

PRISMA RAAHE

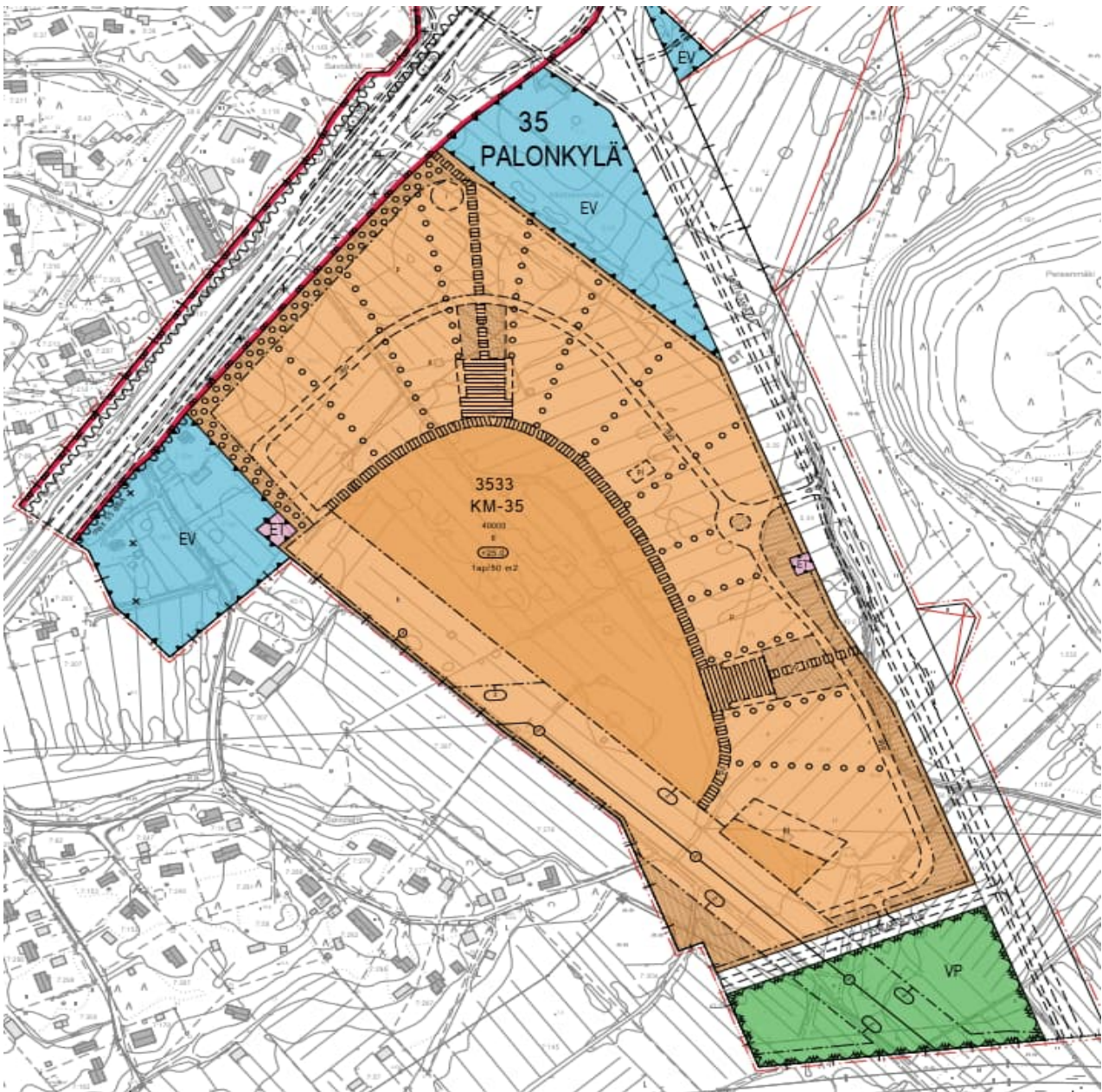
10.10.2023

POIKKEUSLUPAHAKEMUS, selostus

Haettavat poikkeamiset, hakijan esittämät erityiset syy (MRL 171§) ja perustelut (MRA 85§)

Nykytilanne:

Poikkeuslupahakemus käsittää määräalan 26.10.2017 voimaan tulleesta Mettalanmäen kauppakeskuksen asemakaavasta Akm 216. Kaavassa KM-35 merkintä muodostaa liikerakennusten korttelialueen, jolle saa sijoittaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan myymäläkeskittymän, josta päivittäistavarakaupan osuus on enintään 4500 k-m².



Ote kaavakartasta Akm 216, ei mittakaavassa



Rakennushanke, selostus tulevasta rakennushankkeesta

59 982 m² suuruiselle määräalalle suunnitellun ~ 12 000 K-m² (12 092 K-m²). Prisma-liikerakennuksen käyttötarkoitus on asemakaavan mukaista vähittäistavarakaupan liiketilaa, josta päivittäistavarakaupalle osoitetaan ~ 3 600 m² (3587 m²). Rakennukseen sijoitetaan liiketilojen lisäksi logistiikan- ja huollontilat, henkilöstön sosiaalilat, ravintolatilaa, pienliiketoja sekä kiinteistöä palvelevia talotekniikan tiloja. Lisäksi määräalalle on suunniteltu miehittämätön polttonesteiden jakeluasema sekä erillinen autopesula rakennus ~ 120 K- m². Tontille sijoitetaan 1 – 2 mainospylonia ja liikerakennuksen yhteyteen rakentuva aidattu ja osittain katettu kesäpiha-alue

Kaavan mukainen korttelin rakennusoikeus on 40 000 K-m², josta määräalalle voidaan korttelin kokonaisalaan suhteutettuna osoittaa 14 748 K-m².

Suunniteltu rakennus on pääasiallisesti yksikerroksinen laajarunkoinen liikerakennus, jonka toisen kerroksen tasolla on talotekniikan tiloja. Rakennuksen räystäslinjan pääasiallinen korko + 17.47 ja suurin korko on noin +18.40, lattiakoron ollessa +8.50. Tontin pohjoiskulmaukseen sijoittuu 30 metrin korkuinen mainospyloni, jonka ylin korkoasema on n. +40.5.

Tontille sijoitetaan ~ 468 autopaikkaa, joista osa on varattu LE-paikoiksi ja osa henkilökunnan käyttöön. Polkupyöröpaikat sijoitetaan rakennuksen välittömään läheisyyteen. Tontille sijoitetaan sähköautojen latauspiste ja asetuksen mukaiset varaukset latauspisteiden laajennukselle.

Liikerakennuksen huolto järjestetään pääasiallisesti rakennuksen lounaissivulta, erillään asiakasliikenteestä. Huoltopiha ei toimi varastoalueena ja ei edellytä kaavan mukaista aitaamista.

Hanke poikkeaa Akm 216 kaavan mukaisista ohjeellisista rakentamisen sijoittumisesta ja massoitelusta sekä piha-alueiden ja liikenteen järjestelyistä, mutta ei merkittävilä osin kaavan sitovista määräyksistä tai sen tavoitteista.

Haettavat poikkeamiset ja perustelut

1. Tonttiliittymän sijoittuminen

Tonttia palveleva Mettalanväylän liittymä sijoittuu kaavasta poikkeavaan kohtaan.

Suunnitelmissa alkuperäinen liikerakennukselle varattu määräala sijoittuu kokonaan kaavan mukaisen EV alueen eteläpuolelle, jolloin liittymä Mettalanväylältä olisi tullut rakennettavaksi viereisen lohkottavan määrän alan kautta. Myöhemmissä hankkeeseen ryhtyvän ja kaupungin välisissä neuvotteluissa määräalaa on laajennettu siten, että liittymä saadaan ohittamaan EV-alue. Kevyenliikenteen reitti sijoittuu EV-alueelle muodostetulle kaavan mukaiselle liittymä-alueelle.

Hanke muodostaa korttelikokonaisuuden rakentamisen ensimmäisen vaiheen, jolloin suunniteltu liittymä on perusteltua sekä Mettalanväylän nykyisen rakennetun osan, että tontin käytettävyyden kannalta.

2. Kaavan mukaisista ohjeellisista rakennusalueen rajasta ja piha-alueen sekä liikenneväylien järjestelyistä ja polttoaineiden jakeluaseman sekä infopylonin sijoittumisesta poikkeaminen

Rakennuksen massa, sijoittuminen, piha-alueen ja liikenteen järjestelyt sekä polttoainejakelun ja pylonin sijoittuminen poikkeavat kaavan mukaisesta esityksestä.



Kaavan tavoitteena on ollut muodostaa alueelle vaiheittain rakentuva yhtenäinen kauppakeskus, jota alueelle ei kuitenkaan ole saatu syntymään. Nyt esitettävä suunnitelma muodostaa korttelin ensimmäisen vaiheen liikerakentamisen piha-alueineen ja liikennejärjestelyineen. Kortteli tulee rakentumaan kaavan tavoitteiden mukaisesti erillisten kaupallisten rakennuksien kokonaisuudeksi, joka täyttää sekä viihtyvyyden, palveluiden tarjonnan, että kaupunkikuvalliset tavoitteet alueen vetovoimaisuuden kannalta. Liikenteelliset järjestelyt palvelevat ensisijaisesti korttelin ensimmäisen vaiheen rakentamista, mutta ovat jatkossa osa toimivaa kokonaisuutta.

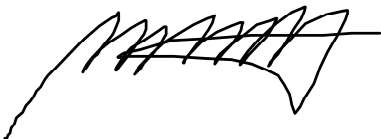
3. Muut poikkeamat kaavasta

- poikkeamista viheralueissa: ekopisteen ja pohjoisosan kevyenliikenteen väylän kohdalla
- Istutettavat alueet ja puurivit
- tonttiliittymä (toisaalta kaavaselostuksessa mainittu, että Mettalanväylälle voi olla kaksi liittymää)
- huoltoreitti kulkee nyt rakennuksen vierestä tontin poikki, kaavaselostuksessa ja kaavassa merkintä, että huoltoreitti kulkee pyynlaakson tien kautta tontin takaosassa (huoltoreitti rakentuu kaavan mukaiselle paikalle mahdollisesti korttelikokonaisuuden rakentuessa)
- poiketaan Raahen portin suunnitellusta kauppakeskuskonseptista. Kaavan mukaisesti alue on suunniteltu joko yhtenä rakennuksena Retail Park -liikekeskuskonseptilla, tai amerikkalaisella kauppakeskuskylänä, jossa myymälärakennuksia yhdistää ulkona olevat kävelykatualueet.

Hanke poikkeaa monilta osiltaan kaavan mukaisesta kauppakeskuskonseptista, jota alueelle ei ole syntynyt. Kaavan tavoitteiden mukainen alueen kaupallinen kehittyminen ja vetovoimaisuus toteutuvat poikkeamisesta huolimatta.

Hankkeeseen ryhtyvä pyytää Raahen kaupunkia kuulemaan naapurit.

Helsingissä 10.10.2023 (päivitetty 03.11.2023)



Mikko Juntura
Arkkitehti, pääsuunnittelija

