yhteensä						
L yhteensä	11,2013	34,7			-0,0142	
E yhteensä	3,1628	9,8			0,7505	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	32,2602	100,0	40000	0,12	4,3254	-6300
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	16,2457	50,4	40000	0,25	1,9387	-6300
K-35					-14,3070	
KM-35	16,2457	100,0	40000	0,25	16,2457	-6300
T yhteensä						
V yhteensä	1,6504	5,1			1,6504	
VP	1,6504	100,0			1,6504	
R yhteensä						
L yhteensä	11,2013	34,7			-0,0142	
Kadut	4,6183	41,2			4,2461	
Kev.liik.kadut	0,1748	1,6			0,1748	
LT	6,4082	57,2			-4,4351	
E yhteensä	3,1628	9,8			0,7505	
ET	0,0580	1,8			0,0580	
EV	3,1048	98,2			0,7993	
EV-1					-0,1068	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						