



Mettalanmäen kaavavaiheet

Selvitys valtuustokysymykseen 29.5.2023

Ympäristöarvojen turvaaminen kaavavaiheissa

”Yleiskaavan sisältövaatimukset MRL 39: Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

(...)

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;

(...)

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.”

Kohdassa 39§ luetellut sisältövaatimukset ovat yleiskaavan kannalta keskeisiä vaatimuksia ja ne tulee sovittaa yhteen kaavaa laadittaessa. Tavoitteena on optimaalinen ratkaisu erilaisten vaatimusten suhteen. Kaikki vaatimukset ovat keskenään samanarvoisia.

Kaikkien yleiskaavojen laatimisessa eivät kaikki sisältövaatimukset aktualisoidu samalla tavalla, vaan yleiskaavan tehtävät vaihtelevat varsin paljon.

Ympäristöarvojen turvaaminen kaavavaiheissa

”Asemakaavan sisältövaatimukset MRL 54§: Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Asemakaava on laadittava siten, että (...). Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. (...)”

”Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävät MRL 18: Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus edistää kunnan alueiden käytön suunnittelun järjestämistä. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on valvottava, että kaavoituksessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. (...)”

Ympäristöarvojen turvaaminen kaavavaiheissa

”Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten toimiala ja tehtävät 3§:

*Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset hoitavat niille erikseen säädettyjä tehtäviä seuraavilla toimialoilla:
(.....)*

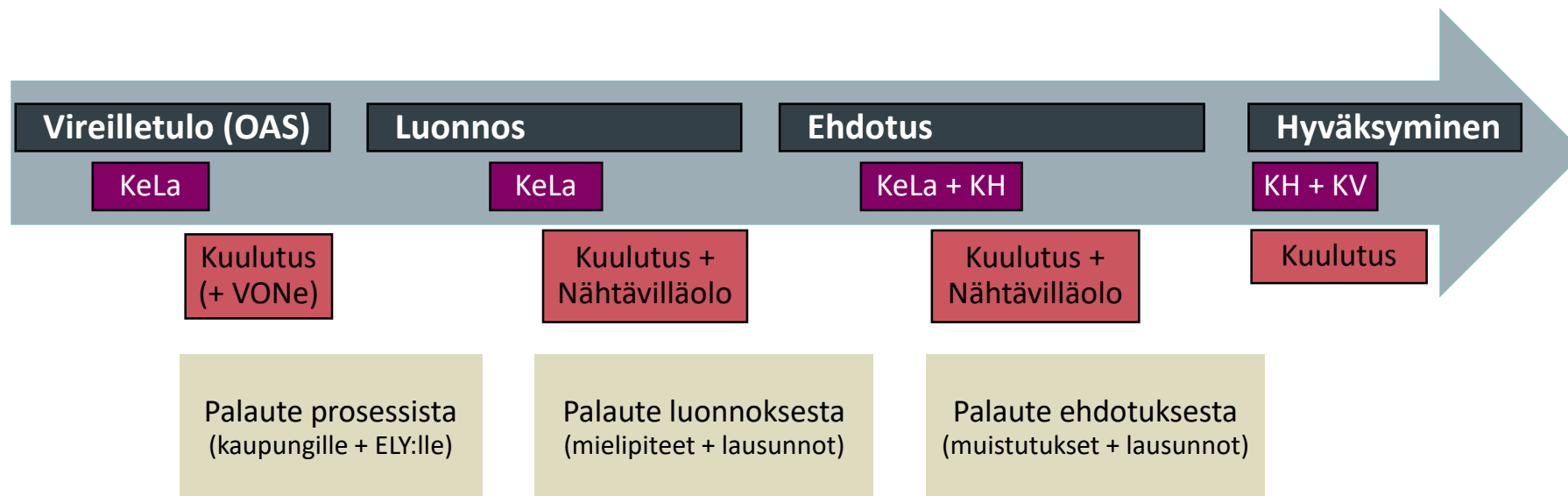
*9) ympäristönsuojelu, alueiden käyttö, rakentamisen ohjaus, kulttuuriympäristön hoito, luonnon monimuotoisuuden suojelu ja kestävä käyttö sekä vesivarojen käyttö ja hoito;
(.....)*

*Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten tehtävänä on lisäksi:
(...)*

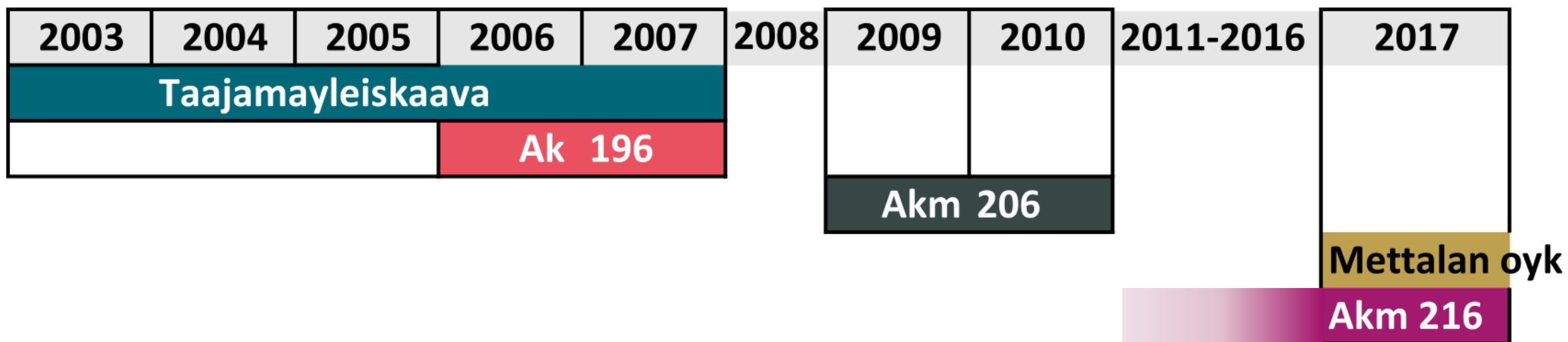
3) valvoa yleistä etua ympäristö- ja vesiasioissa, tuottaa ja jakaa ympäristöä koskevaa tietoa sekä parantaa ympäristötietoutta, ehkäistä ja torjua ympäristövahinkoja ja -haittoja, huolehtia valtion vesitaloudellisista luvista ja yksityisoikeudellisista sopimuksista sekä huolehtia ympäristö-, vesihuolto- ja vesistötöiden toteuttamisesta.”

Ympäristöarvojen turvaaminen kaavavaiheissa

Kaavaprosessissa viranomaisilla on mahdollisuus turvata ympäristö- ja luontoarvot kaavan eri vaiheissa. Ympäristöarvoja ja selvitysten riittävyttä kaavan tarkoitukseen nähden arvioidaan mm. viranomaisneuvotteluissa, sekä lausuntojen kautta, joita pyydetään viranomaisilta kahdessa eri vaiheessa, valmistelu- ja ehdotusvaiheessa, tarvittaessa järjestetään myös työneuvotteluja.



Mettalanmäen kaavaprosessit kietoutuvat yhteen



”Ak196 Mettalanmäen kauppakeskuksen asemakaava”

Asemakaavassa on järjestetty viranomaisneuvottelu valmisteluvaiheessa.

Ensimmäisessä viranomaisneuvottelussa on ollut paikalla kattavasti silloisen Ympäristökeskuksen viranhaltijoita, Pohjois-Pohjanmaan liiton edustajat, Pohjois-Pohjanmaan museon edustaja, Tiehallinnon edustaja, Raahen kaupungin silloinen kaupunginarkkitehti sekä johtava rakennustarkastaja sekä kaavanlaatija konsultti.

Muistiossa ei ole mainintaa siitä, että Mettalanmäen ympäristöarvot (lepakot) olisi millään tavalla nousseet keskusteluissa esille. Asemakaavaa on laadittu pohjautuen parhaillaan käynnissä olevan osayleiskaavan luontoselvityksiin nojaten.

Asemakaavaa laadittaessa laadittiin alueelle myös keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavaa, jonka selvitykset ovat merkittävässä roolissa asemakaava-aineistossa.

”Ak196 Mettalanmäen kauppakeskuksen asemakaava”

Kaavaluonnoksen nähtävillä ollessa 6.3.-20.3.2006 on pyydetty lausunto seuraavilta tahoilta:

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselta,
Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Museovirastolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta,
Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta, Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymältä,
Tiehallinnon Oulun tiepiiriltä, Raahen Vesi Oy:ltä, Raahen Energia
Oy:ltä, Pohjanmaan PPO Oy:ltä ja Vattenfall Oy:ltä.

Lausunnoissa ei ole noussut esiin alueen ympäristö- ja luontoarvot Ympäristökeskuksen eikä Raahen kaupungin ympäristölautakunnan lausunnoissa, kuten ei muidenkaan lausuntonsa antaneiden lausunnoissa.

”Ak196 Mettalanmäen kauppakeskuksen asemakaava”

Kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa 24.4.-24.5.2006 on pyydetty lausunto seuraavilta tahoilta:

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Museovirastolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta, Raahen seudun terveydenhuollon kuntayhtymältä, Tiehallinnon Oulun tiepiiriltä, Raahen Vesi Oy:ltä, Vattenfall Verkko Oy:ltä ja Pohjanmaan PPO Oy:ltä

Lausunnoissa ei ole noussut esiin alueen ympäristö- ja luontoarvot Ympäristökeskuksen eikä Raahen kaupungin ympäristölautakunnan lausunnoissa, kuten ei muidenkaan lausuntonsa antaneiden lausunnoissa.

KL-1

VL

LT

LH

LPA

EV

EV-k

W

- + -

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

Liikerakennusten korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilojen lisäksi muun vähittäiskaupan myymälätiloja enintään 500 kerrosneliömetriä. Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin kerrosalaa 40 m² kohti.

Lähivirikistysalue.
Yleisen tien alue.
Huoltoaseman korttelialue.
Autopaikkojen korttelialue.
Suojaviheralue.
Suojaviheralue, joka toimii katualueena, kunnes valtatie 8 ja kantatie 88 eritasoillittuina toteutetaan.
Vesialue.

3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Kaupunginosan raja.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Osa-alueen raja.
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Kaupunginosan numero.
Korttelin numero.
Kadun, tien, katuaukon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Rakennusluku kerrosalaneliömetreinä.
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Alue, jolle saa sijoittaa informaatiotornin.
Ohjeellinen rakennusala.
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien laitteiden alue.
Pysäköintipaikka.
Istutettava alueen osa.
Istutettava puuri.
Katu.
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
Voimalinjaa varten varattu alueen osa.
Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.
Ohjeellinen ensimmäisen toteutusvaiheen tielinjaus.

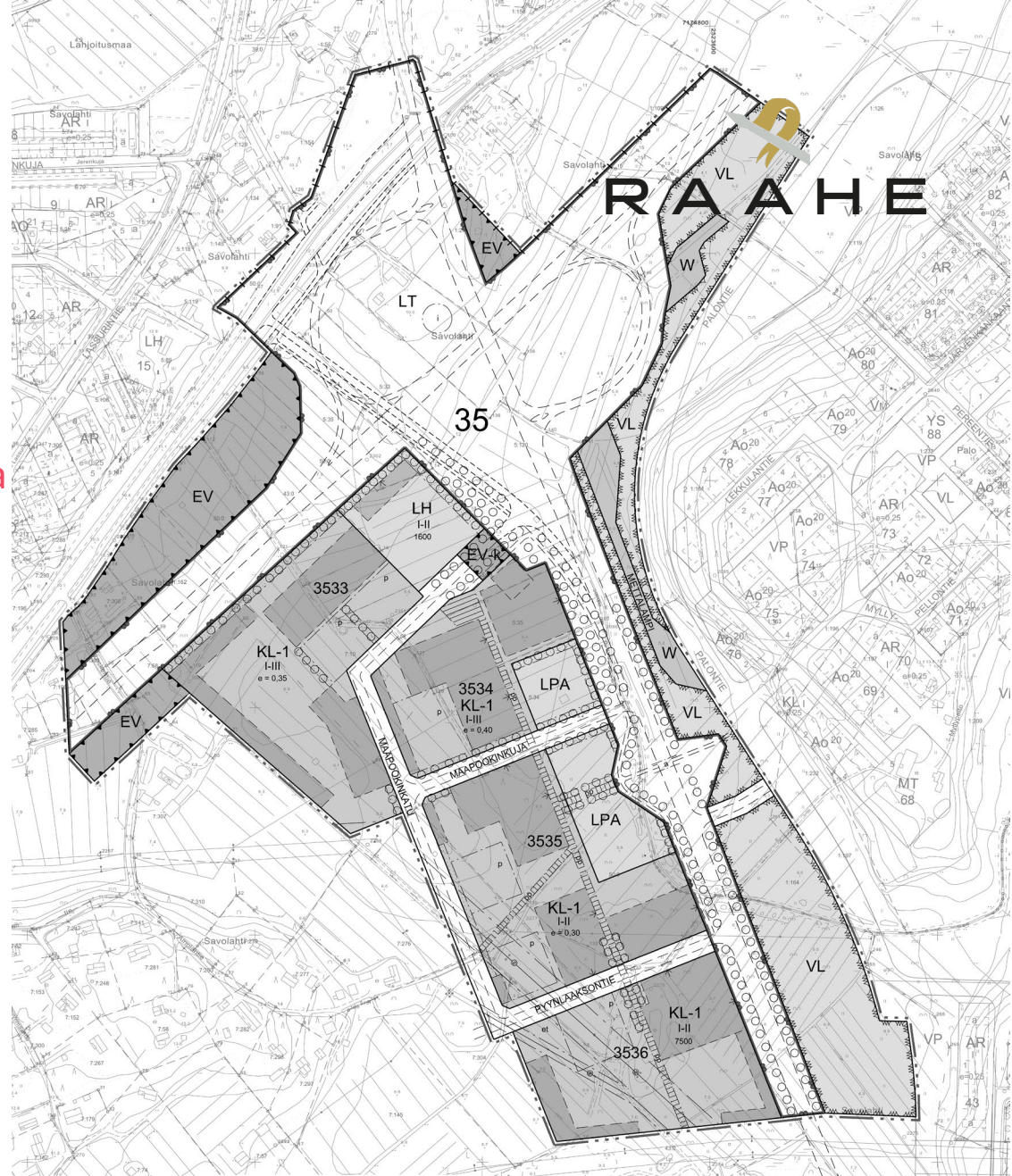
Ak 196: Mettalanmäen kauppakeskuksen asemakaava

Asemakaava koskee Raahen kaupungin Palonkylän kaupunginosan tiloja

678-410-1-197 678-413-1-119 678-413-5-34 678-413-7-97 678-413-7-308
678-410-1-232 678-413-1-161 678-413-5-35 678-413-7-196 678-413-7-309
678-413-1-25 678-413-1-162 678-413-5-120 678-413-7-276 678-413-43-0
678-413-1-84 678-413-1-164 678-413-7-10 678-413-7-304 678-413-50-0
678-413-1-109 678-413-5-33 678-413-7-68 678-413-7-307 678-878-2-0
678-895-0-8

Asemakaavalla muodostuu Raahen kaupungin 35. kaupunginosan kortteilit 3533, 3534, 3535 ja 3536 sekä yleisen tien, virkistys-, suojaviher-, vesi- ja katualueita.

Asemakaava 196 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.6.2006



YLEISMÄÄRÄYKSET:
Rakennukset tulee julkisivumateriaalien ja kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
Rakennattavissa jääville korttelin ulkorajoille on istutettava puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke tai ne on aidattava päärakennuksen arkkitehtuurin sopivalla näkösuoja-aidalla.
Ulkovaroitettuihin näkösuojajaksii on rakennettava kaksi metriä korkeaa umpinaisen aita.
Tontilla olevat autopaikat on erotettava muusta pihaluusta istutuksilla.
Tämän asemakaavan alueille on laadittava erillinen tonttijako.

Tekniset korjaukset 6.6.2006

TEKNINEN KESÄUS				
RAAHEN KAUPUNKI		Mittakaava 1:2000		
Alueen nimi ja suurennetto		Päiväys 19.4.2006		
METTALANMÄEN KAUPPAGESKUKSEN ASEMAKAAVA				
Kaavan numero	CAD:näyttö	Seuranta-tila	Päiväys	
Ak 196	ACAD 2005 / Map 3D	Esäo-Pajula	Aija Mäkeläinen	
Tekniikan lausukunta	Maanmittauslaitos	Kaupunginvaltuusto	Ahokirjallisuus	
11.04.2006 § 60	19.6.2006 § 333	28.6.2006	VL kaupunginarkkitehti Kaisa Seppänen	
KAAVOTUS	Seuran 1	Arvio	Foto	www.raahe.fi
	07040 Pöytä	010 439 3111	010 439 3161	

”Akm206 Mettalanmäen kauppakeskuksen asemakaavan muutos ja laajennus”

Asemakaavassa on järjestetty viranomaisneuvottelu valmistelu- ja ehdotusvaiheessa.

Ensimmäisessä viranomaisneuvottelussa on ollut paikalla kattavasti silloisen Ympäristökeskuksen viranhaltijoita, Pohjois-Pohjanmaan liiton edustaja, Pohjois-Pohjanmaan museon edustaja, Oulun tiepiirin edustaja, Teknisen lautakunnan puheenjohtaja, kaupunginjohtaja, kaavoituspäällikkö, kaavasuunnittelija sekä kaavanlaatija konsultti.

Muistiossa ei ole mainintaa siitä, että Mettalanmäen ympäristöarvot (lepakot) olisi millään tavalla nousseet keskusteluissa esille.

Esillä ovat olleet liikenne- ja meluasiat. Ympäristökeskus edellytti kauppapaikkaselvitystä.

”Akm206 Mettalanmäen kauppakeskuksen asemakaavan muutos ja laajennus”

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 19.6.-29.7.2009, luonnoksesta on pyydetty lausunnot:

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Museovirastolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta, Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymältä, Raahen Vesi Oy:ltä, Pohjanmaan PPO Oy:ltä, Vattenfall Verkko Oy:ltä, Raahen Energia Oy:ltä, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta ja Tiehallinnon Oulun tiepiiriltä.

Lausunnoissa ei ole nostettu ympäristöarvoja esille, alueen korkeatasoinen arkkitehtoninen rakentuminen on otettu esiin rakennusvalvonnan taholta.

”Akm206 Mettalanmäen kauppakeskuksen asemakaavan muutos ja laajennus”

Toinen viranomaisneuvottelu järjestettiin ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista syyskuussa 2009.

Teema oli erityisesti kaupallisten vaikutusten arviointiselvitys, joka oli laadittu asian noustua esille ensimmäisessä viranomaisneuvottelussa.

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 19.10.-17.11.2009.

Ehdotuksesta on pyydetty lausunnot: Pohjois- Pohjanmaan ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta, Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymältä, Raahen Vesi Oy:ltä, Pohjanmaan Puhelin Oy:ltä, Vattenfall Verkko Oy:ltä, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Tiehallinnon Oulun tiepiiriltä, Siikajoen, Vihannin ja Pyhäjoen kunnilta ja Kalajoen kaupungilta
Lausunnoissa ei ole nostettu esiin alueen mahdollisia ympäristöarvoja.

K-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 hotelleja / majoitustiloja varten ja 1800 k-m² liikenneasemaa varten.

Korttelin pääkäyttötarkoituksen mukainen enimmäiskerrosluvu on II, hotellin enimmäiskerrosluvu on XV.

Majoitus- ja toimistotilojen rakenteissa tulee ottaa huomioon sisätiloille asetetut melutasomääräykset.

Alueen kautta on järjestettävä kevyen liikenteen yhteys osaksi Palonkylän ja Pynnymäen välistä kevyen liikenteen yhteyttä. Rakennusallalla olevan yhteyden tulee olla esteetön, vähintään 4 metriä leveä ja aina avoinna. Sen sijainti rakennusallalla 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 puuistuksiin osiin, jotka osittavat pääkukureittien ja sisäänkäyntien sijainnit ja auttavat hahmottamaan pysäköintijärjestelyt.

Ulkovarastoinnin ja huoltopohjan näkösuojaksi on rakennettava aita, joka on osa rakennuksen kokonaisarkkitehtuuria. Pynnymäen asutuksen kohdalla näkösuojaiden tulee olla umpinaiset.

LT

Yleisen tien alue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

35

3533

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Kadun tai tien nimi.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0,30

Tehokkuusluku eli kerrosala suhde tontin pinta-alaan.

Ohjeellinen rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä/istutettava puuvri.

Katu.

Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Ajoyhteys.

Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Ohjeellinen alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

Ohjeellinen pysäköimispaikka.

Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Raahen kaupunki

Mettalanmäen kauppakeskuksen asemakaavan muutos ja laajennus

Akm 206: Raahen kaupungin 35. kaupunginosan kortteleita 3533, 3534, 3535 ja 3536 sekä yleisen tien, virkistys-, suojaviher- ja katualueiden asemakaavan muutos ja laajennus.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat 35. kaupunginosan kortteli 3533 sekä Pynnlaaksontie ja Kantatien 88 liikennealuetta. Asemakaavan muutoksella poistuvat korttelit 3534, 3535 ja 3536 sekä Maapookinkatu ja Maapookinkuja.

Asemakaavan laajennus koskee Raahen kaupungin Palonkylän kaupunginosan tiloja 678-413-7-97 ja 678-413-43-0.

Asemakaavan muutos sisältää sitovan tonttijaon.

Tonttijaolla muodostuu 35. kaupunginosan korttelin 3533 tontti n:o 1.

Asemakaava Akm 206 Mettalanmäen kauppakeskuksen asemakaavan muutos ja laajennus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 31.5.2010

OK-kaavuliitteiset korjaukset 30.12.2009

TEKNINEN KESKUS			
RAAHEN KAUPUNKI			Mittakaava
Alueen nimi ja suunnitelma			1:2000
RAAHE			
Mettalanmäen kauppakeskuksen asemakaavan muutos ja laajennus			Päiväys
Kauppakeskus Raahen Portti			22.9.2009
Kaavan numero	Arkkistot:	CAD-numero	Suunnittelija
Akm 206	ACAD 2008 / Map 3 D		FG PLANEO OY
Tekninen lautakunta	Kaupunginvaltuusto	Kaupunginvaltuusto	Allekirjoitus
21.4.2009 §41	11.12.2008 §47a, 8.10.2009 §33b	11.12.2008 §47a, 8.10.2009 §33b	Elja Saari
16.9.2009 §42	17.2.2010 §16	31.5.2010 § 31	
29.9.2009 §43	17.2.2010 §16b		
KAAVOTUS		Ruskatie 1	Puhelin
		www.raahe.fi	92140 Palttijoki (08) 439 3111
			Faksi
			(08) 439 3161

3.12.2021

LUONNOSTAAN YLPEÄ www.raahe.fi

Vuosina 2011-2017

”Akm216 Mettalanmäen kauppakeskuksen muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen”

Asemakaava on käynnistynyt vuosi edellisen asemakaavan hyväksymisen jälkeen 6.6.2011., jolloin kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää asemakaavalaatimisen päivittäistavarakaupan määrän lisäämistä varten. Jotta päivittäistavarakaupan lisääminen olisi ollut mahdollista, tuli odottaa Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavan valmistuminen (päivittäistavarakaupan säädöksen siinä), Mettalanmäen osayleiskaavan tarkistaminen (liikenteelliset ratkaisut suhteessa VT8 kehittämiseen) sekä riittävien selvitysten laatiminen (liikenteelliset ja kaupalliset).

Asemakaavassa on järjestetty kolme viranomaisneuvottelua eri vaiheessa.

Vuosina 2011-2017

”Akm216 Mettalanmäen kauppakeskuksen muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 5.9.-4.10.2011 ja siitä on pyydetty lausunnot:

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymältä, Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta sekä Siikajoen, Pyhäjoen ja Vihannin kunnilta.

Ely-keskuksen ja Pohjois-Pohjanmaan liiton lausunnoissa on todettu, ettei kaavahanke voi edetä ennen kuin maakunnallinen kaupan palveluverkkoselvitys on valmistunut 1. vaihemaakuntakaavan taustaselvitykseksi.

Tämän jälkeen suunnitteluprosessissa on tullut pidempi tauko, jonka aikana laadittiin Mettalanmäen osayleiskaava, asemakaavaa on käsitelty seuraavan kerran vuonna 2017 viranomaisneuvottelussa.

Vuosina 2011-2017

”Akm216 Mettalanmäen kauppakeskuksen muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen

Asemakaavaluonnosvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin helmikuussa 2017 asemakaavan tullessa takaisin työn alle.

Paikalla viranomaisneuvottelussa olivat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen edustajat, Pohjois-Pohjanmaan liiton edustajat, Pohjois-Pohjanmaan museon edustajat, sekä Raahen kaupungin tekninen johtaja, kaavasuunnittelija sekä kaavan laatija konsultti.

Viranomaisneuvottelussa on nostettu esiin kauppakeskuksen saavutettavuus sekä mahdolliset elinvoimaisuuden uhkat ja mahdollisuudet.

Vuosina 2011-2017

”Akm216 Mettalanmäen kauppakeskuksen muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen

Tekninen lautakunta palautti asemakaavan valmisteluvaiheen kuulemiseen ja asetti luonnoksen uudelleen nähtäville suunnittelualueen rajauksen muutosten takia.

Kaavaluonnos on ollut toistamiseen nähtävillä 20.2.-21.3.2017 ja lausunnot on pyydetty:

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Liikenteen turvallisuusvirasto Trafilta, Liikennevirastolta, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta, Raahen Vesi Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä, Raahen Energia Oy:ltä, Elenia Oy:ltä sekä Fingrid Oy:ltä

Kaavaluonnoksesta järjestettiin yleisötilaisuus 28.2.2017

Vuosina 2011-2017

”Akm216 Mettalanmäen kauppakeskuksen muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen

Asemakaavaluonnoksesta lausuttiin seuraavista seikoista:

- Puistomuuntamoiden sijoittaminen alueelle
- Voimajohtojen sijoittaminen
- Huomio siitä, että yhtä aikaa laaditaan oykta; lausunnot yhtä aikaa
- kaupallisten palveluiden selvityksen ajantasaisuus

Ympäristöarvot eivät ole nousseet esiin annetuissa asiantuntijalausunnoissa.

Vuosina 2011-2017

”Akm216 Mettalanmäen kauppakeskuksen muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 15.5.-15.5.2017 ja siitä on pyydetty lausunnot:

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Liikenteen turvallisuusvirasto Trafilta, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta, Raahen Vesi Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä, Raahen Energia Oy:ltä, Elenia Oy:ltä sekä Fingrid Oy:ltä.

Lausunnoissa on nostettu esiin seuraavia asioita:

- Liikennejärjestelyt
- Voimajohdot

Mettalanmäen osayleiskaava

Samanaikaisesti viimeisimmän asemakaavan kanssa päivitettiin alueen osayleiskaava. Prosessit kietoutuvat yhteen lausuntojen ja selvitysten osalta.

Osayleiskaavan laatimisen yhteydessä järjestettiin viranomaisneuvottelu sekä osayleiskaavan luonnosvaiheessa että ehdotusvaiheessa.

Ensimmäisessä viranomaisneuvottelussa 16.5.2016 oli paikalla Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen edustajat, Pohjois-Pohjanmaan liiton edustajat, Raahen kaupungin tekninen johtaja sekä kaksi kaavasuunnittelijaa sekä kaavanlaatija konsultti.

Neuvottelussa on noussut esiin käynnissä oleva maakuntakaavatyö sekä kaupallisten palveluiden järjestämisen edellytykset. Lisäksi osayleiskaavahankkeen ja tulevan kolmannen Mettalanmäen asemakaavahankkeen ajastamista yhteen valtatie 8 kehittämissuunnitelmien kanssa on pohdittu. Pohjois-Pohjanmaan museo on nostanut esiin alueen kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia ja edellyttänyt arkeologista selvitystä.

Mettalanmäen osayleiskaava

Osayleiskaavatyön viranomaisneuvottelun jatkotoimenpiteinä on todettu:

- OAS tarkistetaan esille tulleiden seikkojen osalta.
- Kaava-alueesta tehdään arkeologinen selvitys.
- 2. vaihemaakuntakaavan kulttuuriympäristöselvitys huomioidaan selvitysaineistona.
- Osayleiskaavatyön ja asemakaavatyön tahdistaminen

Alueen ympäristöarvoja ei ole nostettu esiin.

Mettalanmäen osayleiskaava

Osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 19.12.2016-20.1.2017 ja siitä on pyydetty lausunnot Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi:lta, Liikennevirastolta, Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen Vesi Oy:ltä, Raahen Energia Oy:ltä, Elenia Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä ja Fingrid Oyj:ltä

Yhtä aikaa osayleiskaavaluonnoksen kanssa on ollut nähtävillä viranomaisneuvottelussa esiin nostetut selvitykset: arkeologinen inventointi sekä rakennushistoriallinen selvitys.

Osayleiskaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana järjestettiin yleisötilaisuus 11.1.2017. Tällöin on esitelty myös Valtatien 8 parantamista Raahessa Mettalanmäen kohdalla (PoPELY)

Osayleiskaavaluonnoksen lausunnoissa on noussut esiin:

- voimajohdot (Elenia, Fingrid)
- meluntorjunta
- alueen kulttuurihistorialliset arvot
- liikennejärjestely

Mettalanmäen osayleiskaava

Pohjois-Pohjanmaan ELY on nostanut esiin lausunnossaan ympäristöön liittyen seuraavia seikkoja:

Kaavatyön yhteydessä ei ole laadittu uusia luonto- tai linnustoselvityksiä, kaavatyö perustuu tältä osin Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaavan yhteydessä laadittuihin selvityksiin.

Kaavaselostuksessa on tuotu esille aiemman yleiskaavan yhteydessä selvitetty luontoarvot, mutta kaavaselostuksesta ei käy kaikilta osin selkeästi esille miten esitetyt luontoarvot on otettu huomioon kaavaratkaisussa (mm. kaavaselostuksen s. 15 esitetyt kohteet 16, 21 ja 53). Kaavaselostuksesta ei myöskään käy ilmi taajama-alueiden yleiskaavassa osoitetun keltakynsimöä (kaavakartalla 2, merkintä H) ei ole osoitettu osayleiskaavaluonnoksessa. Kaava-aineistoa tulee täydentää näiltä osin.

Kaavakartalla on osoitettu rasterikuviolla alueet joilla on säilytettäviä ympäristöarvoja. Merkintätapa vastaa voimassa olevan yleiskaavan merkintätapaa. Kaavamerkinnän selitystä on tarkennettu siten, että se edellyttää alueita muutettaessa huolehtimaan erityisten arvojen säilymisestä.

Mettalanmäen osayleiskaava

Pohjois-Pohjanmaan ELY on nostanut esiin lausunnossaan ympäristöön liittyen seuraavia seikkoja (jatkuu):

Kaavaluonnosratkaisussa on osoitettu valtatie 8 varteen meluntorjuntatarvetta osoittavat merkinnät. Valtatie 8 osalta suunnitelmiin liittynee meluseelvitys, mitä ei kuitenkaan ole tuotu tarkemmin kaava-aineistossa esille.

Kaavakartalla tulisi lisäksi osoittaa yleiskaavan laadintaan riittävällä tarkkuudella liikennemelualueet sekä tarvittaessa meluntorjuntatarve - merkinnät myös muilla liikenneosuuksilla kuin vt 8 varressa.

Kaavamääräyksissä olevaa liikennemelua koskevaan määräykseen tulisi liittää viittaus valtioneuvoston päätöksen (993/1992) melutason yleisistä ohjearvoista huomioimisesta yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tai luparatkaisuisissa. Kaavaselostuksessa tulisi taas esittää, miten melualueet on muodostettu.

Mettalanmäen osayleiskaava

Raahen kaupungin vastine lausuntopalautteeseen:

”Mettalanmäen osayleiskaavakarttaa ja kaavaselostusta tarkennetaan tarvittavissa määrin.

Lausunnossa mainittu keltakynsimö -esiintymä on taajamayleiskaavan sisältyvä virhe. Todellisuudessa osoitetussa kohdassa, huoltoasematontilla, ei luontoselvityksen mukaan ole ollut uhanalaista kasvia.

Ympäristönsuojelun osalta kaava-aineistoa täydennetään liittämällä Valtatie 8-Mettalanmäen liittymän osalta laadittu meluselvitys kaavamateriaaleihin.

Kaavamääräyksiin liitetään viittaus valtioneuvoston päätökseen (993/1992) melutasojen ohjearvojen huomioimiseksi yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja luparatkaisuissa.

Yleiskaavassa osoitettujen aluevarausten katuverkko ratkaistaan yksityiskohtaisesti asemakaavan yhteydessä. Osayleiskaavaehdotukseen on täydennetty kevyen liikenteen pääreitit.

Kantatie 88 ja uuden katuyhteyden liittymämerkintää tarkennetaan liittymän yleismerkinnän mukaiseksi. Liittymän yksityiskohdat ratkaistaan tarkemman suunnittelun yhteydessä.”

Mettalanmäen osayleiskaava

Ennen osayleiskaavaehdotuksen nähtäville asettamista järjestettiin 2. viranomaisneuvottelu 3.2.2017, jossa oli paikalla Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen edustajat, Pohjois-Pohjanmaan liiton edustaja, Pohjois-Pohjanmaan museon edustaja, Raahen kaupungin tekninen johtaja ja kaavasuunnittelija sekä kaavanlaatijakonsultti.

Viranomaisneuvottelussa nousi esiin:

Luontoarvojen osalta olisi hyvä, jos selostuksesta kävisi ilmi, miten luontoselvityksen kohteet on huomioitu tai voidaan huomioida jatkosuunnittelussa tai myös se jos kaavan toteuttaminen muuttaa alueen luontoarvoja. Pienialaisina osan kohteista säilyminen voidaan ratkaista asemakaavassa.

Yhteenvetona ja jatkotoimenpiteiden osalta todettiin että osayleiskaavakarttaa ja selostusta täydennetään esille tulleiden seikkojen osalta. Yleiskaavaehdotus viedään nopealla aikataululla käsittelyyn ja sen kanssa samanaikaisesti laaditaan asemakaavaluonnosta.

Mettalanmäen osayleiskaava

Mettalanmäen osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä 27.2.-28.3.2017 Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Liikennevirastolta, Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi:lta, Jokilaaksojen pelastuslaitokselta, Raahen Vesi Oy:ltä, Raahen Energia Oy:ltä, Fingrid Oyj:ltä, Elenia Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä ja Raahen kaupungin ympäristölautakunnalta.

Ehdotusvaiheessa on huomioitu:

- Aluetta sivuavat voimajohdot
- Arvokas rakennettu kulttuuriympäristö
- Alueen suhde läheisiin viljelyaloihin



**Luonnonympäristön muutos
Mettalanmäellä**

Historialliset ilmakuvat

1948



1931 1940 1950 1960 1970 1980 1990 2000 2010 2023



Ilmakuva, Mettalanmäki 1948. Maanmittauslaitos.



100 m

13.6.2023

Käyttöehdot Tietolähteet

Maastokartta

Ortokuvat

Taustakartta

Selkokartta

Historialliset ilmakuvat



Ilmakuva, Mettalanmäki 1993. Maanmittauslaitos.



100 m

Historialliset ilmakuvat



Ilmakuva, Mettalanmäki 2003. Maanmittauslaitos.



100 m

Historialliset ilmakuvat



Ilmakuva, Mettalanmäki 2010. Maanmittauslaitos.



100 m

Historialliset ilmakuvat

1931 1940 1950 1960 1970 1980 1990 2000 2010 2015 2023

2015

?

↺

⏪

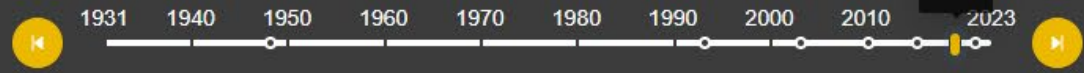
⏩

Ilmakuva, Mettalanmäki 2015. Maanmittauslaitos.



100 m

Historialliset ilmakuvat



Ilmakuva, Mettalanmäki 2019, Maanmittauslaitos.



100 m

Historialliset ilmakuvat



Ilmakuva, Mettalanmäki 2021, Maanmittauslaitos.



100 m

Kaikki vaaditut selvitykset on Mettalanmäen alueella kaikissa kaavavaiheissa 2006 vuodesta lähtien tehty kaavaprosessien yhteydessä.

Kolmen asemakaavavaiheen ja kahden osayleiskaavavaiheen missään vaiheessa ei ole noussut esille alueen mahdollinen lepakkoyhdyskunta.

Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla ei voida tehdä päätöstä, jolla LSL mukaisen suojelun piirissä olevan kohteen suojeluarvot vaarantuisivat (kaavoitus- ja lupaprosessit).

Vaikka alueella on lainvoimainen asemakaava, tulee lepakot ns. direktiivilajina selvittää nyt saatujen havaintojen perusteella. Näin on siitä huolimatta, että kaavavaiheissa alueella ei todennäköisesti vielä lepakoita esiintynyt.

Mikäli alueelta löytyy kesän 2023 selvityksessä lepakkoyhdyskunta, joka tukeutuu kauppakeskuksen korttelin kasvillisuuteen, tulee se tarkemmassa suunnittelussa huomioida, sillä säädökset eivät estä alueen käyttämistä maa- ja metsätalouteen tai rakennustoimintaan eivätkä rakennuksen tai laitteen tarkoituksenmukaista käyttämistä. Toiminnoilla on kuitenkin vältettävä vahingoittamista tai häiritsemistä rauhoitettuja eläimiä ja kasveja.